

Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr 2019

A. Grundlagen der Gesellschaft

Die Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg (kurz WBL), ist seit über 65 Jahren ein soziales, modernes, serviceorientiertes Dienstleistungs- und Wohnungsbauunternehmen. Ihre Stärken liegen in der Kontinuität und Verlässlichkeit. Zudem leistet sie einen unverzichtbaren Beitrag zur Stadtentwicklung und versteht sich als Akteur des Ludwigsburger Stadtentwicklungskonzepts „Chancen für Ludwigsburg“. Das Leistungsspektrum umfasst die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, die WEG-Verwaltung, die Projektentwicklung, sowohl für Neubauvorhaben als auch in der Stadtentwicklung und dem Film- und Medienzentrum. In den letzten Jahren engagierte sich die WBL zunehmend beim Erwerb und Bau von Flüchtlingsunterkünften. Während der Wohnungsbestand sich auf das Stadtgebiet beschränkt, betreut die WEG-Verwaltung auch Eigentümergemeinschaften im näheren Umkreis.

Die WBL vermietet unter sozial, ökologisch und wirtschaftlich verantwortbaren Bedingungen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Ein unter der Maxime der Bezahlbarkeit strategisch angelegtes Portfoliomanagement, der nachfrageorientierte Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen und die energetische Bestandsmodernisierung bilden die Grundlage dafür. Diverse Serviceleistungen runden das Unternehmensprofil ab.

Mit dem in eigener Regie entwickelten „Fair-Wohnen“-Modell für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen, das Angebot der besonderen Wohnform „Wohnen Plus“ und der Optimierung der sozialen Infrastruktur durch Gestaltung des Wohnumfeldes, werden auch nicht monetär messbare Mehrwerte im Sinne einer Stadttrendite erzielt. Hierzu gehören auch 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 und das Sponsoring im bürgerschaftlichen Engagement sowie von Jugend, Sport und Kultur.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2019 um 0,6 %. Mit zehn Jahren in Folge ist das die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat aber an Schwung verloren. In den zwei vorangegangenen Jahren, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 % war das BIP deutlich stärker gestiegen. Im Vergleich zum Durchschnitt der letzten zehn Jahre von plus 1,3 % ist die deutsche Wirtschaft schwächer gewachsen.

Wachstumsimpulse kamen vor allem vom Konsum. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %. Zusammen wuchsen die Konsumausgaben damit stärker als in den beiden Jahren zuvor.

Auch die Bruttoanlageninvestitionen sind kräftig gestiegen. So wurde in Bauten preisbereinigt 3,8 % mehr investiert als ein Jahr zuvor. Besonders stark war der Anstieg im Tiefbau und im Wohnungsbau. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Investitionen in Forschung und Entwicklung gehören, lagen mit plus 2,7 % deutlich über dem Vorjahresniveau. Die Ausrüstungsinvestitionen, hauptsächlich Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge, stiegen nur um 0,4 %. Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageninvestitionen noch die Vorratsveränderungen zählen, gingen 2019 im Vergleich zum Vorjahr

um 1,7 % zurück. Die schwache Industrieproduktion und gestiegene Exporte waren mitverantwortlich für den merklichen Vorratsabbau.

Die staatlichen Haushalte beendeten 2019 nach vorläufigen Berechnungen zum achten Mal in Folge mit einem Überschuss, der mit 49,8 Milliarden Euro nicht ganz an das Rekordergebnis von 62,4 Milliarden Euro im Jahr 2018 heranreicht. Der Bund hatte mit 19,2 Milliarden Euro den größten Anteil am Überschuss, gefolgt von Ländern mit 13,3 Milliarden Euro, Sozialversicherungen mit 10,7 Milliarden Euro und Gemeinden mit 6,6 Milliarden Euro. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2019 eine Überschussquote von 1,5 %.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen waren 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018 erwerbstätig. Dieser Anstieg von 0,9 % 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 sowie Abwanderungen aus.

Mit rund 203.000 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 30.06.2019 54.770 (Vorjahr 53.818) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Ludwigsburg ist eine pulsierende Stadt mit hoher Lebensqualität. Das gute Arbeits- und Wirtschaftsklima der Region Stuttgart erfährt bundesweite Anerkennung und Ludwigsburg trägt einen wichtigen Teil dazu bei. Große und kleine Unternehmen, mehrere davon weltweit tätig, haben hier ihren Sitz. Gerade durch den Mix aus Weltkonzernen und Kleinbetriebe, Industrie- und Handwerksunternehmen, Dienstleister und Zulieferer, das klassische Gewerbe und Zukunftsbranchen hier vor Ort ergeben sich enorme Synergieeffekte, was die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes stärkt.

