

Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr 2021

A. Grundlagen der Gesellschaft

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (kurz WBL), ist seit fast 70 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 angeschlossenem 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 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

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 % höher als 2020. Die konjunkturelle Entwicklung war auch 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen. Dennoch liegt das BIP 2021 im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, noch um 2,0 % niedriger.

Im Vergleich zum vorangegangenen Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt worden war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Trotz der Zuwächse 2021 hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. So lag die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe 2021 noch 6,0 % unter dem Niveau von 2019. Die sonstigen Dienstleister, zu denen neben Sport, Kultur und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, waren besonders stark von der anhaltenden Corona-Pandemie beeinträchtigt. Hier lag die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2021 sogar noch 9,9 % unter dem Vorkrisenniveau. Im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wurde der Rückgang der Wirtschaftsleistung aus dem Krisenjahr 2020 im Jahr 2021 nahezu kompensiert. Das Baugewerbe und der Bereich Information und Kommunikation konnten sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 merklich steigern.

Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben stabilisierten sich 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres und sind damit noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt. Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen trotz des bereits hohen Vorjahresniveaus im zweiten Jahr der Coronapandemie preisbereinigt um weitere 3,4 %. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfbereitschaften zu betreiben.

Die Bauinvestitionen legten 2021 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde 2021 preisbereinigt 3,2 % mehr investiert, allerdings nach einem starken Rückgang im Krisenjahr 2020.

Der Außenhandel erholte sich 2021 von den starken Rückgängen im Vorjahr. Deutschland exportierte preisbereinigt 9,4 % mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland als 2020. Die Importe legten gleichzeitig um preisbereinigt 8,6 % zu. Damit lag der Außenhandel Deutschlands 2021 nur noch leicht unter dem Niveau 2019.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor. Beschäftigungsgewinne gab es im Bereich öffentliche Dienstleistungen, Erziehung, Gesundheit (+2,2 %), im Bereich Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe wie schon im Jahr zuvor zu Beschäftigungsverlusten (-1,8 %). Die Zahl geringfügig Beschäftigter und Selbstständiger nahm 2021 weiter ab, während mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren.

Mit rund 207.000 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 30.06.2021 54.387 (Vorjahr 54.704) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Anfang 2021 waren im Landkreis 11.717 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Dezember 2021 waren es noch 8.785. Das entspricht einem Rückgang um 25 %. Im Vergleich zum Land ist die Arbeitslosenquote im Landkreis mit 2,8 % um 0,6 % niedriger.

Die Unternehmen im Landkreis Ludwigsburg zeigten sich trotz Pandemiebedingungen, des Fachkräftemangels, der Lieferengpässe und das Fehlen benötigter Wohnungen für ihre Mitarbeiter, robust. Dies sicherte Arbeitsplätze und ließ sogar die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 % sinken.

Die Mieten kannten in der näheren Vergangenheit in Deutschland nur eine Richtung. Gerade in Großstädten auf Grund der begrenzten Verfügbarkeit von Wohnraum erhöhten sich die Mieten immens. Die Wucht des Mietanstiegs in den Schwarmstädten nimmt jedoch ab. Im Gegenzug steigen die Mieten im Umland jetzt erheblich stärker – allerdings von weitaus geringerem Niveau. Deshalb sind bundesweite Mietsteigerungen immer weniger aussagekräftig. Denn es vermischen sich städtische Regionen mit eher geringen Mietsteigerungen einerseits und ländlichere Regionen mit recht hohen Mietsteigerungen andererseits. Nach dem Marktforschungsinstitut Empirica, werden auch in Zukunft die Mieten solange steigen, bis die Kluft zwischen Nachfrage und tatsächlichen Fertigstellungen geschlossen ist.

Statista hat eine Statistik über Städte mit den höchsten Mietpreisen pro Quadratmeter für Wohnungen in Deutschland zum vierten Quartal 2021 erstellt. Die Angaben beziehen sich auf Angebotsmieten für Wohnungen, die jeweils in den letzten zehn Jahren errichtet wurden, eine Größe von 60 bis 80 Quadratmeter aufweisen und über eine gehobene Ausstattung verfügen. Unter den Top 10 belegt München mit 19,37 € den ersten Rang. Rosenheim ist mit 13,23 € am günstigsten. Stuttgart liegt mit 15,22 € auf Rang 3.

