

Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr 2020

A. Grundlagen der Gesellschaft

Die Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg (kurz WBL), ist seit 68 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. Das Leistungsspektrum umfasst die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, die WEG-Verwaltung, die Projektentwicklung, sowohl für Neubauvorhaben als auch in der Stadtentwicklung und das Film- und Medienzentrum mit abgeschlossenem Gründerzentrum.

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 und der nachfrageorientierte Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen sowie 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 Stadtreife 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

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

Die Corona-Pandemie hinterließ deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Im produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten.

Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 6,3 % niedriger war als 2019. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen. So nahm der Onlinehandel deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Die starken Einschränkungen in der Beherbergung und Gastronomie führten zu einem historischen Rückgang im Gastgewerbe. Ein Bereich, der sich in

der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % zurück und damit so stark wie noch nie. Die Konsumausgaben des Staates wirkten dagegen mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 % auch in der Corona-Krise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug.

Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5 % den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend um 1,5 % zu. In Ausrüstungen, das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge, wurden dagegen 12,5 % weniger investiert als im Vorjahr.

Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus. Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen 2020 erstmals seit 2009 zurück. Die Exporte um 9,9 %, die Importe um 8,6 %. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

Die staatlichen Haushalte beendeten 2020 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 158,2 Milliarden Euro. Das war das erste Defizit seit 2011. Der Bund hatte mit 98,3 Milliarden Euro den größten Anteil am Finanzierungsdefizit, gefolgt von den Ländern mit 26,1 Milliarden Euro, den Sozialversicherungen mit 31,8 Milliarden Euro und den Gemeinden mit 2,0 Milliarden Euro. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2020 eine Defizitquote von 4,8 %. Der europäische Referenzwert des Stabilitäts- und Wachstumspakts von 3 % und die Zielgröße für die nationale Schuldenbremse wurden demnach deutlich verfehlt. Allerdings wurde die Anwendung beider Zielgrößen aufgrund der Corona-Pandemie für die Jahre 2020 und 2021 ausgesetzt.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 477 000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Mit rund 208.000 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 30.06.2020 54.704 (Vorjahr 54.770) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Im Jahresdurchschnitt 2020 waren im Landkreis 11.142 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 2.345 oder 26,7 Prozent mehr. Die Arbeitslosenquote stieg zum Vorjahr um 0,8 Prozentpunkte auf 3,6 % und blieb damit im Vergleich zu Baden-Württemberg unter der Landesquote von 4,1 %.

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 sich somit positiv auf den Arbeitsmarkt aus.

In Deutschland nimmt der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten, die in den Mietspiegeln dokumentiert werden, ab. Laut Mietspiegelindex 2020 von F+B (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg) ist das Mietniveau um 1,7% gestiegen, das sind 0,1 Prozentpunkte weniger als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt zeigt der Vergleich der Mietenniveaus ausgewählter Städte in Ost- und Westdeutschland, dass sich die Sonderstellung des Münchner Großraums abschwächt und Stuttgart und sein Umland ein ähnlich hohes Mietniveau erreicht. Die ersten zehn Rangplätze verteilen sich nahezu hälftig auf diese beiden süddeutschen Regionen. Die teuerste Großstadt für Mieter bleibt Stuttgart. Mieter zahlen in der Schwabenmetropole durchschnittlich 10,38 € pro Quadratmeter Nettokaltmiete für ihre Wohnungen und liegen damit um 46 % über den 7,11 € pro Quadratmeter, die in den Mietspiegelstädten insgesamt im Durchschnitt gezahlt werden. München liegt auf dem siebten Rangplatz. Dort zahlen Mieter durchschnittlich 9,72 € pro Quadratmeter Nettokaltmiete. Ludwigsburg belegt wie im Vorjahr Rang acht.