Wohnen wird in Deutschland immer teurer. Mehr Neubauten, Mietpreisbremse und weitere Regelungen der Bundesregierung sollen das Wohnen wieder erschwinglicher machen. Laut Mietpiegelindex 2019 von F+B (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg) ist das Mietniveau erneut um 1,8 % gestiegen, aber immerhin 0,4 % weniger als im Vorjahresvergleich. München galt 20 Jahre als die teuerste Stadt. Jetzt stößt Stuttgart die Bayern-Metropole vom Thron. Mieter müssen in Stuttgart durchschnittlich mit 10,41 €/m² Nettokaltmiete rechnen. München liegt mit 9,74 €/m² auf dem sechsten Rang der deutschen Städte und Gemeinden mit über 20.000 Einwohnern. Zum Vergleich liegt der bundesdeutsche Durchschnitt der Städte bei 7,04 €/m². Somit müssen Menschen in Stuttgart 48 % mehr zahlen als der Durchschnitt, was jedoch durch höhere Einkommenschancen teilweise kompensiert werden kann. Besonders teuer im Stuttgarter Raum ist es in Stuttgart (Rang 2), Leinfelden-Echterdingen (Rang 3), Tübingen (Rang 7), Ludwigsburg (Rang 8) und Ditzingen (Rang 10). Rang 1 belegt immer noch die teuerste Münchner Umlandgemeinde Karlsfeld mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,86 €/m². Nicht nur die Stadt Stuttgart legte bei den Mieten zu, auch das gesamte Umland weist ein ähnlich hohes Mietniveau wie München auf. Die ersten zehn Ränge der teuersten Städte verteilen sich hälftig auf diese beiden süddeutschen Regionen.

Immobilien verteuern sich ebenfalls rasant weiter. Laut Statistisches Bundesamt sind die Preise für Häuser und Wohnungen in Deutschland im dritten Quartal 2019 durchschnittlich um 4,9 % gemessen am Vorjahreszeitraum gestiegen. Vor allem in den größten sieben deutschen Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf schossen die Preise nach oben. Käufer mussten für Wohnungen 9 % mehr als im dritten Quartal 2018 bezahlen. Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten 7,5 % mehr.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes erhöhten sich die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % und lagen damit niedriger als im Vorjahr (1,8 %). Die Energieprodukte verteuerten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,4 % nach +4,6 % in 2018. Der geringere Preisanstieg bei Energie resultiert vor allem aus dem Preisrückgang bei Mineralölprodukten (-1,8 %). Dennoch verteuerten sich einige Energieprodukte deutlich wie Erdgas +3,9 % und Strom +3,4 %. Die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr ebenfalls nur moderat.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bautätigkeit

2.1.1 Anlagevermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Fertig- stellungen 2019	Überhang
Caerphillystr. 2-4 Am Sonnenberg 14	WE	2017	42	42	0
	TG	2017	42	42	0
	ST	2017	18	18	0
Heinrich-Schweitzer-Str. 22 Steinstraße 2	WE	2019	25	0	25
	TG	2019	25	0	25
Heinrich-Schweitzer-Str. 30 Steinstraße 1	WE	2018	25	0	25
	TG	2018	27	0	27
Römeraue 9 u. 11	WE	2018	23	0	23
	TG	2018	23	0	23
DG-Ausbau Adalbert-Stifter-Str. 19 / Frauenried 26	WE	2019	5	0	5
	ST	2019	5	0	5
Theodor-Lorch-Weg / 29 UMA 13 Studentenplätze	UMA	2018	1	1	0
	STU	2018	1	1	0
	ST	2018	6	6	0
Mörike Str. 132 u. 134	FL	2019	1	0	1
Gesamt	WE		120	42	78
	TG		117	42	75
	ST		29	24	5
	UMA		1	1	0
	STU		1	1	0
	FL		1	0	1

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

2.1.2 Umlaufvermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Über- gaben 2019	Überhang
Caerphillystr. 6-8	WE	2017	18	18	0
	TG	2017	18	18	0
	ST	2017	12	12	0
Gesamt	WE		18	18	0
	TG		18	18	0
	ST		12	12	0

