

Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr 2022

A. Grundlagen der Gesellschaft

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (kurz WBL), ist seit 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 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher als 2021. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1,0 % zulegen, Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Mit rund 210.773 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 30.06.2022 55.227 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Anfang 2022 waren im Landkreis 8.785 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Dezember 2022 waren es 10.157. Das entspricht einem Anstieg um 15,6 %. Im Vergleich zum Land ist die Arbeitslosenquote im Landkreis mit 3,3 % um 0,3 % 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, die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr ist um 0,5 % gestiegen.

Laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg stieg die Nettokaltmiete im Jahresdurchschnitt 2022 um 2,2 % (Vorjahr 1,9 %). Mit Gültigkeit zum 01. August 2023 bekommt die Stadt Ludwigsburg einen neuen qualifizierten Mietspiegel.

Statista hat eine Statistik über Städte mit den höchsten Mietpreisen pro Quadratmeter für Wohnungen in Deutschland zum vierten Quartal 2022 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 20,12 € den ersten Rang. Stuttgart liegt mit 15,56 € auf Rang 4.

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. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) nach Erstergebnissen der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation 2022 mitteilt, haben die rund 19,9 Millionen Hauptmieterhaushalte in Deutschland durchschnittlich 27,8 % ihres Einkommens für die Miete ausgegeben. Rund 1,5 Millionen Mieterhaushalte wiesen 2022 eine Mietbelastung

von 50 % oder mehr auf. Etwa 1,6 Millionen weitere Mieterhaushalte wendeten für die Bruttokaltmiete zwischen 40 % und 50 % ihres Haushaltseinkommens auf. Insgesamt hatten somit 16 % aller Haushalte, die zur Miete wohnten, eine Mietbelastung von mehr als 40 %. Besonders belastet waren Einpersonenhaushalte, deren Mietbelastungsquote im Durchschnitt bei knapp einem Drittel (32,7 %) ihres Einkommens lag. Haushalte mit zwei Personen mussten dagegen weniger als ein Viertel (22,8 %) ihres Einkommens für die Miete einplanen.

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland lagen im 4. Quartal 2022 durchschnittlich 3,6 % niedriger als im Vorjahresquartal. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, ist dies der erste Rückgang der Wohnimmobilienpreise seit 2010. Ausschlaggebend für den Rückgang der Kaufpreise dürfte eine gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation sein.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sanken stärker als die Preise für Eigentumswohnungen. So gingen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser beispielsweise in den kreisfreien Großstädten um 5,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal zurück, während die Preise für Eigentumswohnungen in diesen Städten lediglich um 1,0 % abnahmen. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen waren Ein- und Zweifamilienhäuser 5,5 % günstiger als im 4. Quartal 2021, Eigentumswohnungen waren dagegen sogar 0,1 % teurer als im Vorjahresquartal.

In den Top-7-Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) gingen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,9 % zurück, für Wohnungen musste 1,6 % weniger gezahlt werden. Im Jahresdurchschnitt 2022 stiegen die Preise für Wohnimmobilien aufgrund der Zuwächse in den ersten drei Quartalen insgesamt um 5,3 % gegenüber 2021. Im Jahr 2021 waren die Preise für Wohnimmobilien mit +11,5 % so stark gestiegen wie noch nie gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 8,7% gegenüber 2021 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, wird im Jahresdurchschnitt 2022 die Inflationsrate voraussichtlich bei +7,9 % liegen. Im Dezember 2022 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei +8,6 %. Damit fällt die Inflationsrate unter anderem aufgrund der Dezember-Soforthilfe deutlich niedriger aus als in den Vormonaten. Im November 2022 hatte sie bei +10,0 % gelegen, im Oktober bei 10,4 %. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie und Nahrungsmittel merklich angestiegen und beeinflussen die Inflationsrate erheblich.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bautätigkeit