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland lagen im 4. Quartal 2020 durchschnittlich 8,1% höher als im Vorjahresquartal. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, verteuerten sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser besonders deutlich gegenüber dem Vorjahresquartal. So stiegen die Häuserpreise sowohl in den sieben größten Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf) als auch in den ländlichen Kreisen jeweils um rund 10% und mehr (Metropolen: +12,1%, dünn besiedelte ländliche Kreise: +11,0%, dichter besiedelte ländliche Kreise: +9,8%). In städtischen Kreisen erhöhten sich die Häuserpreise gegenüber dem Vorjahresquartal um 7,0%. Damit setzt sich der Trend steigender Wohnimmobilienpreise trotz der andauernden Corona-Pandemie wie bereits in den vergangenen Quartalen fort. Auch Eigentumswohnungen verteuerten sich in der Stadt und auf dem Land weiter, wenn auch etwas weniger deutlich als Häuser. Die stärkste Preissteigerung für Eigentumswohnungen wurde in dichter besiedelten ländlichen Kreisen beobachtet (+8,9%), den geringsten Anstieg verzeichneten städtische Kreise mit 5,7%.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (+1,4 %). Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, wurde eine niedrigere Jahresteuersatzrate zuletzt in der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 ermittelt (+0,3 %). Die Senkung der Mehrwertsteuersätze dämpften die Preisentwicklung im 2. Halbjahr 2020. Die Energieprodukte verbilligten sich deutlich um 4,8 % nach einem Anstieg um 1,4 % im Jahr 2019. Preisrückgänge gab es insbesondere bei leichtem Heizöl (-25,9 %) und bei Kraftstoffen (-9,9 %). Verantwortlich war neben der Senkung der Mehrwertsteuersätze vor allem der Ölpreisverfall auf dem Weltmarkt in den ersten Monaten des Jahres. Dagegen verteuerte sich Strom um 3,0 %. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2020 bei +1,1 % gelegen. Die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich gegenüber 2019 überdurchschnittlich um 2,4 %.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bautätigkeit

2.1.1 Anlagevermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Fertig- stellungen 2020	Überhang
Heinrich-Schweitzer-Str. 22 Steinstraße 2	WE	2019	25	25	0
	TG	2019	25	25	0
Heinrich-Schweitzer-Str. 30 Steinstraße 1	WE	2018	25	25	0
	TG	2018	27	27	0
Römeraue 9 u. 11	WE	2018	23	23	0
	TG	2018	23	23	0
DG-Ausbau Adalbert-Stifter-Str. 19 / Frauenried 26	WE	2019	5	5	0
	ST	2019	5	5	0

Mörike Str. 132 u. 134	FL	2019	1	1	0
	ST	2019	5	5	0
DG-AusbauENZstr. 18 u. 20	WE	2020	5	0	5
	ST	2020	5	0	5
Marbacher Str. 213	WE	2020	21	0	21
	TG	2020	14	0	14
	ST	2020	2	0	2
Grünbühl „Living“ Bauabschnitt E	WE	2020	67	0	67
	KI	2020	1	0	1
	TG	2020	46	0	46
Jägerhofkaserne 1. Bauabschnitt	WE	2020	76	0	76
	GE	2020	1	0	1
	TG	2020	153	0	153
Gesamt	WE		247	78	169
	GE		1	0	1
	KI		1	0	1
	TG		288	75	213
	ST		17	10	7
	FL		1	1	0

WE=Wohneinheiten, GE=Gewerbe, KI=Kindergarten, TG=Tiefgaragenstellplätze, ST=Stellplätze, FL=Flüchtlingsunterkünfte

2.1.2 Umlaufvermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Über- gaben 2020	Überhang
Grünbühl „Living“ Bauabschnitt E	WE	2020	40	0	40
	TG	2020	40	0	40
Jägerhofkaserne 1. Bauabschnitt	TG	2020	60	0	60
Gesamt	WE		40	0	40
	TG		100	0	100

WE=Wohnungen, TG=Tiefgaragenstellplätze

2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße

Zum Bilanzstichtag waren alle Einheiten verkauft. Es wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 17,4 T€ festgestellt. Es ist vorgesehen, die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 einzustellen.

2.2 Wohnungsbestand / gewerbliche Einheiten

2.2.1 Bestände

	Wohnungen	m ²	Gewerbe	m ²
Eigener Bestand am 31.12.2019	2.200	147.164	143	38.888
<u>Zugänge 2020</u>				
Fertigstellungen	78	5.841	1	1.606
<u>Abgänge 2020</u>				
Abbruch	44	2.079	0	0
Veränderung Anzahl Büros	0	0	1	0
Bestand am 31.12.2020	2.234	150.926	143	40.494

Der Bestand an Mietwohnungen (WE) hat sich insgesamt um 78 Einheiten durch Neubau erhöht. Davon betreffen 25 WE die Heinrich-Schweitzer-Str. 30 / Steinstr. 1, 25 WE die Heinrich-Schweitzer-Str. 22 / Steinstr. 2, 23 WE die Römerau 9 u. 11 und 5 WE im Dachgeschossausbau der Adalbert-Stifter-Str. 19 / Frauenried 26.

Zur Fortsetzung der Neubebauung im Gebiet Grünbühl „Living“ wurden die Gebäude in der Weichselstr. 3 – 9 und der Warthestr. 2 – 10 mit insgesamt 44 WE abgebrochen.

