

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

## A. Grundlagen der Gesellschaft

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) ist seit über 65 Jahren ein soziales, modernes, serviceorientiertes Dienstleistungs- und Wohnungsbauunternehmen. Sie steht für Kontinuität, Verlässlichkeit, leistet einen unverzichtbaren Beitrag zur Stadtentwicklung und versteht sich als Akteur des Ludwigsburger Stadtentwicklungskonzepts „Chancen für Ludwigsburg“. Die immobilienwirtschaftlichen Betätigungsfelder bestehen aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, der WEG-Verwaltung, der Projektentwicklung, sowohl für Neubauvorhaben als auch in der Stadtentwicklung und dem Film- und Medienzentrum. In den letzten Jahren engagierte sich die WBL zunehmend beim Ankauf und Neubau von Flüchtlingsunterkünften. Der Wohnungsbestand beschränkt sich auf das Stadtgebiet. Die WEG-Verwaltung betreut auch Eigentümergeinschaften 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 von der WBL entwickelten „Fair Wohnen“-Modell, dem Angebot der besonderen Wohnform „Wohnen Plus“ und der Optimierung der sozialen Infrastruktur durch Gestaltung des Wohnumfeldes, werden auch nicht monetär messbare positive Mehrwerte im Sinne einer Stadtrendite erzielt. Hierzu gehören nicht nur die Förderung der lokalen Wirtschaft durch 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 Jugend, Sport und Kultur.

## B. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2018 so langsam gewachsen wie seit fünf Jahren nicht mehr. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5 %. Es ist das neunte Wachstumsjahr in Folge. Nach einem schwungvollen ersten Halbjahr und einer Delle im dritten Quartal gab es zum Jahresende Anzeichen einer leichten Erholung.

Die dennoch gute Konjunktur macht sich positiv im Staatshaushalt bemerkbar. Bund, Länder, Kommunen und Sozialversicherung nahmen zusammen 59,2 Milliarden Euro mehr ein als sie ausgaben. Einen so hohen Überschuss hat es noch nicht gegeben. Es ist bereits das fünfte Jahr in Folge mit schwarzen Zahlen.

Positive Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem Inland. Sowohl die privaten Konsumausgaben (+1,0 %) als auch die staatlichen Konsumausgaben (+1,1 %) waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen jedoch deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren. Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen legten insgesamt im Vorjahresvergleich um 4,8 % zu. In Ausrüstungen wurde 4,5 % mehr investiert als im Vorjahr. Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0 %; vor allem in den öffentlichen Tiefbau wurde deutlich mehr investiert als ein Jahr zuvor. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Ausgaben für Forschung und Entwicklung gehören, lagen um 0,4 % über dem Vorjahresniveau. Darüber hinaus haben sich die Vorratsbestände in der Wirtschaft erhöht, was ebenfalls zum Wachstum beigetragen hat.

Nahezu alle Wirtschaftsbereiche haben zur positiven wirtschaftlichen Entwicklung beigetragen. Überdurchschnittlich stark war der Zuwachs im Bereich Information und Kommunikation mit +3,7 % und im Baugewerbe mit +3,6 %. In den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung mit +2,1 % ebenfalls überdurchschnittlich.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2018 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen waren das rund 562.000 Personen mehr als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg von 1,3 % resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte aus.

Mit rund 193.000 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 im Landkreis. Ein weiterer Arbeitsplatzschwerpunkt ist Bietigheim-Bissingen, auf den rund 13 % der Arbeitsplätze entfallen.

Ludwigsburg selbst zählt zum 30.06.2018 53.818 (Vorjahr 52.328) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die Unternehmen im Landkreis Ludwigsburg zeichnen sich auch im Berichtsjahr durch ihre große Leistungsfähigkeit und ihr hohes innovatives Niveau aus. Fortschritt hat im Land der „Tüftler und Schaffer“ nach wie vor 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.

Einer Auswertung des Analysehauses Empirica zufolge mussten Wohnungssuchende 2018 ein weiteres Mal deutlich mehr zahlen. Die Neuvertragsmieten in den sogenannten Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) stiegen im Mittel um 4,2 %. Die Preise für Eigentumswohnungen sogar um 11,4 %. Stuttgart kann abermals die Nachfrage nach Wohnraum nur teilweise bedienen, was den Bedarf und die Wohnkosten in den umliegenden Landkreisen weiter steigen lässt.