Die Analyse & Konzepte immo.analytics GmbH hat eine Analyse der Mietbelastungen von Mietern bei Neuvermietungen in 30 deutschen Städten erstellt. Die Angebotsmieten der Städte entsprechen dabei den aktuellen Preisen der Neuvermietung (Marktmieten) im August 2021. Für die Auswertung sind zusätzlich die aktuellen Mietpreise pro Quadratmeter auf eine typische Zweizimmerwohnung mit 65 Quadratmeter in den Metropolen hochgerechnet. Außerdem fließen aktuell gemessene kalte Betriebskosten in die Preise mit ein. Die Haushalteinkommen, welche in der Berechnung der Mietbelastung zu Grunde gelegt sind, entsprechen dem Einkommen von 2-Personen-Haushalten. Die 30 %-Regel ist allgemein bekannt: Die Kaltmiete einer Wohnung sollte nicht höher als 30 % des Nettoeinkommens des Mieters sein. Bei Sozialwissenschaftlern und bei Immobilienexperten gilt eine Mietbelastungsquote deutlich über diesem Wert als problematisch, weil in der Folge nur relativ wenige finanzielle Mittel für den weiteren Lebensunterhalt übrig bleiben, insbesondere bei Menschen mit kleineren Einkommen. Bei den Top-7 Städten, die im Durchschnitt besonders hohe Einkommen aufweisen, hat Berlin mit 37,3 % die höchste Mietbelastung. Auf Rang 2 kommt München mit 34,0 %, gefolgt von Köln mit 33,8 %. Stuttgart liegt mit 32,6 % auf Rang 5.

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland lagen im 4. Quartal 2021 durchschnittlich 12,2 % höher als im Vorjahresquartal. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, ist dies erneut der stärkste Preisanstieg bei den Wohnimmobilientransaktionen seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Besonders stark stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in dünn besiedelten ländlichen Kreisen mit +15,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Eigentumswohnungen verteuerten sich dort um 13,2 %. In dichter besiedelten ländlichen Kreisen stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 14,5 % und die Preise für Eigentumswohnungen um 11,2 %.

Überdurchschnittlich starke Preissteigerungen verzeichneten auch die TOP 7 Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf). In den Metropolen erhöhten sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im 4. Quartal 2021 um 12,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal, die Preise für Eigentumswohnungen um 12,7 %. Am aktuellen Rand lässt sich hier jedoch eine Abschwächung der Dynamik beobachten: Gegenüber dem 3. Quartal stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Metropolen um 1,4 %, für Eigentumswohnungen um 0,7 %, während sie im 3. Quartal noch um 3,5 % beziehungsweise 3,8 % gegenüber dem Vorquartal gestiegen waren. Im Jahresdurchschnitt 2021 sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland insgesamt um 11,0 % gegenüber 2020 gestiegen. Im Jahr 2020 betrug der Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr noch 7,8 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1% gegenüber 2020 erhöht. Ausschlaggebend waren vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, hatte die Inflationsrate im Vorjahr noch bei +0,5 % gelegen. Eine höhere Jahresteuersatzrate als im Jahr 2021 wurde zuletzt vor fast 30 Jahren ermittelt (1993: +4,5%). Im Dezember 2021 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei +5,3%. Sie erreichte damit am Jahresende den höchsten Stand 2021. Im Jahresdurchschnitt verteuerten sich vor allem die Energieprodukte (+ 10,4 %). Nahrungsmittel nahmen um 3,2 % zu. Waren erhöhten sich um 4,3 % und die Dienstleistungen um 2,1 %

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bautätigkeit

2.1.1 Anlagevermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Fertig- stellungen 2021	Überhang
DG-Ausbau Enzstr. 18 u. 20	WE	2020	5	5	0
	ST	2020	4	4	0
Marbacher Str. 213	WE	2020	21	21	0
	TG	2020	14	14	0
	ST	2020	2	2	0
Grünbühl „Living“ Bauabschnitt E	WE	2020	67	0	67
	TG	2020	46	0	46
Jägerhofquartier 1. Bauabschnitt	WE	2020	76	0	76
	GE	2020	1	0	1
	TG	2020	153	0	153
Gesamt	WE		169	26	143
	GE		1	0	1
	TG		213	14	199
	ST		6	6	0

WE=Wohneinheiten, GE=Gewerbe, TG=Tiefgaragenstellplätze, ST=Stellplätze

2.1.2 Umlaufvermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Über- gaben 2021	Überhang
Grünbühl „Living“ Bauabschnitt E	WE	2020	40	0	40
	KI	2020	1	0	1
	TG	2020	40	0	40
Jägerhofquartier 1. Bauabschnitt	TG	2020	60	0	60
Gesamt	WE		40	0	40
	KI		1	0	1
	TG		100	0	100

WE=Wohnungen, TG=Tiefgaragenstellplätze, KI=Kindergarten

2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße und Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR

Die GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße“ wurde mit Zweckerreichung zum 30. November 2021 aufgelöst.