WE=Wohnungen, TG=Tiefgaragenstellplätze, ST=Stellplätze

2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße

Zum Bilanzstichtag waren alle Einheiten verkauft. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird voraussichtlich im Geschäftsjahr 2020 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 31.12.2018	2.158	143.934	141	36.589
<u>Zugänge 2019</u> Fertigstellungen	42	3.229	2	2.299
Bestand am 31.12.2019	2.200	147.163	143	38.888

Am Sonnenberg 14 und in der Caerphillystraße 2-4 sind 42 Mietwohnungen durch Neubau zugegangen. Bei den zwei gewerblichen Einheiten handelt es sich um Neubauten mit unseren eigenentwickelten CUBEs. So sind im Theodor-Lorch-Weg 16-20 Räumlichkeiten für unbegleitete minderjährige aus den Flüchtlingsgebieten und für Studenten entstanden. Im Theodor-Lorch-Weg 8 betreibt die Evangelische Hochschule ihr Skills-Lab.

	Wohnungen	m ²	Gewerbe / Flüchtlings- unterkünfte	m ²
Bauten auf fremden Grundstücken am 31.12.2018	0	0	23	8.648
Veränderungen	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2019	0	0	23	8.648
	Wohnungen	m²	Gewerbe	m²
Gepachteter Bestand am 31.12.2018	9	821	0	0
Zugänge	4	344	0	0
Abgänge	1	126	0	0
Gepachteter Bestand am 31.12.2019	12	1.039	0	0

Zugegangen sind vier Wohnungen in der Caerphillystraße 6-8. Im Sonnenhof 3 wurde ein Pachtverhältnis beendet.

2.2.2 Vermietungsstatus

Im Berichtsjahr wurden 149 Mietverträge abgeschlossen. Davon 86 im klassischen Mieterwechsel, 21 für die Mieterumsetzungen aus dem neu zu entwickelnden Wohngebiet in Grünbühl und 42 Erstvermietungen im Neubau.

Aus dem Gesamtbestand sind 653 Wohnungen (Stand 31.12.2019) 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“ 112 Wohnungen, von denen im Berichtsjahr 56 Einheiten freiwillig preisreduziert vermietet werden. Zusätzlich stehen noch knapp 120 Wohnungen aus der Neubegründung von Belegungsrechten zur Verfügung. Insgesamt ergibt sich so ein Potential von derzeit über 880 Wohnungen für den sozialen Bedarf.

Die durchschnittliche Kaltmiete des Gesamtbestandes liegt 2019 bei 7,11 €/m², die der öffentlich, kommunal und freiwillig preisgedämpften Wohnungen bei 5,94 €/m² und somit deutlich unter dem Durchschnitt des Mietspiegels von 9,13 €/m² der Stadt Ludwigsburg, der für Neu-

vermietungen ermittelt wird. Die Durchschnittsmiete der preisreduzierten „Fair Wohnen“-Einheiten beträgt 7,76 €/m².

2.3 Interessentendatei

Zum Jahresende 2019 lagen 1.749 (Vorjahr 1.490) Mietanfragen in der Interessentendatei vor. Die Nachfrage verteilt sich mit 48 % (Vorjahr 52 %) auf den Bereich der preisgedämpften und mit 52 % (Vorjahr 48 %) auf den der frei finanzierten Wohnungen.

2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr waren keine Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Dafür erreichten die Instandhaltungsmaßnahmen ein Volumen von rd. 5,8 Mio. € bzw. 29,68 € pro m² Wohn- und Nutzfläche. Die gesamten Instandhaltungskosten verteilen sich auf den Wohnungsbestand mit 5,1 Mio. € und auf die gewerblichen Objekte mit 0,7 Mio. €. Der Schwerpunkt der Kosten lag bei den Gewerken Sanitär, Elektro, Maler, Heizung, sonstige technische Anlagen und Bodenbelagsarbeiten mit rd. 4,3 Mio. €.

2.5 Verwaltungstätigkeiten

Zum 31.12.2019 verwaltete die WBL 50 Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine Bruchteilseigentümergeinschaft (Stellplatzgemeinschaft) mit insgesamt 1.253 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 647 Garagen und 82 Stellplätzen. Zum 31.12.2019 wurden 13 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten für private Eigentümer verwaltet. Die Verwaltung der städtischen Obdachlosenunterkünften „Riedle“ mit insgesamt fünf Gebäuden und 80 Plätzen sowie ein Gebäude in der „Teinacher Straße“ mit 44 Plätzen wurde ab 01.07.2019 zurück auf die Stadt übertragen.

