

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

## A. Grundlagen der Gesellschaft

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) ist ein modernes, serviceorientiertes Dienstleistungs- und Wohnungsbauunternehmen. Sie steht für Kontinuität und Verlässlichkeit. Sie leistet auch einen unverzichtbaren Beitrag zur Stadtentwicklung und versteht sich als Akteur des Ludwigsburger Stadtentwicklungskonzepts „Chancen für Ludwigsburg“. 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.

Die Kernaufgabe liegt in der sozial, wirtschaftlich und ökologisch verantwortbaren Versorgung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Im Rahmen des strategisch angelegten Portfoliomanagements, besonders unter der Maxime der Bezahlbarkeit, soll dies durch den stetigen Bau von neuen, nachfrageorientierten Miet- und Eigentumswohnungen und die energetische Bestandsmodernisierung erreicht werden. Ein breites Angebot an Serviceleistungen rundet das Unternehmensprofil ab.

Mit der Bereitstellung von Wohnraum für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen nach dem eigenentwickelten Modell „Fair Wohnen“, dem Angebot der besonderen Wohnform „Wohnen Plus“ und der Optimierung der sozialen Infrastruktur durch Gestaltung des Wohnumfeldes, werden nicht monetär messbare positive Mehrwerte im Sinne einer Stadttrendite erzielt. Hierzu gehören nicht nur die Förderung der lokalen Wirtschaft durch entsprechende Auftragsvergaben, das Angebot von günstigen Büroflächen für Start-up-Unternehmen der Film- und Medienbranche, die gezielte Unterstützung diverser Einrichtungen, sondern auch das Sponsoring von Sport und Kultur.

## B. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage 2016 in Deutschland ist durch ein solides und stetiges Wachstum gekennzeichnet. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) konnte gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % auf 1,9 % gesteigert werden. Langfristig betrachtet liegt damit das Wirtschaftswachstum gut über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre von 1,6 %.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft konnte nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ihre Wirtschaftsleistung um 0,8 % steigern, was etwa der gleichen Vorjahresrate (0,9 %) entspricht. Ihr Anteil an der gesamten Bruttowertschöpfungskette beträgt 10,9 %.

Die deutsche Wirtschaft ist in hohem Maße exportorientiert. Gleichzeitig ist Deutschland als rohstoffarmes Land auch auf Importe angewiesen – vor allem im Energiebereich. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes exportierte Deutschland 2016 Waren im Wert von 1.207,0 Mrd. € und importierte im Gegenzug Waren im Wert von 954,6 Mrd. €. Dies führte zu einem neuen Rekordüberschuss bei der Handelsbilanz von 252,4 Mrd. €.

Keine andere Region in der Europäischen Union hat so eine innovative Wirtschaft wie das Land Baden-Württemberg. Daimler, Bosch, SAP, Porsche, Würth, Trumpf und viele andere Firmen gehören heute zu den größten und erfolgreichsten Unternehmen. Daneben sind aber auch viele mittelständische und kleine Firmen eine tragende und unverzichtbare Säule unserer Wirtschaft.

Der deutsche Arbeitsmarkt ist robust. Das Statistische Bundesamt bestätigte mit durchschnittlich 43,5 Millionen Erwerbstätigen erneut einen historischen Höchststand. Deutschlandweit ist die Quote der Erwerbslosen im Schnitt auf 6,1 % gesunken, sie ging im Vergleich zum Vorjahr

um 0,3 Punkte zurück. Damit waren 2016 in Deutschland so wenig Menschen arbeitslos wie seit 25 Jahren nicht mehr.

Mit rund 193.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besitzt der Landkreis Ludwigsburg heute nach der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landkreis Esslingen den größten Arbeitsmarkt in der Region. Ludwigsburg selbst zählt 51.018 (Vorjahr 50.472) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Baden-Württemberg belegt beim Innovationsindex 2016 innerhalb der Europäischen Union den Spitzenplatz. Der Landkreis Ludwigsburg zeichnet sich hier besonders durch eine hohe Forschungsintensität, eine hohe Anzahl an Existenzgründungen und durch eine bemerkenswerte Patentdichte aus. Nach dem Stadtkreis Stuttgart und dem Landkreis Böblingen zählt der Landkreis Ludwigsburg zu den Standorten mit der höchsten Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg. Zugleich befinden sich die drei Kreise in der Spitzengruppe des Innovationsvergleichs.

