



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Finanzen

VORL.NR. 158/23

Sachbearbeitung:

Petra Betz

Datum:

07.06.2023

Beratungsfolge

**Sitzungsdatu
m**

Sitzungsart

Wirtschaftsausschuss

04.07.2023

ÖFFENTLICH

Betreff:

Jahresabschluss 2022 der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Bezug SEK:

Bezug:

Anlagen:

- 1 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung
- 2 Anhang 2022
- 3 Lagebericht 2022
- 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 276.557.618,92 (VJ EUR 269.236.538,51) und einem Jahresüberschuss von EUR 7.852.208,01 (VJ EUR 1.306.243,10) zuzustimmen.

2. Ergebnisverwendung

Der folgenden Ergebnisverwendung zuzustimmen:

Der Jahresüberschuss von EUR 7.852.208,01 wird in voller Höhe der Bauerneuerungsrücklage zugeführt.

3. Lagebericht

Den Lagebericht für 2022 zur Kenntnis zu nehmen.

4. Entlastung der Geschäftsführung

Der Geschäftsführung der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

5. Entlastung des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Sachverhalt/Begründung:

A. Geschäftsjahr 2022

Der erreichte Jahresüberschuss 2022 von TEUR 7.852 liegt um rd. TEUR 6.247 über dem Ansatz im Wirtschaftsplan 2022. Zu den Abweichungen führten insbesondere geringere Instandhaltungsaufwendungen, Sonderabschreibungen und Abbruchkosten, die sich allesamt ins Folgejahr verschoben haben. Daneben ergaben sich höhere Gewinne aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen in Grünbühl, höhere Erträge aus Vermietung durch die Fertigstellung neuer Wohnungen sowie höhere Erträge aus Betreuungstätigkeit.

Es wurden rund EUR 3,6 Mio. bzw. 17,32 EUR pro m² Wohn- und Nutzfläche für den Bestand aufgewendet. Die Instandhaltungskosten verteilen sich mit EUR 3,11 Mio. auf den Wohnungsbestand und die gewerblichen Objekte mit EUR 0,49 Mio.

Gegenüber dem Vorjahr gab es Erlössteigerungen bei der Hausbewirtschaftung von rd. TEUR 2.087. Aus dem Verkauf von Grundstücken ergaben sich um rd. TEUR 22.744 erhöhte Erlöse. Die Betreuungstätigkeit nahm um rd. TEUR 244 und die anderen Lieferungen und Leistungen nahmen um rd. TEUR 4.240 zu.

Der Wohnungsbestand erhöhte sich um 107 Einheiten, davon betreffen 39 Wohnungen die Neubauten JägerhofQuartier erster Bauabschnitt und 67 Wohneinheiten Grünbühl.Living Teilbereich E. Insgesamt verfügt die WBL damit über 2.366 Wohneinheiten. Davon waren 852 Wohnungen (Stand 31.12.2022) an einkommensschwache Haushalte vermietet. Daneben stehen 144 Wohnungen aus dem „Fair Wohnen“-Modell und der Neubegründung von Belegungsbindungen zur Verfügung.

Der langfristige Einfluss des Ukraine-Kriegs mit den damit verbundenen steigenden Energie-, Baukosten, Zinsen und der Inflation auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich einschätzbar. Trotzdem werden sich höhere Zinsbelastungen, verzögerte Baufertigstellungen und zeitlich verschobene Erlöse aus dem geplanten Verkauf von Eigentumswohnungen negativ auswirken. Aufgrund der gestiegenen Baukosten und Baufinanzierungskosten ist mit einem Nachfragerückgang für Eigentumswohnungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertrags-, die Finanz- und die Vermögenslage der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) als geordnet.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 41,8% (Vorjahr: 40,0%).

B. Zu fassende Beschlüsse

Der Aufsichtsrat der WBL hat am 27.06.2023 der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2022 mit einer Bilanzsumme von EUR 276.557.618,92 und einem Jahresüberschuss von EUR 7.852.208,01 festzustellen.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Aufsichtsrat und Geschäftsführung der WBL empfehlen, den Jahresüberschuss von EUR 7.852.208,01 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 gestiegenen Zinsen wird empfohlen, den Jahresgewinn im Unternehmen zu belassen. Die für die nächsten Jahre geplanten Investitionen sind aus dem Wirtschaftsplan 2023 (Anlage 16 zum Haushaltsplan 2023 der Stadt) ersichtlich.

Abschlussprüfung und Bestätigungsvermerk

Der Jahresabschluss 2022 der WBL wurde von der Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft. Der Prüfungsbericht vom 31.05.2023 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 2022 sowie die Stellvertreter, die 2022 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	

Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?				
<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