

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

A. Grundlagen der Gesellschaft

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) ist seit über 65 Jahren 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 auf das Stadtgebiet. Die WEG-Verwaltung betreut auch Eigentümergemeinschaften im weiteren Umkreis.

Die Kernaufgabe liegt in der sozial, ökologisch und wirtschaftlich 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 „Fair Wohnen“-Modell, 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 im bürgerschaftlichen Engagement sowie von Sport und Kultur.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage 2017 in Deutschland ist durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wächst kontinuierlich seit acht Jahren. Nach den ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes wuchs es um 2,2 % und damit stärker als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre (1,3 %).

Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als ein Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben stiegen mit +1,4 % unterdurchschnittlich. Da der staatliche und private Konsum den größten Anteil mit 72 % an der Verwendung des BIP ausmacht, konnte sich der Konsum mit einem Wachstumsanteil von 1,4 % wiederum als treibende Kraft beweisen.

Die Bauinvestitionen stiegen 2017 deutschlandweit um durchschnittlich 2,6 %. Rund 322 Mrd. € wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau als Wachstumsmotor der Bauwirtschaft. Er legte mit 3,1 % fast ebenso stark zu wie die Ausrüstungsinvestitionen. Mit einem Anteil von 61,1 % hält der Wohnungsbau zudem den Löwenanteil an den Bauinvestitionen.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das sind rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr als ein Jahr zuvor und ist somit die höchste Zunahme seit dem Jahr 2007. Dieser Anstieg resultiert ausschließlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbe-

teilung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland gleichen altersbedingte demografische Effekte aus.

Mit rund 190.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besitzt der Landkreis Ludwigsburg heute nach der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landkreis Esslingen den größten Arbeitsmarkt in der Region. Der räumliche Schwerpunkt liegt dabei im Süden des Landkreises. Im Bereich Ludwigsburg/Kornwestheim arbeiten rund 56 % der Beschäftigten. Ein weiterer Arbeitsplatzschwerpunkt ist Bietigheim-Bissingen, auf den rund 13 % der Arbeitsplätze entfallen. Ludwigsburg selbst zählt 52.328 (Vorjahr 51.018) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die Unternehmen im Landkreis Ludwigsburg zeichnen 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 positiv auf den lokalen Arbeitsmarkt.

Seit Jahren steigen die Wohnkosten in Deutschlands Metropolen und beliebten Universitätsstädten, auch 2017 ist es mit Mieten und Kaufpreisen bergauf gegangen. Das Forschungsinstitut Empirica meldet, dass sich Eigentumswohnungen in den ersten drei Quartalen im Vergleich zum Vorjahrszeitraum um 7,8 % verteuert haben. Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten um fast 5,8 % mehr. Doch es gibt einen Lichtblick: Für 2018 rechnen Marktbeobachter damit, dass die Preise nicht mehr so stark steigen werden. Der anziehende Neubau könnte den Auftrieb dämpfen, Sondereffekte der vergangenen Jahre wie die starke Zuwanderung von Flüchtlingen 2015 und die Niedrigzinsen schwächen sich ab. Für die Mieten gilt das jetzt schon, sie legten 2017 zwar weiter zu, allerdings weniger stark als zuvor. So erhöhten sich die Bestandsmieten für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert im Schnitt um 2,35 %, heißt es beim Immobilienverband IVD. Im Vorjahr hatten sie noch um 3,43 % zugelegt. Trotz der nachlassenden Mietpreisdynamik ist es zu früh um Entwarnung für den Wohnungsmarkt zu geben. Die Schere zwischen Kaufpreisen und Mieten geht immer weiter auseinander. Laut dem Immobilienverband Deutschland zogen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Stuttgart seit 2009 um 73 % an, die Mieten dagegen „nur“ um 37 %. Vor allem teure Wohnungen lassen sich folglich nicht mehr über Mieteinnahmen finanzieren, weshalb die Fachleute davon ausgehen, dass im höheren Preissegment vor allem die Eigennutzung Priorität hat.

Am Beispiel Stuttgart ist deutlich zu erkennen, dass noch immer zu wenig Wohnungen in Ballungszentren gebaut werden. Dies wird sich weiterhin negativ auf den Wohnungsmarkt in der ganzen Region auswirken. Leider wurde das Ziel des Bauministeriums, jedes Jahr in Deutschland 400.000 neue Wohneinheiten zu schaffen, abermals verfehlt, da nur 275.000 entstanden sind.

Der Landkreis Ludwigsburg gehört zur Region Stuttgart. Die ehemalige Residenzstadt Ludwigsburg ist die größte Stadt des Kreises und zugleich auch Sitz des Landkreises. Die wirtschaftlichen Schwerpunkte des Landkreises liegen im Maschinenbau, dem Fahrzeugbau und der Elektrotechnik. Neben Zahlreichen mittelständischen Unternehmen befinden sich auch weltbekannte Unternehmen unter den Arbeitgebern der Region. Zudem hat sich der Landkreis zu einem begehrten Hightech-Standort und zu einem Zentrum für Film- und Medienschaffende entwickelt. Eine lebendige Kultur, zahlreiche Einrichtungen für eine vielfältige Freizeitgestaltung, eine gut ausgebaute Infrastruktur und landschaftliche reizvolle Erholungsgebiete machen den Landkreis lieben- und lebenswert.

