



Protokollauszug
zum WIRTSCHAFTSAUSSCHUSS

am Dienstag, 18.06.2024, 17:00 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

TOP 1

Jahresabschluss 2023 der Wohnungsbau
Ludwigsburg GmbH

Vorl.Nr. 141/24

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 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.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss zu Ziffer 1 - 4 und 6 wird mit 11 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Der Beschluss zu Ziffer 5 wird mit 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Befangenheit: Stadtrat Bauer
 OBM Dr. Knecht
 Stadtrat Remmele

Beratungsverlauf:

OBM **Dr. Knecht** eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Nachdem es zur Tagesordnung keine Änderungswünsche gibt, ruft er Tagesordnungspunkt 1 auf. Einleitend geht er auf die hervorragende Arbeit der Wohnungsbau ein, wenngleich es derzeit eine schwierige Situation aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, insbesondere bei den Baukosten und der Förderkulisse sowie den wirtschaftlichen Bedingungen, sei. Er erinnert an die guten Projekte und Entwicklungen in der Stadt. Der sozialpolitische Auftrag werde erfüllt.

Der **Geschäftsführer** der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH geht auf die Vorlage ein und informiert anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt.

OBM **Dr. Knecht** eröffnet die Aussprache.

Die WBL biete eine gute Stadtrendite sagt Stadtrat **Bauer** und lobt das vielseitige Engagement des Unternehmens, das sich als Sponsor auch sozial engagiert. Die Aufgabe der sozial-, ökologischen-, wirtschaftlichen Versorgung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung werde im Rahmen der Möglichkeiten erfüllt. Das erwirtschaftete Ergebnis reiche jedoch nicht zur Stärkung der Eigenkapitalquote aus. Er geht auf die Instandhaltungen ein und fragt, wie ein künftiger Stau verhindert werden könne. Der Wohnungsbestand sei beeindruckend, wenngleich es dennoch zu wenige bezahlbaren Wohnungen gebe. Das wirtschaftliche Umfeld habe sich dramatisch verändert, unter anderem seien Subventionen weggefallen. Über weitere Eigenkapitalzuführungen müsse nachgedacht werden.

Dass der Gewinn bei der WBL bleibe, steht für Stadträtin **Dr. Klünder** und die Mehrheit ihrer Fraktion außer Frage. Der Auftrag werde gut erfüllt, wenngleich das Geschäftsmodell einer Mitfinanzierung durch den Wohnungsverkauf aktuell nicht aufgehe. Man brauche in Ludwigsburg viel mehr Wohnungen und könne das Problem

nicht lokal lösen, die Landes- und Bundespolitik sei ebenso gefragt. Sie fragt nach der Anzahl und dem Erlös der verkauften Wohnungen. Die Thematik hinsichtlich der Klimaneutralität, Dekarbonisierung des Bestandes und Neubauten müsse diskutiert werden. Bei einer Standardsenkung fragt sie nach der möglichen Entwicklung, vor allem zum Thema Umweltverträglichkeit. Der Vorlage werde zugestimmt.

Stadtrat **Weiss** kann die Kritik des Geschäftsführers an die hohen Baustandards in Deutschland nachvollziehen, generell müssen diese gesenkt werden. Es müsse über die Grunderwerbssteuer und die Gebühren nachgedacht werden. Bedenklich stimme ihn die hohe Bilanzsumme. Er geht auf das Eigenkapital und die Bonität ein. Er fragt nach dem Verhältnis der Bauträgertätigkeit. Zudem interessiert ihn, wie viele der Wohnungen im Bau im Bestand bleiben. Er fragt, ob Grundstücke im Bestand verkauft werden. Aufgrund der derzeitigen Lage könne keine Dividende abgeschöpft werden. Er wird der Vorlage zustimmen und lobt die Arbeit.

Stadtrat **Dr. O'Sullivan** hofft, dass die Umstände für die WBL besser werden und bittet darum, die Bautätigkeit trotz der Krise nicht einzustellen. Die Nachfrage auf bezahlbaren Wohnraum sei ungebrochen. Wenn es keinen neuen Wohnraum gebe, sei das ein gesellschaftliches Problem. Eine Gewinnausschüttung an die Stadt sei momentan nicht möglich. Er geht auf die Eigenkapitalquote ein. Das Unternehmen werde gut geführt, lobt er.