In Deutschland stiegen die Mieten 2018 kontinuierlich weiter. Das dynamische Wachstum der Marktmieten bei der Neuvermietung wirkte sich sukzessive auch auf das Niveau der in den Mietspiegeln dokumentierten Mieten aus. Die ortsüblichen Vergleichsmieten sind stärker als im Vorjahr um 2,2 % gestiegen. Dies ist das Ergebnis des aktuellen F+B-Mietspiegelindex 2018 (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg). Unter den Top-30-Städten mit dem höchsten Niveau ortsüblicher Vergleichsmieten liegt Stuttgart auf Rang 3 und Ludwigsburg auf Rang 9. Die ersten neun Rangplätzen betreffen ausschließlich Münchner und Stuttgarter Umlandgemeinden. Da die Zentren die Nachfrage nach Wohnraum nur teilweise bedienen können, nimmt der Bedarf im Umland entsprechend zu. Das Umland von München und Stuttgart boomt. Unter den Top Ten befinden sich mit Dachau und Germering noch zwei weitere Orte aus dem Münchner Umland und mit Leinfelden-Echterdingen, Ditzingen und Ludwigsburg noch drei weitere aus der Umgebung Stuttgarts. Auf den Plätzen 11 (Fellbach), 14 (Leonberg) und 16 (Esslingen am Neckar) folgen drei weitere Stuttgarter Umlandgemeinden. Das spiegelt zum einen die wirtschaftliche Stärke und Anziehungskraft der Region wieder, zum anderen aber auch die enorm hohen Mieten in Stuttgart, die viele Menschen dazu bringen, ins Umland auszuweichen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes lag in Deutschland die Inflationsrate durchschnittlich bei 1,9 % und damit so hoch, wie seit sechs Jahren nicht mehr. Energieprodukte verteuerten sich kräftig (+4,9 %), wozu deutliche Preissteigerungen bei leichtem Heizöl (+21,7 %) und Kraftstoffe (+7,8 %) beitrugen. Auch die Teuerungsrate bei Nahrungsmitteln (+2,5 %) lag über dem Durchschnitt. Die Preise für Bekleidung und Schuhe stiegen hingegen kaum (+0,3 %).

## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1 Bautätigkeit

#### 2.1.1 Anlagevermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Fertig- stellungen 2018	Überhang
Caerphillystr. 2-4 Am Sonnenberg 14	WE	2017	42	0	42
	TG	2017	42	0	42
	ST	2017	18	0	18
Abelstr. 59	WE	2017	2	2	0
	ST	2017	5	5	0
Heinrich-Schweitzer-Str. 30 Steinstraße 3	WE	2018	25	0	25
	TG	2018	27	0	27
Römerau 9 u. 11	WE	2018	23	0	23
	TG	2018	23	0	23
Theodor-Lorch-Weg / 29 UMA 13 Studentenplätze	UMA	2018	1	0	1
	STU	2018	1	0	1
	ST	2018	6	0	6
<b>Gesamt</b>	<b>WE</b>		<b>92</b>	<b>2</b>	<b>90</b>
	<b>TG</b>		<b>92</b>	<b>0</b>	<b>92</b>
	<b>ST</b>		<b>29</b>	<b>5</b>	<b>24</b>
	<b>UMA</b>		<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>STU</b>		<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

WE=Wohneinheiten, TG=Tiefgaragenstellplätze, ST=Stellplätze, UMA=unbegleitete minderjährige Flüchtlinge, STU=Studentenplätze

#### 2.1.2 Umlaufvermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Über- gaben 2018	Überhang
Caerphillystr. 6-8	WE	2017	18	0	18
	TG	2017	18	0	18
	ST	2017	12	0	12
<b>Gesamt</b>	<b>WE</b>		<b>18</b>	<b>0</b>	<b>18</b>
	<b>TG</b>		<b>18</b>	<b>0</b>	<b>18</b>
	<b>ST</b>		<b>12</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

WE=Wohnungen, TG=Tiefgaragenstellplätze, ST=Stellplätze

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

Zum Bilanzstichtag waren noch zwei Kfz-Garagenstellplätze im Bestand. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird voraussichtlich im Geschäftsjahr 2019 eingestellt für das ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet wird.

