



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Finanzen

VORL.NR. 160/22

**Sachbearbeitung:**

Betz, Petra

**Datum:**

16.05.2022

**Beratungsfolge**

**Sitzungsdatu  
m**

**Sitzungsart**

Wirtschaftsausschuss

21.06.2022

ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Jahresabschluss 2021 der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

**Bezug SEK:**

---

**Bezug:**

**Anlagen:**

- 1 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung
- 2 Anhang 2021
- 3 Lagebericht 2021
- 4 Bestätigungsvermerk
- 5 10-Jahresübersicht

**Beschlussvorschlag:**

Die Vertretung der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH wird beauftragt:

**1. Feststellung des Jahresabschlusses**

Der Feststellung des Jahresabschlusses der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH mit einer Bilanzsumme von EUR 269.236.538,51 (VJ EUR 235.420.958,62) und einem Jahresüberschuss von EUR 1.306.243,10 (VJ EUR 1.856.515,37) zuzustimmen.

**2. Ergebnisverwendung**

Der folgenden Ergebnisverwendung zuzustimmen:

Der Jahresüberschuss von EUR 1.306.243,10 wird in voller Höhe der Bauerneuerungsrücklage zugeführt.

**3. Lagebericht**

Den Lagebericht für 2021 zur Kenntnis zu nehmen.

**4. Entlastung der Geschäftsführung**

Der Geschäftsführung der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

## **5. Entlastung des Aufsichtsrats**

Dem Aufsichtsrat der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

### **Sachverhalt/Begründung:**

#### **A. Geschäftsjahr 2021**

Der erreichte Jahresüberschuss 2021 von 1.306 TEUR liegt um rd. TEUR 65 unter dem Ansatz im Wirtschaftsplan 2021. Insbesondere die Instandhaltungsaufwendungen lagen um TEUR 469 über der Planung für 2021.

Es wurden rund EUR 4,97 Mio. bzw. 24,53 EUR pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche für den Bestand aufgewendet. Die Instandhaltungskosten verteilen sich mit EUR 4,66 Mio. auf den Wohnungsbestand und die gewerblichen Objekte mit EUR 0,31 Mio.

Erlössteigerungen gab es bei der Hausbewirtschaftung um rd. TEUR 920. Aus dem Verkauf von Grundstücken ergaben sich Erlöse von TEUR 2.100. Die Betreuungstätigkeit reduzierte sich um TEUR 5 und die anderen Lieferungen und Leistungen nahmen um rd. TEUR 276 zu.

Der Wohnungsbestand erhöhte sich um 26 Einheiten durch Neubau, davon betreffen 21 Wohnungen die Marbacher Str. 213 und 5 Wohneinheiten den Dachgeschossausbau der Enzstraße 18 und 20. Insgesamt verfügt die WBL damit über 2.260 Wohneinheiten. Davon waren Ende 2021 777 Wohnungen an einkommensschwache Haushalte vermietet. Daneben stehen 140 Wohnungen aus dem „Fair Wohnen“-Modell und der Neubegründung von Belegungsbindungen zur Verfügung.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Trotzdem können sich geringere Erlöse aus Sollmieten, höhere Zinsbelastungen, verzögerte Baufertigstellungen und zeitlich verschobene Erlöse aus dem geplanten Verkauf von Eigentumswohnungen negativ auswirken.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertrags-, die Finanz- und die Vermögenslage der WBL als geordnet.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 40,0% (Vorjahr: 45,22%).

#### **B. Zu fassende Beschlüsse**

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH hat am 31.05.2022 der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2021 mit einer Bilanzsumme von EUR 269.236.538,51 und einem Jahresüberschuss von EUR 1.306.243,10 festzustellen.

#### **Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

Aufsichtsrat und Geschäftsführung der WBL GmbH empfehlen, den Jahresüberschuss von

---

Jahresabschluss 2021 der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

EUR 1.306.243,10 in voller Höhe der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

Die WBL schafft aktuell und in den nächsten Jahren neuen Wohnraum insbesondere in Grünbühl, Jägerhofquartier, Gämsenberg und Schauinsland. Auch angesichts der ungewissen Wohnraumförderkulisse, den Baupreissteigerungen und den zu erwartenden Zinserhöhungen wird empfohlen, den Jahresgewinn im Unternehmen zu belassen. Die für die nächsten Jahre geplanten Investitionen sind aus dem Wirtschaftsplan 2022 (Anlage 16 zum Haushaltsplan 2022 der Stadt) ersichtlich.

### **Abschlussprüfung und Bestätigungsvermerk**

Der Jahresabschluss 2021 der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH wurde von der Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft. Der Prüfungsbericht vom 06.05.2022 wurde mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen (siehe Anlage 4).

### C. Allgemeine Hinweise

Die Feststellung der Jahresabschlüsse der städtischen Beteiligungsunternehmen, die Beschlüsse über die Gewinnverwendung und die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats sowie die Bestellung der Abschlussprüfer sind nach den Festlegungen der Gesellschaftsverträge jeweils von der Gesellschafterversammlung festzustellen. Die Aufsichtsräte der Unternehmen beraten über diese Themen vor. Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung ist der Oberbürgermeister (§ 104 Abs. 1 GemO). Er kann einen Bediensteten der Stadtverwaltung mit seiner Vertretung beauftragen. Gemäß § 9a der Hauptsatzung benötigt der Oberbürgermeister für die Feststellung des Jahresabschlusses und die Erteilung der Entlastungen die Ermächtigung des Wirtschaftsausschusses.

Weitere Informationen zum Jahresabschluss 2022 können den als Anlagen beigefügten Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und dem Lagebericht entnommen werden.

Nach der Rechtsauffassung des Innenministeriums Baden-Württemberg sind die Mitglieder des Aufsichtsrats einer kommunalen Eigengesellschaft auch bei den Weisungsbeschlüssen zur Entlastung des Aufsichtsrats an den Oberbürgermeister als Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung befangen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der WBL im Jahr 2021 sowie die Stellvertreter, die 2021 an einer Aufsichtsratssitzung teilgenommen haben, sind deshalb bei der Beschlussfassung zum Punkt 5 befangen.

### Unterschriften:

**Harald Kistler**

**Petra Betz**

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

<b>Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?</b>				
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

**Verteiler:**

DI, 14, 20, WBL



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN