

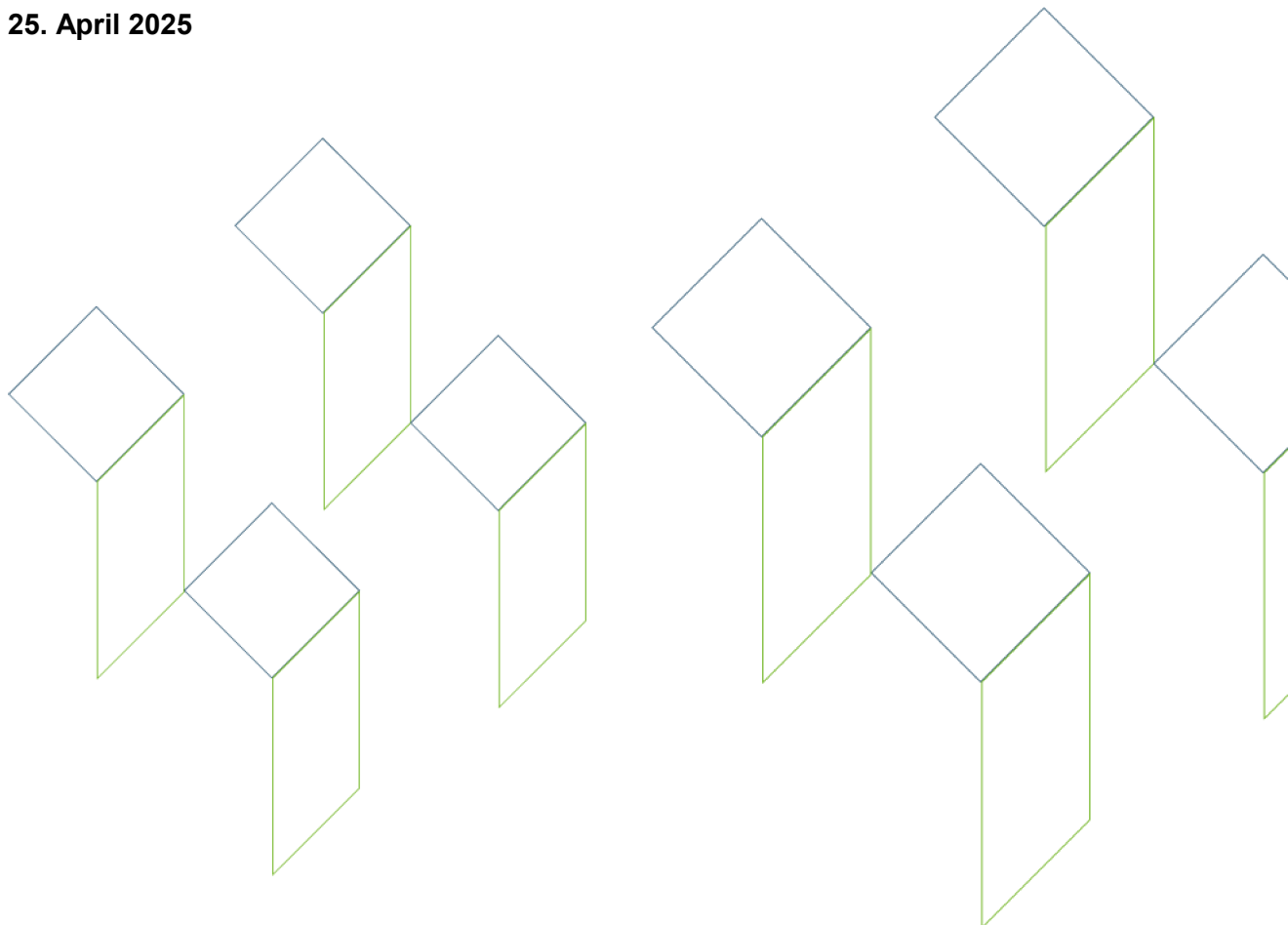
BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

**des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024
und des Lageberichts**

der **Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH**

in **Ludwigsburg**

vom **25. April 2025**



Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen	2
Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung	2
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	4
I. Gegenstand der Prüfung	4
II. Art und Umfang der Prüfung	5
D. Rechnungslegung und wirtschaftliche Verhältnisse	9
I. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
II. Jahresabschluss	9
1. Ordnungsmäßigkeit	9
2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
3. Wirtschaftliche Verhältnisse	12
a) Vermögenslage	12
b) Finanzlage	15
c) Ertragslage	18
III. Lagebericht	19
E. Beteiligungen	20
Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR (SQL GbR)	20
F. Bewirtschaftungstätigkeit	21
I. Entwicklung des Hausbesitzes	21
II. Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit	23
III. Bauträgertätigkeit	24
IV. Bauabwicklung	24
V. Bewirtschaftung des Hausbesitzes	25
VI. Betreuungstätigkeit	28
1. Verwaltung von Wohnungseigentum	28
2. Verwaltung von Mietwohnungen für Dritte	28

G. Feststellungen aus der gesetzlichen Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz	29
H. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	30

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024
- 2 Lagebericht 2024
- 3 Bestätigungsvermerk
- 4 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024
- 5 Rechtliche Verhältnisse
- 6 Betriebliche Kennzahlen
- 7 Erfolgsanalyse
- 8 Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG
- 9 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

A. Prüfungsauftrag

- 1 Der Vorsitzende des Aufsichtsrates der

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

in Ludwigsburg

- nachstehend WBL GmbH, Gesellschaft oder Unternehmen genannt -

hat uns mit Schreiben vom 1. Juli 2024 aufgrund eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 20. Juni 2024 den Auftrag zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 gemäß §§ 316 ff. HGB erteilt. Auftragsgemäß haben wir auch die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) vorgenommen.

- 2 Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde mit IDW Prüfungsstandard PS 450 n.F. (10.2021) erstellt.
- 3 Dieser Prüfungsbericht richtet sich ausschließlich an die Gesellschaft.
- 4 Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
- 5 Unserem Auftrag liegen die als **Anlage 9** beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen des Institutes der Wirtschaftsprüfer vom 1. Januar 2024 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

B. Grundsätzliche Feststellungen

Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung

- 6 Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.

Auf folgende wesentliche Darstellung zur Lage der Gesellschaft durch die **gesetzlichen Vertreter** ist hinzuweisen:

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist nach Einschätzung der Geschäftsführung geordnet.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der erhaltenen Anzahlungen ließ die Eigenkapitalquote auf 38,36 % sinken.

Die Kapitalstruktur ist nach Darstellung der Geschäftsführung ausgewogen und die Finanzlage geordnet. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 6,2 %.

Insgesamt erhöhten sich die Umsatzerlöse auf T€ 32.635. Die Erlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit stiegen um T€ 1.002 und die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken auf T€ 4.836.

Der Jahresüberschuss 2024 von T€ 7.733 lag um rd. T€ 6.668 über dem Planansatz. Als wesentliche Geschäftsvorfälle, die die Abweichung vom Prognosewert erklären, werden der Verkauf des Verwaltungsgebäudes Mathildenstraße 21 sowie höhere Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen aufgeführt. Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage als geordnet.

Auf Basis des Wirtschaftsplans erwartet die Geschäftsführung für 2025 einen Jahresüberschuss von rd. € 1,1 Mio.

Risiken sieht die Geschäftsleitung insbesondere in Kostensteigerungen bei Materialien, Energie- und Personalkosten sowie gestiegenen Finanzierungskosten.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung sieht die Geschäftsleitung keine Risiken, die den Bestand des Unternehmens insgesamt gefährden bzw. die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig beeinflussen könnten.

- 7 Nach dem **Ergebnis unserer Prüfung** halten wir die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung, wie sie im Jahresabschluss und Lagebericht dargestellt wurde, für angemessen.
- 8 Der Jahresabschluss vermittelt nach dem Ergebnis unserer Prüfung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften.
- 9 Die Beurteilung des Fortbestandes und der künftigen Entwicklung des Unternehmens, deren zugrunde liegende Annahmen sowie die getroffenen prognostischen Aussagen im Lagebericht sind plausibel.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

- 10 Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.
- 11 Auf Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurden die deutschen Rechnungslegungsgrundsätze angewandt.
- 12 Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.
- 13 Für die Rechnungslegung und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und Lagebericht abzugeben.
- 14 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 HGrG beachtet und Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und zu den wirtschaftlichen Verhältnissen getroffen.

II. Art und Umfang der Prüfung

- 15 Die Prüfungshandlungen haben wir mit Unterbrechungen in der Zeit vom 9. Dezember bis 13. Dezember 2024 und vom 7. April 2025 bis 18. April 2025 vorgenommen.
- 16 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Stuttgart, geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2023.
- 17 Im Rahmen der Prüfung der Eröffnungsbilanzwerte haben wir uns auch auf die Ergebnisse des Abschlussprüfers für den Vorjahresabschluss gestützt. Die Verwertbarkeit dieser Ergebnisse haben wir anhand einer kritischen Durchsicht des Vorjahresprüfungsberichts eingeschätzt. Wir haben aus der Berichtsdurchsicht keine Hinweise darüber erlangt, dass die Eröffnungsbilanzwerte falsche Darstellungen mit wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss des Berichtszeitraums enthalten bzw. dass die in den Eröffnungsbilanzwerten widerspiegelten Rechnungslegungsmethoden im Abschluss des Berichtszeitraums nicht stetig angewandt worden sind. Ferner ergaben die im Berichtszeitraum durchgeführten Prüfungshandlungen Nachweise in Bezug auf die Eröffnungsbilanzwerte. Eine Befragung des Vorjahresabschlussprüfers hat ebenfalls keine gegenteiligen Erkenntnisse erbracht.
- 18 Unsere Prüfung haben wir gemäß §§ 316 ff. HGB vorgenommen.
- 19 Bei der Durchführung der Abschlussprüfung haben wir die einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und die vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgelegten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Die Prüfung wurde so angelegt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße gegen Gesetz und Gesellschaftsvertrag, welche eine wesentliche Auswirkung auf das sich nach § 264 Abs. 2 HGB ergebende Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

- 20 Im Rahmen der Prüfungsplanung haben wir auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes entsprechend den Prüfungsstandards des IDW zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert auf einer Einschätzung des rechtlichen und wirtschaftlichen Unternehmensumfeldes, auf Auskünften der Unternehmensleitung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken und auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems (IKS) der Gesellschaft. Dabei wurden auch Feststellungen aus vorangegangenen Prüfungen berücksichtigt.
- 21 Anschließend wurden unter Berücksichtigung von Risikoaspekten in für die Abschlussprüfung relevanten Prüffeldern soweit erforderlich Aufbauprüfungen zur Identifizierung und Beurteilung der Angemessenheit der von der Gesellschaft implementierten internen Kontrollmaßnahmen durchgeführt. Auf Grundlage der insgesamt gewonnenen Erkenntnisse über die Gesellschaft und deren internem Kontrollsystem sowie aus den Ergebnissen der durchgeführten Aufbauprüfungen wurde untersucht, ob
- bedeutsame Risiken,
 - Risiken, bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen alleine zur Gewinnung hinreichender Sicherheit nicht ausreichen (Massentransaktionsrisiken), und
 - sonstige Risiken
- vorliegen und gegebenenfalls hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung beurteilt.
- 22 Je nach Gewichtung der beurteilten Fehlerrisiken wurden allgemeine prüferische Reaktionen sowie Funktionsprüfungen und aussagebezogene Prüfungshandlungen geplant. Als Ergebnis der Risikobeurteilung wurden einzelne Prüfungsziele identifiziert und es wurde ein Prüfprogramm unter Festlegung von Art und Umfang der Prüfungshandlungen entwickelt.

- 23 Soweit die Aufbauprüfungen in den relevanten Prüffeldern durchgeführt wurden und ergeben haben, dass angemessene interne Kontrollen bestehen, wurden Funktionsprüfungen dann durchgeführt, wenn dies zur Gewinnung einer ausreichenden Prüfungssicherheit angemessen und notwendig war. Nach dem Ergebnis unserer Risikobeurteilung haben wir dann – gegebenenfalls in Ergänzung zu den Funktionsprüfungen – aussagebezogene Prüfungshandlungen in Form analytischer Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen durchgeführt. Einzelfallprüfungen wurden in der Regel auf Basis der bewussten Auswahl vorgenommen.
- 24 Soweit in einem wesentlichen Geschäftsfeld nur eine geringe Anzahl von Geschäftsvorfällen besteht, basieren unsere Prüfungsergebnisse auf Einzelfallprüfungen.
- 25 In den unwesentlichen Prüffeldern wurden die Prüfungshandlungen weitestgehend auf analytische Prüfungshandlungen beschränkt.
- 26 Soweit nichts anderes bestimmt ist, hat die Prüfung sich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.
- 27 Bankbestätigungen lagen uns von allen Kreditinstituten, mit denen Geschäftsbeziehungen bestehen, vor. Für die Verbindlichkeiten gegenüber sämtlichen anderen Kreditgebern lagen uns Saldenbestätigungen vor.
- 28 Ebenso haben wir Saldenbestätigungen von Unternehmen, die mit der Gesellschaft verbunden sind, eingeholt.
- 29 Darüber hinaus wurden Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für Forderungen und Verbindlichkeiten von uns nicht eingeholt. Von der vollständigen Erfassung der Forderungen und Verbindlichkeiten haben wir uns durch alternative Prüfungshandlungen überzeugt. Hierzu haben wir insbesondere die zugrunde liegenden Vertragswerke bzw. die gesetzlichen Vorgaben (Steuern, soziale Sicherung) herangezogen.

- 30 Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir im berufsüblichen Umfang Ergebnisse und Untersuchungen Dritter verwendet. Diese betreffen im vorliegenden Fall einen Bericht zur Prüfung der eingesetzten wohnungswirtschaftlichen Software.
- 31 Den Lagebericht haben wir daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob er im Einklang mit dem Jahresabschluss und den während unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen steht, die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind und ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens vermittelt sowie ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.
- 32 Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft durchgeführt.
- 33 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung hat die Geschäftsführung abgegeben.

D. Rechnungslegung und wirtschaftliche Verhältnisse

I. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 34 Die Organisation der Buchführung, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Die Kontengliederung entspricht dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft.
- 35 Die Erfassung der buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle erfolgt über das externe Rechenzentrum der Aareon Deutschland GmbH, Mainz, und deren wohnungswirtschaftliche Software Wodis Sigma. Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Anhaltspunkte bekannt geworden, die Zweifel an der ordnungsmäßigen EDV-technischen Verarbeitung des Buchungsstoffes angebracht erscheinen lassen.
- 36 Die aus weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen haben zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht geführt.
- 37 Die ordnungsgemäße Be- und Verarbeitung des Buchungsstoffes war während des gesamten Geschäftsjahres gewährleistet.

II. Jahresabschluss

1. Ordnungsmäßigkeit

- 38 Die Gesellschaft erfüllt die Größenmerkmale einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 HGB.

Sie ist jedoch nach § 103 Abs. 1 Ziff. 5b) GemO in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag verpflichtet, den Jahresabschluss und den Lagebericht, in entsprechender Anwendung des HGB, wie eine große Kapitalgesellschaft aufzustellen.

- 39 Die Eröffnungsbilanzwerte stimmen mit dem Vorjahresbericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Stuttgart, überein. Hinweise darauf, dass die deutschen Rechnungslegungsmethoden nicht in allen wesentlichen Belangen beachtet worden sind, ergaben sich nicht.
- 40 Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller rechtsformgebundenen und wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie der Normen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.
- 41 Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wurde angewandt.
- 42 Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden beachtet.
- 43 Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.
- 44 Die Angaben im Anhang sind zutreffend und vollständig. Die Inanspruchnahme der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB ist zu Recht erfolgt.

2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 45 Der Jahresabschluss vermittelt nach dem Ergebnis unserer Prüfung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.
- 46 Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen sind im Anhang des Jahresabschlusses zutreffend dargestellt. Die im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Geschäftsjahr unverändert fortgeführt.