3. Lage der Gesellschaft

3.1 Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2019 T€	2018 T€
Umsatzerlöse	35.935	24.214
Bestandsveränderungen	-7.930	2.373
Sonstige betriebliche Erträge	318	592
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.456	13.825
Personalaufwand	3.185	2.913
Abschreibungen	3.884	3.752
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.493	1.961
Erträge aus Beteiligungen	0	9
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	29	13
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.675	1.758
Steuern vom Einkommen und Ertrag	770	222
Ergebnis nach Steuern	5.889	2.770

Erlössteigerungen gab es bei der Hausbewirtschaftung (rd. 1.160 T€) und dem Verkauf von Grundstücken (rd. 11.215 T€). Die Betreuungstätigkeit reduzierte sich um rd. 60 T€ und die anderen Lieferungen und Leistungen um rd. 595 T€.

Die Bestandsveränderungen wurden hauptsächlich durch die Zugänge und Abgänge im Bauträgergeschäft beeinflusst.

Geringere Erträge aus Vorjahren verminderten hauptsächlich die sonstigen betrieblichen Erträge.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen verringerten sich um rd. 2.370 T€ auf rd. 11.455 T€. Wesentliche Änderungen innerhalb dieser Position ergaben sich bei den Instandhaltungen mit einem Plus von rd. 1.000 T€, den Aufwendungen für Verkaufsgrundstü-

cke mit einem Minus von rd. 3.050 T€ und einem Minus von rd. 345 T€ bei den anderen Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen.

Die Personalkosten veränderten sich von 2.913 T€ auf 3.185 T€, was der Anpassung des Personalbestandes an den erhöhten Aufgabenumfang der WBL, tariflichen Erhöhungen und sonstigen Gehaltsanpassungen entspricht.

Der Anstieg der Abschreibungen 2019 auf 3.884 T€ resultiert hauptsächlich aus dem Neubau von 42 Mietwohnungen und dem Neubau (drei Cubes) für Studenten und unbegleitete Minderjährige.

Im Berichtsjahr sind keine Abbruchkosten angefallen, was im Wesentlichen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 1.493 T€ sinken ließ.

Die Tilgungen waren 2019 um rd. 850 T€ höher als die Neuvaluierungen. Dies und die positive Auswirkung von zwei Prolongationen 2018 reduzierten die Zinsen und ähnliche Aufwendungen auf 1.675 T€.

Der erreichte Jahresüberschuss 2019 von 5.375 T€ liegt um rd. 1.730 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 2.105 T€ ergaben sich aus den Mieterlösen, den Erlösschmälerungen, dem Bauträgergeschäft, den Instandhaltungskosten, den Personalkosten und den Zinsaufwendungen. Höhere Steuern vom Einkommen und vom Ertrag einschließlich Rückstellungen aus der Betriebsprüfung minderten die positiven Effekte um rd. 495 T€.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2019 T€	2018 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.706	9.949
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	11	126
Auszahlungen(-) für Investitionen ins Anlagevermögen	-23.638	-17.189
Erhaltene Zinsen	16	9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-23.611	-17.054
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4.642	20.787
Planmäßige Tilgungen(-)	-4.853	-3.586
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen(-)	-637	-8.000
Erhaltene (Tilgungs-)Zuschüsse	-210	-120
Gezahlte Zinsen	-1.673	-1.731
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.731	7.350
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-8.636	245
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.058	8.813
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	422	9.058

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 51,99 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 5,1 %. Höhere Gewinne aus dem Umlaufvermögen, gestiegene Abschreibungen, Zugänge bei den Belegungsrechten, geringere Forderungen und höhere Verbindlichkeiten bei den Lieferungen und Leistungen und Steuern steigerten den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 17.706 T€. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 1,2 (Verschuldungsgrad).