## 2.2 Wohnungsbestand / gewerbliche Einheiten

### 2.2.1 Bestände

	Wohnungen	m <sup>2</sup>	Gewerbe	m <sup>2</sup>
<b>Eigener Bestand am 31.12.2017</b>	<b>2.256</b>	<b>147.808</b>	<b>145</b>	<b>36.589</b>
<u>Zugänge 2018</u>				
Fertigstellungen	2	188	0	0
Kauf	13	908	0	0
Flächenaufteilung	0	0	3	
<u>Abgänge 2018</u>				
Abbruch	113	4.917	0	0
Flächenaufteilung	0	53	7	0
<b>Bestand am 31.12.2018</b>	<b>2.158</b>	<b>143.934</b>	<b>141</b>	<b>36.589</b>

Der Zugang von zwei Wohnungen betrifft die Abelstraße 59 (Anbau). Durch Ankauf der Gregor-Mendel-Str. 34 und Alter-Oßweiler-Weg 34-36/1 erhöhte sich der Wohnungsbestand um weitere 13 Einheiten. Abgebrochen wurden die Gebäude Heinrich-Schweitzer-Str. 20-22 und 30-32 sowie die Steinstr. 1-4 mit insgesamt 32 Einheiten. Die restlichen Abbrüche mit 81 Einheiten erfolgten im Entwicklungsgebiet Grünbühl West.

	Wohnungen	m <sup>2</sup>	Gewerbe / Flüchtlings- unterkünfte	m <sup>2</sup>
<b>Bauten auf fremden Grundstücken am 31.12.2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80</b>	<b>12.658</b>
<u>Abgänge 2018</u>				
Pachtende	0	0	57	4.010
<b>Bestand am 31.12.2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>8.648</b>

Weggefallen durch Pachtende sind die Objekte „Medias-Residenz“ und Luitpoldkaserne. Beim Bestand handelt es sich um die gewerblichen Objekte Jägerhofpalais, das eigene Verwaltungsgebäude in der Mathildenstraße 21 und die Flüchtlingsunterkünfte im Erlenweg, in der Brucknerstraße und der Bebenhäuser Straße.

	Wohnungen	m <sup>2</sup>	Gewerbe	m <sup>2</sup>
<b>Gepachteter Bestand am 31.12.2018</b>	<b>9</b>	<b>821</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 2.2.2 Vermietungsstatus

Im Berichtsjahr wurden 99 Mietverträge abgeschlossen. Davon 88 auf Grund von Mieterwechseln, zehn für die Mieterumsetzungen aus dem neu zu entwickelnden Wohngebiet in Grünbühl und ein Mietvertrag betraf die kurzfristige Vermietung an Studenten.

Aus dem Gesamtbestand sind 639 Wohnungen (Stand 31.12.2018) 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 80 Wohnungen, von denen im Berichtsjahr 39 Einheiten freiwillig preisreduziert vermietet werden. Zusätzlich stehen noch knapp 130 Wohnungen aus der Neubegründung von Belegungsrechten zur Verfügung. Insgesamt ergibt sich so ein Potential von derzeit über 800 Wohnungen für den sozialen Bedarf.

Die durchschnittliche Kaltmiete des Gesamtbestandes liegt 2018 bei 7,03 €/m<sup>2</sup>, die der öffentlich, kommunal und freiwillig preisgedämpften Wohnungen bei 6,00 €/m<sup>2</sup> und somit deutlich unter dem Durchschnitt des Mietspiegels von 8,74 €/m<sup>2</sup> der Stadt Ludwigsburg, der für Neuvermietungen ermittelt wird. Die Durchschnittsmiete der preisreduzierten „Fair Wohnen“-Einheiten beträgt 7,93 €/m<sup>2</sup>.

## 2.3 Interessentendatei

Zum Jahresende 2018 lagen 1.490 (Vorjahr 1.278) Mietanfragen in der Interessentendatei vor. Die Nachfrage verteilt sich mit 52 % (Vorjahr 57 %) auf den Bereich der preisgedämpften und mit 48 % (Vorjahr 43 %) auf den der frei finanzierten Wohnungen.