In Deutschland steigen die Preise für Wohnimmobilien unaufhaltsam weiter. So liegen Häuserpreise im dritten Quartal 2016 laut Statistischem Bundesamt um mehr als 6 % höher als ein Jahr zuvor. Auch in der Landeshauptstadt liegen die Preissteigerungsraten dem Stuttgarter Gutachterausschuss zufolge für bestehende Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 15 % erneut im zweistelligen Bereich.

Bereits 2015 legten Bestandswohnungen um 13 % und Mehrfamilienhäuser um 10 % zu. Ähnlich verhält es sich mit den Mietpreisen in der Region. Vor allem Menschen, die zu niedrigeren Gehältern arbeiten, können sich die Mieten in der Stadt nicht mehr leisten, der Traum von den eigenen vier Wänden rückt für sie gänzlich in unerreichbare Ferne. Einige Menschen müssen deshalb weite Wege zum Arbeitsplatz in Kauf nehmen, was der ohnehin stark belasteten Umwelt zusätzlichen Schaden zufügt.

In der Region Stuttgart wird bis 2030 mit einem weiteren Bevölkerungszuwachs gerechnet. Gleichzeitig entsteht eine erhebliche Nachfrage nach mehr Wohnraum, weil die Haushaltsgröße sinkt, Singlehaushalte zunehmen und der Zuzug arbeitswilliger Menschen in diese wirtschaftsstarke Region ungebrochen anhält. Auch die Versorgung von anerkannten Flüchtlingen mit bezahlbarem Wohnraum trägt deutlich zum Defizit der dringend benötigten Wohnungen bei.

Die Politik ist jetzt gefordert, Rahmenbedingungen zu schaffen, die es der Immobilienwirtschaft ermöglichen, ohne überzogene energetische und baurechtliche Vorschriften, rasch kostengünstigen Wohnraum zu bauen.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes stieg im Gesamtjahr 2016 die Inflationsrate durchschnittlich um 0,4 %. Preisrückgänge bei Heizöl und Kraftstoffen dämpften den Preisanstieg. Nahrungsmittel wurden um 0,5 % teurer. Die Ausgaben rund um das Wohnen nahmen um 0,8 % zu. Deutlich mehr stiegen Preise für Dienstleistungen im Bildungswesen mit 2 % und für Freizeit- und Kulturdienstleistungen mit 2,2 %.

## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1 Bautätigkeit

#### 2.1.1 Anlagevermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Fertig- stellungen Vorjahre	Fertig- stellungen 2016	Überhang
Erlenweg 3 – 3/2 (84 Plätze)	FL	2016	1	0	1	0
	ST	2016	7	0	7	0
Bruckner Str. 42 (60 Plätze)	FL	2016	1	0	0	1
	ST	2016	5	0	0	5

Gesamt	FL	2	0	1	1
	ST	12	0	7	5

FL=Flüchtlingsunterkünfte, ST=Stellplätze

Die Flüchtlingsunterkunft im Erlenweg wurde am 15.12.2016 an den Landkreis übergeben.

## 2.1.2 Umlaufvermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Fertig- stellungen Vorjahr	Fertig- stellungen 2016	Überhang
Wilhelmstraße 29	WE	2014	3	1	2	0
	TG	2014	8	6	2	0
	GE	2014	1	1	0	0
Alt-Württemberg-Allee 2-4	WE	2014	29	16	12	1
	TG	2014	31	12	18	1
Gesamt	WE		32	17	14	1
	TG		39	18	20	1
	GE		1	1	0	0

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

Bis auf vier Tiefgaragenstellplätze, die ins Anlagevermögen übernommen wurden, konnten alle Fertigstellungen an die Käufer übergeben werden.