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

Die Finanzlage ist geordnet. Skontomöglichkeiten wurden ausgenutzt. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Sie ist auch für die absehbare 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:

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	202.362	200.923 T€	183.697 T€	169.038 T€
Anlagevermögen	195.923	176.165 T€	162.844 T€	151.843 T€
Umlaufvermögen	6.328	24.647 T€	20.739 T€	17.074 T€
Eigenkapital	105.203	99.828 T€	97.544 T€	95.238 T€
Verbindlichkeiten	91.010	96.835 T€	84.034 T€	71.763 T€
Flüssige Mittel	422	9.058 T€	8.813 T€	10.643 T€
Eigenkapitalquote	51,99%	49,68 %	53,1 %	56,3 %

Abschreibungen in Höhe von rd. 3.884 T€ und ein Saldo aus Zu- und Abgängen von plus rd. 23.642 T€ erhöhten das Anlagevermögen.

Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus unfertigen Leistungen (rd. 3.536 T€), geleisteten Anzahlungen (rd. 403 T€), Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (rd. 1.882 T€) und den flüssigen Mitteln (rd. 422 T€) zusammen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich um rd. 115 T€, die der anderen Kreditgeber reduzierten sich durch planmäßige Tilgung um rd. 1.175 T€. Auf Grund der Verkäufe aus dem Umlaufvermögen nahmen die erhaltenen Anzahlungen um rd. 6.295 T€ ab. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen hingegen um rd. 930 T€ zu.

Geringere Verbindlichkeiten und eine Erhöhung des Eigenkapitals ließen die Eigenkapitalquote auf 51,99 % ansteigen.

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

			2019	2018
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	3,5	2,0
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	5,1	2,3
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	2,7	1,1

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		2019	2018
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	96,8	87,7
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,1	12,3
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	39,3	40,2
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	1,9	1,8
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen + Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	36,7	31,0
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen u. ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	9,3	10,3

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2019	2018
Instandhaltungs- u. Modernisierungskosten je m ² Wohn- u. Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung + Modernisierung}}{\text{Wohn- u. Nutzfläche}}$	€ 29,68	25,31
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	2,4	3,6
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	3,9	4,1

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**1. Prognosebericht**

Über ein Jahrzehnt nach der Weltfinanzkrise hat sich das Coronavirus als der „Schwarze Schwan“ entpuppt, den niemand auf der Agenda hatte.

Die Auswirkungen der Pandemie berühren die chinesische Wirtschaft, die Weltwirtschaft und natürlich auch Deutschland. Nach einer neuen Berechnung des Wirtschaftsforschungsinstitut IfW in Kiel könnte das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) als Folge der Viruskrise um bis zu 9 % zurückgehen. Damit droht der Konjunktur ein ähnlicher Kollaps, wie es in Friedenszeiten zuletzt zu Beginn der Weltwirtschaftskrise Anfang der 1930er-Jahre der Fall war. Der scharfe Rückgang ist aus Sicht des IfW Kiel eine unweigerliche Folge der einzigartigen ökonomischen Vollbremsung und der umfassenden Abschottung, die ihrerseits der Eindämmung der Corona-Pandemie dienen.

Der Einbruch der Börsenkurse und das Zurückfahren von Produktionsprozessen erfolge viel rasanter als während der durch die globale Finanzkrise ausgelösten Rezession 2008/2009. Allerdings stünden die Chancen gut, rascher wieder aus dem Produktionstal herauszukommen.

Den Wissenschaftler zufolge besteht das positive Szenario darin, dass die derzeitige Stresssituation lediglich bis Ende April andauert und sich die Lage dann ab Mai allmählich entspannt. In diesem Fall würde die Wertschöpfung von Europas größter Volkswirtschaft wohl um 150 Milliarden Euro sinken. Beim BIP liefe das 2020 auf ein Minus von 4,5 % hinaus.

Ob der „Lockdown“, die Schließung von Fabriken und Geschäften sowie das Einfrieren fast aller übrigen Wirtschaftsaktivitäten, allerdings wirklich schon im Mai beendet werden kann, ist offen.

„Setzt die Erholung erst drei Monate später im August ein, würde das deutsche BIP um 8,7 % fallen“ heißt es in einer Einschätzung des IfW weiter.

Nach Einschätzungen von Ökonomen könnte die Coronakrise den Immobilienboom stoppen und den Anstieg der Mieten und Immobilienpreise dämpfen. Der Grund: Besichtigungen finden kaum statt, und viele Käufer halten sich zurück, weil sie um ihre Jobs bangen oder schrumpfende Einkommen erwarten. Insofern wird sich der Immobilienmarkt nicht dem Einbruch der Wirtschaft entziehen können.