Die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH und die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH haben mit Gesellschaftsvertrag vom 16.10.2020 die Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR gegründet. Zweck der Gesellschaft ist im Rahmen der kommunalen Aufgaben die Entwicklung und Realisierung von Energieversorgungs-, digitalen Steuerungs- und Monitoringkonzepten und -systemen zur Versorgung von Stadtquartieren und zum verantwortlichen Umgang mit Energie. Zur Energieversorgung gehören insbesondere Erzeugung, Bezug, Lieferung, Abgabe, Verteilung von Energieträgern sowie die Messung der Energie.

2.2 Wohnungsbestand / gewerbliche Einheiten

2.2.1 Bestände

	Wohnungen	m²	Gewerbe	m²
Eigener Bestand am 31.12.2020	2.234	150.926	143	40.494
Zugänge 2021 Fertigstellungen	26	1.362	0	0
Abgänge 2021 Flächenkorrektur	0	5	0	0
Bestand am 31.12.2021	2.260	152.283	143	40.494

Der Bestand an Mietwohnungen (WE) hat sich insgesamt um 26 Einheiten durch Neubau erhöht. Davon betreffen 21 WE die Marbacher Str. 213 und 5 WE im Dachgeschossausbau der Enzstraße 18 und 20

	Wohnungen	m²	Gewerbe / Flüchtlings- unterkünfte	m²
Bauten auf fremden Grundstücken am 31.12.2020	0	0	23	8.648
Keine Veränderungen	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2021	0	0	23	8.648

	Wohnungen	m²	Gewerbe	m²
Gepachteter Bestand am 31.12.2020	13	1.095	0	0
Keine Veränderungen	0	0	0	0
Gepachteter Bestand am 31.12.2021	13	1.095	0	0

2.2.2 Vermietungsstatus

Im Berichtsjahr wurden 167 Mietverträge abgeschlossen. Davon 119 im klassischen Mieterwechsel und 48 Erstvermietungen im Neubau. Zehn der 167 Mietverträgen betreffen Mieterumsetzungen aus dem neu zu entwickelnden Wohngebiet in Grünbühl.

Aus dem Gesamtbestand sind 777 Wohnungen (Stand 31.12.2021) 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 weiteren 140 Wohnungen zur Verfügung, die ebenfalls an Haushalte mit geringem Einkommen vermietet werden können.

Die durchschnittliche Kaltmiete des Gesamtbestandes liegt 2021 bei 7,38 €/m², die der öffentlich, kommunal und freiwillig preisgedämpften Wohnungen bei 6,18 €/m² und somit deutlich unter dem Durchschnitt des Mietspiegels von 9,24 €/m² der Stadt Ludwigsburg, der für Neuvermietungen ermittelt wird. Die Durchschnittsmiete der preisreduzierten „Fair Wohnen“-Einheiten beträgt 8,10 €/m².

2.3 Interessentendatei

Zum Jahresende 2021 lagen 1.315 (Vorjahr 1.417) Mietanfragen in der Interessentendatei vor. Die Nachfrage verteilt sich mit 80 % (Vorjahr 83 %) auf den Bereich der preisgedämpften und mit 20 % (Vorjahr 17 %) auf den der frei finanzierten Wohnungen. Der hohe Anteil von 80 % der Interessenten für preisgedämpften Wohnraum betrifft zu drei Viertel Haushalte mit mittlerem Einkommen, die durch die höheren Einkommensgrenzen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr waren keine Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 4,97 Mio. € bzw. 24,53 € pro m² Wohn- und Nutzfläche. Davon betreffen den Wohnungsbestand 4,66 Mio. € und die gewerblichen Objekte 0,31 Mio. €. Der Schwerpunkt der Kosten lag bei den Gewerken Heizung, Elektro, Sanitär und Maler mit rd. 3,38 Mio. €.

2.5 Verwaltungstätigkeiten

Zum 31.12.2021 verwaltete die WBL 46 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 1.060 Wohn- und 63 Gewerbeeinheiten, 313 Garagen und 224 Stellplätzen. Dazu kommt die Tiefgarage im Marstall mit 671 Plätzen. Für private Eigentümer wurden 12 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten verwaltet.