2.1.1 Anlagevermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Fertig- stellungen 2022	Überhang
Grünbühl „Living“ Bauabschnitt E	WE	2020	67	67	0
	TG	2020	46	46	0
Jägerhofquartier 1. Bauabschnitt	WE	2020	76	39	37
	GE	2020	1	0	1
	TG	2020	153	0	153
Jägerhofquartier 2. Bauabschnitt	WE	2022	13	0	13
	GE	2022	1	0	1
	KI	2022	1	0	1
Jägerhofquartier 3. Bauabschnitt	GE	2022	19	0	19
Jägerhofquartier 4. Bauabschnitt	WE	2022	22	0	22
Schauinsland Quartier 1	WE	2022	24	0	24

	TG	2022	30	0	30
	ST	2022	6	0	6
Schauinsland Quartier 2	WE	2022	12	0	12
Grünbühl „Living“ Bauabschnitt A	WE	2022	47	0	47
	TG	2022	32	0	32
Gesamt	WE		280	106	174
	GE		2	0	2
	TG		261	46	215
	ST		6	0	6
	KI		1	0	1

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

2.1.2 Umlaufvermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Über- gaben 2022	Überhang
Grünbühl „Living“ Bauabschnitt E	WE	2020	40	40	0
	KI	2020	1	1	0
	TG	2020	40	40	0
Jägerhofquartier 1. Bauabschnitt	TG	2020	60	0	60
Jägerhofquartier 2. Bauabschnitt	WE	2022	20	0	20
Jägerhofquartier 4. Bauabschnitt	WE	2022	30		30
Schauinsland Quartier 1	WE	2022	17	0	17
	TG	2022	17	0	17
Grünbühl „Living“ Bauabschnitt A	WE	2022	27	0	27
	TG	2022	27	0	27
Gesamt	WE		134	40	94
	KI		1	1	0
	TG		144	40	104

WE=Wohnungen, TG=Tiefgaragenstellplätze, KI=Kindergarten

2.1.3 Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR

Die Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR wurde gemeinsam mit der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH 16.11.2020 gegründet. Sitz der Gesellschaft ist Ludwigsburg, Mathildensstraße 21.

Gesellschaftszweck ist die Umsetzung der Vernetzung und Steuerung von Wohnungen, Gebäuden und gesamter Quartiere sowie zur Optimierung von Energieflüssen und -verbräuchen beizutragen. Hierzu gehört auch die Ladeinfrastruktur und Stromversorgung für E-Mobilitätsfahrzeuge. Dazu sollen nicht nur innovative Energiesysteme wie zum Beispiel die Eisspeicheranlage, sondern auch Smart Meter, Smart Home- und Livingssysteme sowie die Eigennutzung von PV-Strom etabliert werden. Diese Technologien versetzen die Gesellschafter in die Lage, die notwendigen Energiemengen bedarfsgerecht zu liefern, zu verteilen und abzurechnen.

Sowohl WBL als auch die SWLB sind zu je 50 % an der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR beteiligt. Das Stammkapital beträgt 250 T€.

Eigenkapitalanteil WBL zum 31.12.2022: 125 T€
 Jahresfehlbetrag zum 31.12.2021: 28 T€

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 liegt noch nicht vor.

2.2 Wohnungsbestand / gewerbliche Einheiten

2.2.1 Bestände

	Wohnungen	m ²	Gewerbe	m ²
Eigener Bestand am 31.12.2021	2.260	152.283	143	40.494
<u>Zugänge 2022</u>				
Fertigstellungen/Veränderungen	107	7.804	1	844
<u>Abgänge 2022</u>				
Verkauf	-1	-90	0	0
Flächenkorrektur, Teilabbruch, Umbuchung von Anlagevermögen in Umlaufvermögen, Veränderungen	0	-1	-2	-2.121
Bestand am 31.12.2022	2.366	159.996	142	39.217

Der Bestand an Mietwohnungen (WE) hat sich insgesamt um 107 Einheiten erhöht. Davon betreffen die Neubauten JägerhofQuartier erster Bauabschnitt 39 WE und Grünbühl.Living Teilbereich E 67 WE. Eine Wohnung kam durch Umwandlung einer Zahnarztpraxis in der Wilhelmstraße 31 dazu. Der Abgang betrifft den Verkauf der Frankfurter Str. 7.