3. Wirtschaftliche Verhältnisse

a) Vermögenslage

- 47 Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft hat - dargestellt anhand der nachfolgenden Strukturbilanz - folgenden Aufbau:

	<u>31.12.2024</u>		<u>31.12.2023</u>		<u>Veränderungen</u>
	T€	%	T€	%	T€
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	289.815,0	88,8	259.768,4	85,1	30.046,6
Finanzanlagen	400,0	0,1	250,0	0,1	150,0
Umlaufvermögen					
Bautätigkeit	15.204,0	4,7	31.243,4	10,2	-16.039,4
Unfertige Leistungen	5.249,7	1,6	5.148,4	1,7	101,3
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	29,7	0,0	0,0	0,0	29,7
Forderungen gegenüber Gesellschafter	756,2	0,2	515,3	0,2	240,9
Flüssige Mittel	11.738,7	3,6	4.787,1	1,6	6.951,6
Übriges Umlaufvermögen	3.399,6	1,0	3.114,0	1,0	285,6
Rechnungsabgrenzungsposten	133,3	0,0	178,7	0,1	-45,4
Gesamtvermögen	<u>326.726,2</u>	<u>100,0</u>	<u>305.005,3</u>	<u>100,0</u>	<u>21.720,9</u>

	<u>31.12.2024</u>		<u>31.12.2023</u>		<u>Veränderungen</u>
	T€	%	T€	%	T€
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital	125.330,2	38,4	117.597,5	38,6	7.732,7
Fremdkapital					
<u>Rückstellungen</u>					
Übrige Rückstellungen	1.732,1	0,5	1.921,4	0,6	-189,3
<u>Verbindlichkeiten</u>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	176.976,2	54,2	162.047,8	53,1	14.928,4
Erhaltene Anzahlungen	11.202,5	3,4	9.768,5	3,2	1.434,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6,0	0,0	0,0	0,0	6,0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	13,4	0,0	48,3	0,0	-34,9
Übrige Verbindlichkeiten	7.170,7	2,2	9.145,8	3,0	-1.975,1
Rechnungsabgrenzungsposten	4.295,1	1,3	4.476,0	1,5	-180,9
Gesamtkapital	<u>326.726,2</u>	<u>100,0</u>	<u>305.005,3</u>	<u>100,0</u>	<u>21.720,9</u>

- 48 Das **Sachanlagevermögen** erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund von Fremdkostenzugängen bei Neubauten - insbesondere beim Bauvorhaben Jägerhofquartier - und Bauvorbereitungskosten (T€ 19.474,5) sowie Zugängen aufgrund von Erwerben (T€ 7.105,8) und Umgliederungen aus dem Umlaufvermögen (T€ 18.663,0).

Gegenläufig wirkten sich planmäßige- und außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 6.902,1), Buchwertabgänge aufgrund von Verkäufen (T€ 4.687,6) von Bestandsobjekten sowie die Verrechnung von Tilgungszuschüssen (T€ 3.928,8) aus.

Die Umgliederungen aus dem Umlaufvermögen betreffen 57 Wohnungen, die ursprünglich zur Veräußerung vorgesehen waren und vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen nun für die Vermietung vorgesehen sind.

Die erworbenen Objekte betreffen vier Wohnungen sowie 17 Gewerbeeinheiten.

- 49 Das **Finanzanlagevermögen** betrifft die Anteile an der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR. Der Anstieg ist auf eine Kapitaleinlage (T€ 100,0) sowie der Ausreichung eines Darlehens (T€ 50,0) zurückzuführen
- 50 Der Rückgang bei der **Bautätigkeit** im Umlaufvermögen ist im Wesentlichen auf Umgliederungen in das Sachanlagevermögen (T€ 18.663,0) und Verkaufsausbuchungen (T€ 2.886,0), denen Fremdkostenzugänge (T€ 5.149,1) gegenüberstehen, zurückzuführen.
- 51 Die **unfertigen Leistungen** betreffen noch mit den Mietern abzurechnende Betriebs- und Heizkosten, denen bei den erhaltenen Anzahlungen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von T€ 6.097,2 gegenüberstehen.
- 52 Die **Forderungen gegenüber Gesellschaftern** haben sich stichtagsbedingt erhöht.
- 53 Das **übrige Umlaufvermögen** betrifft im Wesentlichen Instandhaltungsrücklagen (T€ 758,0) und zur Verrechnung anstehende Tilgungszuschüsse (T€ 1.036,1).
- 54 Das **Eigenkapital** stieg um den erzielten Jahresüberschuss von T€ 7.732,7. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme geringfügig auf 38,4 % (Vj.: 38,6 %).
- 55 Die **übrigen Rückstellungen** verringerten sich geringfügig. Dabei haben sich insbesondere die Ertragsteuerrückstellungen gemindert (T€ 453,0).
- 56 Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern** erhöhten sich im Wesentlichen durch Darlehensvalutierungen in Höhe von T€ 25.412,7, denen planmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt T€ 7.656,8 gegenüberstehen. Tilgungszuschüsse von T€ 2.574,0 wurden verrechnet.
- 57 Der Anstieg der **erhaltenen Anzahlungen** beruht auf gestiegenen Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke (T€ 718,6) und gestiegenen Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten (T€ 715,4).

- 58 Die Veränderung der **übrigen Verbindlichkeiten** ergibt sich hauptsächlich durch gesunkene Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 1.840,6). Dabei ist insbesondere ein Rückgang bei den Verbindlichkeiten aus laufenden Bauleistungen (T€ 1.786,0) zu verzeichnen, denen gestiegene Verbindlichkeiten aus Mietkautionen (T€ 136,0) gegenüberstehen.
- 59 Der passive **Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet im Wesentlichen Mietzuschüsse für Belegungsrechte. Diese werden im Rahmen der Vermietung über die Dauer der Belegungsbindung aufgelöst.

b) Finanzlage

- 60 Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft wird anhand einer Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS 21 dargestellt. Die Kapitalflussrechnung bildet dabei Zahlungsströme ab, die Auskunft darüber geben, wie das Unternehmen finanzielle Mittel erwirtschaftet hat und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

61 Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	T€	T€
Jahresüberschuss	7.732,7	1.974,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.902,1	7.090,0
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	793,9	0,0
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0,0	-720,1
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	1.354,8	0,0
Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	263,7	-287,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5.824,4	-147,0
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-2.263,4	0,0
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-1.548,4	-14.889,0
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Passiva	-1.004,4	4.373,0
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	3.132,0	2.724,0
Ertragssteueraufwand	569,0	69,0
Ertragssteuerzahlung	-1.239,7	-592,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>8.867,9</u>	<u>-405,1</u>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2,6	-10,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	10.513,5	2.727,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-26.901,1	-23.758,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-150,0	-125,0
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	3.538,0
Erhaltene Zinsen	125,7	4,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-16.414,5</u>	<u>-17.624,0</u>
Übertrag	-7.546,6	-18.029,1

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	T€	T€
Übertrag	-7.546,6	-18.029,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	25.412,7	31.454,2
Planmäßige Tilgungen	-7.656,8	-6.728,0
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-907,0
Gezahlte Zinsen	-3.257,7	-2.728,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>14.498,2</u>	<u>21.091,2</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	6.951,6	3.062,1
Finanzmittelfonds zum 01.01.	<u>4.787,1</u>	<u>1.725,0</u>
Finanzmittelfonds zum 31.12.	<u>11.738,7</u>	<u>4.787,1</u>

- 62 Bei Betrachtung des Cashflows im Sinne DVFA/SG (i.W. bestehend aus dem Jahresergebnis, den verdienten Abschreibungen und den Veränderungen der Rückstellungen) ist die Kapitaldienstfähigkeit gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Kapitaldienst durch die Zinsbelastung aufgrund der Vorfinanzierung der Bauträgermaßnahmen erhöht ist.
- 63 Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit beruht im Wesentlichen auf den Auszahlungen für die Bauvorhaben Jägerhof BA II, Weingarten.Living Quartier 1 und Grünbühl.Living A und den Erwerben der Objekte Schorndorfer Straße 42 - 42/1, Alt-Württemberg-Allee 7/1 und Friedrich-Ebert-Straße 56, 56/1. Der gegenläufige Mittelzufluss betrifft das Objekt Mathildensstraße 21.

- 64 Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt gegeben; sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Die Gesellschaft verfügt zum Prüfungszeitpunkt über liquide Mittel in Höhe von T€ 11.738,7.

c) Ertragslage

- 65 Die Ertragslage wird ohne Verrechnung der Verwaltungskosten auf die einzelnen Betriebsbereiche dargestellt. Zur Analyse der Ertragslage haben wir eine vereinfachte Kostenstellenrechnung erstellt. Die den gebildeten Kostenstellen zugeordneten Erlöse und Aufwendungen ergeben sich im Einzelnen aus **Anlage 7**.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Betriebsbereiche			
- Bewirtschaftungstätigkeit	8.009,3	9.759,3	-1.750,0
- Verkaufs-, Betreuungs- und Dienstleistungstätigkeit	1.917,2	378,8	1.538,4
- Kapitaldienst	<u>-256,2</u>	<u>-192,9</u>	<u>-63,3</u>
Summe	9.670,3	9.945,2	-274,9
Verwaltungskosten	<u>-6.502,5</u>	<u>-6.040,2</u>	<u>-462,3</u>
Betriebsergebnis	3.167,8	3.905,0	-737,2
Übrige Rechnung	<u>5.133,9</u>	<u>-1.862,6</u>	<u>6.996,5</u>
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	8.301,7	2.042,4	6.259,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-569,0</u>	<u>-68,7</u>	<u>-500,3</u>
Jahresüberschuss	<u>7.732,7</u>	<u>1.973,7</u>	<u>5.759,0</u>

- 66 Das Ergebnis aus der **Bewirtschaftungstätigkeit** hat sich im Berichtsjahr vermindert. Dies ist im Wesentlichen auf gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (T€ 588,9) und Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 391,2) sowie auf einen Anstieg der Abschreibungen auf den Häuserbestand (T€ 317,4) zurückzuführen. Dadurch wird der Anstieg der Mieterlöse (T€ 385,2) nicht sichtbar.

- 67 Das Ergebnis der **Verkaufs-, Betreuungs- und Dienstleistungstätigkeit** hat sich erhöht. Dies ist in erster Linie auf das Ergebnis der Bauträgertätigkeit (T€ 1.409,0) zurückzuführen. Im Berichtsjahr wurden nach Fertigstellung acht Wohneinheiten an die Erwerber übergeben.
- 68 Der Fehlbetrag aus dem **Kapitaldienst** resultiert im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen für Unternehmensfinanzierungsmittel (T€ 303,9); diesen stehen Zinserträge aus Bankguthaben (T€ 76,6) gegenüber.
- 69 Der **Verwaltungsaufwand** ist in **Anlage 7** zusammengestellt. Dabei ist bei den Personalaufwendungen ein Anstieg von rd. T€ 347,7 und bei den sächlichen Verwaltungskosten ein Anstieg von rd. T€ 114,5 zu beobachten. Der Anstieg beim Personalaufwand ist im Wesentlichen auf tarifliche Anpassungen und Neueinstellungen 2023/2024 zurückzuführen.
- 70 Die **übrige Rechnung** schließt mit einem Überschuss von T€ 5.133,9 ab. Der Überschuss ist im Wesentlichen auf den Buchgewinn aus dem Verkauf von Anlageobjekten (T€ 5.618,9) sowie einer Schadenersatzleistung (T€ 1.635,6) zurückzuführen, denen gegenläufig außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 1.491,5) und Abschreibungen auf Forderungen (T€ 595,5) gegenüberstehen.
- 71 Die Ertragsteuern resultieren aus der voraussichtlichen Ertragssteuerbelastung für 2024.

III. Lagebericht

- 72 Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 geprüft.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

E. Beteiligungen

Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR (SQL GbR)

- 73 Die Gesellschaft ist an der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR (T€ 700,0) zu 50 % beteiligt. Die SQL GbR betätigt sich in den Bereichen der Zählerabrechnung (Submetering), der Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern sowie der Installation und Ablesung von messtechnischer Ausstattung. Des Weiteren betätigt sich die GbR im Bereich der Erstellung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge.
- 74 Der Jahresabschluss der SQL GbR zum 31. Dezember 2024 weist einen Jahresfehlbetrag von T€ 291,4 (Vj.: T€ 123,7) und einen Verlustvortrag von T€ 274,9 (Vj.: T€ 151,2) aus.
- 75 Die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss der SQL GbR zum 31. Dezember 2024 geprüft und hierzu einen gesonderten Bericht erstellt.

F. Bewirtschaftungstätigkeit

I. Entwicklung des Hausbesitzes

Mietwohnungsbestand

76 Entwicklung des eigenen Mietwohnungsbestandes

	Wo	GE	Ga
Bestand am 31.12.2023	2.391	146	973
Zugänge im Jahr 2024			
eigene Baumaßnahmen	118	2	242
Erwerb	4	17	44
Abgänge im Jahr 2024			
Abbruch/Rückbau	12	0	0
andere Ursachen	0	1	0
Bestand am 31.12.2024	<u>2.501</u>	<u>164</u>	<u>1.259</u>

Die Wohnfläche des ausgewiesenen Wohnungsbestandes beträgt insgesamt: 172.117 m²

Die Nutzfläche der ausgewiesenen Gewerbeeinheiten beträgt insgesamt: 41.521 m²

Wo = Wohnungen
GE = Gewerbliche Einheiten
Ga = Garagen/Tiefgaragenstellplätze

- 77 In obiger Darstellung sind vier sonstige Einheiten (Keller, Abstellräume etc.) mit rd. 283 m² und die eigenen Büro-, Seminar- und Konferenzräume mit rd. 643 m² (eine Einheiten) nicht dargestellt.

- 78 Zugeworben sind im Berichtsjahr nach Fertigstellung 118 Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten und 242 Garagen bzw. TG-Stellplätze (vgl. Berichtsabschnitt "Bautätigkeit Mietwohnungsbestand"). Daneben wurden vier Wohneinheiten, 17 Gewerbeeinheiten und 44 Garagen, TG-Stellplätze und Stellplätze erworben.
- 79 Abgegangen sind infolge Abbruch zwölf Wohneinheiten. Bei den Gewerbeeinheiten wurde eine Korrektur vorgenommen.

Bautätigkeit Mietwohnungsbestand

80 Entwicklung:

A	Bauüberhang aus 2023			Fertigstellungen in 2024			Bauüberhang nach 2025		
	Wo	GE	Ga	Wo	GE	Ga	Wo	GE	Ga
Jägerhofquartier I. BA Tiefgarage	0	0	153	0	0	153	0	0	0
Jägerhofquartier II. BA	13	2	0	13	2	0	0	0	0
Jägerhofquartier III. BA	0	19	0	0	0	0	0	19	0
Jägerhofquartier IV. BA	22	0	0	0	0	0	22	0	0
Weingarten.living Quartier 1	1	0	0	1	0	0	0	0	0
Grünbühl.living BA A	47	0	32	47	0	32	0	0	0
	83	21	185	61	2	185	22	19	0

B

Bauvolumen

Wo	GE	Ga	Wo	GE	Ga	Wo	GE	Ga
<u>83</u>	<u>21</u>	<u>185</u>	<u>61</u>	<u>2</u>	<u>185</u>	<u>22</u>	<u>19</u>	<u>0</u>

Wo = Wohnungen

GE = Gewerbliche Einheiten

Ga = Garagen/Tiefgaragenstellplätze

- 81 Bei den zwei fertiggestellten Gewerbeobjekten beim Bauprojekt Jägerhofquartier II. BA handelt es sich um ein Gewerbeobjekt und einen Kindergarten.

- 82 Zu weiteren Ausführungen bezüglich der laufenden Investitionstätigkeit verweisen wir auf die Angaben im Lagebericht und der **Anlage 4** in unserem Bericht.

II. Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

- 83 Für die Gebäudeerhaltung wurden bzw. werden aufgewendet:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	(Wirtschaftsplan)		
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Instandhaltung	5.000	4.105	3.516
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>5.000</u>	<u>4.105</u>	<u>3.516</u>
laut Wirtschaftsplan		4.500	5.500
Abweichungen		<u>-395</u>	<u>-1.984</u>

- 84 Im Berichtsjahr wurden keine umfassenden Modernisierungen durchgeführt.

- 85 Beim Unternehmen liegt eine technische Bestandsaufnahme vor.

III. Bauträgertätigkeit

86	A	Bauüberhang aus 2023		Fertigstellungen in 2024		Bauüberhang nach 2025	
		ETW	RH/EFH	ETW	RH/EFH	ETW	RH/EFH
	Jägerhofquartier II. BA	20	0	19	0	1	0
	Jägerhofquartier IV. BA	30	0	0	0	30	0
	Weingarten.living Quartier 1	17	0	17	0	0	0
	Grünbühl.living BA A	27	0	27	0	0	0
		94	0	63	0	31	0

B

Bauvolumen

ETW	RH/EFH	ETW	RH/EFH	ETW	RH/EFH
<u>94</u>	<u>0</u>	<u>63</u>	<u>0</u>	<u>31</u>	<u>0</u>

ETW = Eigentumswohnungen
RH = Reihenhäuser
EFH = Einfamilienhäuser

87 Bei den Bauvorhaben Jägerhofquartier I. BA, Weingarten.Living Quartier 1 und Grünbühl.Living BA A wurden fertiggestellte und nicht verkaufte Einheiten im Berichtsjahr ins Sachanlagevermögen umgegliedert.

88 Zu weiteren Ausführungen bezüglich der Investitionstätigkeit im Umlaufvermögen verweisen wir auf die Angaben im Lagebericht und der **Anlage 4** in unserem Bericht.

IV. Bauabwicklung

89 Bauplanung und -leitung liegen in Händen von Fremdarchitekten. Architekten- und Bauwerkverträge wurden abgeschlossen. Die Auftragsvergaben erfolgen i.d.R. aufgrund beschränkter Ausschreibungen.

V. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

- 90 Die Gesellschaft verwaltet den unter Abschnitt **F.I.** genannten Bestand.
- 91 Von den Wohnungen waren zum 31. Dezember 2024 noch 680 Einheiten preisgebunden.
- 92 Die Mieten gehen überwiegend im Lastschriftverfahren ein. Wesentliche Mietausfälle waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen. Das Mahnwesen wird strikt gehandhabt. Bezüglich der Fluktuation und der Leerstände verweisen wir auf die Kennzahlen.
- 93 Im Berichtsjahr erfolgten allgemeine Mieterhöhungen nach § 558 BGB. Die von uns in Stichproben eingesehenen Mieterhöhungen sind form- und fristgerecht erfolgt. Generell wurden die Mieten bei Mieterwechsel neu festgesetzt.

- 94 Die Gesellschaft erhebt Mietsicherheiten in Höhe von drei Monatsmieten. Die Gelder sind durch Bankbürgschaften gesichert.

Für die 213 Bestandsgebäude mit 2.569 Wohn- und Gewerbeeinheiten ergibt sich zum 31. Dezember 2024 folgende Verteilung nach Energie-Effizienzklassen:

EEK	Anzahl WE/GE	%
A+	453	18 %
A	181	7 %
B	556	22 %
C	332	13 %
D	215	8 %
E	172	7 %
F	131	5 %
G	105	4 %
H	424	16 %

Grundlage: Aufbereitete Angaben der energetischen Berechnungen aus der CO₂-Bilanz für die Gebäude des Unternehmens, die wir nicht im Einzelnen geprüft haben. Je niedriger der Kennwert, desto besser der energetische Zustand des Gebäudes.

- 95 Für die Energieversorgung einzelner Gebäude werden EEG-Anlagen selbst betrieben. Zum 31. Dezember 2024 sind dies 5 PV-Anlagen.

- 96 Der Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der Gebäude des Unternehmens zeigen – nach Energieträgern differenziert – folgende Werte für Raumwärme- und Warmwasser:

Energieträger/ Heizungart	Anteil an der Wohn-/Nutzfläche	Endenergieverbrauch in kWh je m ² Wohn-/ Nutzfläche p.a.	CO ₂ -Emissionen in kg je m ² Wohn-/ Nutzflä- che
BHKW (Erdgas)	0,5 %	80,3 kWh/m ²	21,0 kg/m ²
Fernwärme	45,2 %	52,2 kWh/m ²	8,5 kg/m ²
Gas Heizung (Erdgas)	39,9 %	151,3 kWh/m ²	18,9 kg/m ²
Nachtspeicheröfen (Elektrisch)	1,3 %	315,6 kWh/m ²	26,1 kg/m ²
Pelletheizung (Holz)	1,8 %	105,7 kWh/m ²	4,6 kg/m ²
Wärmepumpe (Geothermie)	7,3 %	- kWh/m ²	1,5 kg/m ²
Öl Heizung (Heizöl EL)	4,0 %	208,0 kWh/m ²	21,5 kg/m ²

Die Daten basieren auf einer vom Unternehmen aufgestellten sog. CO₂-Bilanz, die nach den zur Zeit branchenüblichen Grundsätzen der GdW-Arbeitshilfe 85 (CO₂-Monitoring) ermittelt wurde, die wir nicht im Einzelnen geprüft haben.

VI. Betreuungstätigkeit

1. Verwaltung von Wohnungseigentum

- 97 Die Gesellschaft war zum 31. Dezember 2024 im folgenden Umfang als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Anzahl WEG</u>	50	47
<u>Anzahl Wohnungen</u>	1.244	1.204
<u>Anzahl Gewerbeeinheiten</u>	66	63
<u>Anzahl Garagen</u>	578	568

- 98 Sämtliche Eigentümerversammlungen für das Wirtschaftsjahr 2023 sind zum Prüfungszeitpunkt abgehalten. Der Gesellschaft wurde als Verwalter Entlastung erteilt. Ordnungsgemäß unterzeichnete Versammlungsprotokolle lagen nach unseren Stichproben vor. Die Eigentümerversammlungen für das Wirtschaftsjahr 2024 wurden zum Prüfungszeitraum vorbereitet.

2. Verwaltung von Mietwohnungen für Dritte

- 99 Die Gesellschaft verwaltet vier Objekte mit elf Mietwohnungen und 17 gewerblichen Einheiten für Dritte. Die entsprechenden Hausverwalterverträge wurden abgeschlossen.

G. Feststellungen aus der gesetzlichen Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz

- 100 Wir haben bei unserer Prüfung die Vorschriften des § 53 HGrG beachtet.
- 101 Unsere Prüfungshandlungen haben keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte nicht ordnungsgemäß geführt wurden und dass die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Pflichten nicht ordnungsgemäß nachgekommen sind. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass gegenüber den Feststellungen und Angaben in **Anlage 8** noch weitere Erläuterungen notwendig sind.
- 102 Bezüglich der Zusammensetzung der Organe verweisen wir auf die **Anlage 5**.

H. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

- 103 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 (**Anlage 1**) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 (**Anlage 2**) der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Stuttgart, 25. April 2025

vbw

Verband baden-württembergischer

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024
- 2 Lagebericht 2024
- 3 Bestätigungsvermerk
- 4 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2024
- 5 Rechtliche Verhältnisse
- 6 Betriebliche Kennzahlen
- 7 Erfolgsanalyse
- 8 Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung
und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG
- 9 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer
und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

**JAHRESABSCHLUSS
FÜR
DAS GESCHÄFTSJAHR
2024**

BILANZ

G + V

ANHANG

**WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH
Mathildenstr. 21
71638 LUDWIGSBURG**

B I L A N Z
ZUM 31. DEZEMBER 2024

Bilanz
der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg,
zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Stand am 31.12.2024 €	Stand am 31.12.2023 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Immaterielle Anlagewerte und Software	9.598,00	29.448,60
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	202.279.284,44	166.685.374,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.968.971,67	50.304.606,36
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.115.357,79	5.901.040,80
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.713.609,51	6.645.864,22
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	444.827,12	254.985,39
6. Anlagen im Bau	20.563.727,03	28.814.031,23
7. Bauvorbereitungskosten	719.636,36	1.133.032,49
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	350.000,00	250.000,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	50.000,00	0,00
	<u>290.205.413,92</u>	<u>259.988.934,98</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	13.678.418,94	30.461.757,33
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	383.731,20	0,00
3. Unfertige Leistungen	5.249.668,12	5.148.393,10
4. Andere Vorräte	113.902,75	158.473,18
5. Geleistete Anzahlungen	1.141.839,23	781.681,94
	<u>20.567.560,24</u>	<u>36.550.305,55</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	45.953,06	59.936,57
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	484.186,21	670.606,68
3. Forderungen ausu Betreuungstätigkeit	5.046,79	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.588,02	128.841,39
5. Forderung gg. Unternehmen mit Beteiligung	29.688,46	0,00
6. Forderungen gegen Gesellschafter	756.206,86	515.307,80
7. Sonstige Vermögensgegenstände	2.641.978,01	2.096.160,44
	<u>4.071.647,41</u>	<u>3.470.852,88</u>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	11.738.673,08	4.787.077,93
C. Rechnungsabgrenzungsposten	133.341,99	178.708,98
Bilanzsumme	<u>326.726.234,64</u>	<u>305.005.328,92</u>

Bilanz
der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg,
zum 31. Dezember 2024

Passiva	Stand am 31.12.2024 €	Stand am 31.12.2023 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	41.000.000,00	41.000.000,00
II. Kapitalrücklage	700.000,00	700.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.733.300,00	2.733.300,00
2. Bauerneuerungsrücklage	70.147.804,88	68.174.093,40
3. Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	3.016.385,86
IV. Jahresüberschuss	7.732.672,17	1.973.711,48
	<u>125.330.162,91</u>	<u>117.597.490,74</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	40.801,92	493.849,92
2. Sonstige Rückstellungen	1.691.336,37	1.427.599,54
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	172.506.410,62	148.629.156,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.469.771,09	13.418.603,57
3. Erhaltene Anzahlungen	11.202.528,95	9.768.533,12
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.546.322,14	3.545.472,39
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00	0,00
c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.764.474,46	4.611.947,99
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.965,65 €	- €
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	13.358,73	48.342,26
7. Sonstige Verbindlichkeiten	859.964,86	988.310,85
	<u>195.368.796,50</u>	<u>181.010.366,52</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>4.295.136,94</u>	<u>4.476.022,20</u>
Bilanzsumme	<u>326.726.234,64</u>	<u>305.005.328,92</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM
01. JANUAR - 31. DEZEMBER 2024

**Gewinn- und Verlustrechnung
der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg,
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024**

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	27.004.678,73	26.003.028,63
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.836.000,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	455.116,43	471.198,21
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	339.263,85	722.789,74
	<u>32.635.059,01</u>	<u>27.197.016,58</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.404.682,93	14.921.874,98
3. Sonstige betriebliche Erträge	7.789.665,76	1.302.741,24
	<u>42.829.407,70</u>	<u>43.421.632,80</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	10.307.549,64	8.980.106,56
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.746.708,38	14.482.810,74
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	33.758,77	27.841,93
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	236.085,72	285.445,98
	<u>16.324.102,51</u>	<u>23.776.205,21</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.656.789,90	3.369.372,38
b) Soziale Aufwendungen und Aufwendungen für Altersversorgung	971.221,38	860.880,50
	<u>4.628.011,28</u>	<u>4.230.252,88</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.902.120,35	7.089.840,58
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.925.090,38	2.955.214,21
	<u>12.050.083,18</u>	<u>5.370.119,92</u>
8. Erträge aus Ausleihungen	71,94	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	125.657,01	12.428,80
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.257.670,57	2.728.157,53
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	569.041,57	68.664,82
12. Ergebnis nach Steuern	<u>8.349.099,99</u>	<u>2.585.726,37</u>
13. Sonstige Steuern	616.427,82	612.014,89
14. Jahresüberschuss	<u><u>7.732.672,17</u></u>	<u><u>1.973.711,48</u></u>

**ANHANG
ZUM
JAHRESABSCHLUSS 2024**

Anhang der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr 2024

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Darstellung, Gliederung, Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear auf 3 bis 5 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung der Softwarelizenzen bis 800,00 € (bis 31.12.2017: 410,00 €) erfolgt im Jahr der Anschaffung.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Dauernde Wertminderungen werden durch entsprechende außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt. Maßgebend für den Zeitpunkt der Bilanzierung der Zu- und Abgänge ist der wirtschaftliche Eigentumsübergang.

Die „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ werden grundsätzlich auf eine angenommene Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Dabei erfolgt die Abschreibung jährlich linear mit 2%, bei einigen Objekten degressiv mit 1,25% und bei einem 2005 übernommenen Objekt degressiv mit 2,5%. Für die in 2013 erworbenen BIMA-Gebäude in Grünbühl wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

Bei den „Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ wird ebenfalls grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angenommen und die Abschreibung erfolgt jährlich linear mit 2%. Die Geschäftsräume für einen Supermarkt, das Sportinternat, das Museum, Scala und die Skills Labs werden jährlich mit 3% und eine selbst genutzte Garage wird mit 4% abgeschrieben. Die Betriebsvorrichtungen werden mit 10% und 20% abgeschrieben. Für die in 2014 erworbene Beleuchtung wurde eine Nutzungsdauer von 7 Jahren und für die Mülleinhausung im Film- und Medienzentrum eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. Die Nutzungsdauer des Lichtkonzepts beträgt 15 Jahre, für die Lüftungsanlage im Casino 10 Jahre und für die Kücheneinrichtung im Casino 5 Jahre.

Unter der Bilanzposition „Bauten auf fremden Grundstücken“ werden das Verwaltungsgebäude jährlich linear mit 3%, die Flüchtlingsunterkünfte mit 2% und eine Lagergarage mit 8% abgeschrieben. Für die Umbau- und Sanierungskosten in den gepachteten Objekten erfolgt die Abschreibung auf die Pachtzeit von 10 bzw. 20 Jahren.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren. Abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter mit Nettoanschaffungskosten ab 250,01 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bzw. zu den Anschaffungskosten aktiviert, wobei bei den Forderungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden.

Die sonstigen Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens ist integraler Bestandteil des Anhangs (siehe Anlage 4).

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ in Höhe von € 5.249.668,12 (Vorjahr € 5.148.393,10) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die im Folgejahr an die Mieter weiterberechnet werden.
3. Forderungen gegen Gesellschafter

Gegen Gesellschafter bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	13.796,84	3.809,42
Flüssige Mittel	68.144,23	185.572,66
	81.941,07	189.382,08

Die in den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	668.661,13	515.307,80

4. Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	757.970,25	665.067,81

5. Das Stammkapital beträgt € 41.000.000,00.

6. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Jahresüber- schuss des Vorjahres €	Entnahmen im Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.733.300,00	0,00	0,00	2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	68.174.093,40	1.973.711,48	0,00	70.147.804,88
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
	<u>73.923.779,26</u>	<u>1.973.711,48</u>	<u>0,00</u>	<u>75.897.490,74</u>

7. In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen noch anfallende Baukosten mit 1.400 T€ und Verpflichtungen aus dem Personalbereich mit 241 T€ enthalten.