3. Lage der Gesellschaft

3.1 Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2021 T€	2020 T€	2019 T€	2018 T€	2017 T€
Umsatzerlöse	26.144	22.853	35.935	24.214	20.968
Bestandsveränderungen	10.515	6.464	-7.930	2.373	5.433
Sonstige betriebliche Erträge	427	204	318	592	2.015
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	23.280	14.955	11.456	13.825	16.013
Personalaufwand	3.805	3.614	3.185	2.913	2.776
Abschreibungen	4.485	5.030	3.884	3.752	3.643
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.809	2.442	1.493	1.961	1.536
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	9	31
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	219	326	29	13	11
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	2.045	1.750	1.675	1.758	1.712
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-297	770	222	0
Sonstige Steuern	575	497	514	487	472
Jahresüberschuss	1.306	1.856	5.375	2.283	2.306

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um rd. 920 T€. Im Vergleich zum Vorjahr gab es Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken über 2.100 T€. Während sich die Betreuungstätigkeit um rd. 5 T€ reduzierte, nahmen die anderen Lieferungen und Leistungen um rd. 276 T€ zu. Insgesamt erhöhten sich so die Umsatzerlöse auf 26.144T€.

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

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um rd. 8.325 T€ auf rd. 23.280 T€. Gestiegen sind im Wesentlichen die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (rd. 6.920 T€), die Instandhaltungskosten (rd. 1.165 T€) und die Betriebskosten (rd. 250 T€). Reduziert haben sich die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (rd. -10 T€).

Personalzugänge und -abgänge, tarifliche und sonstige Gehaltsanpassungen veränderten die Personalkosten auf 3.805 T€.

Die geringeren Abschreibungen resultieren hauptsächlich aus im Vorjahr enthaltenen Sonderabschreibungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um rd. 635 T€ auf rd. 1.810 T€. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die im Vorjahr enthaltenen Projekt- und Abbruchkosten der Marbacher Straße 211 und Jägerhofkaserne.

Das steuerliche Ergebnis führte zu keinen Ertragssteuerbelastungen.

Der erreichte Jahresüberschuss 2021 von 1.306 T€ liegt um rd. 65 T€ unter dem Planansatz. Die wesentlichen positiven Abweichungen von rd. 1.130 T€ ergeben sich aus Umsatzerlösen aus Vermietung, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, sowie Zinsen aus Steuererklärungen. Dagegen lagen die die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung um rd. 1.170 T€ höher als geplant. Insbesondere lagen die Instandhaltungsaufwendungen mit rd. 4.969 T€ um 469 T€ über der Annahme im Wirtschaftsplan 2021 von 4.500 T€.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2021 T€	2020 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.901	5.706
Auszahlungen für Investitionen in immat. Vermögensgegenstände	-42	-33
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	73	9
Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen	-20.810	-28.129
Erhaltene Zinsen	0	8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-20.779	-28.145
Auszahlungen an Gesellschaftern	0	-594
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	24.935	33.852
Planmäßige Tilgungen(-)	-5.918	-5.361
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen(-)	-97	0
Erhaltene (Tilgungs-)Zuschüsse	0	0
Gezahlte Zinsen	-2.045	-1.750
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	16.875	26.147
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-3	3.708
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.130	422
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.127	4.130

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 40,03 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 1,2 %.

Der geringere Jahresüberschuss mit niedrigeren Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens reduzierten den Cashflow nach DVFA/SG um 975 T€. Dies zusammen mit einer Zunahme der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und saldierten Zunahme der kurzfristigen Aktiva und Passiva sind die wesentlichen Faktoren, die den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 3.901 T€ sinken ließen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 1,5 (Verschuldungsgrad).

Den Investitionen in das Anlagevermögen, reduziert um Zuschüsse aus den Förderprogrammen, stehen entsprechend langfristige Mittel aus der Valutierung von zinsgünstigen Darlehen gegenüber. Der verbleibende Betrag aus den Investitionen wurde ebenso wie die umfangreichen Instandhaltungsaufwendungen über Eigenmittel finanziert.

Die Finanzlage ist geordnet. Skontomöglichkeiten wurden ausgenutzt. Im Bauträrgeschäft könnten künftig Zwischenfinanzierungen notwendig werden. Bei Bedarf stehen hierzu ausreichend Kreditlinien und die Möglichkeit der Aufnahme von kurzfristigen grundschuldgesicherten Krediten zur Verfügung.