Der Zugang beim Gewerbe betrifft den Neubau in der Mörikestr. 132 + 134 für die Nachfolgeunterbringung von Flüchtlingen. Bei einer Büroneuvermietung in der Königsallee 43 wurde eine Büroeinheit zusammengelegt, was in der Mengendarstellung zu einem Abgang führte.

	Wohnungen	m ²	Gewerbe / Flüchtlings- unterkünfte	m ²
Bauten auf fremden Grundstücken am 31.12.2019	0	0	23	8.648
Veränderungen	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2020	0	0	23	8.648
	Wohnungen	m²	Gewerbe	m²
Gepachteter Bestand am 31.12.2019	12	1.039	0	0
Zugänge	1	56	0	0
Gepachteter Bestand am 31.12.2020	13	1.095	0	0

Zugegangen ist ein Pachtvertrag für eine Wohnung in den Kreuzäcker 21.

2.2.2 Vermietungsstatus

Im Berichtsjahr wurden 145 Mietverträge abgeschlossen. Davon 85 im klassischen Mieterwechsel, 9 für die Mieterumsetzungen aus dem neu zu entwickelnden Wohngebiet in Grünbühl und 51 Erstvermietungen im Neubau.

Aus dem Gesamtbestand sind 751 Wohnungen (Stand 31.12.2020) an einkommensschwache Haushalte vermietet. Dieser Bestand setzt sich aus öffentlich, kommunal, freiwillig finanzierten und den preisreduzierten Einheiten des „Fair Wohnen-Modells“ zusammen. Bei Mieterwechsel steht aus dem „Fair Wohnen-Modell“ und der Neubegründung von Belegungsrechten ein Potential von derzeit 142 Wohnungen zur Verfügung, die ebenfalls an Haushalte mit geringem Einkommen vermietet werden können.

Die durchschnittliche Kaltmiete des Gesamtbestandes liegt 2020 bei 7,31 €/m², die der öffentlich, kommunal und freiwillig preisgedämpften Wohnungen bei 6,09 €/m² und somit deutlich unter dem Durchschnitt des Mietspiegels von 9,13 €/m² der Stadt Ludwigsburg, der für Neuvermietungen ermittelt wird. Die Durchschnittsmiete der preisreduzierten „Fair Wohnen“-Einheiten beträgt 8,05 €/m².

2.3 Interessentendatei

Zum Jahresende 2020 lagen 1.417 (Vorjahr 1.749) Mietanfragen in der Interessentendatei vor. Die Nachfrage verteilt sich mit 83 % (Vorjahr 48 %) auf den Bereich der preisgedämpften und mit 17 % (Vorjahr 52 %) auf den der frei finanzierten Wohnungen. Der Anstieg der Interessenten für preisgedämpften Wohnraum auf über 80% ist den höheren Einkommensgrenzen zum Bezug eines Wohnberechtigungsscheines geschuldet und betrifft überwiegend Haushalte mit mittleren Einkommen.

2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr waren keine Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 3,8 Mio. € bzw. 18,91 € pro m² Wohn- und Nutzfläche. Davon betreffen den Wohnungsbestand 3,4 Mio. € und die gewerblichen Objekte 0,4 Mio. €. Der Schwerpunkt der Kosten lag bei den Gewerken Heizung, Elektro, Sanitär und Maler mit rd. 2,7 Mio. €.

2.5 Verwaltungstätigkeiten

Zum 31.12.2020 verwaltete die WBL 43 Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine Bruchteilseigentümergeinschaft (Stellplatzgemeinschaft) mit insgesamt 1.203 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 535 Garagen und 82 Stellplätzen. Zum 31.12.2020 wurden 12 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten für private Eigentümer verwaltet.

3. Lage der Gesellschaft

3.1 Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2020 T€	2019 T€	2018 T€	2017 T€	2016 T€
Umsatzerlöse	22.853	35.935	24.214	20.968	26.368
Bestandsveränderungen	6.464	-7.930	2.373	5.433	-4.371
Sonstige betriebliche Erträge	204	318	592	2.015	1.864
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.955	11.456	13.825	16.013	10.045
Personalaufwand	3.614	3.185	2.913	2.776	2.535
Abschreibungen	5.030	3.884	3.752	3.643	3.950
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.442	1.493	1.961	1.536	1.723
Erträge aus Beteiligungen	0	0	9	31	6
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	326	29	13	11	14
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.750	1.675	1.758	1.712	1.824
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-297	770	222	0	137
Sonstige Steuern	497	514	487	472	475
Jahresüberschuss	1.856	5.375	2.283	2.306	3.192

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um rd. 595 T€. Im Geschäftsjahr gab es keine Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken, was im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang von rd. 13.450 T€ entspricht. Die Betreuungstätigkeit reduzierte sich um rd. 35 T€ und die anderen Lieferungen und Leistungen um rd. 190 T€. Insgesamt verringerten sich so die Umsatzerlöse auf 22.853 T€.