8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.420.809,20	52.868.831,11
- davon gegenüber der Kreissparkasse Ludwigsburg	65.420.809,20	52.868.831,11
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.469.771,09	13.418.603,57
- davon gegenüber der Stadt Ludwigsburg	4.469.771,09	13.418.603,57
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.098,36	20.642,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	2.636,36
	<u>69.895.678,65</u>	<u>66.310.713,98</u>

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
(Vorjahrswerte in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon				Art der Sicherung *)
		Restlaufzeit			gesichert	
	31.12.2024 €	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	172.506.410,62 (148.629.156,34)	7.491.446,65 (7.257.255,84)	30.542.981,11 (28.980.225,00)	134.471.982,86 (112.391.675,50)	5.103.594,49 (5.707.623,41) 166.879.920,89 (142.361.284,00)	Bü Bü GPR GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.469.771,09 (13.418.603,57)	811.057,59 (8.948.949,36)	2.606.262,84 (2.818.762,84)	1.052.450,66 (1.650.891,37)	0,00 (0,00)	Bü Bü
3. Erhaltene Anzahlungen	11.202.528,95 (9.768.533,12)	11.202.528,95 (9.768.533,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.546.322,14 (3.545.472,39)	233.906,80 (368.987,91)	5.380,00 (9.180,00)	3.307.035,34 (3.167.304,48)	3.307.035,34 (3.167.304,48)	Bü Bü
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.764.474,46 (4.611.947,99)	2.556.748,32 (4.346.462,17)	206.756,14 (265.485,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.965,65 (0,00)	5.965,65 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	13.358,73 (48.342,26)	13.358,73 (48.342,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	859.964,86 (988.310,85)	859.964,86 (988.310,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	195.368.796,50 (181.010.366,52)	23.174.977,55 (31.726.841,51)	33.361.380,09 (32.073.653,66)	138.831.468,86 (117.209.871,35)	8.410.629,83 (8.874.927,89) 166.879.920,89 (142.361.284,00)	Bü Bü GPR GPR

*) GPR = Grundpfandrecht, SU = Sicherungsübereignung, Zess = Forderungsabtretung, Pf = Verpfändung, Bü = Bürgschaft, * = nur zur Verrechnung

10. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten aus Steuern	857.781,59	981.062,57
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	2.124,26	7.248,28
	859.905,85	988.310,85

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Nach den zum 1.1.2024 in Kraft getretenen Änderungen durch die JAbschlWUV sind die Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen tiefer zu gliedern. Erstmals sind nun die Aufwendungen für Betreuungsleistungen nicht mehr unter den „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ zu zeigen, sondern in einer gesonderten Position darzustellen. Der Vorjahresausweis wurde deshalb angepasst.

Im Posten „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung“ sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von € 279.618,79 (Vorjahr € 255.052,10) enthalten.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	5.825.967,05	207.095,85
Auflösung von Rückstellungen	74.538,03	906.930,95
Auflösung von Wertberichtigungen	44.116,22	30.058,24
Erträge früherer Jahre	125.511,02	118.386,24

Die Erträge aus Anlagenverkäufen umfassen im Wesentlichen den Verkauf des Bürogebäudes Mathildenstraße 21.

<u>Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
auf Grundstücke mit Wohnbauten	117.086,00	284.366,00
auf Grundstücke mit Wohnbauten (Bauvorbereitung)	1.374.366,31	1.721.834,10

<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aufwendungen früherer Jahre	21.537,99	3.726,81
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	253.965,40	186.700,96
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung / Wertberichtigung auf Forderungen des Umlaufvermögens	21.919,82	2.559,19
Verluste aus dem Abgang Anlagevermögen	1.636,92	60.011,40

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	37.710,53	8.690,48
Erstattungszinsen nach § 233a AO	953,00	1.211,00

E. Sonstige Angaben**1. Haftungsverhältnisse**

Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von € 5.757.500,00 (Vorjahr € 6.345.500,00). Aufgrund kaufvertraglicher Regelungen mit den Käufern wird das Risiko einer Inanspruchnahme als gering eingestuft.

2. Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen und Kaufverträgen (Grundstücke) T€ 9.679 (Vorjahr T€ 34.211).

Finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Leasing- und Pachtverträgen T€ 766.

Durch die Zusatzversorgung der Arbeitnehmer liegt aufgrund der Einstandspflicht des Arbeitgebers und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externen Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor, von der nach Artikel 28 Abs. 1 EGHGB in Bezug auf die Pensionsansprüche der Arbeitnehmer vom Passivierungswahlrecht Gebrauch gemacht wird. Da eine quantitative Bewertung der mittelbaren Pensionsverpflichtung zurzeit nicht möglich ist, wird folgende Bewertung vorgenommen:

Die Arbeitnehmer der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, sind bei der Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, versichert. Der Teilwert der Versorgungsverpflichtungen der versicherten Arbeitnehmer liegt über dem bei der Zusatzversorgungskasse bilanzierten anteilig auf die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, entfallenden Deckungskapital.

Der Regelumlagesatz betrug für das Jahr 2024 6,30 %, davon Arbeitgeberanteil 5,75 % (zuzüglich 2,00 % Sanierungsgeld und 0,54 % Zusatzbeitrag) und Arbeitnehmeranteil 0,55 %. Für das Jahr 2024 liegt der endgültige Umlagebescheid des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, noch nicht vor. Die im Geschäftsjahr 2023 abgeführte Umlage für die Beschäftigten betrug insgesamt T€ 297.

3. Latente Steuern

Die Differenzen zwischen der Steuerbilanz und der Handelsbilanz führen zu einem Überhang der aktiven Steuerlatenzen. Daneben bestehen steuerliche Verlustvorträge, die nicht berücksichtigt werden. Die Gesellschaft hat entsprechend dem Wahlrecht auf eine Aktivierung verzichtet.

4. Durchschnittliche Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	32,50	16,50
Technische Mitarbeiter	3,00	1,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	5,00	0,00
	<u>40,50</u>	<u>17,50</u>

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

5. Bezüge des Aufsichtsrates

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen € 13.153,80.

6. Abschlussprüfer

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf € 19.857,00 (netto). Hiervon entfallen € 18.012,00 auf Abschlussprüfungsleistungen.

7. Beteiligungen

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, ist zusammen mit der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH, Ludwigsburg, zu je 50 % an der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR, Ludwigsburg, beteiligt. Das Stammkapital beträgt € 700.000,00. Die Gesellschaft wurde am 16.10.2020 gegründet.

Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR

Eigenkapital zum 31.12.2024	133.690,58 €
Jahresfehlbetrag für Geschäftsjahr 2024	291.374,35 €

8. Geschäftsführerbezüge

Die Angabe der Bezüge der Geschäftsführer unterbleibt unter Anwendung der Schutzbestimmungen des § 286 Abs. 4 HGB.

9. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2024 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

10. Sitz des Unternehmens

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Mathildenstr. 21, 71638 Ludwigsburg
Amtsgericht Stuttgart, HRB 200105

11. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss 2024 in Höhe von € 7.732.672,17 soll der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden.

F. Organmitglieder

Andreas Veit

Geschäftsführer

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Matthias Knecht	Oberbürgermeister der Stadt Ludwigsburg	Ludwigsburg Vorsitzender
Arezoo Shoaleh	Dipl. Sozialpädagogin	Ludwigsburg stellv. Vorsitzende
Verena Alexander	Richterin	Ludwigsburg
Maik Stefan Braumann	Architekt	Ludwigsburg
Thomas Gröbner	Schreiner	Ludwigsburg
Stefanie Knecht	Immobilienverwalterin	Ludwigsburg
Margit Liepins	kfm. Angestellte	Ludwigsburg
Volker Lutz	Bäckermeister	Ludwigsburg
Wolfgang Medinger	Schulleiter i.R.	Ludwigsburg
Gabriele Moersch	Textiltechnikerin	Ludwigsburg
Hans-Peter Peifer	Feuerwehrmann i.P.	Ludwigsburg
Renate Schmetz	Erste Bürgermeisterin der Stadt Ludwigsburg	Ludwigsburg
Dr. Heinz-Werner Schulte	Sparkassendirektor	Ludwigsburg
Andrea Schwarz	Bürgermeisterin der Stadt Ludwigsburg	Oberstenfeld
Dr. Uschi Traub	Ärztin	Ludwigsburg
Mesut Tübek	Soziologe	Ludwigsburg

Die Geschäftsführung:

Ludwigsburg, den 31.03.2025



 Andreas Veit
Geschäftsführer

Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr 2024

A. Grundlagen der Gesellschaft

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg (kurz: WBL), ist seit über 70 Jahren ein soziales, modernes, serviceorientiertes Dienstleistungs- und Wohnungsbauunternehmen. Ihre Stärken sind 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 dem 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, dem Angebot der besonderen Wohnform „Wohnen Plus“, dem gemeinschaftlichen Wohnen in sogenannten „Cluster“-Wohnen 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 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland ebenfalls 0,2 %. Zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, hohe Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau und unsichere wirtschaftliche Aussichten, ließen die deutsche Wirtschaft erneut schrumpfen.

Die preisbereinigte gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging 2024 um 0,4 % zurück, wobei sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen zeigten. Im Verarbeiteten Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. In den energieintensiven Industriezweigen, wie beispielsweise die Chemie- und Metallindustrie, blieb die Produktion auf niedrigem Niveau. 2023 war sie infolge der stark gestiegenen Energiepreise erheblich zurückgegangen.

Im Baugewerbe nahm die Bruttobrttowertschöpfung gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab. Die stets hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass der Wohnungsbau das größte Minus verzeichnete. Die in diesem Bereich getätigten Investitionen gingen bereits das vierte Jahr in Folge zurück. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen. Die Modernisierung und der Neubau von Straßen, Bahnverkehrsstrecken und Leitungen führten dagegen zu einem Plus im Tiefbau.

Die Dienstleistungen entwickelten sich 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. Während die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, und Gastgewerbe stagnierte, konnten der Einzelhandel und die Anbieter von Verkehrsdienstleistungen jeweils Zuwächse verzeichnen.

Von den privaten Konsumausgaben kamen 2024 nur schwache positive Signale mit einem Plus von 0,3 %. Deutlich stärker erhöhten sich die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates mit 2,6 %. Dieser Anstieg ist auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen zurückzuführen.

Der Arbeitsmarkt erreicht 2024 erneut einen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt waren 46,1 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig. Der Vorjahreswert wurde nochmals um 72.000 Erwerbstätige übertroffen. Der Anstieg verlor aber deutlich an Dynamik und kam gegen Ende 2024 zum Erliegen. Der Beschäftigungsaufbau fand ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt, vor allem im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit. Dagegen sank die Zahl im Produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe.

Mit rund 217.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte besitzt der Landkreis Ludwigsburg (Stand Juli 2024) nach der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landkreis Esslingen den größten Arbeitsmarkt in der Region. Ludwigsburg selbst zählt zum 30.06.2024 57.537 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Auf Rang zwei liegt die Stadt Bietigheim-Bissingen mit 22.086, gefolgt von der Stadt Ditzingen auf Rang drei mit 16.245 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Bei der Agentur für Arbeit Ludwigsburg und dem kommunalen Jobcenter Landkreis Ludwigsburg waren im Dezember 2024 insgesamt 12.350 Frauen und Männer ohne Arbeit registriert. Das sind 57 oder 0,5 % mehr als im Vormonat und 1.055 Personen oder 3,9 % mehr als im Dezember 2023. Die Arbeitslosenquote lag wie im Vormonat bei 3,9 % (Vorjahr 3,6 %). In Baden-Württemberg stieg die Arbeitslosenquote um 0,1 % auf 4,3 %, in der Region Stuttgart mit den Agenturbezirken Göppingen, Ludwigsburg, Stuttgart und Waiblingen auf 4,6 %.

Die wirtschaftliche Lage 2024 der Unternehmen im Landkreis Ludwigsburg ist von Unsicherheiten geprägt. Die Herbstumfrage der IHK Ludwigsburg zeigt ein düsteres Bild. Die Nachfrageflaute und steigende Kosten setzen den Unternehmen erheblich zu. Erträge leiden besonders unter den hohen Arbeits- und Energiekosten. Die Geschäftserwartungen für 2025 sind pessimistisch.

Die Mieten in Baden-Württemberg legen weiter zu. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lag der Index zur Entwicklung der Nettokaltmieten in Baden-Württemberg 2024 bei einem Wert von 110 Punkten. Dies entspricht einem Anstieg um 10 % gegenüber dem Basisjahr 2020.

In Deutschlands Metropolen wird das Leben für Mieterhaushalte immer teurer. Statista hat eine Statistik über Städte mit den höchsten Mietpreisen 2024 pro Quadratmeter für Wohnungen in Deutschland erstellt. Unter den Top 10 belegt München mit 22,08 € den ersten Rang. Stuttgart liegt mit 17,03 € auf Rang 5. Düsseldorf belegt den letzten Platz mit 15,58 €. 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 gute Ausstattung verfügen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist unvermindert hoch. Die Anzahl an sozial gebundenen Wohnungen in Deutschland sinkt kontinuierlich und der Neubau kommt aufgrund hoher Baukosten, Zinsen und energetisch übergezogenen Anforderungen nicht in Fahrt. Dies führt unweigerlich zu steigenden Mietpreisen, was zusammen mit hohen Energiekosten, die Mietbelastungsgrenze vieler Haushalte übersteigen wird. Den angespannten Wohnungsmarkt auszugleichen ist sehr komplex. Es werden viele verschiedene Ansätze diskutiert, die kurz- und mittelfristig eine Entlastung schaffen können. Es ist höchste Zeit, dass die Politik jetzt gemeinsam mit der Immobilienbranche eine rasche, zielführende und für die Wohnungsbaubranche planbare Umsetzung in Gang bringt.

In einer Pressemitteilung vom 20. Dezember 2024 berichtet das Statistische Bundesamt, dass die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland im 3. Quartal 2024 gegenüber

dem 3. Quartal 2023 um durchschnittlich 0,7 % gesunken sind. Im 2. Quartal 2024 lag der Rückgang gegenüber dem Vorjahresquartal noch bei 2,5 %. Gegenüber dem Vorquartal sind die Preise für Wohnimmobilien um 0,3 % gestiegen und damit weniger stark als im 2. Quartal 2024 (+1,5 %).

In den meisten Gegenden Deutschlands sind die Immobilienpreise im 3. Quartal 2024 im Vergleich zum 2. Quartal 2024 gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal schwächten sich die Preisrückgänge größtenteils ab. Teilweise waren aber auch im Vorjahresvergleich Preissteigerungen zu beobachten: So musste beispielsweise in den kreisfreien Großstädten für Wohnungen 2,4 % und für Ein- und Zweifamilienhäuser 0,2 % mehr als im 3. Quartal 2023 gezahlt werden. Im Vergleich zum 2. Quartal 2024 waren in den kreisfreien Großstädten Wohnungen 1,0 % und Ein- und Zweifamilienhäuser 1,5 % teurer.

In den sieben größten Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) sind die Preise für Wohnungen im Vergleich zum 3. Quartal 2023 um 0,2 % und im Vergleich zum 2. Quartal 2024 um 0,5 % gestiegen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser hingegen musste in diesen Städten 5,3 % weniger als im Vorjahresquartal und 3,1 % weniger als im Vorquartal gezahlt werden.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen. Die Preise für Dienstleistungen insgesamt stiegen 2024 im Vergleich zum Vorjahr mit +3,8 % überdurchschnittlich. Bereits zum Vorjahr verteuerten sich die Dienstleistungen schon mit +4,4 % deutlich. Im Jahresdurchschnitt verteuerten sich beispielsweise Versicherungen (+13,2 %) erheblich. Unter anderem wurden auch Dienstleistungen sozialer Einrichtungen (+7,8 %), Gaststättendienstleistungen (+6,8 %) oder die Wartung und Reparatur von Fahrzeugen (+6,1 %) 2024 gegenüber 2023 spürbar teurer. Preise für Energieprodukte verbilligten sich 2024 gegenüber 2023 um 3,2 %, nach +5,3 % 2023 und nach einem enormen Anstieg um 29,7 % 2022.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bautätigkeit

2.1.1 Anlagevermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Fertigstel- lungen 2023	Fertig- stellungen 2024	Überhang
Jägerhofquartier 1. Bauabschnitt	TG	2020	153	0	153	0
Jägerhofquartier 2. Bauabschnitt	WE	2022	13	0	13	0
	GE	2022	1	0	1	0
	KI	2022	1	0	1	0
Jägerhofquartier 3. Bauabschnitt	GE	2022	19	0	0	19
Jägerhofquartier 4. Bauabschnitt	WE	2022	22	0	0	22
Weingarten.living Quartier 1	WE	2022	24	23	1	0
	ST	2022	6	0	6	0
Grünbühl.living Bauabschnitt A	WE	2022	47	0	47	0
	TG	2022	32	0	32	0
Gesamt	WE		106	23	61	22
	GE		20	0	1	19
	TG		185	0	185	0
	ST		6	0	6	0
	KI		1	0	1	0

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

2.1.2 Umlaufvermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Übergab- ben 2024	Umgliede- rung in das Anla- gevermö- gen	Überhang
Jägerhofquartier 1, Bauabschnitt	TG	2020	60	6	15	39
Jägerhofquartier 2, Bauabschnitt	WE	2022	20	5	14	1
Jägerhofquartier 4, Bauabschnitt	WE	2022	30	0	0	30
Weingarten, living Quartier 1	WE	2022	17	1	16	0
	TG	2022	17	2	15	0
Grünbühl, living Bauabschnitt A	WE	2022	27	0	27	0
	TG	2022	27	0	27	0
Gesamt	WE		94	6	57	31
	TG		104	8	57	39

WE=Wohnungen, TG=Tiefgaragenstellplätze

2.1.3 Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR

Die Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR, Ludwigsburg (kurz: SQL), wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 16.10.2020 gegründet. Sie hat ihre Geschäftstätigkeit im Jahr 2021 aufgenommen. Sitz der Gesellschaft ist Ludwigsburg, Mathildenstraße 21.