## 2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Der Schwerpunkt bei den Instandhaltungen lag bei den Gewerken Sanitär-, Elektro-, Maler-, Heizungsarbeiten und Flachdachabdichtungen mit Gesamtaufwendungen von rd. 3,3 Mio. €. Insgesamt wurden 4,8 Mio. € bzw. 25,31 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in den Bestand investiert. Die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungskosten verteilen sich auf den Wohnungsbestand mit 4,3 Mio. € und auf die gewerblichen Objekte mit 0,5 Mio. €.

## 2.5 Verwaltungstätigkeiten

Zum 31.12.2018 verwaltete die WBL 49 Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine Bruchteilseigentümergeinschaft (Stellplatzgemeinschaft) mit insgesamt 1.235 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 629 Garagen und 82 Stellplätzen. Zum 31.12.2018 wurden 13 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 nach Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2018 T€	2017 T€
Umsatzerlöse	24.214	20.968
Bestandsveränderungen	2.373	5.433
Sonstige betriebliche Erträge	592	2.015
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.825	16.013
Personalaufwand	2.913	2.776
Abschreibungen	3.752	3.643
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.961	1.536
Erträge aus Beteiligungen	9	31
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	13	11
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.758	1.712
Steuern vom Einkommen und Ertrag	222	0
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.770</b>	<b>2.778</b>

Erlössteigerungen gab es bei der Hausbewirtschaftung (rd. 690 T€), dem Verkauf von Grundstücken (rd. 1.870 T€), der Betreuungstätigkeit (rd. 125 T€) und den anderen Lieferungen und Leistungen (rd. 560 T€).

Die Bestandsveränderungen wurden hauptsächlich durch die Zugänge und Abgänge im Bau-trägergeschäft beeinflusst.

Im Berichtsjahr fanden keine Bestandsverkäufe statt. Dies führte hauptsächlich zu den geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen verringerten sich um 2.188 T€ auf 13.825 T€. Wesentliche Änderungen innerhalb dieser Position ergaben sich bei den Instandhaltungen mit einem Minus von rd. 940 T€, den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke mit einem Minus von rd. 1.600 T€ und einem Plus von rd. 430 T€ bei den anderen Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen.

Die Personalkosten stiegen von 2.776 T€ auf 2.913 T€, was der Anpassung des Personalbestandes an den erhöhten Aufgabenumfang der WBL, tariflichen Erhöhungen und sonstigen Gehaltsanpassungen entspricht.

Der Anstieg der Abschreibungen 2018 auf 3.752 T€ resultiert aus dem Ankauf einer gewerblichen Einheit.

Abbruchkosten von Bestandsgebäuden zur Neubebauung und höhere Personalentwicklungs- und Einstellungskosten ließen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 1.961 T€ ansteigen.

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

Trotz der Aufnahme langfristiger Objektfinanzierungsmittel in Höhe von rd. 18,8 Mio. € stiegen die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen lediglich um 46 T€. Ursächlich dafür ist das immer noch günstige Zinsniveau und zwei Prolongationen 2018 mit rd. 6,0 Mio. € zu einem deutlich geringeren Zinssatz.

Der erreichte Jahresüberschuss 2018 von 2.283 T€ liegt um rd. 190 T€ über dem Planansatz. Im Plan-Ist-Vergleich weichen naturgemäß alle Ertrags- und Aufwandspositionen mehr oder weniger voneinander ab. Die wesentlichen positiven Abweichungen mit plus 955 T€ ergaben sich bei den sonstigen betrieblichen Erträgen, den Betreuungsgebühren und den geringeren Zinsaufwendungen. Maßgebend bei den Aufwendungen mit insgesamt rd. 705 T€ waren Abbruchkosten im Berichtsjahr und noch anfallende Baukosten für ein Objekt, bei dem bereits alle Einheiten verkauft waren. Wegen der noch angefallenen Baukosten befindet sich die WBL in Verhandlungen mit der Versicherung des externen Bauleiters.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

### 3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2018 T€	2017 T€
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>9.829</b>	<b>4.824</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	126	1.960
Auszahlungen(-) für Investitionen ins Anlagevermögen	-17.189	-16.735
Erhaltene Zinsen	9	6
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-17.054</b>	<b>-14.769</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	20.787	13.000
Planmäßige Tilgungen(-)	-3.586	-3.177
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen(-)	-8.000	0
Gezahlte Zinsen	-1.731	-1.708
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>7.470</b>	<b>8.115</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>245</b>	<b>-1.830</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.813	10.643
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>9.058</b>	<b>8.813</b>

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 49,68 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 2,3 %. Erhaltene Anzahlungen aus der Bauträgertätigkeit steigerten den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 9.829 T€. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 1,0 (Verschuldungsgrad).