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

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um rd. 3.500 T€ auf rd. 14.955 T€. Gestiegen sind im Wesentlichen die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (rd. 5.255 T€) und die Betriebskosten (rd. 555 T€). Reduziert haben sich die Instandhaltungskosten (rd. -2.005 T€) und die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (rd. -305 T€).

Erhöhung des Personalbestandes, tarifliche und sonstige Gehaltsanpassungen veränderten die Personalkosten auf 3.614 T€.

Der Anstieg der Abschreibungen auf 5.030 T€ resultiert hauptsächlich aus Restbuchwerten der abgebrochenen Gebäude im Entwicklungsgebiet Grünbühl-West, die außerplanmäßig abgeschrieben wurden und dem Zugang durch Neubau von Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um rd. 950 T€ gestiegen. Ursächlich dafür sind die Kosten der Datenverarbeitung (rd. 40 T€), die Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (rd. 115 T€) sowie die Projekt- und Abbruchkosten der Marbacher Straße 211 und Jägerhofkaserne (rd. 790 T€).

Steuererstattungen aus Vorjahren und ein geringerer Jahresüberschuss 2020 führten zur positiven Veränderung bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag.

Der erreichte Jahresüberschuss 2020 von 1.856 T€ liegt um rd. 470 T€ über dem Planansatz. Die wesentlichen positiven Abweichungen von rd. 1.260 T€ ergeben sich aus geringeren Abschreibungen, da nicht im geplanten Umfang die Gebäude im Entwicklungsgebiet Grünbühl-West abgebrochen wurden, sowie Steuererstattungen und Zinsen aus Steuererklärungen. Dagegen lagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um rd. 820 T€ höher als geplant.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2020 T€	2019 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.706	17.706
Auszahlungen für Investitionen in immat. Vermögensgegenstände	-33	0
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	9	11
Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen	-28.129	-23.638
Erhaltene Zinsen	8	16
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-28.145	-23.611
Auszahlungen an Gesellschaftern	-594	
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	33.852	4.642
Planmäßige Tilgungen(-)	-5.361	-4.853
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen(-)	0	-637
Erhaltene (Tilgungs-)Zuschüsse	0	-210
Gezahlte Zinsen	-1.750	-1.673
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	26.147	-2.731
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.708	-8.636
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	422	9.058
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.130	422

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 45,22 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 1,7 %.

Zunahme der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und keine Verkäufe aus dem Umlaufvermögen sind die wesentlichen Faktoren, die den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 5.706 T€ sinken ließen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 1,2 (Verschuldungsgrad).

Die Investitionen in das Anlagevermögen bestehen größtenteils aus der Neubautätigkeit wie unter Punkt 2.1.1 dargestellt. Für die Bauvorbereitung verschiedener Objekte wurden weitere Investitionen getätigt. Das immer noch günstige Zinsniveau 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. Skantomöglichkeiten wurden ausgenutzt. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Im Bauträgergeschäft könnten künftig Zwischenfinanzierungen notwendig werden. Bei Bedarf stehen hierzu ausreichend Kreditlinien und die Möglichkeit der Aufnahme von kurzfristigen grundschulddgesicherten Krediten zur Verfügung.

3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€
Bilanzsumme	235.421	202.362	200.923	183.697	169.038
Anlagevermögen	214.414	195.923	176.165	162.844	151.843
Umlaufvermögen	20.909	6.328	24.647	20.739	17.074
Eigenkapital	106.465	105.203	99.828	97.544	95.238
Verbindlichkeiten	123.205	91.010	96.835	84.034	71.763
Flüssige Mittel	4.130	422	9.058	8.813	10.643
Eigenkapitalquote	45,22 %	51,99 %	49,68 %	53,1 %	56,3 %

Der positive Saldo aus Zu- und Abgängen von rd. 23.520 T€, vermindert um Abschreibungen von rd. 5.030 T€, erhöhten das Anlagevermögen.

Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen Bauten (rd. 10.450 T€), unfertigen Leistungen (rd. 3.780 T€), geleisteten Anzahlungen (rd. 405 T€), Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (rd. 2.070 T€) und den flüssigen Mitteln (rd. 4.130 T€) zusammen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich um rd. 29.670 T€, die der anderen Kreditgeber reduzierten sich durch planmäßige Tilgung um rd. 1.175 T€. Die erhaltenen Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, aus anderen Lieferung und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter und die sonstigen Verbindlichkeiten nahmen insgesamt um rd. 3.700 T€ zu.