Zweck der Gesellschaft ist im Rahmen der kommunalen Aufgaben die Entwicklung und Realisierung von Energieversorgungs-, digitalen Steuerungs- und Monitoringkonzepten und -systemen zur Versorgung von Stadtquartieren und zum verantwortlichen Umgang mit Energie. Zur Energieversorgung gehören insbesondere Erzeugung, Bezug, Lieferung, Abgabe, Verteilung von Energieträgern sowie die Messung der Energie.

Sowohl WBL als auch die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH, Ludwigsburg, sind zu je 50 % an der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR, Ludwigsburg, beteiligt. Das Stammkapital beträgt 700 T€.

Eigenkapitalanteil WBL zum 31.12.2024: 350 T€
Jahresfehlbetrag für Geschäftsjahr 2024: 291 T€

Im Jahr 2024 erfolgte im Bereich „Submetering“ die Zählerabrechnung für 69 (Vorjahr 31) Liegenschaften im Bestand der WBL, sowie für Wohnungseigentümergeinschaften, die von der WBL betreut werden.

Der Einbau von Rauchwarnmeldern und messtechnische Ausstattung wurde weiter fortgeführt. Mit diesen funkenden Geräten können, ohne die Wohnungen betreten zu müssen, Zählerstände abgelesen und die jährliche Funktionsprüfung der Rauchmelder durchgeführt werden. Die digitale Messtechnik beschleunigt zudem die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen.

2.2 Wohnungsbestand / gewerbliche Einheiten

2.2.1 Bestände

	Wohnungen	m ²	Gewerbe	m ²
Eigener Bestand am 31.12.2023	2.391	162.751	146	39.394
<u>Zugänge 2024</u>				
Fertigstellungen	118	9.381	2	1.086
Kauf	4	445	17	1.684
<u>Abgänge 2024</u>				
Abbruch	-12	-456	0	0
Flächenkorrektur/Veränderungen	0	-4	-1	0
Bestand am 31.12.2024	2.501	172.117	164	42.164

Der Bestand an Mietwohnungen (WE) hat sich insgesamt um 122 Einheiten aufgrund von Fertigstellungen und durch Zukauf erhöht. Fertiggestellt wurden 27 WE im Jägerhofquartier (2. Bauabschnitt), 17 WE im Projekt Weingarten.living und 74 WE im Neubau Grünbühl.living A. Zwei Gewerbeeinheiten entstanden im Jägerhofquartier (2. Bauabschnitt). Durch Kauf zugegangen sind die Objekte Friedrich-Ebert-Straße 56+56/1 mit 4 Wohneinheiten und einer 1 Gewerbeeinheiten, sowie die Schorndorfer Straße 42-42/2 mit 16 Gewerbeeinheiten.

Abgebrochen wurden 12 Wohneinheiten in der Elbestraße 10-12.

	Wohnungen	m ²	Gewerbe / Flüchtlingsunterkünfte	m ²
Bauten auf fremden Grundstücken am 31.12.2023	0	0	21	6.577
<u>Abgang 2024</u>			-20	-5.733
Bestand am 31.12.2023	0	0	1	844

Zum Jahresende wurde das Verwaltungsgebäude Mathildenstraße 21 auf die Stadt Ludwigsburg übertragen. Das Objekt Schorndorfer Straße 42-42/2 wurde erworben. Die Einheiten werden dadurch im eigenen Bestand ausgewiesen.

	Wohnungen	m ²	Gewerbe	m ²
Gepachteter Bestand am 31.12.2023	12	1.037	0	0
Gepachteter Bestand am 31.12.2024	12	1.037	0	0

2.2.2 Vermietungsstatus

Im Berichtsjahr wurden 160 Mietverträge abgeschlossen. Davon 105 im klassischen Mieterwechsel, 42 Erstvermietungen im Neubau und 13 Mietverträge für die Asyl-Anschlussunterbringung der Stadt Ludwigsburg. Von den 160 Mietverträgen betreffen 15 Umsetzungen von Mietern aus dem zu entwickelnden Wohngebiet „Grünbühl.living“.

Aus dem Gesamtbestand von 2.501 Wohneinheiten (Stand 31.12.2024) sind 922 Wohnungen an einkommensschwache Haushalte vermietet. Dieser Bestand setzt sich aus öffentlich geförderten, 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 124 Wohnungen zur Verfügung, die ebenfalls an Haushalte mit geringem Einkommen vermietet werden können.

Die durchschnittliche Kaltmiete des Gesamtbestandes liegt 2024 bei 8,38 €/m², die der öffentlich geförderten, und freiwillig preisgedämpften Wohnungen bei 7,02 €/m² und somit deutlich

unter dem Durchschnitt des Mietspiegels von 10,01 €/m² der Stadt Ludwigsburg. Die Durchschnittsmiete der preisreduzierten „Fair-Wohnen“-Einheiten beträgt 8,91 €/m².

2.3 Interessentendatei

Die Interessentendatei hatte zum Jahresende 2024 einen Bestand von 1.648 (Vorjahr 1.638) Mietanfragen, damit hat sich die Anzahl der Interessenten zum Vorjahr nur minimal erhöht. Die Nachfrage verteilt sich mit 77 % (Vorjahr 76 %) auf den Bereich der preisgedämpften und mit 23% (Vorjahr 24 %) auf den der frei finanzierten Wohnungen. Der hohe Anteil von 77 % der Interessenten für preisgedämpften Wohnraum betrifft zu drei Viertel Haushalte mit kleinem bis mittlerem Einkommen, die durch die höheren Einkommensgrenzen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Jedoch beantragen weniger als ein Drittel der berechtigten Interessenten einen Wohnberechtigungsschein.

2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr waren keine Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 4,11 Mio. € bzw. 18,63 € pro m² Wohn- und Nutzfläche. Davon betreffen den Wohnungsbestand 3,13 Mio. € und die gewerblichen Objekte 0,98 Mio. €. Der Schwerpunkt der Kosten lag bei den Gewerken Maler, Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten, Heizungs-, Sanitär-, Entwässerungs-, Lüftungs- und Elektroinstallationen sowie Architekten und Fachingenieurleistungen.

2.5 Verwaltungstätigkeiten

Zum 31.12.2024 verwaltete die WBL 50 Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine Bruchteilseigentümergeinschaft (Stellplatzgemeinschaft) mit insgesamt 1.310 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 578 Garagen und 224 Stellplätzen. Für private Eigentümer wurden 11 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten verwaltet.

3. Lage der Gesellschaft

3.1 Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2024 T€	2023 T€	2022 T€	2021 T€	2020 T€
Umsatzerlöse	32.635	27.197	55.460	26.144	22.853
Bestandsveränderungen	2.404	14.922	-8.914	10.515	6.464
Sonstige betriebliche Erträge	7.790	1.303	438	427	204
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	16.324	23.776	22.266	23.280	14.955
Personalaufwand	4.628	4.230	3.838	3.805	3.614
Abschreibungen	6.902	7.090	5.034	4.485	5.030
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.925	2.955	4.295	1.809	2.442
Erträge aus Beteiligungen und Ausleihungen	0	0	0	0	0
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	126	12	15	219	326
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	3.258	2.728	2.086	2.045	1.750
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	569	69	1.051	0	-297
Sonstige Steuern	616	612	576	575	497
Jahresüberschuss	7.733	1.974	7.852	1.306	1.856

Die Erlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit stiegen um 1.002 T€. Im Berichtsjahr wurden Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken von 4.836 T€ (Vorjahr 0 T€) erzielt. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit reduzierten sich um rd. 16 T€ und die aus anderen Lieferungen und Leistungen um rd. 384 T€. Insgesamt erhöhten sich die Umsatzerlöse auf 32.635 T€.

Die Bestandsveränderungen wurden hauptsächlich durch geringere Zugänge im Bauträgergeschäft und durch die Abgänge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätzen beeinflusst.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen reduzierten sich um rd. 7.452 T€ auf rd. 16.324 T€. Gestiegen sind im Wesentlichen die Betriebskosten rd. 739 T€ und die Instandhaltungen um rd. 589 T€. Die Aufwendungen für die Betreuungstätigkeit haben sich um rd. 5 T€ erhöht. Verringert haben sich die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um rd. 8.736 T€ sowie die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um rd. 49 T€.

Personalzugänge und -abgänge, tarifliche und sonstige Gehaltsanpassungen veränderten die Personalkosten auf 4.628 T€.

Die gestiegenen Abschreibungen resultieren hauptsächlich aus den Neubauprojekten Jägerhofquartier 1. und 2. Bauabschnitt, Grünbühl.Living Bereich A und Weingarten.Living Quartier 1 und aus dem Ankauf des Friedrich-Ebert-Str. 56+56/1. Außerplanmäßige Abschreibungen sind für weitere Gebäude in Grünbühl.Living Bereich B, sowie für die Planungskosten der Projekte Grünbühl.Living B1, B2, CD1 und CD2 angefallen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich um rd. 30 T€ auf rd. 2.925 T€.

Das steuerliche Ergebnis führte zu einer Ertragsteuerbelastung von rd. 94 T€. In den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind zudem Vorauszahlungen für das Vorjahr in Höhe von 475 T€ enthalten.

Der erreichte Jahresüberschuss 2024 von 7.733 T€ liegt um rd. 6.668 T€ über dem Planansatz. Die wesentlichen positiven Abweichungen von rd. 9.187 T€ ergeben sich aus Umsatzerlösen aus Vermietung von rd. 388 T€, den Erträgen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätzen von rd. 744 T€ und den sonstigen betrieblichen Erträgen von rd. 7.660 T€. In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist der Verkauf des Verwaltungsgebäudes Mathildenstraße 21 enthalten. Unter dem Planansatz liegen die Instandhaltungen mit rd. 395 T€. Die wesentlichen Minus Abweichungen in Höhe von rd. 2.454 T€ betreffen hauptsächlich die Abschreibungen mit rd. 902 T€, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit rd. 660 T€, die Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit rd. 323 T€ und die Steuern vom Einkommen und Ertrag mit rd. 569 T€.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2024 T€	2023 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.868	-405
Auszahlungen für Investitionen in immat. Vermögensgegenstände	-3	-10
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	10.513	2.727
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	-28.679	-23.758
Auszahlungen für Investitionen ins Finanzanlagevermögen	-150	-125
Einzahlungen aus erhaltenen Investitions-/Tilgungszuschüssen	1.778	3.538
Erhaltene Zinsen	126	4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-16.415	-17.624
Auszahlungen an Gesellschaftern	0	0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	25.413	31.454
Planmäßige Tilgungen (-)	-7.657	-6.728
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen (-)	-2.574	-907
Erhaltene (Tilgungs-)Zuschüsse	2.574	0
Gezahlte Zinsen	-3.258	-2.728
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	14.498	21.091
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	6.952	3.062
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.787	1.725
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11.739	4.787

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 38,36 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 6,2 %.

Der höhere Jahresüberschuss, die Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens und die Veränderungen bei den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen, den Abschreibungen auf Mietforderungen und den Wertberichtigungen auf Forderungen erhöhten den Cashflow nach DVFA/SG um 8.444 T€. Dies zusammen mit einer Abnahme bei den Verkaufsgrundstücken, den Gewinnen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, die höheren Zinsaufwendungen und der Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen sind die wesentlichen Faktoren, die den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 8.868 T€ ansteigen ließen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 1,6 (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.

3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€
Bilanzsumme	326.726	305.005	276.558	269.237	235.421
Anlagevermögen	290.215	260.018	249.470	229.884	214.414
Umlaufvermögen	36.377	44.808	26.977	39.259	20.909
Eigenkapital	125.330	117.597	115.624	107.772	106.465
Verbindlichkeiten	195.369	181.010	152.728	155.737	123.205
Flüssige Mittel	11.739	4.787	1.725	4.127	4.130
Eigenkapitalquote	38,36%	38,56 %	41,81 %	40,03 %	45,22 %

Der positive Saldo aus Zu- und Abgängen von rd. 37.099 T€, vermindert um Abschreibungen von rd. 6.902 T€, erhöhte das Anlagevermögen.

Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen und fertigen Bauten rd. 14.062 T€, unfertigen Leistungen rd. 5.250 T€, geleisteten Anzahlungen rd. 1.142 T€, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen rd. 4.071 T€ und den flüssigen Mitteln rd. 11.738 T€ zusammen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich um rd. 23.877 T€. Verringert haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um rd. 8.949 T€. Die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um rd. 1.433 T€, wovon rd. 719 T€ die Kaufpreistraten des Projektes Jägerhofquartier und rd. 714 T€ die Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten betreffen. Die Verbindlichkeiten aus Vermietung, aus anderen Lieferungen und Leistungen, gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, gegenüber Gesellschafter und die sonstigen Verbindlichkeiten nahmen insgesamt um rd. 2.002 T€ ab.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der erhaltenen Anzahlungen ließ die Eigenkapitalquote auf 38,36 % sinken.

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

			2024	2023
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	3,3	1,5
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	6,2	1,7
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	2,4	0,6

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

			2024	2023
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	88,8	85,3
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	11,1	14,7
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	52,9	49,0
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	%	2,0	1,4
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	49,1	39,9
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen u. ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	13,7	11,0

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2024	2023
Instandhaltungs- u. Modernisierungskosten je m² Wohn- u. Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{Modernisierung}}{\text{Wohn- u. Nutzfläche}}$	€	18,63	16,76
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	%	4,53	3,14
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	7,2	4,9

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Die wirtschaftliche Prognose für Deutschland im Jahr 2025 zeigt ein moderates Wachstum. Die Bundesregierung erwartet ein preisbereinigtes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von etwa 0,3 %. Dies deutet auf eine langsame, aber stetige Erholung hin, nachdem die Wirtschaft in den letzten Jahren mit Herausforderungen wie geopolitischen Veränderungen, Dekarbonisierungszielen und demografischem Wandel konfrontiert war. Private Konsumausgaben und staatliche Investitionen werden als Haupttreiber des Wachstums angesehen, während die produzierende Industrie und der Bausektor weiterhin mit Schwierigkeiten kämpfen. Die

Bundesregierung plant Maßnahmen in zehn Handlungsfeldern, um die wirtschaftliche Dynamik zu stärken und langfristige Investitionen zu fördern.

Die Konjunkturprognosen für Deutschland im Jahr 2025 sind eher verhalten. Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer Schwächephase, die sowohl konjunkturelle als auch strukturelle Ursachen hat. Hoffnungsträger sind steigende Realeinkommen und sinkende Zinsen, die den Konsum und die Exporte ankurbeln könnten. Dennoch bleibt die Industrie ein Sorgenkind, und strukturelle Herausforderungen wie der demografische Wandel und die Dekarbonisierung stellen weiterhin große Hürden dar.

