



## Protokollauszug zum WIRTSCHAFTSAUSSCHUSS

am Dienstag, 04.07.2023, 17:00 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

TOP 1                      Jahresabschluss 2022 der Wohnungsbau  
Ludwigsburg GmbH

Vorl.Nr. 158/23

---

### **Beschluss:**

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.

### **Abstimmungsergebnis:**

Die Abstimmung erfolgt offen und getrennt.

Der Beschluss zu Ziffer 1 bis 4 wird mit 11 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Der Beschluss zu Ziffer 5 wird mit 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Befangen bei Ziffer 5:            OBM Dr. Knecht  
    Stadtrat Bauer (beide wegen Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der  
    Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH)

### **Beratungsverlauf:**

OBM **Dr. Knecht** eröffnet die Sitzung. Er ruft Tagesordnungspunkt 1 auf. Eingangs geht er auf das kürzlich erfolgte höchstrichterliche Urteil ein, das das Subsidiaritätsprinzip im Bauträgersgeschäft bestätigt habe. Das sei auch ein erfreuliches Urteil für die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, deren herausragende Leistungen er insgesamt würdigt.

Es erfolgt ein Sachvortrag durch den **Geschäftsführer** der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH. Er stellt die Zahlen, wie in der Vorlage 158/23 aufgeführt, vor. Der entstandene Jahresüberschuss müsse im Zusammenhang mit den geschobenen Projekten gesehen werden und sei daher nur eine Momentaufnahme.

Stadtrat **Prof. Vierling** führt aus, dass die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH als soziales Unternehmen der Stadt für preisgedämpfte Wohnungen gearbeitet habe und die Gewinnmaximierung nicht das erste Ziel sei. Die Zahlen seien erfreulich, vor allem die leichte Erhöhung der Eigenkapitalquote. Die gestiegene Zahl der Mietinteressenten spiegle auch den Miet- und Wohnungsmarkt wider. Die Bemühungen der Klimaneutralität sollten prioritär verfolgt werden und sollten auch im Bericht gesondert dargestellt werden. Seine Fraktion werde dem Jahresabschluss zustimmen.

Stadtrat **Herrmann** sieht positive Signale darin, dass die Preise für Eigentumswohnungen nach unten gehen. Bei der Eigenkapitalquote sei für ihn noch keine Trendwende erkennbar. Im Bauträgersgeschäft sei ein Miteinander mit den anderen Bauträgern in der Stadt gewünscht. Die Zahl der Mietinteressenten sei groß, hier bittet er um eine vernünftige Verteilung und ein weiteres Wachsen bzw. Neubauten mit Augenmaß. Die CDU-Fraktion werde zustimmen.

Stadtrat **Weiss** dankt für den transparenten Bericht, in dem auch die Risiken dargestellt seien. Mit den privatwirtschaftlichen Bauträgern solle eine Balance gefunden werden. Angesichts des immer größer werdenden Bestands fordert er einen Sanierungsplan. Zum Anteil des geförderten Wohnraums äußert sich Stadtrat Weiss kritisch. Insgesamt sei es ein erfreuliches Jahresergebnis und er hoffe auf eine weiter positive Entwicklung.

Stadtrat **Maier** sieht im Programm „Fair wohnen“ ein wertvolles Instrument. Die hohen Mieten nennt er die Geißel einer attraktiven Stadt. In den nächsten Jahren solle keine Gewinnabführung an die Stadt erfolgen, da in den nächsten Jahren große Herausforderungen auf die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH zukommen werden, nicht zuletzt die größere Zahl an Menschen mit Wohnberechtigungsschein. Neuen Wohnraum zu schaffen sei gut und hilft, die Bevölkerung in der Stadt zu halten.

Stadtrat **Haag** bezeichnet die hohe Investitionsquote als beeindruckend. Daher werde auch eine ausreichend hohe Eigenkapitalquote gebraucht. Bei der Gewinnabführung plädiert er dafür, auf Sicht zu fahren. Da die staatlichen Förderungen für sozialen Wohnungsbau zurückgehen, sollten die Baustandards reduziert werden, um günstiger zu bauen. Er werde der Vorlage zustimmen.

TOP 1

Jahresabschluss 2022 der Wohnungsbau  
Ludwigsburg GmbH

Vorl.Nr. 158/23

---

Für Stadtrat **Dogan** ist es erfreulich, dass die Eigenkapitalquote über dem Durchschnitt liege. Auch der Quadratmeterpreis sei erfreulich und zeigt, dass der soziale Auftrag erfüllt werde. Eine Gewinnabführung würde er offenhalten. Er fragt, ob die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH Altbauwohnungen verkaufe, um Sanierungskosten einzusparen, und ob die Interessentenliste nur für Ludwigsburger offen sei.

Der **Geschäftsführer** erläutert, dass die Eigenkapitalquote ausreichend sei für die wirtschaftlichen Aktivitäten. Das Baurärgeschäft sei insgesamt rückläufig. Die Anstrengungen zur Klimaneutralität seien wichtig und bedürfen hoher Investitionen. Gleichzeitig sei der Anspruch, die Mieten gering zu halten. Der Nachhaltigkeitsbericht sei alle zwei Jahre Teil des Wirtschaftsplans und werde immer wichtiger. Den Einbau von Balkon-Solaranlagen für Mieter habe man erleichtert. Altbauwohnungen sollen nicht verkauft werden. Die Interessentenliste sei nicht nur für Ludwigsburger offen.

Verbunden mit erneutem Dank für die Geschäftsführung und Belegschaft der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH schließt OBM **Dr. Knecht** die Aussprache.

Die Abstimmung erfolgt getrennt aufgrund der Befangenheit bei Ziffer 5 von OBM **Dr. Knecht** und Stadtrat **Bauer** als Mitglieder des Aufsichtsrates der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH.

Zunächst lässt OBM **Dr. Knecht** über die Beschlussziffern 1 bis 4 abstimmen.

Bei der Abstimmung zu Ziffer 5 rücken OBM Dr. Knecht und Stadtrat Bauer vom Sitzungstisch ab. Stadtrat **Prof. Vierling** übernimmt die Sitzungsleitung bei der Abstimmung zu Ziffer 5.

Anschließend übernimmt OBM **Dr. Knecht** die Sitzungsleitung wieder und schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.