Der deutliche Anstieg bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, verbunden mit einem geringen Zuwachs beim Eigenkapital, ließ die Eigenkapitalquote auf 45,22 % sinken.

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

			2020	2019
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	1,5	3,5
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	1,7	5,1
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	0,8	2,7

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

			2020	2019
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	91,1	96,8
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	8,9	3,1
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	45,9	39,3

Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	%	1,2	1,9
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen + Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	39,3	36,7
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen u. ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	9,6	9,3

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2020	2019
Instandhaltungs- u. Modernisierungskosten je m ² Wohn- u. Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung + Modernisierung}}{\text{Wohn- u. Nutzfläche}}$	€	18,91	29,68
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	%	3,6	2,4
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	3,8	3,9

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Der Sachverständigenrat der Wirtschaftsweisen senkte seine Prognose für das Wirtschaftswachstum. Nicht zuletzt vom Verlauf der Corona-Impfungen hänge ab, wie schnell sich die Wirtschaft normalisieren könne.

Unter dem Eindruck der Corona-Pandemie haben die "Wirtschaftsweisen" im März 2021 ihre neue Konjunkturprognose vorgelegt. Danach dürfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland 2021 um 3,1 % steigen. Damit korrigierte der Sachverständigenrat seine bisherige Prognose nach unten. In der im November vorgelegten Vorhersage gingen die Experten noch von einem Wachstum von 3,7 % aus.

Infolge der im Herbst 2020 wieder angestiegenen Infektionszahlen und der aktuell noch andauernden Einschränkungen sei im ersten Quartal 2021 mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland um etwa zwei Prozent zu rechnen. Mit dem zu erwartenden Impffortschritt, der Eindämmung der Pandemie und dadurch möglichen Lockerungen dürfte sich die Erholung in den kommenden Monaten wieder fortsetzen. Sobald es gelingt, das Infektionsgeschehen effektiv zu begrenzen und größere Anteile der Bevölkerung zu impfen, dürften sich die von den Kontaktbeschränkungen oder Schließungen stark betroffenen Dienstleistungsbereiche wie das Gastgewerbe oder der stationäre Einzelhandel wiederbeleben.

Nach Mitteilung des Sachverständigenrates seien die Verbraucherpreise in Deutschland zum Jahresbeginn wieder stärker gestiegen. Hierzu hätten vor allem der höhere Ölpreis, die Einführung der CO₂-Bepreisung in den Sektoren Verkehr und Wärme sowie das Auslaufen der vorübergehenden Umsatzsteuersenkung beigetragen. Deshalb dürfte die Inflationsrate 2021 im Jahresdurchschnitt 2,1 % betragen. Im Jahr 2022 werde ein Anstieg der Verbraucherpreise von 1,9 % erwartet. Das größte Risiko für die Konjunktur in Deutschland stellt eine mögliche dritte Infektionswelle dar, und zwar dann, wenn sie zu Einschränkungen oder gar Betriebsschließungen in der Industrie führen würde. Chancen für eine bessere wirtschaftliche Entwicklung bestehen nur, wenn die Bevölkerung schneller als erwartet geimpft wird.

In den Nachrichten der vergangenen Monaten konnte man eine Menge an Vorhersagen zu möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie finden. Für den Immobilienmarkt in Deutschland wurden zuletzt fast tägliche neue Vorhersagen getroffen und so entstanden Mythen über mögliche Auswirkungen. Die Anzeichen dafür waren nicht immer eindeutig und schlüssig. Im-

mobilienscout24 hat einige der häufigsten Aussagen überprüft und festgestellt, dass diese bisher kaum eingetroffen sind und viele Szenarien unnötige Panik verbreitet haben. Die Coronapandemie führt kurzfristig zwar zu Verlagerungen von Kaufabschlüssen, langfristig wird sie die Wohnraumnachfrage aber nicht mindern, da seit vielen Jahren der Bedarf an Wohnraum in vielen Städten und Regionen das knappe Immobilienangebot übersteigt. Dieser fundamentale Trend wird sich auch in der aktuellen Situation für Ludwigsburg nicht maßgeblich ändern, da die Gründe für den Nachfrageüberhang weiterhin bestehen bleiben, vor allem beim bezahlbarem Wohnraum, ob in Miete oder Eigentum.