Ludwigsburg bildet in der Region Stuttgart ein Mittelzentrum, was den Zuzug von arbeitswilligen Menschen weiter anhalten lässt. Zudem sind die hier vor Ort, teilweise weltweit, agierende Unternehmen auf Fachkräfte angewiesen, um sich dem harten Wettbewerb stellen zu können. Der Standortvorteil, den Ludwigsburg genießt, kann mittel- bis langfristig nur gehalten werden, wenn auch adäquater Wohnraum für diese zuzugswilligen Menschen angeboten werden kann. Die Versorgung von anerkannten Flüchtlingen mit Wohnraum muss ebenfalls gewährleistet sein. Deshalb ist es an der Zeit, dass, was an guten Ratschlägen und Diskussionsbeiträgen aus Politik und aller an der Immobilienwirtschaft Beteiligten zu mehr bezahlbarem Wohnraum 2017 in den Medien gesagt, geschrieben und gesendet wurde, endlich in die Tat umgesetzt wird. Neuer

bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht durch reden, man muss ihn bauen und die Politik hat für tragbare Rahmenbedingungen zu sorgen und zwar nicht morgen sondern heute. Dabei darf nicht verdrängt werden, dass ein deutlich höheres Neubauvolumen in sich schon eine Quelle steigender Baukosten sein wird, da auch die Bauwirtschaft dem Marktmechanismus von Angebot und Nachfrage unterliegt. Mögliche Verknappungen bei den Baustoffen sowie begrenzte personelle Ressourcen bei den Bauhandwerkern werden ebenfalls die Preise nach oben treiben.

Nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes ist die Inflationsrate in Deutschland 2017 auf den höchsten Stand seit fünf Jahren gestiegen. Waren und Dienstleistungen kosteten demnach im Schnitt 1,8 % mehr als im Vorjahr. 2016 betrug die Inflationsrate noch 0,5 % und im Jahr zuvor sogar nur 0,3 %. Grund für den Anstieg sind höhere Mieten und die steigenden Preise für Energie und Lebensmittel. Da auch die Löhne stiegen, profitierten die Arbeitnehmer von der wachsenden Kaufkraft.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bautätigkeit

2.1.1 Anlagevermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Fertig- stellungen Vorjahre	Fertig- stellungen 2017	Überhang
Brucknerstr. 42 / 60 Plätze	FL	2016	1	0	1	0
	ST	2016	5	0	5	0
Bebenhäuser Str. 25-27/60 Plätze	FL	2017	1	0	1	0
	ST	2017	5	0	5	0
Caerphillystr. 2-4 Am Sonnenberg 14	WE	2017	42	0	0	42
	TG	2017	42	0	0	42
	ST	2017	18	0	0	18
Abelstr. 59	WE	2017	2	0	0	2
Gesamt	FL		2	0	2	0
	WE		44	0	0	44
	TG		42	0	0	42
	ST		28	0	10	18

FL=Flüchtlingsunterkünfte, ST=Stellplätze, WE=Wohneinheiten, TG=Tiefgaragenstellplätze

Die Flüchtlingsunterkunft in der Brucknerstraße wurde im Juli 2017 an den Landkreis und die in der Bebenhäuser Straße im Oktober an die Stadt Ludwigsburg übergeben.

2.1.2 Umlaufvermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Über- gaben Vorjahr	Über- gaben 2017	Überhang
Alt-Württemberg-Allee 2-4	WE	2014	29	28	1	0
	TG	2014	31	30	1	0
Caerphillystr. 6-8	WE	2017	18	0	0	18
	TG	2017	18	0	0	18
	ST	2017	12	0	0	12
Gesamt	WE		47	28	1	18
	TG		49	30	1	18
	ST		12	0	0	12

WE=Wohnungen, TG=Tiefgaragenstellplätze, ST=Stellplätze

In der Alt-Württemberg-Allee 2-4 konnte die letzte Eigentumswohnung mit zugehörigem Tiefgaragenstellplatz übergeben werden. Im August wurde mit dem Neubau in der Caerphillystraße 6-8 begonnen.

2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße

Zum Bilanzstichtag waren drei Kfz-Garagenstellplätze im Bestand. Davon war ein Kfz-Garagenstellplatz zum 31. Dezember 2017 veräußert. Der Besitzübergang erfolgt in 2018. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird voraussichtlich im Geschäftsjahr 2018 eingestellt, für das ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet wird.