Die Investitionen in das Anlagevermögen bestehen größtenteils aus der Neubautätigkeit wie unter Punkt 2.1.1 dargestellt. Hinzu kommt der Ankauf von zwei Mietwohngebäuden und der Ausbau eines gewerblichen Objektes. Für die Bauvorbereitung verschiedener Objekte wurden weitere Investitionen getätigt. Günstige Zinskonditionen machten es möglich, diese Investitionen mit einem hohen Anteil an langfristigen Darlehen und den Rest mit Eigenmitteln zu finanzieren.

Die Finanzlage ist geordnet. Angebotene Skontomöglichkeiten wurden ausgenutzt. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr stets und uneingeschränkt gegeben. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien und die Möglichkeit der Aufnahme von kurzfristigen grundschuldgesicherten Krediten zur Verfügung.

### 3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	200.923 T€	183.697 T€	169.038 T€	173.389 T€
Anlagevermögen	176.165 T€	162.844 T€	151.843 T€	149.353 T€
Umlaufvermögen	24.647 T€	20.739 T€	17.074 T€	23.910 T€
Eigenkapital	99.828 T€	97.544 T€	95.238 T€	92.046 T€
Verbindlichkeiten	96.835 T€	84.034 T€	71.763 T€	79.169 T€
Flüssige Mittel	9.058 T€	8.813 T€	10.643 T€	12.635 T€
Eigenkapitalquote	49,68 %	53,1 %	56,3 %	53,1 %

Abschreibungen in Höhe von rd. 3.752 T€ und ein Saldo aus Zu- und Abgängen von rd. +17.073 T€ erhöhten das Anlagevermögen.

Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken (rd. 8.126 T€), unfertigen Leistungen (rd. 3.358 T€), geleisteten Anzahlungen (rd. 617 T€), Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (rd. 3.423 T€) und den flüssigen Mitteln (rd. 9.058 T€) zusammen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich um rd. 15.860 T€, die der anderen Kreditgeber reduzierten sich hauptsächlich durch die Rückzahlung eines kurzfristigen Kredites um rd. 6.780 T€. Auf Grund der Verkäufe aus dem Umlaufvermögen nahmen die erhaltenen Anzahlungen um rd. 6.400 T€ zu. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gingen um rd. 1.760 T€ zurück. Die im Vorjahr ausgewiesene Verbindlichkeit gegenüber Gesellschafter wurde im Berichtsjahr ausgeglichen.

Investitionen ins Anlagevermögen, verbunden mit entsprechenden Darlehensaufnahmen, steigerten die Bilanzsumme, was einen Rückgang der Eigenkapitalquote auf 49,7 % 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

		2018	2017
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,0	2,2
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	2,3	2,4
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,1	1,3

### Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		2018	2017
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	87,7	88,6
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	12,3	11,3
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	40,2	39,0
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	1,8	1,9
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	31,0	28,8
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen u. ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	10,3	10,0

### Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2018	2017
Instandhaltungs- u. Modernisierungskosten je m <sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{Modernisierung}}{\text{Wohn- u. Nutzfläche}}$	25,31	29,06
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	3,6	4,2
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	4,1	3,3

## C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 1. Prognosebericht

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist die zentrale Größe der „Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung“. Regierungen, internationale Organisationen und Wirtschaftsforscher versuchen regelmäßig die konjunkturelle Entwicklung anhand verschiedener Annahmen möglichst genau vorherzusagen. Prognosen bilden dabei unter anderem die Grundlage für die Steuerschätzungen und die Haushaltsplanung des Staates.

Die Vorhersagen für das Wirtschaftswachstum schwanken teilweise stark und werden im Laufe eines Jahres regelmäßig nach oben oder unten korrigiert. Die Spanne der Prognosen zur Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsprodukts reicht von +0,70 % (OECD Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung / Stand März 2019) bis +1,9 % (Gemeinschaftsdi-

agnose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute / Stand September 2018). Die Prognose der Bundesregierung vom Januar 2019 liegt bei +1,0 %.