## 2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße

Zum Bilanzstichtag waren lediglich noch drei Kfz-Garagenstellplätze im Bestand. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird voraussichtlich in den folgenden beiden Jahren eingestellt. Für das Geschäftsjahr 2017 wird ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet.

## 2.2 Wohnungsbestand / gewerbliche Einheiten

### 2.2.1 Bestände

	Wohnungen	m <sup>2</sup>	Gewerbe	m <sup>2</sup>
Eigener Bestand am 31.12.2015	2.304	152.252	150	29.014
<u>Zugänge im Jahr 2016</u>				
durch eigene Baumaßnahmen	0	0	1	40
durch Kauf	1	188	2	1.300
durch neue Flächenaufteilung	1	34	2	0
<u>Abgänge im Jahr 2016</u>				
durch Veräußerung	13	1.060	0	0
durch Abbruch	0	0	0	0
durch neue Flächenaufteilung	0	0	13	0
Bestand am 31.12.2016	2.293	151.414	142	30.354

Die Zugänge betreffen die Objekte Mauserstr. 35 und Theodor-Heuss-Str. 7, beides Flüchtlingsunterkünfte mit insgesamt rund 65 Plätzen. Von den Bestandswohnungen konnten 13 Einheiten verkauft werden, die sich auf die Südstadt (2 Einheiten), Grünbühl / Sonnenberg (1 Einheit) und Eglosheim (10 Einheiten) verteilen.

	Wohnungen	m <sup>2</sup>	Gewerbe / Flüchtlings- unterkünfte	m <sup>2</sup>
Bauten auf fremden Grundstücken am 31.12.2015	0	0	70	9.743
<u>Zugänge im Jahr 2016</u>				
durch neue Flächenaufteilung	0	0	7	0
durch Anpachtung	0	0	1	1.227
Bestand am 31.12.2016	0	0	78	10.970

Hierbei handelt es sich um die gewerblichen Objekte Luitpoldkaserne, Jägerhofpalais, Medias-Residenz und das eigene Verwaltungsgebäude. Hinzugekommen ist die Flüchtlingsunterkunft im Erlenweg.

	Wohnungen	m <sup>2</sup>	Gewerbe	m <sup>2</sup>
Gepachteter Bestand am 31.12.2015	6	572	0	0
Zugänge im Jahr 2016 durch Anpachtung	4	350	0	0
Bestand am 31.12.2016	10	922	0	0

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

### 2.2.2 Vermietungsstatus

Im Berichtsjahr wurden 98 Mietverträge abgeschlossen. Davon wurden 6 Wohnungen erstmalig vermietet und 92 Wohnungen aufgrund von Mieterwechseln wiederbelegt.

Aus dem Gesamtbestand sind 628 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 32 Einheiten freiwillig preisreduziert vermietet werden.

Die durchschnittliche Kaltmiete liegt 2016 bei 6,80 €/m<sup>2</sup>, die der preisgedämpften Wohnungen bei 5,98 €/m<sup>2</sup> und somit deutlich unter dem Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg, der für Neuvermietungen ermittelt wird.

### 2.3 Interessentendatei

Zum Jahresende 2016 hatte die WBL 1.158 Mietanfragen in der Interessentendatei (Vorjahr 1.363). Der Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass die Interessentendatei zwischenzeitlich durch automatisierte Abfragen wöchentlich bereinigt wird. So vermeiden sich künftig stichtagsbezogene Höchstwerte. Die Nachfrage verteilt sich mit 61 % (Vorjahr 58 %) auf den Bereich der preisgedämpften und mit 39 % (Vorjahr 42 %) auf den der frei finanzierten Wohnungen.

### 2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Der Schwerpunkt der Investitionen 2016 lag bei den Instandhaltungen. Die Gefährdungsanalyse zur Legionellen-Problematik machte enorme Ausgaben notwendig. Insgesamt wurden 3,82 Mio. € bzw. 19,72 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in den Bestand investiert. Davon entfallen 0,24 Mio. € auf Modernisierungsmaßnahmen, die im Wesentlichen aus dem Überhang der im Vorjahr durchgeführten Modernisierung der Reichenberger Str. 1-7 bestehen. Die Instandhaltungskosten verteilen sich auf den Wohnungsbestand mit 3,40 Mio. € und auf die gewerblichen Objekte mit 0,18 Mio. €.