Trotz dieser widrigen Rahmenbedingung wird die WBL mit dem geplanten Neubauvolumen von über 800 Wohnungen in den nächsten Jahren versuchen alle Register zu ziehen, um den zunehmend angespannten Wohnungsmarkt in Ludwigsburg im Rahmen der Möglichkeiten zu entlasten. Unterschiedliche Wohnformen mit einem Mix aus bezahlbaren bzw. preisgedämpften und frei finanzierten Wohnungen sollen so entstehen. Die Erlöse der dabei eingebundenen Eigentumswohnungen sind unabdingbar bei der Finanzierung und zudem gleichwertiger Bestandteil einer ausgewogenen soziokulturellen Mischung in den Stadtteilen.

Der Wirtschafts- und Finanzplan 2020 hat ein Investitionsvolumen von rund 54,3 Mio. €. Diese und folgende Investitionen in ähnlichem Umfang sind die Basis für das große Engagement der WBL in den Neubau von dringend benötigten Wohnraum in Ludwigsburg. Ein beachtlicher 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, Kindergärten und ein Cube-Projekt, das von einer Hochschule langfristig angemietet wird.

Maßnahmen für den Bestandserhalt inklusive gewerblicher Objekte haben ein Gesamtbudget von 3,5 Mio. €. Die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zusammen rund 22,5 Mio. €. Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zugrunde gelegten Prämissen geht die Geschäftsführung von einem positiven Jahresergebnis 2020 von rund 1,4 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 wesentlichen Sicherungselemente der WBL sind dabei der fünfjährige Wirtschafts- und Finanzplan und das interne Kontrollsystem, mit dem sich etwaige negative Einflüsse durch EDV-gestützte Abläufe auf ein Minimum reduzieren lassen. Regelmäßige Jourfix-Termine auf allen Unternehmensebenen gewährleisten, dass der Geschäftsführung absehbare 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-trärgeschäft und gewerbliche Vermietungen.

Hausbewirtschaftung

Grundlage der WBL ist die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes und zugleich wesentlicher Bestandteil der finanziellen Basis. Die Mietinteressenten profitieren von den fairen Angeboten. Die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung erzeugt eine hohe Bindung der Mieter zum Unternehmen, was die extrem niedrige Fluktuation widerspiegelt.

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. Zudem haben eine abnehmende Nachfragentwicklung und ein nicht mehr zeitgemäßes Angebot geringere Umsatzerlöse zur Folge.

Durch ein bedarfsgerechtes Vermietungsmanagement bei unserem eigenen Wohnungsbestand fördern wir schon viele Jahre eine ausgewogene soziokulturelle Mischung in den Stadtteilen. Unsere Portfoliostrategie, die aus fünf Cluster besteht, macht es möglich, zielgerichtete bestandserhaltende und energetische Maßnahmen, sofern wirtschaftlich sinnvoll, zu planen und umzusetzen. Auch Chancen des Abwohnens mit anschließender Neuentwicklung werden dabei sichtbar. So ist es möglich den Bestand, mittels einer vertraglichen Nachverdichtung mit nachfrageorientierten neuen Einheiten und optimierten Grundrissen zu erweitern. Dazu gehört auch der Ausbau von Dachgeschossen.

Mit den geplanten Neubaumaßnahmen wird ein erheblicher Anteil an Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm erstellt. Zusammen mit der Fortführung und Neubegründung von Belegungsbindungen im Bestand und der Weiterentwicklung unseres „Fair-Wohnen“-Modells, wird sich der Bestand an preisgedämpften Wohnungen der WBL auf lange Sicht deutlich erhöhen.

Die Nachfrage nach Wohnraum bei der WBL steigt weiterhin an. Die Interessentendatei hat inzwischen einen Stand von rund 1.800 Wohnungssuchenden erreicht, eine Abschwächung der Nachfrage ist mittelfristig nicht zu erwarten. Vor allem Menschen mit unterem und mittlerem Einkommen haben deutlich zugenommen. Hier nutzen wir die Möglichkeit, im Rahmen unserer sozialen Verantwortung, mit unserem breit angelegten Wohnungsportfolio, allen Schichten der Bevölkerung ein entsprechendes Wohnungsangebot anbieten zu können. Durch die Coronakrise muss in dieser Sparte mit einer zeitlichen Verschiebung der Mietentnahmen und einem Anstieg von Forderungsfällen gerechnet werden.