Die WBL stellt sich dieser Herausforderung und wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten durch den Neubau von Wohnraum mit über tausend Einheiten in den nächsten Jahren versuchen, den Ludwigsburger Wohnungsmarkt zu entlasten. Es werden unterschiedliche, bedarfsgerechte Wohnformen und ein hoher Anteil an bezahlbaren bzw. preisgedämpften Einheiten entstehen. Die Eigentumswohnungen und „Haus im Haus“-Objekte tragen zu einer ausgewogenen soziokulturellen Mischung in den Stadtteilen bei und bilden zudem die Basis der Gesamtfinanzierung von bezahlbarem Wohnraum für eine immer größer werdende Schicht der Bevölkerung.

Der Wirtschafts- und Finanzplan 2021 hat ein Investitionsvolumen von rund 62,1 Mio. €. Diese Investitionen und die der folgenden Jahre wird die WBL gemäß dem Gesellschaftsauftrag in den Bau von bezahlbaren Wohnungen und sozialen Einrichtungen und in Stadtentwicklungsaufgaben einsetzen. Unterstützt wird die WBL dabei durch Zuschüsse über das Landeswohnraumförderprogramm. Zum Schutz des Klimas und Schonung fossiler Brennstoffe werden die Neubauten mit energieeffizienter Technik ausgestattet. Hierbei helfen entsprechende Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit Tilgungszuschüssen.

Maßnahmen für den Bestandserhalt inklusive gewerblicher Objekte haben ein Gesamtbudget von 4,5 Mio. €. Die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zusammen rund 23,1 Mio. €. Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zugrunde gelegten Prämissen geht die Geschäftsführung von einem positiven Jahresergebnis 2021 von rund 1,4 Mio. € aus.

2. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagementsystem

Unternehmerisches Handeln ist ohne Risiken nicht möglich, weil die Zukunft und die Wirkung von Handlungen nicht sicher vorhersehbar sind. Aufgabe eines Risikomanagements ist es daher, mit geeigneten Methoden Transparenz über die Risikosituation einzelner Bereiche im Unternehmen zu schaffen und das Ertrag-Risiko-Profil des Unternehmens zu optimieren. Die wesentlichen Sicherungselemente im Risikomanagement der WBL sind der fünfjährige Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem, mit dem sich etwaige negative Einflüsse durch EDV gestützte Abläufe auf ein Minimum reduzieren lassen. Die monatlichen Plan-Ist-Vergleiche der wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen des Unternehmens, der Sparten und sofern nötig, auch der einzelnen Objekte garantieren eine rechtzeitige Steuerung der Unternehmenshandlungen. Latente Risiken der kostenintensiven Handlungsfelder, wie Instandhaltungen, Modernisierungen und Neubauvorhaben lassen sich durch die im ERP-System budgetierten Maßnahmen und Aufträge in Verbindung mit laufendem Kostencontrolling und regelmäßigen Jourfix-Termin auf allen Ebenen des Unternehmens auf ein überschaubares Maß reduzieren bzw. optimieren.

Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

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

Hausbewirtschaftung

Das Facility-Management ist das Kerngeschäft der WBL und zugleich finanzielle Basis. Zum Unternehmen haben die Mieter eine starke Bindung, was die hohe Zufriedenheit widerspie-

gelt. Die Mietangebote sind fair und an die Einkommenssituation der Mietinteressenten angepasst.

Die wesentlichen Risiken der Hausbewirtschaftung sind, dass die aus dem Wohnungsportfolio angebotenen Wohnungen nicht mit den Bedürfnissen der Nachfrageseite, hinsichtlich Qualität, Ausstattung, Mietpreis und soziokulturelle Ausprägung im jeweiligen Quartier, übereinstimmen. Die Folge daraus wären rückläufige Umsatzerlöse.

Das bedarfsgerechte Vermietungsmanagement der WBL, der umfangreiche nachfrageorientierte Neubau mit hohem Anteil an preisgedämpften Wohnungen und die gezielten Eigentumsmaßnahmen fördern die ausgewogenen sozialen Mischungen in den Stadtteilen und sichern steigende Erlöse für zukünftige Investitionen.

Trotz leichtem Bevölkerungsrückgang in Ludwigsburg ist die Nachfrage nach Wohnraum bei der WBL weiterhin hoch. Die Anzahl der Interessenten hat sich seit Beginn der Corona-Pandemie abgeschwächt und bei knapp 1.500 Wohnungssuchenden eingependelt. Ein genereller Rückgang der Nachfrage ist mittelfristig jedoch nicht zu erwarten. Vor allem Haushalte für die soziale Wohnraumversorgung 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.

Gewerbliche Vermietungen – Film- und Medienzentrums (FMZ)

Risiken der gewerblichen Vermietung ergeben sich hauptsächlich aus der allgemeinen Wirtschaftslage, dem Standort und der Flächenflexibilität der jeweiligen Immobilie. Zudem sind Mieterwechsel deutlich aufwändiger und im Vergleich zur Wohnungsverwaltung mit einem höheren wirtschaftlichen Risiko verbunden.