Der Klub der Industrieländer (OECD) hat die Wachstumsprognose für die deutsche Wirtschaft mehr als halbiert. Das Bruttoinlandsprodukt werde im laufenden Jahr lediglich um 0,7 % wachsen. Als Hauptgrund für die Schwäche soll die langsamer wachsende Weltkonjunktur, von der Deutschland als Exportland besonders abhängig ist, verantwortlich sein. Die globale Expansion verliere angesichts erhöhter politischer Unsicherheit, anhaltender Handelsspannungen und fortgesetzter Rückgänge des Vertrauens von Unternehmen wie Verbrauchern weiter an Dynamik. Auch die Aussichten für andere europäische Länder sind ebenfalls eingetrübt, heißt es weiter.

Wie bereits dargestellt, wird die Wirtschaft in Deutschland 2019 nicht mehr so stark wachsen. Die niedrigen Bauzinsen, ein starker Motor für den seit Jahren anhaltenden Immobilienaufschwung, können eigentlich nur noch steigen. Ein Haus mieten oder kaufen ist für viele Menschen unbezahlbar geworden. Trotzdem sehen Experten keine Trendwende. In den sieben Metropolstädten Berlin, Hamburg, München, Stuttgart, Frankfurt, Düsseldorf und Köln wird es auch im neuen Jahr teurer. Im dritten Quartal 2018 erhöhten sich zum Beispiel die angebotenen Kaufpreise für Eigentumswohnungen binnen zwölf Monate um fast zwölf Prozent. Die inserierten Mietpreise hinken nach Angaben des unabhängigen Empirica-Instituts mit einem Plus von knapp sechs Prozent etwas hinterher. Einig sind sich die Experten, dass es in diesen Top-7-Städten mit den Preisen weiter aufwärts geht, wenn auch wahrscheinlich nicht mehr so rasant wie bisher. Nach wie vor wird zu wenig gebaut und für Durchschnittsverdiener gibt es zu wenig bezahlbaren Wohnraum.

Ziel der WBL ist es, im Rahmen der Möglichkeiten, durch das mittel- bis langfristig geplante Neubauvolumen von über 800 Wohnungen, den angespannten Wohnungsmarkt in Ludwigsburg zu entlasten. Es werden unterschiedliche Wohnformen entstehen. Ein erheblicher Anteil wird zu bezahlbaren bzw. preisgedämpften Mietkonditionen angeboten. Dabei wird auf eine ausgewogene soziale Mischung in den Stadtteilen geachtet, weshalb es auch Eigentumswohnungen geben wird. Damit erfüllt die WBL ihren Auftrag, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen und für einen tragfähigen sozialen Mix zu sorgen.

Der Wirtschafts- und Finanzplan 2019 hat ein Investitionsvolumen von rund 45,6 Mio. €. Das sind Anfangsinvestitionen für mehrere hundert neue Wohnungen, die in den nächsten Jahren in Ludwigsburg entstehen werden. Ein großer Teil davon wird preisgedämpft über die Landeswohnraumförderung und durch unser weiterentwickeltes Fair-Wohnen Modell zur Miete angeboten. Enthalten sind auch Neubauten zur Nachfolgeunterbringung von Flüchtlingen. Modelle zum betreuten bzw. ambulantem Wohnen sind ebenfalls vorgesehen. Maßnahmen für den Bestandserhalt inklusive gewerblicher Objekte haben ein Gesamtbudget von rund 6,0 Mio. €. Die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, dem Verkauf von Grundstücken, der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zusammen rund 34,1 Mio. €. Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zugrunde gelegten Prämissen geht die Geschäftsführung von einem positiven Jahresergebnis 2019 von rund 3,6 Mio. € aus.

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

### **Risikomanagementsystem**

Das Risikomanagement ist ein zentraler Baustein um Risiken sichtbar zu machen. Die Geschäftsführung hat insbesondere die Pflicht, Risiken zu kontrollieren und Risikomanagement zu betreiben. Die wesentlichen Sicherungselemente der WBL sind vor allem der fünfjährige Wirtschafts- und Finanzplan und das interne Kontrollsystem, mit dem sich latente Risiken durch EDV-gestützte Abläufe auf ein Minimum reduzieren lassen. Regelmäßige Jourfix-Termine auf allen Unternehmensebenen gewährleisten, dass der Geschäftsführung etwaige negative Einflüsse rechtzeitig kommuniziert werden. Monatliche Plan-Ist-Vergleiche der wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen des Unternehmens, der Sparten und sofern nötig, auch der einzelnen Objekte, runden das Risikomanagementsystem der WBL ab.