Durch Kauf eines Teilgrundstücks Brucknerstraße kam eine Fläche von 844 m² dazu. Der Abgang von 2.121 m² betreffen den Teilabbruch und Umbau des Gebäudes im Jägerhof-Quartier zweiter Bauabschnitt mit Umbuchungen im Anlage- und Umlaufvermögen, sowie die Umwidmung der Zahnarztpraxis in Grundstücke mit Wohnbauten.

	Wohnungen	m ²	Gewerbe / Flüchtlingsunterkünfte	m ²
Bauten auf fremden Grundstücken am 31.12.2021	0	0	23	8.648
<u>Abgang 2022</u>			-1	-844
Bestand am 31.12.2022	0	0	22	7.804

Der Abgang betrifft die Umbuchung Brucknerstraße auf Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten.

	Wohnungen	m ²	Gewerbe	m ²
Gepachteter Bestand am 31.12.2021	13	1.095	0	0
<u>Abgang 2022</u>	-1	-58	0	0
Gepachteter Bestand am 31.12.2022	12	1.037	0	0

Der Abgang betrifft eine Wohnung in der Alt-Württemberg-Allee 2 + 2/1.

2.2.2 Vermietungsstatus

Im Berichtsjahr wurden 194 Mietverträge abgeschlossen. Davon 95 im klassischen Mieterwechsel, 77 Erstvermietungen im Neubau und 22 Mietverträge für die Asyl-Anschlussunterbringung der Stadt Ludwigsburg. Von den 194 Mietverträge betreffen 34 Umsetzungen der Mieter aus dem zu entwickelnden Wohngebiet in Grünbühl.

Aus dem Gesamtbestand sind 852 Wohnungen (Stand 31.12.2022) 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 144 Wohnungen zur Verfügung, die ebenfalls an Haushalte mit geringem Einkommen vermietet werden können.

Die durchschnittliche Kaltmiete des Gesamtbestandes liegt 2022 bei 7,93 €/m², die der öffentlich, kommunal und freiwillig preisgedämpften Wohnungen bei 6,58 €/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 8,83 €/m².

2.3 Interessentendatei

Die Interessentendatei hatte zum Jahresende 2022 einen Bestand von 1.485 (Vorjahr 1.315) Mietanfragen, was einer Zunahme um 12,9 % entspricht. Die Nachfrage verteilt sich mit 75 % (Vorjahr 80 %) auf den Bereich der preisgedämpften und mit 25 % (Vorjahr 20 %) auf den der frei finanzierten Wohnungen. Der hohe Anteil von 75 % 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 3,60 Mio. € bzw. 17,32 € pro m² Wohn- und Nutzfläche. Davon betreffen den Wohnungsbestand 3,11 Mio. € und die gewerblichen Objekte 0,49 Mio. €. Der Schwerpunkt der Kosten lag bei den Gewerken Maler, Trockenbau, Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten, Heizungs-, Sanitär und Elektroinstallationen, Aufzugsanlagen, sowie Architekten und Fachingenieurleistungen.

2.5 Verwaltungstätigkeiten

Zum 31.12.2022 verwaltete die WBL 48 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 1.226 Wohn- und 64 Gewerbeeinheiten, 610 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:

	2022 T€	2021 T€	2020 T€	2019 T€	2018 T€
Umsatzerlöse	55.460	26.144	22.853	35.935	24.214
Bestandsveränderungen	-8.914	10.515	6.464	-7.930	2.373
Sonstige betriebliche Erträge	438	427	204	318	592
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	22.266	23.280	14.955	11.456	13.825
Personalaufwand	3.838	3.805	3.614	3.185	2.913
Abschreibungen	5.034	4.485	5.030	3.884	3.752
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.295	1.809	2.442	1.493	1.961
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	9
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	15	219	326	29	13

Zinsen u. ähnliche Aufwendungen
 Steuern vom Einkommen und Ertrag
 Sonstige Steuern
Jahresüberschuss

2.086	2.045	1.750	1.675	1.758
1.051	0	-297	770	222
576	575	497	514	487
7.852	1.306	1.856	5.375	2.283

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um rd. 2.087 T€. Im Vergleich zum Vorjahr wurden aus dem Verkauf von Grundstücken rd. 22.744 T€ höhere Erlöse erzielt. Die Betreuungstätigkeit nahm um rd. 244 T€ und die anderen Lieferungen und Leistungen nahmen um rd. 4.240 T€ zu. Insgesamt erhöhten sich so die Umsatzerlöse auf 55.460 T€.