### 2.5 Verwaltungstätigkeiten

Die WBL verwaltete zum 31.12.2016 insgesamt 49 Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine Bruchteilseigentümergeinschaft (Stellplatzgemeinschaft) mit 998 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 453 Garagen und 82 Stellplätzen.

Zum 31.12.2016 wurden 8 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 „Teinacher Straße“ mit 44 Plätzen.

### 3. Lage der Gesellschaft

#### 3.1 Ertragslage

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

	2016 T€	2015 T€
Umsatzerlöse	26.368	32.039
Bestandsveränderungen	-4.371	-6.276
Sonstige betriebliche Erträge	1.864	1.966
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10.045	12.473
Personalaufwand	2.535	2.251
Abschreibungen	3.950	3.450
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.723	1.327
Erträge aus Beteiligungen	6	203
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	14	49
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.824	2.055
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.804</b>	<b>6.425</b>

Geringere Verkaufserlöse im Bauträrgeschäft (rd. 5.770 T€), Steigerungen bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (rd. 310 T€) sowie der Betreuungstätigkeit (rd. 15 T€) und geringere Erlöse bei den anderen Lieferungen und Leistungen (rd. 230 T€) reduzierten die gesamten Umsatzerlöse auf 26.368 T€.

Die Bestandsveränderungen wurden hauptsächlich durch die Zugänge (Herstellkosten) und Abgänge (Verkaufserlöse) im Bauträrgeschäft beeinflusst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen wird im Wesentlichen der Verkauf von Bestandswohnungen (Berichtsjahr 13 Einheiten / Vorjahr 19) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich um 2.428 T€ auf 10.045 T€ reduziert. Ursache dafür sind geringere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (-2.331 T€) und geringere Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (-170 T€). Hingegen sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um 73 T€ gestiegen.

Die bereits 2015 begonnene Anpassung des Personalbestandes an den erhöhten Aufgabenumfang der WBL lässt die Personalkosten 2016 auf 2.535 T€ ansteigen. Ebenso enthalten sind die tariflichen Erhöhungen, sonstige Gehaltsanpassungen, Rückkehr aus dem Mutterschaftsurlaub und höhere Zuweisungen für Urlaub und Überstunden.

In den Abschreibungen 2016 über 3.950 T€ ist eine Sonderabschreibung von rd. 460 T€ enthalten. Dies betrifft die Abelstraße 59 mit einem Teilabbruch und die Heinrich-Schweitzer-Straße 20 - 22 u. 30 - 32 / Steinstraße 1 - 4 (Vollabbruch).

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergeben sich im Wesentlichen aus der ERP-Umstellung von GES auf Wodis-Sigma und den angefallenen Planungskosten für eventuelle Projekte, insbesondere für Flüchtlingsunterkünfte.

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

Trotz Darlehensaufnahmen fielen rd. 230 T€ weniger an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen an. Im Wesentlichen ist das auf Prolongationen gegen Ende 2015 zurückzuführen, bei denen drei Darlehen zu einem deutlich niedrigeren Zinssatz fortgeführt werden konnten. Aber auch die Regeltilgungen, eine Teilrückzahlung von verzinsten Verbindlichkeiten und das nach wie vor niedrige Zinsniveau wirkten sich positiv aus.