2.2 Wohnungsbestand / gewerbliche Einheiten

2.2.1 Bestände

	Wohnungen	m ²	Gewerbe	m ²
Eigener Bestand am 31.12.2016	2.293	151.414	142	30.354
<u>Zugänge 2017</u>				
Flächenaufteilung	0	0	1	105
Kauf	3	245	2	6.189
<u>Abgänge 2017</u>				
Veräußerung	13	1.039	0	0
Abbruch	26	2.624	0	0
Flächenaufteilung	1	188	0	59
Bestand am 31.12.2017	2.256	147.808	145	36.589

Der Zugang betrifft den Ankauf eines Gewerbeobjektes in der Hoferstraße 30 von der Stadt Ludwigsburg, bei dem die Räumlichkeiten 2018 nach den Wünschen des künftigen Hauptmieters umgebaut werden. Von den Bestandswohnungen konnten 13 Einheiten verkauft werden, die sich auf die Südstadt (3 Einheiten), Grünbühl / Sonnenberg (2 Einheiten) und Eglosheim (8 Einheiten) verteilen. Der Abbruch betrifft die Objekte Abelstraße 59 (Teilabbruch) und Am Sonnenberg 20–20/2 (Vollabbruch).

	Wohnungen	m ²	Gewerbe / Flüchtlings- unterkünfte	m ²
Bauten auf fremden Grundstücken am 31.12.2016	0	0	78	10.970
<u>Zugänge 2017</u>				
Eigene Baumaßnahmen	0	0	2	1.688
Bestand am 31.12.2017	0	0	80	12.658

Hierbei handelt es sich um die gewerblichen Objekte Luitpoldkaserne, Jägerhofpalais, Medias-Residenz, das eigene Verwaltungsgebäude und die Flüchtlingsunterkunft im Erlenweg. Hinzugekommen sind die Flüchtlingsunterkünfte in der Brucknerstraße und der Bebenhäuser Straße.

	Wohnungen	m ²	Gewerbe	m ²
Gepachteter Bestand am 31.12.2016	10	922	0	0
<u>Abgänge 2017</u>				
Pachtende	1	101	0	0
Bestand am 31.12.2017	9	821	0	0

2.2.2 Vermietungsstatus

Im Berichtsjahr wurden 110 Mietverträge abgeschlossen. Davon 74 auf Grund von Mieterwechseln und 32 für die Mieterumsetzungen aus dem neu zu entwickelnden Wohngebiet in Grünbühl. Die restlichen vier Mietverträge betrafen kurzfristige Vermietungen an Studenten.

Aus dem Gesamtbestand sind 636 Wohnungen (Stand 31.12.2017) an einkommensschwache Haushalte vermietet. Hierin sind sowohl öffentlich oder kommunal geförderte als auch freiwillig durch die WBL subventionierte Wohnungen enthalten. Zudem enthält das „Fair Wohnen“-Modell 78 Wohnungen, von denen im Berichtsjahr 38 Einheiten freiwillig preisreduziert vermietet werden. Der Aufsichtsrat hat der Neubegründung von Belegungsrechten an 131 Wohnungen zugestimmt. Insgesamt ergibt sich so ein Potential von derzeit über 800 Wohnungen für den sozialen Bedarf.

Die durchschnittliche Kaltmiete des Gesamtbestandes liegt 2017 bei 6,79 €/m², die der öffentlich, kommunal und freiwillig preisgedämpften Wohnungen bei 5,95 €/m² und somit deutlich unter dem Durchschnitt des Mietspiegels von 8,74 €/m² der Stadt Ludwigsburg, der für Neuvermietungen ermittelt wird. Die Durchschnittsmiete der preisreduzierten „Fair Wohnen“-Einheiten beträgt 7,11 €/m².

2.3 Interessentendatei

Zum Jahresende 2017 lagen 1.278 Mietanfragen in der Interessentendatei (Vorjahr 1.158) vor. Die Nachfrage verteilt sich mit 57 % (Vorjahr 61 %) auf den Bereich der preisgedämpften und mit 43 % (Vorjahr 39 %) auf den der frei finanzierten Wohnungen.

2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Der Schwerpunkt bei den Instandhaltungen lag bei den Gewerken Sanitär-, Elektro- und Malerarbeiten mit Gesamtaufwendungen von rd. 2,5 Mio. €. Insgesamt wurden 5,75 Mio. € bzw. 29,06 € pro m² Wohn- und Nutzfläche in den Bestand investiert. Davon entfallen 1,92 Mio. € auf Modernisierungsmaßnahmen für die energetische Modernisierung des Objektes Gerhart-Hauptmann-Straße 2-12 (42 Wohnungen) im Stadtteil Grünbühl Sonnenberg. Die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungskosten verteilen sich auf den Wohnungsbestand mit 5,03 Mio. € und auf die gewerblichen Objekte mit 0,72 Mio. €.

2.5 Verwaltungstätigkeiten

Zum 31.12.2017 verwalteten wir 50 Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine Bruchteilseigentümergeinschaft (Stellplatzgemeinschaft) mit insgesamt 1.275 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 704 Garagen und 82 Stellplätzen.