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

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen reduzierten sich um rd. 1.013 T€ auf rd. 22.266 T€. Gesunken sind im Wesentlichen die Instandhaltungskosten rd. 1.364 T€ und die Betriebskosten rd. 180 T€. Gestiegen sind die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen rd. 203 T€.

Personalzugänge und -abgänge, tarifliche und sonstige Gehaltsanpassungen veränderten die Personalkosten auf 3.838 T€.

Die gestiegenen Abschreibungen resultieren hauptsächlich aus der Erstvermietung Jägerhof-Quartier Bauabschnitt 1 Haus 1-3 und Grünbühl.Living Bereich E sowie die Sonderabschrei-bung für den Abbruch der ersten Gebäude Grünbühl.Living Bereich B.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um rd. 2.486 T€ auf rd. 4.295 T€. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die Abbruchkosten JägerhofQuartier Bauabschnitt 2, 3 und 4.

Das steuerliche Ergebnis führte zu einer Ertragssteuerbelastungen von rd. 1.051 T€. Der er-reichte Jahresüberschuss 2022 von 7.852 T€ liegt um rd. 6.247 T€ über dem Planansatz. Die wesentlichen positiven Abweichungen von rd. 6.123 T€ ergeben sich aus Umsatzerlösen aus Vermietung von rd. 968 T€, den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit von rd. 218 T€ für die Baubetreuung Grünbühl Kita, sowie einem höheren Gewinn aus dem Verkauf Grünbühl.Living Bereich E von rd. 1.052 T€ aufgrund einer teilweisen Erhöhung der Verkaufspreise und gerin-geren Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke. Dagegen lagen insbesondere die Instandhal-tungsaufwendungen mit rd. 3.604 T€ um 1.896 T€ unter der Annahme im Wirtschaftsplan 2022 von 5.500 T€. Die Sonderabschreibung wegen Abbruch sind rd. 739 T€ geringer ausge-fallen, weil erst vier Gebäude abgebrochen wurden, der Rest folgt im Jahr 2023. Die Abbruch-kosten liegen rd. 998 T€ unter dem Planansatz. Ein Teil der Abbruchkosten JägerhofQuartier verschieben sich in das Jahr 2023 und die Abbruchkosten für Grünbühl.Living Bereich B ent-fallen durch einen nachträglich abgeschlossenen Ordnungsmaßnahmenvertrag. Der verspäte-te Baubeginn aufgrund der kurzfristigen Einstellung der KfW Neubauförderung, führte zu einer späteren Valutierung der Darlehen und damit zu rd. 252 T€ geringeren Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2022 T€	2021 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.792	3.901
Auszahlungen für Investitionen in immat. Vermögensgegenstände	-60	-42
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	253	73
Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen	-28.247	-20.810
Erhaltene Zinsen	7	0

Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-28.047	-20.779
Auszahlungen an Gesellschaftern	0	0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	17.686	24.935
Planmäßige Tilgungen(-)	-5.769	-5.918
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen(-)	-978	-97
Erhaltene (Tilgungs-)Zuschüsse	0	0
Gezahlte Zinsen	-2.086	-2.045
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.853	16.875
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.402	-3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.127	4.130
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.725	4.127

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 41,81 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 6,8 %.

Der höhere Jahresüberschuss mit gestiegenen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens erhöhte den Cashflow nach DVFA/SG um 7.335 T€. Dies zusammen mit einer Abnahme der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und einer Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen sowie der Anstieg der Ertragssteuern sind die wesentlichen Faktoren, die den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 16.792 T€ steigen ließen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 1,4 (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 Bauträgergeschäft 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:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Bilanzsumme	276.558	269.237	235.421	202.362	200.923
Anlagevermögen	249.470	229.884	214.414	195.923	176.165
Umlaufvermögen	26.977	39.259	20.909	6.328	24.647
Eigenkapital	115.624	107.772	106.465	105.203	99.828
Verbindlichkeiten	152.728	155.737	123.205	91.010	96.835
Flüssige Mittel	1.725	4.127	4.130	422	9.058
Eigenkapitalquote	41,81 %	40,03 %	45,22 %	51,99 %	49,68 %