Der erreichte Jahresüberschuss 2016 von 3,2 Mio. € liegt um rund 1,2 Mio. € über dem Planansatz. Im Soll-Ist-Vergleich weichen naturgemäß alle Ertrags- und Aufwandspositionen mehr oder weniger voneinander ab. Zu dieser positiven Abweichung trugen vor allem höhere Erträ-

ge bei den Bestandsverkäufen, geringere Aufwendungen für den Bestandserhalt und Einsparungen bei den Zinsaufwendungen bei.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

### 3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2016 T€	2015 T€
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.777</b>	<b>13.906</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	1.654	2.132
Auszahlungen(-) für Investitionen ins Anlagevermögen	-6.568	-3.271
Erhaltene Zinsen	14	44
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.900</b>	<b>-1.095</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	962	2.291
Planmäßige Tilgungen(-)	-3.012	-2.862
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. und Darlehensrückzahlungen(-)	0	-2.613
Gezahlte Zinsen	-1.819	-2.051
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.869</b>	<b>-5.235</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.992</b>	<b>7.576</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.635	5.059
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>10.643</b>	<b>12.635</b>

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 56,3 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 3,4 %. Geringere Umsatzerlöse sowohl bei den Bestandsverkäufen als auch bei den ETW-Verkäufen und deutliche Verringerung kurzfristiger Passiva ließen den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 6.777 T€ sinken. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 0,8 (Verschuldungsgrad).

Den Investitionen in das Anlagevermögen, die sich größtenteils aus dem Ankauf bzw. Neubau von Flüchtlingsunterkünften zusammensetzen, stehen bereits genehmigte langfristige Mittel gegenüber. Der Abruf der Mittel erfolgt im Laufe des nächsten Jahres. Für die Modernisierungsaufwendungen wurden KfW-Mittel in Anspruch genommen. Der verbleibende Betrag aus den Investitionen wurde über Eigenmittel finanziert.

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:

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	169.038 T€	173.389 T€	171.908 T€	166.774 T€
Anlagevermögen	151.843 T€	149.353 T€	150.069 T€	146.301 T€
Umlaufvermögen	17.074 T€	23.910 T€	21.717 T€	20.342 T€
Eigenkapital	95.238 T€	92.046 T€	86.469 T€	83.152 T€
Fremdkapital	71.763 T€	79.169 T€	84.289 T€	82.420 T€
Flüssige Mittel	10.643 T€	12.635 T€	5.059 T€	8.761 T€
Eigenkapitalquote	56,3 %	53,1 %	50,3 %	49,9 %

Planmäßige Abschreibungen und Sonderabschreibungen in Höhe von insgesamt rd. 3.950 T€ und ein Saldo aus Zu- und Abgängen von rd. + 6.440 T€ erhöhten das Anlagevermögen.

Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus unfertigen Leistungen (rd. 3.178 T€), geleisteten Anzahlungen (rd. 505 T€), Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (rd. 2.153 T€) und den flüssigen Mitteln (rd. 10.643 T€) zusammen.

Planmäßige Tilgungen, erhaltene Anzahlungen für lediglich eine Eigentumswohnung und deutlicher Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen senkten das Fremdkapital um rd. 7.406 T€.

Die Verringerung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wirkten sich entsprechend auf die flüssigen Mittel aus.

Gute Jahresergebnisse der letzten Jahre, eine hervorragende liquide Situation und das deutlich reduzierte Fremdkapital ließen die Eigenkapitalquote auf über 56 % ansteigen.

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

			2016	2015
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	2,9	4,4
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	3,4	6,1
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	1,9	3,2

##### Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

			2016	2015
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	89,8	86,1
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	10,1	13,8
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	36,5	36,9
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	%	2,4	3,2
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	29,1	30,1
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen u. ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	10,8	12,4

## Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2016	2015
Instandhaltungs- u. Modernisierungskosten je m <sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung + Modernisierung}}{\text{Wohn- u. Nutzfläche}}$	€	19,72	21,10
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	%	2,8	3,2
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	4,0	4,5

## C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 1. Prognosebericht

Wie sich die Wirtschaft aus heutiger Sicht entwickelt, lässt sich nur schätzen. Regierung, internationale Organisationen und Wirtschaftsforscher versuchen, die konjunkturelle Entwicklung anhand verschiedener Annahmen möglichst genau vorherzusagen. Eine Punktlandung wird es dabei nicht geben. Die Vorhersagen für die Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsproduktes 2017 schwanken teilweise sehr stark. So werden Werte von +1,2 % bis +1,8 % angegeben, die im Laufe eines Jahres regelmäßig nach oben oder unten korrigiert werden.