Zum 31.12.2017 wurden 9 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten für private Eigentümer verwaltet.

Ferner wurden die städtischen Obdachlosenunterkünfte „Riedle“ mit insgesamt fünf Gebäuden und 80 Plätzen sowie ein Gebäude in der „Teinacher Straße“ mit 44 Plätzen bewirtschaftet.

3. Lage der Gesellschaft

3.1 Ertragslage

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

	2017 T€	2016 T€
Umsatzerlöse	20.968	26.368
Bestandsveränderungen	5.433	-4.371
Sonstige betriebliche Erträge	2.015	1.864
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	16.013	10.045
Personalaufwand	2.776	2.535
Abschreibungen	3.643	3.950
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.536	1.723
Erträge aus Beteiligungen	31	6
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	11	14
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.712	1.824
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.778	3.804

Erlössteigerungen gab es bei der Hausbewirtschaftung (rd. 350 T€), der Betreuungstätigkeit (rd. 180 T€) und den anderen Lieferungen und Leistungen (rd. 300 T€). Da im Bauträgergeschäft lediglich die letzte Einheit in der Alt-Württemberg-Allee 2–4 übergeben wurde, reduzierten sich die gesamten Umsatzerlöse um 5.400 T€ auf 20.968 T€.

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

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

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich um 5.968 T€ auf 16.013 T€ erhöht. Wesentliche Änderungen innerhalb dieser Position ergaben sich bei den Instandhaltungen mit einem Plus von rd. 1.930 T€ und den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke mit einem Plus von rd. 3.590 T€.

Die Personalkosten stiegen von 2.535 T€ auf 2.776 T€, was der Anpassung des Personalbestandes an den erhöhten Aufgabenumfang der WBL, tariflichen Erhöhungen und sonstigen Gehaltsanpassungen entspricht.

In den Abschreibungen 2017 über 3.643 T€ ist eine Sonderabschreibung auf Bauvorbereitungskosten von 49 T€ enthalten.

Überwiegend geringere Vorplanungskosten für projektierte Objekte senkten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 1.536 T€.

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

Trotz Darlehensaufnahmen in Höhe von 13 Mio. € sanken die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auf rd. 1.712 T€. Da die Darlehensaufnahmen erst im dritten Quartal erfolgten, ergibt sich deren Vollausswirkung erst im nächsten Jahr. Zudem senkten Prolongationen aus 2015 mit deutlich geringeren Zinssätzen und die jährlichen Regeltilgungen die Zinsaufwendungen.

Der erreichte Jahresüberschuss 2017 von 2,3 Mio. € entspricht exakt dem Planansatz.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2017 T€	2016 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.824	6.777
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	1.960	1.654
Auszahlungen(-) für Investitionen ins Anlagevermögen	-16.735	-6.568
Erhaltene Zinsen	6	14
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-14.769	-4.900
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	13.000	962
Planmäßige Tilgungen(-)	-3.177	-3.012
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen(-)	0	0
Gezahlte Zinsen	-1.708	-1.819
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.115	-3.869
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.830	-1.992
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.643	12.635

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 53,1 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 2,4 %. Deutlich geringere Umsatzerlöse bei den ETW-Verkäufen, höhere Fremdkosten im Umlaufvermögen auf Grund zunehmender Neubautätigkeit und umfangreichere Ausgaben bei den Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, steigerten den Mittelabfluss. Saldiert mit der Zunahme der kurzfristigen Passiva reduzierte sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 4.824 T€. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 0,9 (Verschuldungsgrad).

Den Investitionen in das Anlagevermögen, die sich größtenteils aus dem Ankauf eines Gewerbeobjektes, dem Grundstückskauf Muldenäcker und dem Neubau von Flüchtlingsunterkünften und Bestandswohnungen zusammensetzen, stehen langfristige Mittel gegenüber. 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:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Bilanzsumme	183.697 T€	169.038 T€	173.389 T€	171.908 T€
Anlagevermögen	162.844 T€	151.843 T€	149.353 T€	150.069 T€
Umlaufvermögen	20.739 T€	17.074 T€	23.910 T€	21.717 T€
Eigenkapital	97.544 T€	95.238 T€	92.046 T€	86.469 T€
Fremdkapital	84.034 T€	71.763 T€	79.169 T€	84.289 T€
Flüssige Mittel	8.813 T€	10.643 T€	12.635 T€	5.059 T€
Eigenkapitalquote	53,1 %	56,3 %	53,1 %	50,3 %

Abschreibungen in Höhe von rd. 3.643 T€ und ein Saldo aus Zu- und Abgängen von rd. +14.595 T€ erhöhten das Anlagevermögen.

Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken (rd. 5.774 T€), unfertigen Leistungen (rd. 3.336 T€), geleisteten Anzahlungen (rd. 497 T€), Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (rd. 2.249 T€) und den flüssigen Mitteln (rd. 8.813 T€) zusammen.