3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€
Bilanzsumme	269.237	235.421	202.362	200.923	183.697
Anlagevermögen	229.884	214.414	195.923	176.165	162.844
Umlaufvermögen	39.259	20.909	6.328	24.647	20.739
Eigenkapital	107.772	106.465	105.203	99.828	97.544
Verbindlichkeiten	155.737	123.205	91.010	96.835	84.034
Flüssige Mittel	4.127	4.130	422	9.058	8.813
Eigenkapitalquote	40,03	45,22 %	51,99 %	49,68 %	53,10%

Der positive Saldo aus Zu- und Abgängen von rd. 19.955 T€, vermindert um Abschreibungen von rd. 4.485 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. 18.890 T€), unfertigen Leistungen (rd. 7.430 T€), geleisteten Anzahlungen (rd. 400 T€), Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (rd. 8.320 T€) und den flüssigen Mitteln (rd. 4.125 T€) zusammen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich um rd. 20.090 T€, die der anderen Kreditgeber reduzierten sich durch planmäßige Tilgung um rd. 1.175 T€. Die erhaltenen Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, aus anderen Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten nahmen insgesamt um rd. 13.615 T€ zu.

Der deutliche Anstieg bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, verbunden mit einem geringen Zuwachs beim Eigenkapital, ließ die Eigenkapitalquote auf 40,03 % 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

			2021	2020
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	1,2	1,5
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	1,2	1,7
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	0,5	0,8

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

			2021	2020
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	85,4	91,1
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	14,6	8,9
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	47,2	45,9

Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	%	1,0	1,2
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen + Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	42,0	39,3
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen u. ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	10,8	9,6

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2021	2020
Instandhaltungs- u. Modernisierungskosten je m ² Wohn- u. Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung + Modernisierung}}{\text{Wohn- u. Nutzfläche}}$	€	24,53	18,91
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	%	2,81	3,6
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	5,2	3,8

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Vor Ausbruch des Krieges zeigte sich die weltweite konjunkturelle Entwicklung robust. Zwar hatte die Ausbreitung der Omikron-Variante des Coronavirus (SARS-CoV-2) in vielen Staaten zu neuen Höchstständen bei den Neuinfektionen geführt. Die ökonomischen Auswirkungen der Pandemiewellen fallen aber zunehmend geringer aus. Dagegen verschärfen der russische Angriffskrieg auf die Ukraine und die im Gegenzug ergriffenen Sanktionen die Störungen weltweiter Wertschöpfungsketten und erhöhen den inflationären Druck. Diese angebotsseitigen Schwierigkeiten treffen voraussichtlich noch auf eine weiterhin robuste Konsumnachfrage. Insbesondere die kontaktintensiven Dienstleistungen dürften sich im Sommerhalbjahr 2022 weiter erholen. Im Zuge einer weiteren Normalisierung der Konsumstruktur zwischen Gütern und Dienstleistungen sollten zumindest die pandemiebedingten Engpässe im Verlauf des Jahres an Einfluss verlieren. Wachstumsimpulse dürften durch den teilweisen Abbau ungeplanter pandemiebedingter Ersparnisse und einen soliden Arbeitsmarkt entstehen.

Der Sachverständigenrat prognostiziert im Euro-Raum für die Jahre 2022 und 2023 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von jeweils 2,9 %. Unterstellt wird dabei, dass die Energiepreise im Prognosezeitraum erhöht bleiben, es jedoch nicht zu einem Stopp russischer Energielieferungen kommt. Das deutsche BIP dürfte im Jahr 2022 um 1,8 % und im Jahr 2023 um 3,6 % zulegen. Der Sachverständigenrat erwartet für den Euro-Raum Inflationsraten von 6,2 % und 2,9 % in den Jahren 2022 und 2023 und von 6,1 % und 3,4 % für Deutschland. Die große Abhängigkeit von russischen Energielieferungen birgt das erhebliche Risiko einer geringeren Wirtschaftsleistung bis hin zu einer Rezession bei gleichzeitig deutlich höheren Inflationsraten.

Diese unglaublich schwierigen Bedingungen werden die sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Ziele der WBL massiv negativ beeinflussen. Eine Aussage, wie stark sich das auf die bisher geplanten Investitionen und Jahresergebnisse auswirken wird, ist nicht möglich.

Der Wirtschafts- und Finanzplan 2022 hat ein Investitionsvolumen von rund 71,4 Mio. €. Diese Investitionen und die der folgenden Jahre wird die WBL gemäß dem Gesellschaftsauftrag in den Bau von bezahlbaren Wohnungen und sozialen Einrichtungen sowie in Stadtentwicklungsaufgaben einsetzen. Unterstützt wird die WBL dabei durch Zuschüsse über das Landeswohnraumförderprogramm. Die Fördersumme soll auf 4.000 €/m²-Wohnfläche und der Zuschuss auf 40 % angehoben werden. Ob das neue Programm die weiter steigenden Baukosten kompensieren kann, wird sich in der jeweiligen Projektplanung zeigen.