## **Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder**

Die Geschäftsfelder gliedern sich in die Sparten Hausbewirtschaftung, WEG-Verwaltung, Bau-trägergeschäft und gewerbliche Vermietungen.

### **Hausbewirtschaftung**

Die Hausbewirtschaftung ist das Kerngeschäft der WBL und zugleich finanzielle Basis. Die Mieter profitieren von fairen und günstigen Mietangeboten, was eine hohe Bindung an das Unternehmen bewirkt.

Die nennenswerten Risiken der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes sind eine abnehmende Nachfrageentwicklung und ein nicht mehr zeitgemäßes Angebot. Beide Fälle haben höhere Leerstandsquoten und geringere Umsatzerlöse zur Folge.

Wir fördern schon seit Jahren anhand des eigenen Wohnungsbestandes, mittels bedarfsge-rechtem Vermietungsmanagement, eine ausgewogene soziokulturelle Mischung in den Stadt-teilen. 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 beachtlicher Anteil an Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm erstellt. Zusammen mit der Fortführung und Neubegrün-dung von Belegungsbindungen im Bestand und der Weiterentwicklung unseres Fair-Wohnen-Modells, wird sich der Bestand an preisgedämpften Wohnungen der WBL auf lange Sicht wei-ter erhöhen.

Die Nachfrage nach Wohnraum bei der WBL nimmt stetig zu. Die Interessentendatei hat in-zwischen einen Stand von über 1.700 Wohnungssuchenden erreicht. Vor allem Menschen mit unterem und mittlerem Einkommen haben deutlich zugenommen. Eine abnehmende Entwick-lung dieser Wohnungsnachfrage ist mittelfristig nicht zu erkennen. Hier nutzen wir die Mög-lichkeit, im Rahmen unserer sozialen Verantwortung, mit unserem breit angelegten Wohnungs-sportfolio, allen Schichten der Bevölkerung ein entsprechendes Wohnungsangebot anzubie-ten zu können.

### **Gewerbliche Vermietungen – Film- und Medienzentrums (FMZ)**

Risiken der gewerblichen Vermietung ergeben sich hauptsächlich aus der allgemeinen wirt-schaftlichen Lage, dem Standort und der Flächenflexibilität der jeweiligen Immobilie. Einen passenden Nachmieter zu finden erfordert erheblich mehr Aufwand, dauert länger und ist mit einem höheren wirtschaftlichen Risiko verbunden als in der reinen Wohnungsverwaltung.

Das FMZ bewirtschaftet einen Bestand von rd. 24.000 m<sup>2</sup> gewerblichen Flächen. Alle Objekte befinden sich in Ludwigsburg. 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 Kreis Ludwigsburg ist nicht nur Teil des wirtschaftsstarken Ballungsraums rund um die Landeshauptstadt Stuttgart, sondern auch selbst begehrter Wirtschaftsstandort für weltbe-kannte Unternehmen sowie für zahlreiche mittelständische Betriebe. Dies macht sich an der positiven Auslastung der gewerblichen Flächen im FMZ bemerkbar. Es gibt derzeit keinen Leerstand. Auch die Event-Location „Reithaus“ hat schon seit Jahren eine kontinuierliche und gute Auslastung. Insgesamt ist eine Veränderung dieser Situation nicht erkennbar.

Geprägt durch die besondere Lage des Film- und Medienzentrums und das vor Ort bestehen-de Netzwerk der Firmen und Hochschulen ergibt sich ein gewichtiger Standortvorteil. Die hochmoderne Infrastruktur mit Glasfasernetz und die Neueröffnung des Casinos mit einem breiten Speise- und Serviceangebot bis hin zum Catering von Seminaren sowie verschiede-nen Veranstaltungen werden den Standort zusätzlich stärken.

### **Mietwohnungsbau / Bauträrgeschäft**

Das Kerngeschäft der WBL bei den Neubauten liegt im Geschosswohnungsbau. Damit ein großer Anteil dieser Wohnungen auch weiterhin zu bezahlbaren Mietkonditionen angeboten werden kann, sind Erlöse aus dem Bauträrgeschäft unverzichtbar. Das erforderliche Eigenkapital für die Neubauinvestitionen muss zudem im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung und den gewerblichen Vermietungen generiert werden.