Darlehensaufnahmen saldiert um planmäßige Tilgungen, Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und eine Verbindlichkeit gegen den Gesellschafter aus der Grundstücksumlegung Sonnenberg Süd-West ließen im Wesentlichen das Fremdkapital auf 84.034 T€ ansteigen.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die Verbindlichkeit gegen den Gesellschafter wirken sich nur kurzfristig auf die flüssigen Mittel aus, da der entsprechende Mittelabfluss Anfang 2018 erfolgt.

Investitionen ins Anlagevermögen verbunden mit entsprechenden Darlehensaufnahmen steigerten die Bilanzsumme, was einen Rückgang der Eigenkapitalquote auf 53,1 % zur Folge hatte.

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

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens sind:

Rentabilitätskennzahlen

			2017	2016
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	2,2	2,9
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	2,4	3,4
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	1,3	1,9

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

			2017	2016
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	88,6	89,8
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	11,3	10,1
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	39,0	36,5
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	%	1,9	2,4
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	28,8	29,1
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen u. ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	10,0	10,8

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2017	2016
Instandhaltungs- u. Modernisierungskosten je m ² Wohn- u. Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{Modernisierung}}{\text{Wohn- u. Nutzfläche}}$	€	29,06	19,72
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	%	4,2	2,9
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	3,3	4,0

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Egal ob Rezession oder Aufschwung, möglichst genaue Vorhersagen der wirtschaftlichen Entwicklung bilden die Grundlage für viele Planungen des Staates und der am Wirtschaftsverkehr Beteiligten. Volltreffer gibt es nicht. Wie sich die Wirtschaft in naher Zukunft entwickelt, lässt sich nur schätzen. Regierungen, internationale Organisationen und Wirtschaftsforscher versuchen regelmäßig die konjunkturelle Entwicklung anhand verschiedener Annahmen möglichst genau vorherzusagen. Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum schwanken teilweise sehr stark und werden im Laufe eines Jahres regelmäßig nach oben oder unten korrigiert.

Die Spanne der Prognosen zur Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsprodukts reicht von +2,0 % (Gemeinschaftsprognose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute / Stand September

2017) bis +2,6 % (ifo Institut für Wirtschaftsforschung Universität München / Stand Dezember 2017). Die Prognose der Bundesregierung vom Januar 2018 liegt bei +2,4 %.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem stetigen und breit angelegten Aufschwung mit einem soliden binnenwirtschaftlichen Fundament. Die Kapazitäten sind gut ausgelastet und die Beschäftigung ist auf Rekordniveau. Dennoch bleibt es abzuwarten, welchen Einfluss der Brexit, der von der USA initiierte Handelsstreit, die weltweiten Kriegsgebiete und die daraus resultierenden über 65 Mio. Flüchtlinge auf die deutsche Wirtschaft haben werden. Meinungen dazu gibt es viele, auch sehr konträre.

Die Immobilienpreise in Deutschland klettern weiter nach oben und das schon seit Jahren. Besonders in den wirtschaftsstarke Metropolen. Die Schere zwischen Preisen und Einkommen öffnet sich in Stuttgart weiter. Der Preis gebrauchter Eigentumswohnungen stieg 2017 um elf Prozent, neu erstellte verteuerten sich um acht Prozent. Die Preise werden weiter steigen, wenngleich nicht mehr so stark wie in der Vorjahre, wird sich das weiterhin auf die Mietpreise auswirken. Gleichzeitig ist der Bestand an Sozialwohnungen in der Landeshauptstadt seit Jahren rückläufig. Solange der enormen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum, kein adäquates Angebot gegenübersteht, wird sich an der Preisspirale nichts ändern. Dieser angespannte Stuttgarter Immobilienmarkt hat sich schon längst auf das Umland ausgedehnt. Das Hamburger Institut F+B hat eine Studie zum Mietspiegelindex 2017 erstellt. München ist nach wie vor teuerste Großstadt, gefolgt von Stuttgart auf Platz zwei und Leinfelden-Echterdingen auf Platz drei. Weitere fünf Städte aus dem Umland befinden sich unter den Top 20. Ditzingen liegt auf Rang sieben, Ludwigsburg auf neun, Fellbach auf zehn, Leonberg auf zwölf und Remseck am Neckar auf 17. Bietigheim-Bissingen verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um zwei Ränge und rutschte auf Rang 21.

Trotz der kontraproduktiven Rahmenbedingungen beim Neubau von Wohnraum setzt die WBL mit viel Leidenschaft ihre Kernaufgabe, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, in den nächsten Jahren fort.