Zum Schutz des Klimas und Schonung fossiler Brennstoffe werden die Neubauten mit energieeffizienter Technik ausgestattet. Die Ampel-Koalition hat leider die bisherige Förderung von energieeffizienten Gebäuden in einem „Hauruckverfahren,“ gestoppt. Der Schwerpunkt des neuen Programms wird in der Bestandssanierung liegen, was das Ziel von klimaneutralen Beständen forcieren soll. Dies wird jedoch große Einschnitte beim Neubau, vor allem beim bezahlbaren Wohnen, hervorrufen.

Der Plan der Regierung jährlich 400.000 neue Wohnungen, davon 100.000 bezahlbare Einheiten zu schaffen, rückt in weite Ferne. Durch begrenzte Mittel entsteht so das Verteilungsproblem Neubau versus Bestandssanierung. Dies stellt nicht nur die Politik vor große Herausforderungen. Die Wohnungsunternehmen, die sich schon immer für bezahlbaren Wohnraum in der Vermietung und im Eigentum eingesetzt haben, stehen vor einem nicht lösbaren Problem. Egal, wie entschieden wird, einer der beiden Bereiche oder gar beide werden das Nachsehen haben.

Maßnahmen für den Bestandserhalt inklusive gewerblicher Objekte haben ein Gesamtbudget von 5,5 Mio. €. Die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, dem Verkauf von Grundstücken, der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zusammen rund 49,5 Mio. €. Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zum Zeitpunkt der Erstellung zugrunde gelegten Prämissen sollte sich ein positives Jahresergebnis 2022 von rund 1,6 Mio. € ergeben.

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. Dennoch können die Systeme Risiken nicht vermeiden, sehr wohl aber identifizieren. Die von der WBL eingesetzten Instrumente sind der fünfjährige Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem, mit dem sich etwaige negative Einflüsse durch EDV-gestützte Abläufe auf ein überschaubares Maß reduzieren lassen. Monatliche Plan-Ist-Vergleiche der wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen des Unternehmens, der Sparten und sofern nötig, auch der einzelnen Objekte, zeigen mögliche Abweichungen. Latente Risiken der kostenintensiven Handlungsfelder lassen sich durch die im ERP-System budgetierten Maßnahmen und Aufträge in Verbindung mit laufendem Kostencontrolling auf ein überschaubares Maß reduzieren. Es ist vorgesehen, das Risikosystem so zu erweitern, dass einzelne Risikofelder der Sparten in ihrer Wirkung und Intensität auf das Unternehmen dargestellt werden. Durch prognostizierte Eintrittswahrscheinlichkeiten und Einschätzung der Auswirkungen auf das Unternehmen, können so rechtzeitige und adäquate Gegenmaßnahmen getroffen werden.

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 die größte Sparte der WBL und zugleich finanzielle Basis. Während die Mietinteressenten von den fairen Mietangeboten profitieren, erzeugt das nachhaltige Facility-Management eine Hohe Bindung der Mieter an das Unternehmen.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands ist einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Ein Bestand, der mit den Jahren immer mehr von den Bedürfnissen der Nachfrageseite abweicht, wird letztendlich zu rückläufigen Umsatzerlösen führen.

Die bereits 2014 eingeführte Portfoliostrategie, die den Wohnungsbestand in fünf Cluster eingeteilt hat, wird derzeit überarbeitet und im Rahmen einer Aufsichtsratsklausur fortgeschrieben. Das ermöglicht weiterhin wie bisher, zielgerichtet bestandserhaltene und energetische Maßnahmen zu planen und umzusetzen. Auch Chancen des Abwohnens mit anschließender Neuentwicklung werden dabei sichtbar. Dieses Instrumentarium ist die Grundlage dafür, den Bestand nachfrageorientiert zu erhalten und ihn mit neuen Einheiten und optimierten Grundrissen zukunftsorientiert und klimaneutraler anzupassen.

Die WBL fördert durch Bedarf gerechte Vermietungen und gezielten Eigentumsmaßnahmen eine ausgewogene soziokulturelle Mischung in den Stadtteilen. Dies sichert stabile Erlöse für zukünftige Investitionen.