Der positive Saldo aus Zu- und Abgängen von rd. 24.620 T€, vermindert um Abschreibungen von rd. 5.034 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. 16.350 T€, unfertigen Leistungen rd. 4.338 T€, geleisteten Anzahlungen rd. 519 T€, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen rd. 3.873 T€ und den flüssigen Mitteln rd. 1.725 T€ zusammen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich um rd. 7.613 T€, die der anderen Kreditgeber erhöhten sich um rd. 3.329 T€. Die erhaltenen Anzahlungen reduzierten sich

im Wesentlichen durch die Übergabe der Wohneinheiten in Grünbühl.Living Bereich E um rd. 15.086 T€. Die Verbindlichkeiten aus Vermietung, aus anderen Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten nahmen insgesamt um rd. 1.135 T€ zu. Der deutliche Anstieg beim Eigenkapital ließ die Eigenkapitalquote auf 41,81 % steigen. Der Anstieg bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurde nicht sichtbar.

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

			2022	2021
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	3,6	1,2
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	6,8	1,2
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	2,8	0,5

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

			2022	2021
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	90,2	85,4
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	9,8	14,6
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	47,0	47,2
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	%	2,3	1,0
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	38,5	42,0
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen u. ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	10,1	10,8

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2022	2021
Instandhaltungs- u. Modernisierungskosten je m ² Wohn- u. Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{Modernisierung}}{\text{Wohn- u. Nutzfläche}}$	€	17,32	24,53
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	%	2,96	2,81
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	4,6	5,2

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Der Sachverständigenrat prognostiziert im Jahr 2023 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,2 %. Die kurzfristigen Abwärtsrisiken für das Wachstum haben sich reduziert. Vor allem ist die Unsicherheit über die Energieversorgungslage vorerst gesunken.

Der Sachverständigenrat erwartet, dass die Inflation nur allmählich zurückgeht und im gesamten Prognosehorizont weiterhin erhöht bleibt. Der damit einhergehende Kaufkraftverlust belastet die privaten Konsumausgaben. Die fortgesetzte geldpolitische Straffung mit steigenden Zinsen verschärft diese Entwicklung und dämpft zusammen mit der weiterhin hohen wirtschaftlichen Unsicherheit die Investitionen der Unternehmen. Vor diesem Hintergrund erwartet der Sachverständigenrat im Jahr 2024 ein Wirtschaftswachstum von 1,3 %.

Für die Inflationsrate in diesem und im kommenden Jahr prognostiziert der Sachverständigenrat Raten von 6,6 % beziehungsweise 3,0 %.

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

Im Wirtschafts- und Finanzplan 2023 ist ein Investitionsvolumen von rund 61,2 Mio. € vorgesehen. Diese Investitionen entsprechen im Wesentlichen der Fortführung der bereits vom Aufsichtsrat genehmigten und schon in Vorjahren begonnenen Neubauten für bezahlbare Wohnungen und Eigentumswohnungen, die zur Querfinanzierung notwendig sind. Die Förderung dieser Wohnungen erfolgte nach den alten Förderprogrammen des Bundes und des Landes. Weitere geplante Neubauvorhaben werden vorerst auf Eis gelegt, bis verlässliche Rahmendaten vorliegen, die eine angemessene Wirtschaftlichkeit erwarten lassen. Wenn der neue Förderrahmen nicht signifikant langfristig erhöht wird und der Schwerpunkt bei der energetischen Bestandssanierung liegen sollte, kommt der geförderte Wohnungsbau nahezu zum Erliegen. Wie bereits im Vorjahresbericht erwähnt, entsteht so durch begrenzte Mittel ein Verteilungsproblem Neubau versus Bestandssanierung, wobei einer oder beide Bereiche das nachsehen haben werden. Die Zielvorstellung der Bundesregierung der Bau von 400.000 Wohnungen jährlich und davon 100.000 geförderte Einheiten wird auf längere Zeit ein Wunschtraum bleiben.