Im Wesentlichen sind sich jedoch alle Wirtschaftsschätzer einig. Die deutsche Wirtschaft soll 2017 trotz der Unsicherheiten durch den Brexit, den US-Präsidentenwechsel und die schwächelnde Wirtschaftslage in den Schwellenländern, zunehmen. Entscheidend dabei wird wie schon im Vorjahr, die Binnennachfrage sein. Zudem würde der Aufschwung auch von der weiterhin guten Lage am Arbeitsmarkt und der zu erwartenden Beschleunigung der Weltwirtschaft von der die exportorientierte deutsche Industrie profitieren dürfte, getragen.

Die Preise für Wohneigentum steigen in Stuttgart deutschlandweit am schnellsten. Von 2010 bis 2015 sind neue Eigentumswohnungen im Schnitt um 62 % teurer geworden. Eine deutliche Trendwende ist nicht in Sicht. Gleichzeitig nimmt der Bestand an Sozialwohnungen in der Landeshauptstadt seit Jahren kontinuierlich ab. Der enorm hohen Nachfrage nach Wohnraum steht kein adäquates Angebot gegenüber, was unweigerlich auch zu weiteren Mietpreissteigerungen führt. Diese angespannte Lage auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt veranlasst Wohnungssuchende, auf die angrenzenden Kommunen auszuweichen. Leider macht der Trend von hohen Preisen für Wohnraum auch beim Umland nicht halt. Das Hamburger Institut F+B hat eine Studie mit aktuellem Mietspiegelindex erstellt. Der Bundesvergleich in dieser Studie zeigt, dass die Mietpreise im Landkreis Ludwigsburg mit zu den teuersten gehören. Vier Städte befinden sich unter den Top 20. Ditzingen liegt auf Rang sieben, Ludwigsburg auf Platz acht, Remseck am Neckar auf Platz 14 und Bietigheim-Bissingen auf Platz 19.

Trotz der widrigen Rahmenbedingungen, begrenzt verfügbarem Bauland, Verschärfungen der Energieeinsparverordnung und Änderungen der HOAI sowie der Landesbauordnung wird die WBL ihre Kernaufgabe, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, in den nächsten Jahren konsequent und mit viel Engagement fortsetzen.

Dazu gehören weitere Modelle wie Wohnen Plus, Fair Wohnen, aber auch in nicht unerheblichem Umfang geförderte Wohnungen nach dem aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm sowie betreutes bzw. ambulantes Wohnen. Energieeinsparung, ökologische Qualität der Baustoffe, moderne Grundrisse mit hohem Wohnkomfort, Barrierefreiheit und ansprechende Außenanlagen mit guter Aufenthaltsqualität prägen dabei die Planungen. Zudem beschäftigt sich die WBL innovativ mit dem Thema „Modulares Bauen in Serie“, mit dem Ziel, schnell und kostengünstigen Wohnraum, ohne Einbußen hinsichtlich Wohnkomfort und Energetik, herzustellen.

Diese umfangreichen Vorhaben erfordern 2017 ein Investitionsvolumen in den Erwerb und Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen in Höhe von rund 31.715 T€.

Maßnahmen für den Bestandserhalt inklusive gewerblicher Objekte haben ein Gesamtbudget von rund 4.500 T€. Die Finanzierung erfolgt mit Eigenmitteln.

Die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zusammen rund 20.010 T€.

Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zugrunde gelegten Prämissen geht die Geschäftsführung von einem positiven Jahresergebnis 2017 von rund 2,3 Mio. € aus.

## **2. Chancen- und Risikobericht**

### **Risikomanagementsystem**

Chancen und Risiken sind Bestandteil unternehmerischen Handelns. Das Risikomanagementsystem kann die Risiken nicht vermeiden, es hilft aber bei deren Identifizierung und Steuerung. Die von der WBL dabei wesentlich eingesetzten Controllinginstrumente sind 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, Baurärgergeschäft und gewerbliche Vermietungen.

#### **Hausbewirtschaftung**

Das Kerngeschäft der WBL liegt in der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes. Sie schafft zugleich die finanzielle Basis des Unternehmens. Die Mietinteressenten profitieren von den fairen Angeboten. Die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung erzeugt eine hohe Bindung der Mieter zum Unternehmen.

Das Facility-Management des eigenen Wohnungsbestandes ist einer Vielzahl von Risiken, wie zum Beispiel Mieterinsolvenzen, Leerstände und das Überschreiten von geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungskosten, ausgesetzt. Zur Risikominimierung hat die WBL 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. Mit diesem Instrumentarium wird der Bestand nachfrageorientiert erhalten und mit neuen Einheiten zukunftsorientiert angepasst.

Ein bedarfsgerechtes Vermietungsmanagement im Bestand und die gezielten Eigentumsmaßnahmen der WBL fördern ausgewogene Sozialstrukturen in den Stadtteilen. Dazu gehört ebenso der Ver- und Ankauf von gebrauchten Immobilien.

Die Einwohnerzahl von Ludwigsburg nimmt rasant zu. Einer aktuellen Studie zufolge sind es Ende 2016 über 93.000 Einwohner. Wesentlichen Anteil daran haben die Neubaugebiete, Zuzüge, Flüchtlinge und Asylbewerber. Deutliche Zunahmen gab es bei den 25-Jährigen, aber auch die Jahrgänge der 25- bis 45-Jährigen, die Kinder bekommen werden, sind stark gewachsen. Eingebettet in der starken Region zwischen Stuttgart und Heilbronn kann die WBL mit ihrem immobilienwirtschaftlichen Angebot und den innovativen Wohnkonzepten „Fair Wohnen“ und „Wohnen Plus“ 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. Im Vergleich zur Wohnungsverwaltung ist auch die Nachvermietung deutlich aufwendiger und mit einem höheren wirtschaftlichen Risiko verbunden.

Trotz der gewachsenen weltwirtschaftlichen Risiken wird die heimische Wirtschaftslage als gut bewertet. Besonders in der Bauwirtschaft. Weil sich die Deutschen ihr schwäbisches Lebensmotto „schaffe, schaffe, Häusle bauen“ 2016 mehr denn je zu Herzen genommen haben, sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in den ersten neun Monaten um 15,8 % gestiegen. Auch die übrigen Branchen verzeichneten positive Werte. Ein Ende des Aufschwungs ist noch nicht in Sicht. Nach dem Ifo-Geschäftsklima sollen die Wachstumskräfte des laufenden Jahres 2017 weiter wirken.

Investitionen der letzten Jahre ermöglichten kleinteiligere Vermietungen. Dies minderte das Vermietungsrisiko und machte das Angebot flexibler.

Im gewerblichen Portfolio der WBL mit rund 22.000 m<sup>2</sup> vermietbaren Flächen haben die ansässigen Firmen die Möglichkeit zu expandieren. Die Chance, ihre Dienstleistungen auf reduzierten Flächen weiterzuführen, wird ebenfalls angeboten, was zu einer engen Kundenbindung führt.

Zudem bietet die WBL in dieser Sparte Existenzgründern Büroflächen von insgesamt rund 2.000 m<sup>2</sup> auf maximal vier Jahre zu günstigen Konditionen an. Bei Erfolg besteht die Chance, auf Profiflächen zu wechseln. Dies reduziert etwaige Leerstandsrisiken.

Die Adresse „Königsallee“ mit der einzigartigen Lage des Film- und Medienzentrums und das vor Ort bestehende Netzwerk der Firmen wirken positiv auf die Nachfrage.

### **Mietwohnungsbau / Bauträrgeschäft**

Kernaufgabe der WBL ist der Geschosswohnungsbau. Damit die Vermietung trotz erheblich steigender Baukosten fair und bezahlbar bleibt, sind Erlöse aus dem Bauträrgeschäft unumgänglich. Nur so ist es möglich, unter der Maxime der Eigenwirtschaftlichkeit und ohne staatliche oder kommunale Zuschüsse den dringend notwendigen erschwinglichen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung herzustellen.