Die Beschlussfassungen zu fast 200 Neubauwohnungen für die nächsten Jahre sind 2017 erfolgt. Dazu gehören weitere Modelle wie „Wohnen Plus“, „Fair Wohnen“, aber auch eine Vielzahl an geförderten Wohnungen nach dem aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm sowie betreutes bzw. ambulantes Wohnen. Das von der WBL gemeinsam mit Projektpartnern entwickelte innovative Modell Cube 11 in serieller Holzmassivbauweise wird ebenfalls zum Einsatz kommen. Mit diesem „Würfelhaus“, das universell einsetzbar und flexibel im Ausbau gestaltet werden kann, ermöglicht die WBL bei hoher Qualität energieeffizientes, nachhaltiges und bezahlbares Wohnen bei kurzer Planungs- und Bauzeit.

Bei jedem Neubauvolumen achten wir auf eine ausgewogene soziale Mischung in den Stadtteilen, weshalb es auch Eigentumswohnungen geben wird. Damit ist gewährleistet, dass der neue Wohnraum einer breiten Schicht der Bevölkerung angeboten werden kann.

Diese umfangreichen Vorhaben erfordern 2018 ein Investitionsvolumen in den Erwerb von Grundstücken zum Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen und Umbau eines gewerblichen Objektes in Höhe von rund 41.735 T€. Darin sind auch Investitionen für Flüchtlingsunterkünfte enthalten. Maßnahmen für den Bestandserhalt inklusive gewerblicher Objekte haben ein Gesamtbudget von rund 5.000 T€. Die Finanzierung erfolgt mit Eigenmitteln. Die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zusammen rund 21.005 T€. Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zugrunde gelegten Prämissen geht die Geschäftsführung von einem positiven Jahresergebnis 2018 von rund 2,1 Mio. € aus.

2. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagementsystem

Sowohl aus betriebswirtschaftlicher als auch aus regulatorischer Sicht übernimmt das Risikomanagementsystem eine zentrale Rolle bei der Umsetzung einer guten und verantwortungsvollen Unternehmensführung bzw. einer „Good Corporate Governance“. Dennoch können die Systeme Risiken nicht vermeiden, sehr wohl aber identifizieren. Das Risikomanagementsystem entspricht der Betriebsgröße des Unternehmens. Es ist sichergestellt, dass der Geschäftsführung alle bestehenden Risiken kommuniziert werden. Wesentliche Elemente dieses Systems sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, hier vor allem der fünfjährige Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem, mit dem sich etwaige negative Einflüsse durch EDV-gestützte Abläufe auf ein Minimum reduzieren lassen. Vervollständigt wird das Risikomanagement durch monatliche Plan-Ist-Vergleiche der wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen des Unternehmens, der Sparten und 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 gliedern sich in die Sparten Hausbewirtschaftung, WEG-Verwaltung, Bauträgergeschäft und gewerbliche Vermietungen.

Hausbewirtschaftung

Das Facility-Management gehört zu unserem Kerngeschäft und ist zugleich Fundament der finanziellen Basis. Zum Unternehmen haben die Mieter eine hohe Bindung, da sie auf Grund ihrer Einkommenssituation von dem fairen Mietangebot der WBL profitieren.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes ist einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Wesentliche Risiken liegen in der Nachfrage und in der Ausprägung des Objektbestandes. Dabei legen wir Wert auf einen ausgewogenen Mix der Wohnungen, der sozialverträgliche Wohnquartiere stärkt.

Wir fördern anhand des eigenen Wohnungsbestandes mittels bedarfsgerechtem Vermietungsmanagements und durch gezielte Eigentumsmaßnahmen eine ausgewogene soziokulturelle Mischung in den Stadtteilen. Durch Abbruchmaßnahmen alter Bestände und verträglicher Nachverdichtung wird der Bestand nachfrageorientiert mit neuen Einheiten und optimierten Grundrissen erweitert. Dazu gehört auch der Ausbau von Dachgeschossen.

Bei den geplanten Neubaumaßnahmen wird ein nicht unerheblicher Anteil an Wohnungen nach dem aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm erstellt um einigermaßen dem allgemeinen Wegfall von sozial gebundenen Wohnungen entgegenzuwirken. Zusammen mit der Fortführung und Neubegründung von Belegungsbindungen im Bestand, wird sich das Portfolio sozialgebundener Wohnungen der WBL auf lange Sicht weiter erhöhen.

Die Einwohnerzahl von Ludwigsburg nimmt stetig zu. Waren es 2010 noch rund 85.860 Einwohner, sind es aktuell über 93.500. Mittelfristig werden in Ludwigsburg über 100.000 Menschen leben. Hier werden wir mit ihrem breit gefächerten Wohnungsangebot alle Schichten der Bevölkerung ansprechen und somit den langfristigen Erfolg des Unternehmens sichern.

Gewerbliche Vermietungen – Film- und Medienzentrum (FMZ)

Allgemeine wirtschaftliche Lage, Standort und variable Mietangebote sowohl in der Fläche als auch im Preis einer Immobilie sind die wesentlichen Indikatoren etwaiger Risiken. Die Bewirtschaftung gewerblicher Flächen ist zudem aufwendiger und das wirtschaftliche Risiko höher, als die der reinen Mietverwaltung.