Gewerbliche Vermietungen – Film- und Medienzentrum (FMZ)

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

Innerhalb des gewerblichen Portfolios der WBL mit seinen rund 24.000 m² vermietbaren kleinen und großen Flächen haben die ansässigen Firmen einerseits die Möglichkeit zu expandieren, andererseits auch die Chance, ihre Dienstleistungen auf reduzierten Flächen weiterzuführen. Das macht das Angebot flexibler, vermindert das Vermietungsrisiko und führt zu einer engen Kundenbindung. Mit rund 2.000 m² Förderflächen können Existenzgründer zu günstigen Konditionen Büroflächen auf maximal vier Jahre anmieten. Bei Erfolg besteht die Chance, auf Profiflächen zu wechseln. Dies vermindert mögliche Leerstandsrisiken.

Ludwigsburg ist umgeben von einem wirtschaftsstarken Ballungsraum und selbst begehrter Wirtschaftsstandort für weltbekannte Unternehmen sowie für zahlreiche mittelständische und kleinere Betriebe. Die Büroflächen im FMZ haben noch eine positive Auslastung, es gibt derzeit keinen längeren Leerstand. Die Umsatzerlöse unserer Event-Location „Reithaus“ liegen lediglich rund 5 % unter dem Vorjahresergebnis. Auf Grund der Corona-Pandemie muss für 2020 jedoch mit einem drastischen Rückgang der Vermietungsumsätze aus dem Reithaus und den Konferenzräumen gerechnet werden. Inwieweit das auch die Büroflächen betrifft, insbesondere die der Existenzgründer, bleibt abzuwarten. Auf jeden Fall wird es wie in der Sparte Hausbewirtschaftung zu Einnahmenverzögerungen und erhöhten Forderungsausfällen aus möglichen Insolvenzen kommen.

Mit der einzigartigen Lage und dem besonderen Flair des Ensembles „Film- und Medienzentrum“ und dem vor Ort bestehenden Netzwerk von Firmen und Hochschulen ergibt sich ein gewichtiger Standortvorteil. Die hochmoderne Infrastruktur mit Glasfasernetz und das Casino

mit einem breiten Speise- und Serviceangebot bis hin zum Catering von Seminaren sowie verschiedenen Veranstaltungen stärken den Standort zusätzlich.

Mietwohnungsbau / Bauträgersgeschäft

Das Investitionsvolumen der WBL im Neubau besteht aus Geschosswohnungsbauten mit einzelner gewerblicher Nutzung und Kindertagesstätten. Diverse gewerbliche Nutzungen sollen den Bewohnern im betreffenden Quartier bzw. Wohngebiet von Nutzen sein. Damit für einen großen Teil der neu gebauten Mietwohnungen die Mieten fair und bezahlbar werden, sind Erlöse aus dem Bauträgersgeschäft notwendig. Weiteres Eigenkapital muss aus der Sparte Hausbewirtschaftung und den gewerblichen Vermietungen generiert werden.

Bei weiter steigenden Baukosten müssen Überlegungen zum aktuell hohen Baustandard der WBL, zur zeitlichen Streckung der Projekte und einem stärkeren Bauträgersgeschäft bzw. einer stärkeren Baubetreuung angestellt werden. Auch die sehr niedrige Durchschnittsmiete im Bestand der WBL im Vergleich zum aktuellen Mietspiegel darf dabei nicht außen vor bleiben.

Das von der WBL gemeinsam mit Projektpartnern entwickelte zukunftsweisende Konzept CUBE 11, welches hohe Ansprüche an eine nachhaltige Bauweise erfüllt, wurde zeitlich für gewerbliche Nutzungen angepasst. Dadurch kann die WBL, in kurzer Bauzeit kostengünstige und trotzdem qualitätsvolle Einheiten zur Wohn- oder gewerblichen Nutzung mit einem energieeffizienten Gebäudebetrieb anbieten.

Die entscheidenden Risiken beim Eigentums- als auch im Mietwohnungsbau liegen in einer negativen Veränderung der Vermarktungsmöglichkeiten sowie in der Überschreitung von Kostenansätzen und Bauzeiten. 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 Generalunternehmerverträge abgeschlossen, bei denen ein schlüsselfertiger Bau geschuldet wird, was das Kostenrisiko auf ein Minimum reduziert. Ein stringent durchgeführtes Kostencontrolling gibt zusätzliche Sicherheit. Zudem wird im Vorfeld eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Im gesamten Workflow werden Termine, Kosten und Renditen durch die Geschäftsleitung und die verantwortlichen Mitarbeiter der WBL überwacht. Diese Vorgehensweise sichert den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens.