Die Inflationsrate 2025 in Deutschland wird auf etwa **2,3 %** geschätzt. Diese moderate Rate zeigt eine Stabilisierung im Vergleich zu den höheren Inflationsraten der vergangenen Jahre. Die Kerninflation, die Energie und Nahrungsmittel ausschließt, liegt leicht höher bei **2,6 %**. Haupttreiber der Inflation sind Dienstleistungen, während die Energiepreise rückläufig sind.

Die Inflationserwartungen variieren je nach Quelle. Laut einer Studie der Deutschen Bundesbank erwarten Privatpersonen eine durchschnittliche Inflationsrate von etwa **3,4 %** für die kommenden zwölf Monate. Für einen längeren Zeitraum, wie drei Jahre, steigen die Erwartungen auf **3,6 %**, was auf Unsicherheiten und steigende Lohnabschlüsse zurückzuführen ist. Andere Prognosen, wie die der Europäischen Kommission, schätzen die Inflationsrate 2025 auf etwa **2,1 %**, während einige Institute wie die Commerzbank von **2,5 %** ausgehen.

Die Prognosen für das Realeinkommen in Deutschland zeigen eine leichte Verbesserung. Es wird erwartet, dass die verfügbaren Realeinkommen 2025 der privaten Haushalte um etwa **0,5 %** steigen. Dies ist vor allem auf eine sinkende Inflationsrate und moderate Lohnsteigerungen zurückzuführen. Allerdings bleibt die Entwicklung abhängig von Faktoren wie der Stabilität des Arbeitsmarktes, der Konsumneigung der Haushalte, der Steuer und Abgabepolitik und der Erhöhungen oder Kürzungen von Sozialleistungen.

Der Wohnungsbau in Baden-Württemberg steht vor erheblichen Herausforderungen. Die Zahl der Baugenehmigungen ist stark rückläufig. Dies hat zu einer deutlichen Verschärfung der Wohnungsnot geführt. Zudem steigt durch Urbanisierung in städtischen Gebieten wie Stuttgart und Ludwigsburg die Nachfrage kontinuierlich. Höhere Kosten für Materialien, Energie und Arbeitskräfte führen dazu, dass viele Bauprojekte verzögert oder sogar abgesagt werden. Mit den steigenden Baukosten gehen oft auch höhere Finanzierungskosten einher, was Investoren und Bauherren zusätzlich belastet. Die aktuell vom Bund bereitgestellten Fördermittel reichen nicht aus, um die Kaltmieten für den sozialen Wohnungsbau für Haushalte, mit einem geringeren Einkommen, auf einem bezahlbaren Niveau anbieten zu können. Auch im freifinanzierten Wohnungsbau ergeben sich Kaltmieten, die sich immer weniger Wohnungssuchende aus der Mittelschicht leisten können. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau unter der neuen Regierung zusammen mit den Forderungen aus der Immobilienwirtschaft weiterentwickeln.

Alle wirtschaftlichen Prognosen werden zudem stark von den geopolitischen Spannungen abhängen. Welche Auswirkungen sich dabei ergeben werden, bleibt abzuwarten. Diese schwierigen Bedingungen werden die sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Ziele der WBL beeinflussen. Valide Aussagen zu den Auswirkungen auf den aktuellen Wirtschafts- und Finanzplan sind derzeit nicht möglich.

Im Wirtschafts- und Finanzplan 2025 ist ein Investitionsvolumen von rund **14,3 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 Förderung dieser Wohnungen erfolgte nach den alten Förderprogrammen des Bundes und des Landes. Weitere geplante Neubauvorhaben werden vorerst aufgrund fehlender oder zu geringer Förderkulisse nicht realisiert.

Die WBL ist sich ihrer sozialen und ökologischen Verantwortung sehr bewusst. Die Neubauten werden mit effizienter Technik und fossilfreier Energieversorgung ausgestattet. Ludwigsburg hat das Ziel bis 2035 klimaneutral zu werden. Die WBL wird mit dem eigenen Mietwohnungsbestand und den verfügbaren Mitteln alles versuchen, dieses Ziel zu unterstützen. Dabei wird es zwischen dem notwendigen Bau von neuen Wohnungen und der Dekarbonisierung des Mietwohnungsbestandes, aufgrund begrenzter finanzieller Mittel, einen Zielkonflikt geben. Für die Instandsetzung, Erhalt und energetische Ertüchtigung des Bestandes ist für 2025 ein Budget von 5,0 Mio. € vorgesehen.

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 geht die Geschäftsführung von einem positiven Jahresergebnis 2025 von rund 1,1 Mio. € aus.

2. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagementsystem

In der Immobilienwirtschaft spielt ein Risikomanagement eine zentrale Rolle, da diese Branche mit spezifischen Herausforderungen und Risiken konfrontiert ist. Wesentliche Aufgaben der Geschäftsführung dabei sind:

- Definition von Zielen für das Risikomanagement, abgestimmt auf die Unternehmensstrategie und Integration des Systems in alle Geschäftsprozesse.
- Identifizierung potenzieller Risiken, sowohl interner als auch externer Art.
- Implementierung von Maßnahmen zur Risikovermeidung oder -minderung, z.B. durch strenge Due-Diligence-Prüfungen. Abschluss von Versicherungen, um finanzielle Risiken zu übertragen.
- Regelmäßige Überprüfung der Risiken und Anpassung der Strategien bei neuen Entwicklungen.
- Einsatz von Risikoüberwachungs-Tools oder spezifischer Software.
- Sicherstellung eines klaren Informationsflusses innerhalb des Unternehmens.

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.

Erste Ergebnisse aus dem Risikotool der WBL weisen auf Risiken im Personalbereich, die Abrechnung der Betriebskosten und geringere Erlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen hin. Die abschließende Bewertung und Prüfung des Risikotools erfolgen im Frühjahr 2025.

Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

Die Geschäftsfelder ergeben sich aus den Sparten Hausbewirtschaftung, WEG-Verwaltung, Bauträgergeschäft und gewerbliche Vermietungen.

Hausbewirtschaftung

Die Hausbewirtschaftung ist die größte Sparte der WBL und zugleich finanzielle Basis.

Das Facility-Management der WBL birgt eine Vielzahl von Risiken, die effektiv gemanagt werden müssen, um den reibungslosen Betrieb von Gebäuden und Anlagen sicherzustellen. Hier sind einige der zentralen Risiken:

Betriebs- und Sicherheitsrisiken:

- Mangelnde Wartung kann zu Ausfällen wichtiger Systeme (z. B. Klimaanlage, Aufzüge) führen.
- Sicherheitsprobleme wie unzureichender Brandschutz oder IT-Sicherheitslücken bei vernetzten Gebäuden.

Rechtliche Risiken:

- Nichteinhaltung gesetzlicher Vorgaben, wie Arbeits- oder Umweltschutzrichtlinien, kann hohe Strafen nach sich ziehen.
- Fehlerhafte Verträge mit Dienstleistern können juristische Konsequenzen haben.

Finanzielle Risiken:

- Unerwartete Reparaturkosten bei technischen Störungen.
- Ineffiziente Energienutzung führt zu höheren Betriebskosten.

Personelle Risiken:

- Mangel an qualifiziertem Personal.
- Kommunikationsprobleme zwischen internen Teams und externen Dienstleistern.

Umweltrisiken:

- Nicht nachhaltige Praktiken können sowohl finanzielle als auch Reputationsschäden verursachen.
- Risiken durch Naturkatastrophen, wie Überschwemmungen, erfordern entsprechende Notfallpläne.

Ein gutes Risikomanagement im Facility-Bereich erfordert präventive Maßnahmen, klare Prozesse und regelmäßige Überprüfungen.

Der Geschäftsleitung ist sich der genannten Risiken sehr bewusst. Die Arbeitsplätze sind ergonomisch und mit modernster Technik ausgestattet. Laufende Mitarbeiterschulungen, aktuelle Wartungsverträge, vorausschauende Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung und strukturierte Prozesse mittels eingerichteten Workflows sollen die möglichen Risiken auf einem für das Unternehmen belastbarem Niveau halten. Regelmäßige Jour-Fix-Termine zwischen den Teams und der Geschäftsleitung runden die Risikominimierung ab.

Weiter steigende Mieten und Energiekostensteigerungen werden die Mietbelastungsquote der Haushalte erhöhen. Dies kann zu höheren Abschreibungen aus Mietforderungen führen.

Das bedarfsgerechte Vermietungsmanagement unseres Wohnungsbestandes fördert schon viele Jahre eine ausgewogene soziokulturelle Mischung in den Stadtteilen. Mit der fortgeführten Portfoliostrategie werden zielgerichtete bestandserhaltende und energetische Maßnahmen, sofern wirtschaftlich sinnvoll, geplant und umgesetzt. Dabei werden auch Chancen des Abwohners mit anschließender Neuentwicklung genutzt.

Die Bevölkerung von Ludwigsburg hat sich zum Jahresende 2024 geringfügig um 227 auf 94.452 Menschen reduziert. In den beiden Jahren zuvor stieg die Einwohnerzahl, da viele Geflüchtete aus der Ukraine nach Deutschland kamen und auch in Ludwigsburg unterkommen konnten. Aus der Statistik der Stadt geht auch hervor, dass das Durchschnittsalter leicht angestiegen ist. Der Mangel an altersgerechten Wohnungen in Ludwigsburg ist ein wachsendes Problem. Die alternde Bevölkerung führt zu einer steigenden Nachfrage nach barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen. Die meisten von der WBL neu erstellten Wohnungen sind barrierearm und nicht wenige sogar barrierefrei.

Die Interessentenliste der WBL für Mietwohnungen ist Ende 2024 leicht auf einen Bestand von 1.648 Mietanfragen angestiegen. Der WBL ist es nicht möglich, unter den derzeitigen schwierigen Rahmenbedingungen im Wohnungsneubau, der hohen Nachfrage angemessen gerecht zu werden.

Der Wohnungsmarkt in Ludwigsburg steht auch im Jahr 2025 unter erheblichem Druck. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot bei weitem. Dies führt zu steigenden Miet- und Kaufpreisen und der Neubau von Wohnungen kommt nicht schnell genug voran, um den Bedarf zu decken. Hohe Baukosten und langwierige Genehmigungsverfahren tragen ebenfalls dazu bei. Auch die alternde Bevölkerung erhöht den Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, der jedoch knapp ist. Insgesamt kann so die Suche nach bezahlbarem Wohnraum zu einer langwierigen Angelegenheit werden.

Trotz der schwierigen Lage im Wohnungsneubau wird die WBL ihre Chance nutzen, um weiterhin mit den verfügbaren Mitteln allen Schichten der Bevölkerung ein faires Wohnungsangebot anbieten zu können.

Gewerbliche Vermietungen – Film- und Medienzentrum (FMZ)

Gewerbliche Vermietungen können mit einer Reihe von Risiken verbunden sein. Bei Zahlungsausfällen und häufigen Mieterwechseln drohen Einkommensverluste. Auch Schwankungen in der wirtschaftlichen Lage beeinflussen die Nachfrage und belasten somit die Ertragssituation.

In der Hoferstraße 30 endete der Mietvertrag des Hauptmieters zum 28.02.2025. Die Vermarktung für die 6.190 m² Büroflächen ist angelaufen. Die Erlösschmälerungen aufgrund des Leerstandes werden höher als geplant ausfallen, und sich negativ auf das Spartenergebnis auswirken.

Die gewerblichen Einheiten in der Hindenburgstraße 49 (Jägerhofquartier 3. Bauabschnitt) werden im Frühjahr 2025 fertiggestellt. Einen Teil der Flächen wird die WBL selbst beziehen. Die restlichen Büroflächen können voraussichtlich ab Mai 2025 an einen Hauptmieter vermietet werden.

Die allgemein schwächelnde Wirtschaft zeigt bisher keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Vermietung der Büroflächen im FMZ (Königsallee 33-57). Die Auslastung liegt bei nahezu 100 %. Die Interessentenlisten für Startups aus der Kreativwirtschaft zeigt jedoch eine stark rückläufige Tendenz.

Bei der Event-Location „Reithaus“ und den Konferenzräumen kann 2025 mit konstanten Erlösen gerechnet werden.

Ludwigsburg hat sich als ein dynamischer Wirtschaftsstandort etabliert, der auch 2025 weiterhin Innovation und Wachstum fördert. Die Stadt setzt auf eine enge Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Verwaltung und Bildungseinrichtungen, um ein starkes Netzwerk zu schaffen. Die zentrale Lage in der Region Stuttgart bietet optimale Rahmenbedingungen für Unternehmen unterschiedlicher Größenordnungen. So sind Unternehmen aus der Automobilindustrie, der Kreativwirtschaft, dem Dienstleistungssektor, dem Handel und Einzelhandel, dem Tourismus und der Gastronomie vor Ort. Dieser Branchenmix trägt dazu bei, Arbeitsplätze zu schaffen und die wirtschaftliche Vielfalt der Region zu sichern.

Die zentrale Lage des Film- und Medienzentrums mitten in Ludwigsburg zwischen dem Blühen- den Barock und dem Forum am Schlosspark, was kurze Wege und eine inspirierende Umgebung schafft, besitzt zahlreiche Standortvorteile. Das Zentrum bietet ein starkes Netzwerk, zahlreiche Services und kompetente Ansprechpartner, die besonders für Start-ups und junge Unternehmen hilfreich sind. Es stehen Räume unterschiedlicher Größen und Zuschnitte zur Verfügung, die flexibel genutzt werden können. Die Kombination aus historischer Bausubstanz und zukunftsorientierten Geschäftsmodellen schafft ein besonderes Ambiente. Hervorragende Infrastruktur mit Glasfasernetz, E-Ladestationen, offenes WLAN, die Nutzung von Konferenzräumen und Eventflächen für große und kleinere Veranstaltungen jeglicher Art, machen das FMZ

zu einem ganz besonderen Ort in Ludwigsburg. Das Bistro KöniX57 rundet mit einem breiten Speise- und Serviceangebot bis hin zum Catering von Seminaren sowie verschiedene Veranstaltungen das Angebotsportfolio in dieser Sparte der WBL ab.

Mietwohnungsbau / Bauträgergeschäft

Das Investitionsvolumen der WBL besteht aus den bereits begonnen Geschosswohnungsbauten im Jägerhofquartier und Grünbühl.*living*, und dem zweiten Bauabschnitt in der Brucknerstraße. Die langfristige Fremdkapitalfinanzierung und öffentliche Zuschüsse dafür sind gesichert. Alle anderen bereits geplanten Projekte werden bauseits nicht begonnen und können erst nach wirtschaftlicheren und verlässlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden.

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und die steigende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen sind zentrale Herausforderungen. Die Immobilienwirtschaft hat genügend Lösungsansätze vorgeschlagen. Jetzt liegt es an der Politik, dass gemeinsam unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte, eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung des Wohnungsmarktes geschaffen wird.

Wie schon im Vorjahr sind zur Querfinanzierung der laufenden Projekte der Verkauf von Eigentumswohnungen vorgesehen. Die Zurückhaltung beim Eigentumserwerb erfordert, dass auch im laufenden Jahr ein Anteil der zum Verkauf vorgesehenen Einheiten in den Eigenbestand übernommen wird. Dies erhöht einerseits das Angebot an Mietwohnungen der WBL, andererseits wird bei dem hohen Zinsniveau die Objekt- und Unternehmensfinanzierung belastet.

Dekarbonisierung des Bestandes

Die WBL beschäftigt sich intensiv mit der Dekarbonisierung des Bestandes. Unter Einsatz einer Software entsteht eine Roadmap, die darstellt, bis wann und mit welchen Kosten die Bestandswohnungen klimaneutral modernisiert werden können. Schon jetzt zeigt sich sehr deutlich, dass für die energetische Transformation der Gebäude und Quartiere exorbitant hohe Investitionen erforderlich werden.

