



## BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:  
FB Finanzen

**VORL.NR. 141/24**

Sachbearbeitung:  
Betz, Petra  
Datum:  
04.06.2024

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Wirtschaftsausschuss	18.06.2024	ÖFFENTLICH

Betreff: Jahresabschluss 2023 der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH  
Bezug SEK:

### Bezug:

**Anlagen:** 1 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung  
2 Anhang 2023  
3 Lagebericht 2023  
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 305.005.328,92 (VJ EUR 276.557.618,92) und einem Jahresüberschuss von EUR 1.973.711,48 (VJ EUR 7.852.208,01) zuzustimmen.

#### 2. Ergebnisverwendung

Der folgenden Ergebnisverwendung zuzustimmen:  
Der Jahresüberschuss von EUR 1.973.711,48 wird in voller Höhe der Bauerneuerungsrücklage zugeführt.

#### 3. Lagebericht

Den Lagebericht für 2023 zur Kenntnis zu nehmen.

#### 4. Entlastung der Geschäftsführung

Der Geschäftsführung der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

## **5. Entlastung des Aufsichtsrats**

Dem Aufsichtsrat der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

## **6. Bestellung des Wirtschaftsprüfers für die Geschäftsjahre 2024 - 2028**

Den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Stuttgart für die Jahresabschlüsse 2024 – 2028 als Wirtschaftsprüfer zu bestellen.

### **Sachverhalt/Begründung:**

#### **A. Geschäftsjahr 2023**

Der erreichte Jahresüberschuss 2023 von TEUR 1.974 liegt um rd. TEUR 964 über dem Ansatz im Wirtschaftsplan 2023. Unter anderem höhere Erträge aus Vermietung sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen führten zu einer Abweichung von den Annahmen im Wirtschaftsplan für 2023. Daneben konnten nicht realisierte Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft durch geringere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke ausgeglichen werden.

Es wurden rund EUR 3,52 Mio. bzw. 16,76 EUR pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche für die Instandhaltung des Bestands aufgewendet. Die Instandhaltungskosten verteilen sich mit EUR 3,03 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 915, die insbesondere auf die Fertigstellung von 37 neu gebauten Wohnungen im Jägerhofquartier sowie 35 neu gebauten Wohnungen des Projekts Weingarten.living zurückzuführen sind.

Der Wohnungsbestand erhöhte sich auf nun 2.391 Wohneinheiten. Davon waren 896 Wohnungen (Stand 31.12.2023) an einkommensschwache Haushalte vermietet. Daneben stehen 123 Wohnungen aus dem „Fair Wohnen“-Modell und der Neubegründung von Belegungsbindungen zur Verfügung.

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

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 38,56% (Vorjahr: 41,8%).

Zur allgemeinen Lage und der Gesamtbeurteilung von Chancen und Risiken führt die Geschäftsführung im Lagebericht unter anderem aus:

- Der Wohnungsneubau ist völlig eingebrochen und wird sich auch so schnell nicht beleben lassen. Verantwortlich dafür sind rasant gestiegene Zinsen, weiterhin exorbitante Baukosten und der abrupte Förderstopp für energieeffiziente Gebäude.
- Die WBL wird alle laufenden Neubauvorhaben fertigstellen, die Finanzierung dafür ist gesichert. Durch den Nachfragerückgang bei den Eigentumswohnungen wird die WBL einige zum Verkauf vorgesehene Wohnungen in den Bestand übernehmen müssen, was die Finanzierung und den Cashflow des

Unternehmens negativ belasten wird.

- Das Facility-Management des eigenen Wohnungsbestands ist einer Vielzahl von Risiken wie z.B. Mieterinsolvenzen, Leerstände und das Überschreiten von geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungskosten ausgesetzt. Zudem wird mit den Energiekostensteigerungen die Mietbelastungsquote der Haushalte zunehmen, sodass mit einem Anstieg der Erlösausfälle gerechnet werden muss.
- Die WBL bereitet sich auf die Dekarbonisierung des Wohnungsbestands vor. Diese energetische Transformation der Gebäude und Quartiere ist mit exorbitant hohen Investitionen verbunden. Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und die Dekarbonisierung des bestehenden Gebäudebestands sind zwei wichtige Ziele, die leider bei begrenzten Mitteln in einem Zielkonflikt stehen.
- Die Immobilienwirtschaft steht vor einer Vielzahl von Herausforderungen und Chancen. Der Zugang zu Krediten hat sich erschwert, insbesondere aufgrund der Erhöhung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank. Die Baukosten sind gestiegen, was die Margen beeinträchtigt. Die Digitalisierung bietet sowohl Chancen als auch Risiken. Neue Technologien können die Effizienz steigern, erfordern jedoch auch Anpassungen und Investitionen.

## **B. Zu fassende Beschlüsse**

Der Aufsichtsrat der WBL hat am 11.06.2024 der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2023 mit einer Bilanzsumme von EUR 305.005.328,92 und einem Jahresüberschuss von EUR 1.973.711,48 festzustellen.

### **Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

Aufsichtsrat und Geschäftsführung der WBL empfehlen, den Jahresüberschuss von EUR 1.973.711,48 in voller Höhe der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

Die WBL schafft aktuell und in den nächsten Jahren neuen Wohnraum insbesondere in Grünbühl, im Jägerhofquartier und im Gebiet Schauinsland. Auch angesichts der ungewissen Wohnraumförderkulisse, den Baupreissteigerungen, den gestiegenen Zinsen sowie der Transformation des Wohnungsbestandes im Hinblick auf die Klimaneutralität 2035 wird empfohlen, den Jahresgewinn im Unternehmen zu belassen. Die für die nächsten Jahre geplanten Investitionen sind aus dem Wirtschaftsplan 2024 (Anlage 16 zum Haushaltsplan 2024 der Stadt) ersichtlich.

### **Abschlussprüfung und Bestätigungsvermerk**

Der Jahresabschluss 2023 der WBL wurde von der RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft. Der Prüfungsbericht vom 29.05.2024 wurde mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen (siehe Anlage 4).

### **Wirtschaftsprüfer für die Geschäftsjahre 2024 - 2028**

Die Abschlussprüfung für die Jahre 2019 - 2023 wurde von der RSM Ebner Stolz GmbH & Co.KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart durchgeführt. Die Beteiligungsrichtlinie der Stadt Ludwigsburg sieht vor, dass die Wirtschaftsprüfung alle 5 Jahre wechseln soll. Zur Wahrung der Unabhängigkeit und Objektivität wurde die Prüfung der Jahresabschlüsse 2024 bis 2028 neu

ausgeschrieben. Dem Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung und der Stadtverwaltung für die Wirtschaftsprüfung die Beauftragung des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Stuttgart vorgeschlagen.

**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 2023 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 2023 sowie die Stellvertreter, die 2023 an einer Aufsichtsratssitzung teilgenommen haben, sind deshalb bei der Beschlussfassung zum Punkt 5 befangen.

**Unterschriften:**

Harald Kistler

Petra Betz

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

Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

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

**Verteiler:** 14, 20, WBL



LUDWIGSBURG

NOTIZEN