Die Bevölkerungsentwicklung ist in Ludwigsburg im Vergleich zu den beiden Vorjahren leicht gesunken. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Nachfrage nach den Mietwohnungen der WBL. Nicht alle Interessenten wohnen in Ludwigsburg und wollen nur eine andere Wohnung, aus welchen Gründen auch immer. Es gibt viele, die in Ludwigsburg eine Arbeitsstelle haben und außerhalb wohnen. Diese Interessenten möchten in vielerlei Hinsicht den Weg zur Arbeitsstelle verkürzen, was nicht zuletzt Zeit spart und sich vor allem positiv auf das Klima auswirken würde. Hinzu kommt der Effekt, dass andere in Stuttgart arbeiten, dort aber keine bezahlbare Wohnung finden und sich in den umliegenden Regionen umschauchen.

Unter diesem Spannungsfeld nutzen wir die Chance und bieten allen Schichten der Bevölkerung ein faires Wohnungsangebot an. Engpass dabei wird wie in den Vorjahren die geringe Fluktuation sein. Dies ist in nicht wenigen Fällen frustrierend für die Wohnungssuchenden.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt seit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen, unter anderem mit sehr hohen Fluchtbewegungen. Die WBL wird sich mit ihren Möglichkeiten, an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligen. Sofern dafür die Sollmieten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich das negativ auf die Ertragslage auswirken.

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 ist zudem aufwendiger und das wirtschaftliche Risiko höher als die der reinen Verwaltung von Wohnungen.

Die immer noch vorhandene Pandemie hat nach wie vor keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Vermietung der Büroflächen im FMZ. Die Auslastung liegt bei 100%. Die Nachfrage nach Büroflächen und Flächen für Existenzgründer ist vorhanden, aber geringer als in Vorjahren. Lediglich bei der Event-Location „Reithaus“ und den Konferenzräumen muss 2022 mit geringeren Erlösen gerechnet werden. Sie steigen zwar wieder, liegen aber immer noch unter dem Niveau vor Beginn der Pandemie. Dies wurde entsprechend im Wirtschaftsplan 2022 berücksichtigt. Diese verminderte Erlössituation stellt jedoch kein bestands-

gefährdendes Risiko, weder für die Sparte noch für das Unternehmen dar. Inwieweit sich der Krieg in der Ukraine negativ auf die gewerblichen Vermietungen auswirken wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Große und mittelständische Unternehmen in der Region um Stuttgart arbeiten an ihrem Transformationsprozess im Hinblick auf den Klimawandel und die Energiepolitik, die Kreislaufwirtschaft, die Digitalisierung, die Globalisierung sowie den demographischen Wandel. Ziele der Transformation sind, mit modernen treibhausneutralen Produktionsstrukturen, Beschäftigungssicherung, neue Arbeitsplätze zu schaffen und die Wettbewerbsfähigkeit im internationalen Raum zu halten. Dabei ist Ludwigsburg selbst begehrter Wirtschaftsstandort für einige weltbekannte Unternehmen.

Hervorragende Infrastruktur mit Glasfasernetz, das vor Ort bestehende Netzwerk der Firmen und Hochschulen, die Möglichkeit der Nutzung von Konferenzräumen und Eventflächen für große und kleinere Veranstaltungen jeglicher Art, machen das (FMZ) zu einem einzigartigen Standort mitten in Ludwigsburg. Nicht zuletzt rundet das umgebaute Casino zu einem Restaurant mit einem breiten Speise- und Serviceangebot bis hin zum Catering von Seminaren sowie verschiedene Veranstaltungen das Angebotsportfolio in dieser Sparte der WBL ab.

Mietwohnungsbau / Bauträgersgeschäft

Das Investitionsvolumen der WBL besteht im Wesentlichen aus dem Geschosswohnungsbau. In der Gesamtmaßnahme des Jägerhofquartiers sind auch Investitionen für Büroflächen enthalten. Weitere Investitionen betreffen Flüchtlingsunterkünfte, Kindertageseinrichtung, vereinzelt kleinere gewerbliche Einheiten wie Bäcker / Cafés und besondere Wohnformen für ältere Bevölkerungsschichten. Erlöse aus dem Bauträgersgeschäft sind dabei ein wichtiger Baustein bei der Finanzierung.

Die neuen Zuschüsse aus der Förderung für sozialgebundenen Wohnraum reichen nicht aus, um die Neubaumieten der WBL in einem fairen und bezahlbarem Rahmen zu halten. Erschwerend kommt hinzu, dass die bisherigen Bundesförderungen für energieeffiziente Neubauten zu Gunsten von Zuschüssen zu Sanierungen auf Grund des Klimaschutzes entfallen.