Bei den stetig steigenden Baukosten und dem hohen Zinsniveau sind die Zielsetzungen von Bund, Land und Gemeinden völlig unrealistisch. Die immer noch unzureichenden öffentlichen Förderungen mit überzogenen energischen Anforderungen wirken zudem kontraproduktiv.

Der Zielkonflikt zwischen dem Neubau von Wohnungen und der Dekarbonisierung von Bestandswohnungen ist eine komplexe Herausforderung in der Stadtentwicklung und Klimapolitik. Auf der einen Seite erfordert der zunehmende Wohnraumbedarf, vor allem in städtischen Gebieten, den Bau neuer Wohnungen. Gleichzeitig ist die Sanierung und Dekarbonisierung des bestehenden Gebäudebestands essenziell, um die Klimaziele auch nur annähernd zu erreichen und den Energieverbrauch zu senken. Die Möglichkeit der WBL ausreichend Eigenkapital für beide Ziele zu erwirtschaften, ist nicht gegeben.

Dieser Zielkonflikt erfordert einen ausgewogenen und strategischen Ansatz, bei dem die Geschäftsleitung gemeinsam mit dem Aufsichtsrat der WBL die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte des Unternehmens sorgfältig abwägen wird. Es bleibt die Hoffnung, dass die neue Regierung die Immobilienwirtschaft mit deutlich höheren und mittelfristig planbaren Förderprogrammen unterstützen wird.

WEG-Verwaltung

Aus der Neubautätigkeit ist eine Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 33 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten hinzugekommen. Eine Eigentümergemeinschaft mit 7 Wohnungen und 10 TG-Stellplätzen konnte durch Akquise gewonnen werden. Weitere Zugänge in den nächsten Jahren wird es überwiegend aus dem eigenen Bauträgergeschäft und vereinzelt aus Objekten, die am Markt akquiriert werden, geben.

Die allgemeinen Risiken aus der Verwaltertätigkeit sind durch bestehende Versicherungen abgedeckt. Das zentrale Risiko liegt im Zeitablauf der Verwalterverträge, wenn diese nicht mehr von den Eigentümergemeinschaften verlängert werden. Alle 12 auslaufenden Bestellungen

konnten im Berichtsjahr fortgesetzt 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 das Risiko der verwalteten WEG darstellt. Ausfälle bei den Verwaltergebühren sind nicht zu erwarten.

Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken

Der Immobilienmarkt 2025 verspricht ein Jahr des Umbruchs zu werden. Experten prognostizieren, dass sowohl wirtschaftliche Unsicherheiten als auch politische Maßnahmen den Markt prägen werden. Während sich in den vergangenen Jahren eine Abkühlung abzeichnete, könnten neue Entwicklungen im Bereich der Baupolitik, der Zinsen und der Nachhaltigkeit den Markt wieder in Bewegung bringen.

Die Zinspolitik der Zentralbanken bleibt einer der zentralen Faktoren für den Immobilienmarkt. Mit der schrittweisen Stabilisierung der Inflationsraten könnten auch die Bauzinsen wieder leicht sinken, was die Nachfrage nach Wohneigentum ankurbeln könnte. Wahrscheinlich werden sie aber nicht mehr das Niveau der Niedrigzinsjahre erreichen, was für viele potenzielle Käufer weiterhin eine Hürde darstellt. Für bestehende Kreditnehmer könnte die Refinanzierung von Immobilienkrediten ebenfalls herausfordernd bleiben.

Die Energiewende wird auch 2025 den Immobilienmarkt entscheidend prägen. Eigentümer stehen zunehmend unter Druck, ihre Gebäude energieeffizient zu sanieren, um den gesetzlichen Vorgaben zu genügen. Förderprogramme der Bundesregierung könnten hier einen Anreiz schaffen, doch die hohen Baukosten bleiben ein Hindernis. Für Neubauten wird erwartet, dass nachhaltige Materialien und innovative Technologien, wie Solarenergie oder Wärmepumpen, eine immer wichtigere Rolle spielen.

Die Bundesregierung plant für 2025 eine Reihe von Maßnahmen, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Dazu gehören unter anderem steuerliche Anreize für Bauherren, die Senkung von Grunderwerbsteuern für Familien sowie eine Entbürokratisierung von Bauanträgen. Sollten diese Maßnahmen umgesetzt werden, könnten sie dazu beitragen, die Neubautätigkeit zu erhöhen und den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu mindern.

Für Mieter wird das kommende Jahr schwierig bleiben. Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt führt weiterhin zu steigenden Mieten, insbesondere in urbanen Regionen. Mietpreisbremse und Mietendeckel bleiben heiß diskutierte Themen, könnten jedoch nur begrenzt Abhilfe schaffen. Gleichzeitig könnten neue gesetzliche Regelungen, wie höhere Anforderungen an Energieeffizienz, dazu führen, dass Vermieter Kosten auf Mieter umlegen.

Nach Jahren des Anstiegs haben sich die Immobilienpreise 2024 auf hohem Niveau stabilisiert. Für 2025 erwarten Marktanalysten keine drastischen Veränderungen. In Regionen mit hoher Nachfrage könnten die Preise leicht steigen, während in ländlichen oder strukturschwachen Gebieten eher mit einem leichten Rückgang zu rechnen ist. Der Markt wird also stärker fragmentiert und lokal unterschiedlich geprägt sein.

Fazit: Der Immobilienmarkt 2025 wird geprägt sein von einem Mix aus Unsicherheiten und neuen Möglichkeiten. Käufer und Mieter müssen sich weiterhin auf hohe Kosten einstellen, während politische und technologische Entwicklungen den Markt in Bewegung halten. Für Investoren und Akteure in der Immobilienwirtschaft bietet das kommende Jahr jedoch auch Chancen, etwa durch den Fokus auf nachhaltige Baukonzepte und regionale Marktanpassungen. Der Schlüssel für Erfolg auf dem Immobilienmarkt 2025 liegt in einer sorgfältigen Analyse und Anpassung an die lokalen Gegebenheiten.

Die durchschnittlichen Kaltmieten der WBL steigen, befinden sich aber vergleichsweise immer noch auf moderatem Niveau. Trotzdem muss bei steigenden Lebenshaltungskosten, Energiekosten und angespanntem Arbeitsmarkt mit zunehmenden Erlösausfällen gerechnet werden.

Die WBL hält an dem Ziel, den Betriebskostenanstieg für Mieter dauerhaft zu dämpfen, fest. Der Wohnungsbestand wird mit Einsatz öffentlicher Förderung und vorhandener Mittel energetisch optimiert. Im Neubau werden nachhaltige Materialien verwendet und energieeffiziente Technik eingesetzt.

Die Geschäftsleitung beobachtet laufend die Entwicklungen am Immobilienmarkt zur Identifikation etwaiger Risiken und reagiert mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Die Sparte Hausbewirtschaftung verfügt über eine Ertragsreserve, die innerhalb unserer derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 8,38 €/m² und der durchschnittlichen Miete des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 10,01 €/m² liegt. 2021 lag der Mietspiegel noch bei 9,24 €/m². Unsere Kernaufgabe bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, gebietet es, diese Reserve nicht umfänglich auszuschöpfen. Sollten unsere Mieter in Zahlungsschwierigkeiten kommen, haben wir situationsbezogene Lösungen parat.

Die Umsatzerlösen 2025 im FMZ (Eventbereich und den Konferenzräumen) werden voraussichtlich konstant bleiben. Insgesamt muss mit einem geringeren Spatenergebnis aufgrund der höheren Erlösschmälerungen gerechnet werden.

Die Erlöse der WEG-Verwaltung wird im Wesentlichen aufgrund der von der WBL selbst erstellten und verkauften Eigentumswohnungen weiter zunehmen. Sie ist die kleinste Sparte im Unternehmen, dafür aber mit dem geringsten Risikopotential unterwegs. Durch aktive Akquise werden weitere positive Beiträge zur Unternehmensleistung erwartet.

Die Finanzierung der laufenden Neubauvorhaben ist gesichert. Diese Projekte wird die WBL wie geplant fertigstellen. Geplante Vorhaben bleiben so lange in der Schublade, bis vernünftige und gesicherte Rahmenbedingungen vorliegen. Hierzu ist die Politik aufgefordert, endlich zielgerichtet zu handeln, und zwar in allen wirtschaftspolitischen Bereichen. Sowohl beim Neubau als auch bei der Strategie zur Transformation eines klimaneutralen Bestandes sind langfristige und vor allem planungssichere Voraussetzungen notwendig.

Die Prognosen 2025 für den Wohnungsneubau in Baden-Württemberg sind nicht besonders optimistisch. Laut einer HDB-Prognose (Spitzenorganisation der Bauindustrie in Deutschland) wird die Zahl der genehmigten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr voraussichtlich weiter zurückgehen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen dürfte 2024 bei rund 200.000 Einheiten liegen, und 2025 ist mit einem weiteren Rückgang zu rechnen. Die Zahl der Privat- und Unternehmensinsolvenzen wird weiter zunehmen. Ansässige Unternehmen aus der Automotive verzeichnen Gewinneinbrüche und reduzieren teilweise den Personalbestand und verlagern die Produktion ins kostengünstige Ausland. Durch den Nachfragerückgang bei den Eigentumswohnungen wird die WBL, wie bereits im Vorjahr, einige zum Verkauf vorgesehenen Wohnungen in den Bestand übernehmen müssen, was die Finanzierung und den Cashflow des Unternehmens negativ belasten wird.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung sind keine Risiken, die den Bestand des Unternehmens insgesamt gefährden bzw. die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig beeinflussen könnten, zu erkennen.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die zentralen Finanzinstrumente der WBL bestehen aus kurzfristigen Forderungen, sonstigen Vermögensgegenständen, liquiden Mitteln sowie Bankverbindlichkeiten. Absehbare Ausfallrisiken bei den Vermögenswerten werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die liquiden Mittel verteilen sich auf zwei Geschäftsbanken. Die Darlehensverbindlichkeiten betreffen eine mittelfristige Unternehmensfinanzierung und mittel- bis langfristige Objektfinanzierungen bei mehreren Darlehensgebern, sodass kein „Klumpen-Risiko“ besteht.

Wesentliche Risiken sind das Zinsänderungs- und das Liquiditätsrisiko. Rund 58 % der langfristigen Objektfinanzierungen haben einen durchschnittlichen Festzinssatz von 1,62 %. Die restlichen 42 % mit Laufzeiten bis zehn Jahren liegen bei 2,26 %. Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht, damit rechtzeitig bei anstehenden Prolongationen das Zinsanpassungsrisiko so gering wie möglich gehalten werden kann. Bei kurzfristigen Liquiditätsengpässen stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Mit dem Cashflow konnten die planmäßigen Tilgungen erwirtschaftet werden.

Rein spekulative und derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ludwigsburg, 31. März 2025



Andreas Veit
Geschäftsführer

Anlage 4: Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen
Entwicklung des Anlagevermögens
der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg,
im Geschäftsjahr 2024

	Stand am 01.01.2024 €	Zugänge €	Anschaffungs- / Herstellungskosten			Stand am 31.12.2024 €	Stand am 01.01.2024 €	Zugänge €	Kumulierte Abschreibungen			Stand am 31.12.2024 €	Stand am 31.12.2023 €
			Um- buchungen	Um- gliederungen	Abgänge				Abgänge	Um- buchungen	Um- gliederung		
I. Vermögensgegenstände	369.277,76	2.627,16	0,00	0,00	133.112,71	238.792,21		22.477,76	133.112,71	0,00	0,00	9.598,00	29.448,60
Immaterielle Anlagevermögen und Software													
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und Grundstücksgleiche													
Rechte mit Wohnbauten	231.286.819,16	3.304.964,24	39.424.117,06	704.943,29 *	4.223.547,51	270.497.296,24	64.601.444,67	3.836.295,40	270.574,01	50.845,74	0,00	202.279.284,44	166.685.374,49
2. Grundstücke und Grundstücksgleiche													
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.753.423,29	5.528.439,29	4.398.408,59	0,00	10.744,08	74.669.527,09	14.448.816,93	1.264.525,61	6.388,80	993.601,88	0,00	57.968.971,67	50.304.606,36
3. Grundstücke und Grundstücksgleiche													
Rechte ohne Bauten	5.901.040,80	0,00	216.266,99	0,00	1.950,00	6.115.357,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.115.357,79	5.901.040,80
4. Bauten auf fremden Grundstücken	10.863.340,86	0,00	-971.390,52	0,00	7.874.222,03	2.017.728,31	4.217.476,64	275.280,02	3.217.247,34	-971.390,52	0,00	1.713.609,51	6.645.864,22
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.530.857,86	320.653,90	0,00	0,00	369.985,36	1.481.526,40	1.275.872,47	129.175,25	368.348,44	-73.056,90	1.036.699,28	444.827,12	254.985,39
6. Anlagen im Bau	28.887.088,13	16.785.950,57	-43.067.402,12	17.958.090,45 *	0,00	20.563.727,03	73.056,90	0,00	0,00	0,00	0,00	20.563.727,03	28.814.031,23
7. Bauvorbereitungskosten	2.854.866,59	960.970,18	0,00	0,00	0,00	3.815.836,77	1.721.834,10	1.374.386,31	0,00	0,00	0,00	719.636,36	1.133.032,49
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	346.077.436,69	26.900.978,18	0,00	18.663.033,74	12.480.448,98	379.160.999,63	86.338.501,71	6.873.642,59	3.862.558,59	0,00	0,00	289.803.413,92	259.738.934,96
III. Finanzanlagen													
Beteiligungen	250.000,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	250.000,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00
	250.000,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	250.000,00
	346.696.714,45	27.053.605,34	0,00	18.663.033,74	12.613.561,69	379.799.791,84	86.678.330,87	6.902.120,35	3.995.671,30	0,00	0,00	290.215.011,92	260.018.383,58

* Die Umgliederungen betreffen folgende Projekte

TG Jägerhofcenter 1. BA (vorgesehen für Verkauf mit WE 2. BA)	704.943,29
WE Jägerhofcenter 2. BA WE	3.056.659,37
WE+TG Weingarten/Living Quarter	6.021.486,70
WE+TG Grünbahn/Living A	8.879.944,38
	18.663.033,74

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 25. April 2025

vbw

Verband baden-württembergischer

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Aufgliederung und Erläuterung der Jahresabschlussposten

104 Die Bilanz zum 31. Dezember 2024 ist dem Bericht als **Anlage 1** beigelegt.

Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände	31.12.2024: €	9.598,00
	(31.12.2023: €	29.448,60)

105 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2024	29.448,60
Zugang Softwareupdate	2.627,16
Abschreibungen	<u>22.477,76</u>
Stand 31.12.2024	<u>9.598,00</u>

106 Bezüglich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

Sachanlagen**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit Wohnbauten**

31.12.2024: €	202.279.284,44
(31.12.2023: €	166.685.374,49)

107 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2024		166.685.374,49
Zugänge		
Fremdkosten	1.720.600,86	
Erwerb, Ludwigsburg, Friedrich-Ebert-Straße 56	1.096.241,81	
Erwerb, Ludwigsburg, Friedrich-Ebert-Straße 56/1	<u>488.121,57</u>	<u>3.304.964,24</u>
Abgänge		
Verkauf	24.195,86	
Tilgungszuschüsse	<u>3.928.777,64</u>	<u>3.952.973,50</u>
Umbuchungen von Posten		
Anlagen in Bau		
Jägerhofquartier II. BA	9.825.803,98	
Weingarten.Living Quartier 1	6.416.432,12	
Grünbühl.Living A	23.347.302,21	
unfertige Bauten		
Jägerhofquartier I. BA	<u>704.943,29</u>	<u>40.294.481,60</u>
Umbuchungen auf Grundstücke ohne Bauten		
Abbruch, Elbestraße 10, 12 (Grundstück)		<u>216.266,99</u>
Abschreibungen		<u>3.836.295,40</u>
Stand 31.12.2024		<u><u>202.279.284,44</u></u>
(davon Grundstückskosten		53.628.758,94)

108 Die Tilgungszuschüsse betreffe die Objekte Unter dem Hohen Rain 2 und 31, Krummacker 4, Scholppenacker 25, Alt-Württemberg-Allee 45, 45/1 bis 45/5, Neißstraße 6, 10, 12, 16, 18 sowie Pregelstraße 4.