Stadtrat **Haag** spricht von einer Erfolgsgeschichte, wenngleich die Prognose hinsichtlich einer Kostensteigerung bedenklich sei. Eine Absenkung der Standards begrüße er. Die Einkommensgrenze für Berechtigungsscheine sei angehoben worden, merkt er an. Er werde der Vorlage zustimmen.

Stadtrat **Dogan** stimmt ebenso der Vorlage zu. Der Wegfall der Förderungen sei bedauerlich. Eine Instandhaltung solle erst bei tatsächlicher Notwendigkeit durchgeführt werden. Er fragt nach Vergleichen mit anderen Kommunen und dem Grund für die gleichbleibende Anzahl der Wohnungssuchenden.

Der **Geschäftsführer** der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH geht auf die offenen Fragen ein. Das Unternehmen sei gefestigt. Bei den Banken erhalte man gute Konditionen, man sei notenbankfähig, obgleich man mit gestiegenen Zinsen zu kämpfen habe. Die Eigenkapitallinie habe abgenommen, auch durch den großen Invest in das Anlagevermögen. Es gebe keinen Instandhaltungsstau, da regelmäßig umfassende energetische Modernisierungsmaßnahmen im Bestand durchgeführt wurden. Langjährige Mietverhältnisse bringen bei Auszug hohe Instandsetzungen mit sich. Mit dem Aufsichtsrat werde man eine mittelfristige Strategie zur Klimaneutralität erarbeiten. Hinsichtlich der Baustandards merkt er an, dass durchaus unter anderem beim Schallschutz, Deckenaufbau und Verglasung der Fenster sowie Aufputz Leitungen Kosten eingespart werden könnten. Zudem wünscht er eine deutliche Absenkung, vor allem für den sozialen Wohnungsbau, der Steuern, Gebühren, Prüfstatik und Abgaben. 2023 seien keine Eigentumswohnungen übergeben worden. Erlöse für Baubetreuung konnten generiert werden. Infolge einer Wohnungsprivatisierung von Wohnungen im Bestand seien aktuell die Mieter abgefragt worden. Für die aktuell laufenden Projekte habe man diverse Förderungen erhalten. Künftige Projekte können nicht umgesetzt werden, wenn diese nicht wirtschaftlich darstellbar seien. Hierzu müssen sich die Förderkulissen ändern. Er geht auf die Not am Wohnungsmarkt ein und merkt an, dass sich die Mitte der Gesellschaft nicht mehr mit adäquatem Wohnraum selbst versorgen könne. Deshalb seien die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein angehoben worden.

Die Nachfrage werde weiter ansteigen, Gesuche werden regelmäßig abgefragt. Für den 2. Bauabschnitt Brucknerstraße versuche man eine diesjährige Realisierung zu erreichen. Priorität liege bei der Weiterentwicklung in Grünbühl. Im Anlagevermögen könne auf die Mindeststandards reduziert werden. Von 288 Wohnungen wolle man 77 Wohnungen verkaufen. Unbebaute Grundstücke wolle man grundsätzlich bebauen, aber auch hier müsse mittelfristig neu gedacht und gute Lösungen gefunden werden.

Stadträtin **Dr. Klünder** will wissen, wie damit umgegangen werde, wenn die Wohnungen nicht verkauft werden.

Sofern bei der Abnahme die Wohnungen nicht verkauft seien, fließen diese in das Anlagevermögen ein, antwortet der **Geschäftsführer** der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH. Die Wohnungen müssen finanziert werden und die Erlöse fehlen als Eigenkapital für weitere Projekte, merkt er an.

OBM **Dr. Knecht** lässt über Ziffer 1 bis 4 und Ziffer 6 abstimmen.

OBM **Dr. Knecht** gibt die Sitzungsleitung an Stadtrat Prof. Vierling ab.

OBM **Dr. Knecht**, Stadtrat **Bauer** und Stadtrat **Remmele** erklären sich zu Ziffer 5 befangen und rücken vom Sitzungstisch in den Zuhörerbereich ab.

Stadtrat **Prof. Vierling** stellt Ziffer 5 zur Abstimmung. Im Anschluss übernimmt OBM Dr. Knecht wieder die Sitzungsleitung.

OBM **Dr. Knecht** dankt den ausscheidenden Stadträten Bauer, Schreiber und Weiss für die vertrauensvolle und engagierte Arbeit im Wirtschaftsausschuss und schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.