Der für die Finanzierung benötigte Eigenkapitalanteil muss hauptsächlich aus wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Vermietungen erwirtschaftet werden. Das niedrige Mietniveau der WBL ist dabei nur ein Faktor, welcher die Finanzierung erschwert. Lieferengpässe, Facharbeitermangel, Material- und Energiepreiserhöhungen und Auswirkungen aus dem Ukrainekrieg beeinflussen in noch nie dagewesener Weise nicht nur die deutsche Wirtschaft, sondern ganz Europa. Steigende Zinsen bei der Fremdkapitalbeschaffung belasten zusätzlich die Finanzierung.

Während die Baukostensteigerungen beim Bau von Eigentumswohnungen noch über höhere Verkaufspreise abgefangen werden können, ist dies beim Mietwohnungsbau nicht möglich, da hier die Vorgaben des Mietspiegels, insbesondere bei den geförderten Einheiten zu beachten sind.

Die WBL wird die bereits begonnenen Projekte unter den gegebenen Rahmenbedingungen fortführen und fertigstellen. Dabei muss mit zeitlichen Verzögerungen der geplanten Fertigstellungen gerechnet werden. Bei noch nicht begonnenen, aber geplanten Projekten werden aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigen, ob und welcher Nutzungsmix – Anzahl Eigentumswohnungen, freivermietbare und geförderte Mietwohnungen - , eine realistische Umsetzbarkeit ermöglichen.

Sollten alle Parameter sich negativ auswirken, wird das zu einer Einschränkung des Neubauvolumens führen.

Die andauernde Pandemie zeigt bisher keinen wesentlichen Einfluss auf die im Bau befindlichen Projekte. Präzise Projektsteuerung hinsichtlich Kosten, Termine und Renditen der Ver-

antwortlichen tragen zur Risikominimierung und zum wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens bei.

WEG-Verwaltung

Im Rahmen der Unternehmensstrategie strebt die WBL die Qualitätsführerschaft im Raum Ludwigsburg an. Deshalb gab es kaum Veränderungen im Verwaltungsbestand um ein hohes Maß an Kontinuität zu erreichen. 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 Verwaltertätigkeit 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. Außerdem können Verwalterverträge seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes seit 01.12.2020 jederzeit ohne besonderen Grund mit einer Frist von max. 6 Monaten gekündigt werden. Von neun Bestellungen, die im Berichtsjahr ausgelaufen sind, konnten alle neun 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

Krieg in der Ukraine mit entsprechendem Flüchtlingsstrom, steigende Baukosten, steigende Zinsen und höherer Eigenkapitaleinsatz bei der Finanzierung, steigende Energiekosten und damit verbunden eine extrem hohe Inflation machen der gesamten Immobilienwirtschaft zu schaffen.

Die hohen Energiepreise könnten die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die WBL schon seit Jahren daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen mit noch höheren Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsleitung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Heizungsanlagen im Bestand.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Die Sparte Hausbewirtschaftung verfügt über eine Ertragsreserve, die innerhalb der derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 7,38 €/m² und der durchschnittlichen Miete des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 9,24 €/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 2022 beim Eventbereich und den Konferenzräumen mit geringeren Umsatzerlösen gerechnet werden. Dies wurde bei der Wirtschaftsplanung bereits berücksichtigt. Bei den dauerhaft vermieteten Büroflächen sind zur Zeit keine Einnahmenverluste erkennbar. Die WEG-Verwaltung ist aus wirtschaftlicher Sicht die kleinste Sparte im Unternehmen. Dafür ist sie aber mit dem geringsten Risikopotential unterwegs. Mit dem Ziel der Qualitätsführerschaft in der Region Ludwigsburg werden steigende Beiträge zur Unternehmensleistung erwartet.

Sollten die Baukosten wie in den Vorjahren mit gleichem Niveau steigen und die künftige Förderkulisse mit weniger Mittel ausgestattet werden, wird das einen negativen Einfluss auf die geplanten Neubauvorhaben und die Strategie zur Transformation eines klimaneutralen Bestandes haben. Für beide Bereiche muss mit Realisierungsverzögerungen gerechnet werden.

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.

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 71 % der langfristigen Objektfinanzierungen haben einen durchschnittlichen Festzinssatz von 1,5 %. Die restlichen 29 % mit Laufzeiten unter zehn Jahren liegen 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 die planmäßigen Tilgungen erwirtschaftet werden.

Rein spekulative und derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ludwigsburg 31. März 2021

Andreas Veit
Geschäftsführer