Alle gewerblichen Objekte befinden sich in Ludwigsburg, eingebettet in einer wirtschaftsstar-ken Region. Nach den Prognosen der Wirtschaftsweisen und des Ifo-Instituts in München soll das Wirtschaftswachstum 2018 deutlich über zwei Prozent liegen – und damit weit über dem Durchschnitt. Die Weltwirtschaft wächst inzwischen wieder so stark wie zuletzt vor der Fi-nanzkrise 2008. Davon profitiert die deutsche Automobilindustrie und der Maschinenbau in besonderer Weise.

Durch Zukauf wurde das gewerbliche Portfolio des FMZ auf rd. 27.800 m² vermietbare Fläche erweitert. Das Flächenangebot reicht von kleinen, kurzfristig anmietbaren Arbeitsplätzen bis hin zu Objekten mit weit über hundert bzw. tausend Quadratmeter. Lage des Mietobjektes, Größe der gewünschten Mietfläche und Mietdauer bestimmen dabei den Mietpreis.

Der Aufsichtsrat der WBL hat der freiwilligen Weiterführung subventionierter Mietflächen bis 31.12.2022 für Existenzgründer zugestimmt. Dies reduziert Leerstandsrisiken und gibt den Gründern die Chance zu gegebener Zeit auf Profiflächen zu wechseln.

Das FMZ mit der dazugehörigen Event-Location „Reithaus“ hat eine sehr gute Auslastung und die Nachfrage ist unverändert höher als das Angebot. Eine Veränderung dieser Situation ist derzeit nicht erkennbar.

Die einzigartige Lage des Film- und Medienzentrums und das vor Ort bestehende Netzwerk der Firmen und Hochschulen bilden einen gewichtigen Standortvorteil. Die Infrastruktur wird um ein Glasfasernetz erweitert. Dies und der geplante Umbau des bisherigen Casinos zu ei-nem Restaurant mit breitem Speise- und Serviceangebot für Frühstück, Mittagessen, Catering von Seminaren sowie verschiedenen Abendveranstaltungen werden den Standort weiter stär-ken.

Mietwohnungsbau / Bauträrgeschäft

Damit wir auch weiterhin, ohne Zuschüsse der Stadt Ludwigsburg, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen können, sind Erlöse aus dem Bauträrgeschäft unumgänglich. Steigende Baukosten erfordern eine adäquate Anpassung auf der Einnahmenseite. Dies kann nur aus dem Bauträrgeschäft, der Baubetreuung und dem freifinanzierten Mietwohnungsbau erfolgen.

Die Milderung wachsender Wohnungsnot mit Geschosswohnungsbau hat oberste Priorität. Damit dies trotz erheblich steigender Baukosten fair und bezahlbar bleibt, entwickelten wir mit Partnern das zukunftsweisende Konzept CUBE 11, das hohe Ansprüche an eine nachhaltige Bauweise erfüllt. In nur 3,5-monatiger Bauzeit entstehen qualitätsvolle Wohnungen mit einem energieeffizienten Gebäudebetrieb.

Die wesentlichen Risiken sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbau sind eine ne-gative Veränderung der Vermarktungssituation, die Überschreitung der Plankosten und Bau-zeitenverzögerungen. Das Kostenrisiko wird mit umfangreichen Vorplanungen minimiert. Dies geschieht unter anderem dadurch, dass mit dem Bau erst begonnen wird, wenn mindestens 75 % der Gewerke durch Angebotsverhandlungen vorliegen. Wenn möglich, werden General-unternehmerverträge abgeschlossen, bei denen ein schlüsselfertiger Bau geschuldet wird. Dadurch lässt sich das Kostenrisiko auf ein Minimum reduzieren. Ein stringent durchgeführtes Kostencontrolling gibt zusätzliche Sicherheit. Zudem wird im Vorfeld eine Wirtschaftlichkeits-berechnung erstellt. Die Festlegung von Ausführungsterminen und regelmäßige Baustellen-besprechungen mindern das Risiko zeitlicher Verzögerungen.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Ludwigsburg ist nach wie vor hoch. Daran wird sich in ab-sehbarer Zeit nichts ändern. Die Flüchtlingsunterbringung mit eventuellem Familiennachzug verschärft zudem die Situation. Die Frage nach Bezahlbarkeit von Wohnraum ist bereits in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Immer mehr Wohnungen fallen aus der öffentlichen Mietpreisbindung, was allgemein zu steigenden Mieten führt. Das begrenzt verfügbare Bau-land, die rasant steigenden Baukosten, regelmäßige Nachbarschaftseinsprüche und hoch komplexe Bauvorschriften machen es schwer, bezahlbaren Wohnraum herzustellen.