Die Büroflächen im FMZ, die für Film- und Medienschaufende vorgehalten werden, zeigen nahezu keine negativen Corona-Auswirkungen. Sie sind derzeit zu 100 % vermietet. Lediglich bei einem Mieterwechsel braucht es etwas mehr Zeit um den richtigen Nachmieter zu finden, was aber überwiegend an der Branche liegt, die im FMZ ihren neuen Standort finden dürfen. Dies trifft auch auf die Flächen für Existenzgründer zu. Bei der Event-Location „Reithaus“ und den Konferenzräumen muss 2021 wie schon in 2020 mit deutlich reduzierten Erlösen gerechnet werden. Im Wirtschaftsplan 2021 wurden deshalb nur 25 % der sonst üblichen Erlöse geplant. Der Erlösverlust stellt jedoch kein bestandsgefährdendes Risiko, weder für die Sparte noch für das Unternehmen, dar.

Ludwigsburg ist umgeben von einem wirtschaftsstarken Ballungsraum und selbst begehrter Wirtschaftsstandort für weltbekannte Unternehmen sowie für zahlreiche mittelständische und kleinere Betriebe. Diese Unternehmen zeichnen sich durch große Leistungsfähigkeit und hohes innovatives Niveau aus. Fortschritt hat im Land der "Tüftler und Schaffer" Tradition. Inwieweit Arbeitsplätze in dieser Pandemiezeit langfristig wegfallen, vor allem im Einzelhandel und der Gastronomie hängt von der raschen Bekämpfung der Corona-Pandemie ab.

Die Lage des Film- und Medienzentrums mitten in Ludwigsburg mit Sicht zum Schloss und Forum und das vor Ort bestehende Netzwerk der Firmen und Hochschulen prägen den wertvollen Standortvorteil. Die hervorragende Infrastruktur mit Glasfasernetz und das im Quartier neu umgebaute Casino zu einem Restaurant mit einem breiten Speise- und Serviceangebot bis hin zum Catering von Seminaren sowie verschiedenen Veranstaltungen machen das FMZ zu einem einzigartigen Standort wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und kulinarischer Kommunikation.

Mietwohnungsbau / Baurärgergeschäft

Kernaufgabe der WBL ist nach wie vor der Geschosswohnungsbau, was den Löwenanteil der Investitionen ausmacht. Diverse gewerbliche Einheiten, Kindertagesstätten und besondere Wohnformen für ältere Bevölkerungsschichten runden das Investitionsprogramm ab. Erlöse aus dem Baurärgergeschäft sind dabei ein wichtiger Baustein bei der Finanzierung. Allein die

Zuschüsse aus dem Landeswohnraumförderprogramm reichen nicht aus, um die Mieten der WLB in einem fairen und bezahlbaren Rahmen zu halten. Der größte Anteil am benötigten Eigenkapital kommt aus der Hausbewirtschaftung und den gewerblichen Vermietungen. Ständig steigende Baukosten und das niedrige Mietniveau bei der WBL erschweren zunehmend die Finanzierung der geplanten Vorhaben. Sozialadäquate Mieterhöhungen und eine zeitliche Streckung diverser Objekte würden die Situation deutlich verbessern. Das allerbeste wäre natürlich die Senkung der Baukosten.

Beim Eigentums- als auch beim Mietwohnungsbau liegen die entscheidenden Risiken in einer negativen Veränderung der Vermarktungsmöglichkeiten sowie der Überschreitung der geplanten Kosten und Termine. Die Risikominimierung kann nur durch eine gründliche Auswahl der anstehenden Projekte, präzise Planungen und Projektsteuerungen der Verantwortlichen gelingen. Kosten, Termine und Renditen werden laufend durch die Geschäftsleitung und der am Prozess beteiligten Mitarbeiter überwacht. Dies ist unabdingbar für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens.

Die Coronakrise selbst hat derzeit bei der WBL noch keinen Einfluss auf die geplanten Fertigstellungen der Projekte. Dennoch können die aktuell starke Nachfrage nach Handwerksunternehmen und die Verknappung der Baumaterialien zu deutlichen Kostensteigerungen, aber auch zu Terminverzögerungen führen.