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

Durch den Mangel an bebaubaren Grundstücken konnten 2016 lediglich restliche Überhänge aus dem Bauträrgeschäft 2015 an die Eigentümer übergeben werden. Der Aufsichtsrat hat jedoch im Berichtsjahr die Grundlagen für rd. 170 Neubauwohnungen in den nächsten zwei Jahren geschaffen.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Ludwigsburg ist enorm hoch. Die Flüchtlingsunterbringung mit anschließendem Familiennachzug verschärft zudem die Situation. Sozialer Wohnungsbau lohnt sich für private Unternehmen kaum. Immer mehr Wohnungen fallen aus der öffentlichen Mietpreisbindung. Die Region Stuttgart wird immer schneller immer teurer. Untere bis mittlere Einkommensgruppen haben unter diesen Bedingungen kaum eine Chance, eine bezahlbare Wohnung zu bekommen. Der Mangel an baureifen Grundstücken und die Widerstände bei Nachverdichtungsvorhaben, aber auch politische Restriktionen im Baurecht und Klimaschutz lassen keine spürbare Entspannung in den kommenden Jahren erkennen.

Hier ist gerade die WBL im kommunalen Auftrag gefordert, dafür Sorge zu tragen, dass der bisherige Bestand an Sozialwohnungen erhalten bleibt und zudem ein deutlich größeres Angebot an bezahlbarem Wohnraum entsteht. Der deutsche Mieterbund fordert jährlich den Neubau von 6.000 Wohnungen mit Mietpreisbindung in Baden-Württemberg. Zur Zeit werden nur 500 pro Jahr fertiggestellt.

Die WBL wird in den nächsten Jahren verstärkt Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm erstellen. Trotz diverser Modifizierungen des Programms, die sich hauptsächlich an längeren Bindungszeiten und dem aufgestockten Fördervolumen festmachen lassen, liegen die dabei erzielbaren Renditen deutlich unter dem, was in der freien Immobilienwirtschaft erwartet wird. Dies bedeutet auch für die WBL, dass der Neubau von mietpreisgebundenen Wohnungen nur mit vernünftigen Grundstückspreisen und einer zusätzlichen Quersubventionierung möglich ist.

Mit der Kombination von Mietwohnungsbau und Bauträgersgeschäft leistet die WBL nicht nur ihren eigenwirtschaftlichen sozialen Beitrag, sondern stabilisiert Wohngebiete und trägt zur verantwortungsvollen Stadtentwicklung bei.

#### **WEG-Verwaltung und Hausverwaltung für Dritte**

Dieser Geschäftsbereich wird weiter ausgebaut. Durch aktive Bewerbungen 2016 wurde die WBL bei zwei neuen WEG-Wohnanlagen zur Verwalterin des gemeinschaftlichen Eigentums bestellt. Dies zeigt, dass immer mehr Eigentümer auf die Kompetenz und hohe Sicherheit des Unternehmens vertrauen und in der WBL einen zuverlässigen Partner für die Verwaltung ihrer Immobilie sehen.

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 allen Gemeinschaften, bei denen die Verwalterbestellung im Berichtsjahr ausgelaufen ist, wurde die WBL als Verwalterin weiterbestellt. Dies zeigt die hohe Zufriedenheit der Eigentümer.

#### **Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken**

Die WBL ist für die künftigen Risiken gut gerüstet. Sie ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen rund um die Immobile mit hervorragender personeller und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit.

Im Rahmen der kommunalen Struktur übernimmt sie 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 6,80 €/m<sup>2</sup> und der durchschnittlichen Miete des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 8,36 €/m<sup>2</sup> 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, aufgrund der exponierten Lage, des flexiblen Mietangebots und des bestehenden Netzwerkes der Firmen vor Ort, höher als das Angebot.

Im Bauträgersgeschäft werden nicht nur die Verkaufspreise kalkuliert, sondern auch eine Kaltmiete, die eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals möglich macht. 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.

## **D. 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 wie in den Vorjahren auch im Berichtsjahr 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 2017

Andreas Veit  
Geschäftsführer  
Vorsitzender

Konrad Seigfried  
Geschäftsführer