Innerhalb dieser widrigen Rahmenbedingungen sind wir im kommunalen Auftrag mehr den je gefordert, dafür Sorge zu tragen, dass der bisherige Eigenbestand an preisgebundenen und freiwillig preisgedämpften Wohnungen nicht nur erhalten sondern deutlich erhöht wird. Dazu hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr die notwendigen Beschlüsse zum Bau von nahezu 200 Wohnungen gefasst.

Wir werden in den nächsten Jahren verstärkt Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm erstellen. Trotz Verbesserungen des Programms liegen die dabei erzielbaren Renditen deutlich unter dem, was in der freien Immobilienwirtschaft erwartet wird. Es werden auch mehrere Wohnungen nach dem eigenentwickelten und allseits bekannten „Fair Wohnen“-Modell entstehen. Zur Erhaltung und Steigerung der Anzahl der Sozialwohnungen werden die Möglichkeiten der Fortführung und Neubegründung von Belegungsrechten voll ausgeschöpft.

Mittels unabdingbarer Quersubventionierung durch Bauträgergeschäft und Mietwohnungsbau leisten wir nicht nur einen eigenwirtschaftlichen sozialen Beitrag, sondern stabilisieren insbesondere Mikrowohnlagen und tragen zur verantwortungsvollen Stadtentwicklung bei. Insgesamt sichern wir damit den langfristigen Erfolg des Unternehmens.

WEG-Verwaltung und Hausverwaltung für Dritte

Planmäßige Zugänge der nächsten Jahre in diesem Geschäftsbereich stammen aus dem eigenen Bauträgergeschäft, das zur Quersubventionierung der neu erstellten und preisgedämpften Mietwohnungen notwendig ist.

Die allgemeinen Risiken aus der Verwaltungstätigkeit sind durch bestehende Versicherungen abgedeckt. Das zentrale Risiko ist jedoch, dass nach Zeitablauf der Verwaltervertrag nicht mehr verlängert wird. Die maximale Laufzeit der Verwalterbestellungen beträgt fünf Jahre. Bei 20 Gemeinschaften sind im Berichtsjahr die Bestellungen ausgelaufen. Alle Verträge konnten verlängert werden, was auf ein hohes Maß an Vertrauen und Zufriedenheit schließen lässt. Die Eigentümer schätzen die Kompetenz und hohe Sicherheit des Unternehmens. Bei rund 60 % der verwalteten Wohnanlagen beträgt die aktuelle Bestelldauer noch ein bis drei Jahre, so dass die Zusammenarbeit mittelfristig gesichert ist.

Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken

Die WBL ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen rund um die Immobilie mit ausgezeichneter personeller und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Aus der kommunalen Struktur heraus übernimmt sie dabei wichtige Stadtentwicklungsaufgaben, die sich aus dem von der Stadt aufgestellten Masterplan ergeben.

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

Die WBL verfügt in der Sparte Hausbewirtschaftung über eine Ertragsreserve, die sich aus der Differenz der derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 6,79 €/m² und der durchschnittlichen Miete des aktuellen Mietpiegels der Stadt Ludwigsburg von 8,74 €/m² ergibt. Unsere gelebte soziale Verantwortung gebietet es, diese Reserve nicht auszuschöpfen.

Das FMZ mit seinen gewerblichen Vermietungen lässt gegenwärtig keine wesentlichen Risiken erkennen. Hier machen sich die in Vorjahren vorgenommenen Investitionen zur kleinteiligeren Vermietung bezahlt. Es herrscht eine stetige hohe Nachfrage nach diesen Flächen. Dennoch kann es hin und wieder vorkommen, dass ein Mieter teilweise oder auch ganz seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nachkommt. Für diese Fälle werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Die exponierte Lage, das flexible Mietangebot verbunden mit dem bestehenden Netzwerk der Firmen vor Ort, gewährleisten nahezu eine Vollausslastung der vorhandenen Flächen. Das für 2018 geplante Lichtkonzept und die Verlegung von Glasfaserleitungen werden zudem die Attraktivität des Ensembles steigern.

Im Bauträgergeschäft werden nicht nur die Verkaufspreise kalkuliert, sondern auch eine Kaltmiete, die eine angemessene, wenn auch geringe, Verzinsung des eingesetzten Kapitals möglich macht. Dies dient im Vorfeld dazu, eventuell nicht verkaufte Einheiten problemlos in den Bestand zur Vermietung zu übernehmen. Die Geschäftsführung geht auf Grund der hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen davon aus, dass mittelfristig keine Einheiten aus dem Bauträgergeschäft in den Bestand übernommen werden müssen.

Die WEG-Verwaltung wird weiterhin einen Beitrag zur positiven Unternehmensleistung leisten.

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. Die flüssigen Mittel sind auf zwei Geschäftsbanken verteilt.

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. 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.

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

*„Wer nie was riskiert, kann nie scheitern.
Und nie gewinnen“.
(Paul Mommertz, deutscher Schriftsteller, *1930)*

Ludwigsburg, 29. März 2018

Andreas Veit
Geschäftsführer
Vorsitzender

Konrad Seigfried
Geschäftsführer