In Sachen Klimaschutz und Schonung fossiler Brennstoffe stattet die WBL die Neubauten mit effizienter Technik aus. Auch beim Bestandserhalt wird auf energieeinsparende Maßnahmen geachtet. So haben die Instandsetzung, Erhalt und Verbesserungen unserer Objekte ein Budget 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 35,6 Mio. €. Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zum Zeitpunkt der Erststellung zugrunde gelegten Prämissen sollte sich ein positives Jahresergebnis 2023 von rund 1,0 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.

Aktuell befindet sich das überarbeitete Risikomanagement in der Endabstimmung und soll dann unternehmensweit implementiert werden. Ziel ist es, 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 Portfoliostrategie der WBL wurde im Jahr 2022 überarbeitet. Der Wohnungsbestand wurde in fünf Cluster eingeteilt. 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 gestiegen. Die Nachfrage nach den Mietwohnungen der WBL ist weiterhin stabil. 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 auch weiterhin mit ihren Möglichkeiten, an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingsen 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 nahezu 100%. Die Nachfrage nach Büroflächen und Flächen für Existenzgründer ist vorhanden, aber geringer als in Vorjahren. Bei der Event-Location „Reithaus“ und den Konferenzräumen werden 2023 mit konstanten Erlösen gerechnet. Die Konferenzräume erzielten 2022 Umsätze von rd. 128 T€ (Vorjahr: 60 T€) und es fanden 46 Veranstaltungen im Reithaus (Vorjahr: 20) statt. Sie steigen zwar wieder, liegen aber immer noch unter dem Niveau vor Beginn der Pandemie. Ob aufgrund der pandemiebedingten Veränderung der Arbeitswelt die Vermietung von Konferenzräumen rückläufig ist, ist noch nicht ersichtlich. Dies wurde entsprechend im Wirtschaftsplan 2023 berücksichtigt. Diese verminderte Erlössituation stellt jedoch kein bestandsgefährdendes Risiko, weder für die Sparte noch für das Unternehmen dar.

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 einer After Work Location mit einem breiten Speise- und Serviceangebot bis hin zum Catering von Seminaren sowie verschiedene Veranstaltungen das Angebotsportfolio in dieser Sparte der WBL ab.

Mietwohnungsbau / Bauträgeschäft

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 Bauträgeschäft 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 neue Bundesförderungen für klimafreundlicher Neubau im Vergleich zum Vorgängerprogramm deutlich schlechtere Konditionen sowie erhöhte Anforderung an Neubauten stellt.

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 Energiepreissteigerungen 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.

Baukostensteigerungen beim Bau von Eigentumswohnungen können aufgrund des Nachfragerückgangs nicht mehr über höhere Verkaufspreise abgefangen werden und auch beim Mietwohnungsbau ist dies 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 Rahmenbedingung 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 Verantwortlichen tragen zur Risikominimierung und zum wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens bei.

WEG-Verwaltung

Eine WEG mit vier Wohnungen hat nach Ablauf des Verwaltervertrages nicht mehr verlängert. Aus dem eigenen Neubau sind drei Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 171 Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie 303 Tiefgaragenstellplätze hinzugekommen. Weitere Zugänge in den nächsten Jahren wird es überwiegend aus dem eigenen Bauträgersgeschäft und vereinzelt aus Objekten, die am Markt akquiriert werden, geben.

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. Von 15 Bestellungen, die im Berichtsjahr ausgelaufen sind, konnten 14 Verträge verlängert werden. Dies zeigt einerseits das Vertrauen und die hohe Zufriedenheit der Eigentümer und andererseits, dass die WBL mit dem Ziel der Qualitätsführerschaft auf dem richtigen Weg ist.

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 könnte 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 7,93 €/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 2023 beim Eventbereich und den Konferenzräumen mit konstanten 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 geringste 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.

Der langfristige Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich einschätzbar. Trotzdem werden sich die 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.

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 67 % der langfristigen Objektfinanzierungen haben einen durchschnittlichen Festzinssatz von 1,5 %. Die restlichen 33 % mit Laufzeiten unter zehn Jahren liegen bei 1,7 %. 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 2023

Andreas Veit
Geschäftsführer