Die Coronakrise trifft auch die Baubranche. Große Baufirmen haben Probleme, da bei Subunternehmen ausländische Arbeitskräfte fehlen und Handwerksbetriebe ihre Mitarbeiter in Kurzarbeit schicken oder gar entlassen müssen, weil das Auftragsvolumen einbricht. Dies könnte eine zeitliche Verschiebung unserer Neubaumaßnahmen auslösen. Ob sich das positiv oder negativ auf die Baukosten auswirkt, kann nicht abgeschätzt werden.

WEG-Verwaltung

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

Allgemeine Risiken, die sich aus der Verwaltungstätigkeit ergeben können, sind durch bestehende Versicherungen abgedeckt. Das wesentliche Risiko ist jedoch, dass nach Zeitablauf der Verwaltervertrag nicht mehr verlängert wird. Die maximale Laufzeit der Verwalterbestellungen beträgt fünf Jahre. Bei allen 13 Gemeinschaften, die im Berichtsjahr ausgelaufen sind, konnten die Verträge verlängert werden. Dies zeigt das Vertrauen und die hohe Zufriedenheit der Eigentümer.

Auch in dieser Sparte könnte es vereinzelt zu verzögerten Hausgeldzahlungen kommen, wobei dies ausschließlich ein Risiko der verwalteten WEG darstellt. Ausfälle bei den Verwaltergebühren sind nicht zu erwarten.

Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken

Die WBL ist für die künftigen Risiken gut gerüstet. Sie ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen rund um die Immobilie mit hervorragender personeller und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Im Rahmen der kommunalen Struktur übernimmt sie wichtige Stadtentwicklungsaufgaben, die sich aus dem von der Stadt aufgestellten Masterplänen ergeben.

Für diese komplexen Aufgaben 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 Sparte Hausbewirtschaftung verfügt über eine Ertragsreserve, die innerhalb der derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 7,11 €/m² und der durchschnittlichen Miete des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 9,13 €/m² liegt. Unsere Kernaufgabe, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, gebietet es, diese Reserve nicht auszuschöpfen. Die überwiegende Zahl unserer Mieter werden ihren Mietverpflichtungen auch in dieser Krise fristgerecht nachkommen und mit denen, die das nicht können, wird die WBL individuelle Lösungen finden.

Bei den gewerblichen Vermietungen im FMZ, vor allem im Eventbereich und der Konferenzraumvermietung wird es Umsatzrückgänge geben. Bei den dauerhaft vermieteten Büroflächen wird die WBL, wie in der Hausbewirtschaftung, für die in Zahlungsschwierigkeiten gekommene Mieter, eine Lösung suchen. Allerdings liegt das Risiko der Einnahmeverluste hier deutlich höher als in der Wohnungsvermietung.

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 in den Bestand zur Vermietung zu übernehmen. Trotz der immer noch starken Nachfrage nach Eigentumswohnungen geht die Geschäftsführung davon aus, dass vereinzelt Einheiten in den Bestand übernommen werden müssen. Für die Finanzierung bedeutet das höhere Darlehensaufnahmen die den Unternehmens-Cashflow mit weiterem Kapitaldienst belasten werden. Positive Auswirkungen werden die höhere Förderung aus dem neuen Landeswohnraumförderprogramm und das historisch günstigste Zinsniveau haben.

Die WEG-Verwaltung wird auch in Zukunft ihren Beitrag zur positiven Unternehmensleistung leisten.

Wie im Vorjahr schon werden die Verfügbarkeit der Handwerker, Baukostenveränderungen und die tatsächlich anfallenden Instandhaltungskosten zentralen Einfluss auf das geplante Jahresergebnis 2020 haben. Hinzu kommen voraussichtlich Umsatzrückgänge im gewerblichen Bereich und insgesamt höhere Forderungsausfälle.

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

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Entscheidende Risiken sind das Zinsänderungs- und das Liquiditätsrisiko. Rund 63 % der langfristigen Objektfinanzierungen haben einen durchschnittlichen Festzinssatz von 2,1 %. Bei den Restlaufzeiten unter zehn Jahren liegt der Zinssatz bei 1,9 %. 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, 27. März 2020

Andreas Veit
Vorsitzender der Geschäftsführung

Konrad Seigfried
Geschäftsführer