WEG-Verwaltung

Im Rahmen der Unternehmensstrategie strebt die WBL die Qualitätsführerschaft an. Dies erforderte, dass sich das Unternehmen im Berichtsjahr von einigen nicht wirtschaftlich darstellbaren Eigentümergeinschaften getrennt hat. Die Zugänge der nächsten Jahre in dieser Sparte erfolgen überwiegend 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 Verwalterverträge diese nicht mehr verlängert werden. Verwalterbestellungen haben eine maximale Laufzeit von fünf Jahren. Von 11 Gemeinschaften, die im Berichtsjahr ausgelaufen sind, konnten 10 Verträge verlängert werden. Dies zeigt das Vertrauen und die hohe Zufriedenheit der Eigentümer.

Vereinzelt könnte es zu verzögerten oder gar Ausfällen von 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 auch in Corona Zeiten bereit, die anstehenden Herausforderungen anzunehmen. Mit ihrer modernen Ausrichtung der immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen, gut ausgebildeten Mitarbeitern mit hoher Motivation, einem effektiven Controlling und einer passablen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, ist sie für künftige Risiken gut gerüstet. Der ausgewogene Mix an Mietangeboten mit gemischten sozialen Strukturen in den Stadtteilen und eine auf den Bedarf angemessene Bauträgertätigkeit garantieren stabile und sichere Erlöse.

Die Sparte Hausbewirtschaftung verfügt über eine Ertragsreserve, die innerhalb der derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 7,31 €/m² und der durchschnittlichen Miete des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 9,13 €/m² liegt. Diese stille Reserve werden wir gemäß unserer sozialen Verantwortung nicht ausschöpfen. Für vereinzelte Mieter, die durch die Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten gekommen sind bzw. kommen werden, haben wir situationsbezogene Lösungen parat.

Im FMZ muss 2021 beim Eventbereich und den Konferenzräumen mit geringeren Umsatzerlösen gerechnet werden. Dies wurde bei der Wirtschaftsplanung bereits berücksichtigt. Hier bleibt abzuwarten, ob sich künftig die Umsätze bei den Konferenzräumen wieder auf die Zeit vor der Krise einpendeln, oder durch mobiles Arbeiten und die Möglichkeit von Video-

Konferenzen auf einem niedrigeren Level stehen bleiben werden. Bei den dauerhaft vermieteten Büroflächen sind zur Zeit keine Einnahmenverluste erkennbar.

Die Coronakrise wirkt sich nachhaltig auf den Immobilienmarkt aus. Videokonferenzen im Wohnzimmer und Schulunterricht vom Kinderzimmer aus verlangt derzeit nicht nur viel Flexibilität, sondern wird dabei auch den Immobilienmarkt nachhaltig verändern. Nach einer Analyse des Immobilienportals Immoscout24 explodierte in den vergangenen Monaten das Interesse an Eigentumswohnungen und Häusern. So verzeichneten die Vermittler im Februar 2021 einen Zuwachs von 33 Prozent bei Kontaktanfragen für Häuser zum Kauf im Vergleich zum Vorjahresmonat. Für Eigentumswohnungen stieg die Nachfrage sogar um 34 Prozent. Damit setzte sich das deutlich verstärkte Interesse aus den Vormonaten an Kaufimmobilien fort. Das zeigt, dass das Zuhause als Rückzugsort durch die Corona-Pandemie immer wichtiger geworden ist. Die Geschäftsleitung der WBL sieht darin gute Chancen aus dem Bauträgergeschäft die geplanten und nachfrageorientierten Eigentumswohnungen am Ludwigsburger Wohnungsmarkt absetzen zu können. Ein mangelnder Erfolg hierbei würde sich negativ auf die Ertragssituation und den Cashflow auswirken. Nicht verkaufte Einheiten müssten ins Anlagevermögen übernommen werden, was höhere Darlehensaufnahmen zur Folge hätte.

Die WEG-Verwaltung ist im wirtschaftlichen Vergleich zu den anderen Sparten eher von untergeordneter Bedeutung. Dafür ist sie aber mit dem geringsten Risikopotential unterwegs. Mit dem Ziel der Qualitätsführerschaft werden steigende Beiträge zur Unternehmensleistung erwartet.

Die Verfügbarkeit der Handwerker, Baukostenveränderungen und die tatsächlich anfallenden Instandhaltungskosten werden bestimmend für das geplante Jahresergebnis 2021 sein.

Bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Wesentliche Risiken sind das Zinsänderungs- und das Liquiditätsrisiko. Rund 70 % der langfristigen Objektfinanzierungen haben einen durchschnittlichen Festzinssatz von 1,6 %. Die restlichen 30 % mit Laufzeiten unter zehn Jahren liegen bei 2,1 %. 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 26. März 2021

Andreas Veit
Vorsitzender der Geschäftsführung

Konrad Seigfried
Geschäftsführer