Sollten die Baukosten im gleichen Maße wie in den Vorjahren steigen, erfordert dies eine adäquate Anpassung auf der Einnahmenseite. Dies kann nur aus dem Bauträrgeschäft, der Baubetreuung und dem freifinanzierten Mietwohnungsbau erfolgen.

Mit unserem zukunftsweisendem Konzept CUBE 11, das hohe Ansprüche an eine nachhaltige Bauweise erfüllt, gelingt es der WBL in kurzer Bauzeit kostengünstige und trotzdem qualitätsvolle Wohnungen mit einem energieeffizienten Gebäudebetrieb herzustellen.

Beim Eigentums- als auch im Mietwohnungsbau liegen die entscheidenden Risiken in einer negativen Veränderung der Vermarktungsmöglichkeiten sowie in der Überschreitung von Kostenansätzen und Bauzeiten. 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.

### **WEG-Verwaltung**

Durch das eigene Bauträrgeschäft wird 2019 eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 18 Einheiten zugehen. Die WBL wird in den kommenden Jahren zur Quersubventionierung des preisgedämpften Mietwohnungsbau weitere Eigentumswohnungen bauen und verwalten, weshalb eine aktive Bewerbung um externe Gemeinschaften nicht geplant ist.

Die allgemeinen Risiken aus der Verwaltertätigkeit 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 12 Gemeinschaften sind im Berichtsjahr die Bestellungen ausgelaufen. Alle Verträge, bei denen sich die WBL wieder beworben hat, konnten verlängert werden. Die Eigentümer schätzen die Kompetenz und hohe Sicherheit des Unternehmens. Bei über 70 % 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. In enger Zusammenarbeit mit dem Gesellschafter Stadt Ludwigsburg übernimmt sie darüber hinaus auch wichtige Stadtentwicklungsaufgaben, die sich aus dem von der Stadt aufgestellten Masterplan ergeben.

Für diese umfangreiche Aufgabenstellung steht der WBL ein breites Fundament verlässlicher Geschäftsbeziehungen von 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 7,03 €/m<sup>2</sup> und der durchschnittlichen Miete des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 8,74 €/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. Die Nachfrage nach Büroflächen ist auf

Grund der exponierten Lage, des flexiblen Mietangebots und des bestehenden Netzwerkes der Firmen vor Ort, höher als das Angebot.

Im Bauträgergeschäft werden nicht nur die Verkaufspreise kalkuliert, sondern auch eine Kaltmiete, die eine angemessene, wenn auch geringe Verzinsung des eingesetzten Kapitals möglich macht. Diese Vorsichtsmaßnahme verbunden mit der guten finanziellen Situation der WBL macht es möglich, eventuell nicht verkaufte Einheiten problemlos in den Bestand zur Vermietung zu übernehmen. Die Geschäftsführung geht auf Grund der starken 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.

Zentrale Einflussgrößen auf das geplante Jahresergebnis 2019 werden die Handwerkerverfügbarkeit, weitere Baukostensteigerungen und die tatsächliche Höhe der Instandhaltungskosten sein.

Zusammenfassend erwartet die Geschäftsführung keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

## **D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Die wesentlichen Finanzinstrumente bestehen aus kurzfristigen Forderungen, sonstigen Vermögensgegenständen, liquiden Mitteln sowie Bankverbindlichkeiten. Erkennbare Ausfallrisiken bei den Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Die liquiden Mittel verteilen sich auf zwei Geschäftsbanken. Die Bankverbindlichkeiten betreffen ausschließlich mittel- bis langfristige Objektfinanzierungen bei verschiedenen Darlehensgebern, sodass kein „Klumpen-Risiko“ besteht.

Entscheidende Risiken sind das Zinsänderungs- und das Liquiditätsrisiko. Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht, damit rechtzeitig bei anstehenden Prolongationen das Zinsanpassungsrisiko so gering wie möglich gehalten werden kann. Mit dem Cashflow konnten zu jeder Zeit die planmäßigen Tilgungen erwirtschaftet werden.

Rein spekulative und derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ludwigsburg, 29. März 2019

Andreas Veit  
Vorsitzender der Geschäftsführung

Konrad Seigfried  
Geschäftsführer