109 Bezüglich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wird auf den Anhang.

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit Geschäfts- und anderen Bauten**

31.12.2024: €	<u>57.968.971,67</u>
(31.12.2023: €	50.304.606,36)

110 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2024		50.304.606,36
Zugänge		
Nachträgliche Herstellkosten	6.921,04	
Erwerb, Schorndorfer Straße 42 - 42/1	4.730.636,05	
Erwerb, Alt-Württemberg-Allee 7/1	<u>790.882,20</u>	<u>5.528.439,29</u>
Abgang infolge Verkauf		4.355,28
Umbuchung von Anlagen in Bau		
Jägerhofquartier II. BA		3.404.806,91
Abschreibungen		<u>1.264.525,61</u>
Stand 31.12.2024		<u>57.968.971,67</u>
(davon Grundstückskosten		13.401.269,21)

111 Bezüglich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wird auf den Anhang.

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
ohne Bauten**

31.12.2024: €	<u>6.115.357,79</u>
(31.12.2023: €	<u>5.901.040,80)</u>

112 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2024	5.901.040,80
Abgang infolge Verkauf	1.950,00
Umbuchung von Grundstücke mit Wohnbauten	<u>216.266,99</u>
Stand 31.12.2024	<u><u>6.115.357,79</u></u>

113 Der Ausweis betrifft:

BV	m ²	€	€ / m ²
441401/2			
/3/4/5/6 Elbestraße 2, 4, 6, 8, 10,12	2.766	690.917,69	249,79
441416/7			
/8/9 Warthestraße 1, 3, 5, 7	2.047	500.523,96	244,52
441441/2 Elbestraße 34, 36	1.044	257.138,61	246,30
8090700 Brucknerstraße	908	732.940,10	807,20
962000 Gämsenberg	5.611	3.872.748,80	690,21
997001 Jägerstr. 9, 11	10	1.896,33	189,63
997002 Stuttgarter Str.	4.214	55.691,27	13,22
997003 Stuttgarter Str.	<u>18</u>	<u>3.501,03</u>	<u>194,50</u>

114 Der Verkauf betrifft eine Teilfläche beim unbebauten Grundstück Gämsenberg, Ludwigsburg.

115 Die Umbuchungen betreffen die Grundstücke Ludwigsburg, Elbestraße 10 und 12, nach Abbruch der Altgebäude.

Bauten auf fremden Grundstücken

31.12.2024: €	<u>1.713.609,51</u>
(31.12.2023: €	6.645.864,22)

116 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2024	6.645.864,22
Abgang infolge Verkauf	
Mathildenstraße 21, Ludwigsburg	4.656.974,69
Abschreibungen	<u>275.280,02</u>
Stand 31.12.2024	<u><u>1.713.609,51</u></u>

117 Ausgewiesen wird ein Gewerbeobjekt in Ludwigsburg, Bebenhäuser Straße 25 + 27, welches auf einem Pachtgrundstück erbaut ist.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

31.12.2024: €	<u>444.827,12</u>
(31.12.2023: €	254.985,39)

118 Ausweis und Entwicklung:

	1.1.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Abschreibungen €	31.12.2024 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>254.985,39</u>	<u>320.653,90</u>	<u>1.636,92</u>	<u>129.175,25</u>	<u>444.827,12</u>
	<u>254.985,39</u>	<u>320.653,90</u>	<u>1.636,92</u>	<u>129.175,25</u>	<u>444.827,12</u>

119 Zugeworben sind im Wesentlichen diverse Geschäftsfahrzeuge, Einbauküchen und sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung.

120 Bezüglich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wird auf den Anhang.

Anlagen im Bau

31.12.2024: €	<u>20.563.727,03</u>
(31.12.2023: €	28.814.031,23)

121 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2024		28.814.031,23
Zugang Fremdkosten		
Jägerhofquartier II. BA	5.501.953,22	
Jägerhofquartier III. BA	5.679.730,37	
Jägerhofquartier IV. BA	2.667.021,85	
Grünbühl.Living A	<u>2.937.245,13</u>	<u>16.785.950,57</u>
Umbuchung von Posten unfertige Bauten		
Jägerhofquartier 2. BA	3.056.659,37	
Weingarten.Living Quartier 1	6.021.486,70	
Grünbühl.Living A	<u>8.879.944,38</u>	<u>17.958.090,45</u>
Umbuchung auf Posten		
Grundstücke mit Wohnbauten		
Jägerhofquartier II. BA	9.825.803,98	
Weingarten.Living Quartier 1	6.416.432,12	
Grünbühl.Living A	23.347.302,21	
Grundstücke mit anderen Bauten		
Jägerhofquartier II. BA	<u>3.404.806,91</u>	<u>42.994.345,22</u>
Stand 31.12.2024		<u><u>20.563.727,03</u></u>

Bauvorbereitungskosten

31.12.2024: €	<u>719.636,36</u>
(31.12.2023: €	1.133.032,49)

122 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2024		1.133.032,49
Zugang Planungskosten		
Heinrich-Schweitzer-Str. (Trafoturm)	597,92	
Gämsenberg	521.431,62	
Marbacher Straße 211	36.172,57	
Grünbühl.Living CD 1 und CD 2	223.934,91	
Brucknerstraße II. BA	<u>178.833,16</u>	<u>960.970,18</u>
Abschreibungen		<u>1.374.366,31</u>
Stand 31.12.2024		<u><u>719.636,36</u></u>

123 Die angefallenen Planungskosten für die Objekte Gämsenberg, Grünbühl.Living B1, B2, CD1 und CD 2 wurden im Berichtsjahr aufgrund Nichtrealisierung abgeschrieben.

124 Ausgewiesen werden Planungs- und sonstige Projektkosten für drei Projekte, welches nach Angaben des Unternehmens in den kommenden Jahren durch Überbauung realisiert werden sollen.

Finanzanlagen**Beteiligungen**

31.12.2024: €	<u>350.000,00</u>
(31.12.2023: €	250.000,00)

125 Ausgewiesen wird die Beteiligung (50%) an der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR; im Berichtsjahr erfolgte eine (Kapital-)einlage in Höhe von T€ 100,0.

**Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein
Beteiligungsverhältnis besteht**

31.12.2024: €	50.000,00
(31.12.2023: €	0,00)

- 126 Im Berichtsjahr wurde an die Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR ein Darlehen in Höhe von T€ 50,0 ausgereicht.

Umlaufvermögen
**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und
andere Vorräte**
**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit unfertigen Bauten**

31.12.2024: €	13.678.418,94
(31.12.2023: €	30.461.757,33)

- 127 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2024		30.461.757,33
Zugang Fremdkosten		
Jägerhofquartier II. BA	993.111,69	
Jägerhofquartier IV. BA	4.127.866,53	
Weingarten. Living Quartier 1	<u>28.110,93</u>	<u>5.149.089,15</u>
Abgang durch Verkauf		
Jägerhofquartier I. BA	328.973,54	
Jägerhofquartier II. BA	1.953.331,54	
Weingarten. Living Quartier 1	<u>603.357,52</u>	<u>2.885.662,60</u>
Umbuchung auf Posten		
Grundstücke mit Wohnbauten		
Jägerhofquartier I. BA	704.943,29	
Anlagen in Bau		
Jägerhofquartier II. BA	3.056.659,37	
Weingarten.Living Quartier 1	6.021.486,70	
Grünbühl.Living A	8.879.944,38	
Grundstücke mit fertigen Bauten		
Jägerhofquartier II. BA	<u>383.731,20</u>	<u>19.046.764,94</u>
Stand 31.12.2024		<u><u>13.678.418,94</u></u>

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit fertigen Bauten**

31.12.2024: €	<u>383.731,20</u>
(31.12.2023: €	0,00)

- 128 Nach Fertigstellung wurden im Berichtsjahr beim Objekt Jägerhofquartier II. BA die Kosten für eine Eigentumswohnung mit einem Stellplatz umgebucht.

Unfertige Leistungen

31.12.2024: €	<u>5.249.668,12</u>
(31.12.2023: €	5.148.393,10)

- 129 Ausgewiesen werden:

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten		
• Heizung und Warmwasser	2.097.725,70	1.616.770,65
• Betriebskosten	<u>3.151.942,42</u>	<u>3.531.622,45</u>
	<u>5.249.668,12</u>	<u>5.148.393,10</u>

Andere Vorräte

31.12.2024: €	<u>113.902,75</u>
(31.12.2023: €	158.473,18)

Geleistete Anzahlungen

31.12.2024: €	<u>1.141.839,23</u>
(31.12.2023: €	781.681,94)

- 130 Der Ausweis betrifft Hausgeldvorauszahlungen für eigene Objekte in Wohnungseigentumsgemeinschaften für das Jahr 2025.

**Forderungen und sonstige
Vermögensgegenstände**

Forderungen aus Vermietung	31.12.2024: €	<u>45.953,06</u>
	(31.12.2023: €	59.936,57)

Forderungen aus Grundstücksverkäufen	31.12.2024: €	<u>484.186,21</u>
	(31.12.2023: €	670.606,68)

131 Ausgewiesen werden Restkaufpreisforderungen bei übergebenen Bauträgerobjekten.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.12.2024: €	<u>5.046,79</u>
	(31.12.2023: €	0,00)

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.12.2024: €	<u>108.588,02</u>
	(31.12.2023: €	128.841,39)

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31.12.2024: €	<u>29.688,46</u>
	(31.12.2023: €	0,00)

132 Ausgewiesene Forderungen gegenüber der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR.

Forderungen gegen Gesellschafter	31.12.2024: €	<u>756.206,86</u>
	(31.12.2023: €	515.307,80)

133 Ausgewiesene Forderungen gegenüber dem Gesellschafter Stadt Ludwigsburg.

Sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2024: €	<u>2.641.978,01</u>
	(31.12.2023: €	2.096.160,44)

134 Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Überzahlte Betriebskosten	112.640,99	56.215,04
Schadenersatzansprüche	163.849,46	197.458,11
Instandhaltungsrücklagen in		
Wohnungseigentümergeinschaften	757.970,25	665.067,81
Zur Verrechnung anstehende Zuschüsse	1.036.108,00	982.660,00
Aus sonstigen Anlässen	<u>571.409,31</u>	<u>194.759,48</u>
	<u><u>2.641.978,01</u></u>	<u><u>2.096.160,44</u></u>

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	31.12.2024: €	<u>11.738.673,08</u>
	(31.12.2023: €	4.787.077,93)

135 Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Kassenbestand	690,20	4.463,06
Guthaben bei Kreditinstituten		
• Giroguthaben	2.210.792,91	4.782.614,87
• Tages-/Festgeldguthaben	<u>9.527.189,97</u>	<u>0,00</u>
	<u>11.737.982,88</u>	<u>4.782.614,87</u>
	<u><u>11.738.673,08</u></u>	<u><u>4.787.077,93</u></u>

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2024: €	133.341,99
	(31.12.2023: €	178.708,98)

Passiva**Eigenkapital**

Gezeichnetes Kapital	31.12.2024: €	<u>41.000.000,00</u>
	(31.12.2023: €	41.000.000,00)

Kapitalrücklage	31.12.2024: €	<u>700.000,00</u>
	(31.12.2023: €	700.000,00)

Gewinnrücklagen	31.12.2024: €	<u>75.897.490,74</u>
	(31.12.2023: €	73.923.779,26)

136 Zusammensetzung und Entwicklung:

	01.01.2024 €	Einstellungen €	Entnahme €	31.12.2024 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.733.300,00	0,00	0,00	2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	68.174.093,40	1.973.711,48	0,00	70.147.804,88
Andere Gewinnrücklagen	<u>3.016.385,86</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3.016.385,86</u>
	<u>73.923.779,26</u>	<u>1.973.711,48</u>	<u>0,00</u>	<u>75.897.490,74</u>

137 Die Zuweisung erfolgte gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 20. Juni 2024 aus dem Jahresüberschuss 2023.

Jahresüberschuss	31.12.2024: €	<u>7.732.672,17</u>
	(31.12.2023: €	1.973.711,48)

Rückstellungen

Steuerrückstellungen	31.12.2024: €	<u>40.801,92</u>
	(31.12.2023: €	493.849,92)

138 Ausweis:

	01.01.2024 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2024 €
Körperschaftsteuer einschl. Solidaritäts- zuschlag	39.278,92	0,00	0,00	0,00	39.278,92
Gewerbesteuer	<u>454.571,00</u>	<u>451.278,55</u>	<u>1.769,45</u>	<u>0,00</u>	<u>1.523,00</u>
	<u>493.849,92</u>	<u>451.278,55</u>	<u>1.769,45</u>	<u>0,00</u>	<u>40.801,92</u>

Sonstige Rückstellungen

31.12.2024: € 1.691.336,37
 (31.12.2023: € 1.427.599,54)

139 Zusammensetzung und Entwicklung:

	01.01.2024 €	Verbrauch €	Auflösung inkl. Abzinsung €	Zuführung inkl. Zinsaufwand €	31.12.2024 €
Rückstellung für Prüfungskosten	21.000,00	21.000,00	0,00	30.844,00	30.844,00
Rückstellungen für Abschluss- und Veröffentlichungskosten	15.335,00	15.335,00	0,00	16.734,00	16.734,00
Rückstellungen für Personalaufwendungen					
• Tantiemen Rückstellung	7.660,00	7.660,00	0,00	3.600,00	3.600,00
• Urlaubsrückstellung	101.013,00	101.013,00	0,00	110.527,00	110.527,00
• Überstundenrückstellung	<u>105.710,00</u>	<u>105.710,00</u>	<u>0,00</u>	<u>123.104,00</u>	<u>123.104,00</u>
	<u>214.383,00</u>	<u>214.383,00</u>	<u>0,00</u>	<u>237.231,00</u>	<u>237.231,00</u>
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	8.957,00	8.957,00	0,00	8.972,00	8.972,00
Rückstellungen für sonstige Verwaltungskosten	46.942,00	0,00	0,00	2.223,00	49.165,00
Rückstellungen für noch anfallende Baukosten	1.120.982,54	180.830,44	36.827,50	441.065,77	1.344.390,37
Übrige Rückstellungen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>4.000,00</u>	<u>4.000,00</u>
	<u><u>1.427.599,54</u></u>	<u><u>440.505,44</u></u>	<u><u>36.827,50</u></u>	<u><u>741.069,77</u></u>	<u><u>1.691.336,37</u></u>

Verbindlichkeiten**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

31.12.2024: €	<u>172.506.410,62</u>
(31.12.2023: €	<u>148.629.156,34)</u>

140 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2024		148.629.156,34
Zugang		
Valutierung	25.412.682,66	
Umschuldung	<u>8.000.000,00</u>	<u>33.412.682,66</u>
Abgang		
Planmäßige Tilgung	6.845.910,76	
KfW Tilgungszuschüsse	2.574.000,00	
Veränderung der aufgelaufenen Zins- und Tilgungsleistungen	<u>115.517,62</u>	<u>9.535.428,38</u>
Stand 31.12.2024		<u><u>172.506.410,62</u></u>

141 Ausgewiesen werden:

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen	162.551.460,77	148.508.532,04
Unternehmensfinanzierungsmittel	9.949.843,17	0,00
Rückständig fälliger Kapitaldienst	<u>5.106,68</u>	<u>120.624,30</u>
	<u><u>172.506.410,62</u></u>	<u><u>148.629.156,34</u></u>

**Verbindlichkeiten gegenüber anderen
Kreditgebern**

31.12.2024: €	<u>4.469.771,09</u>
(31.12.2023: €	13.418.603,57)

142 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2024		13.418.603,57
Abgang		
planmäßig	810.940,71	
Umschuldung	8.000.000,00	
Veränderung der aufgelaufenen Zins- und Tilgungsleistungen	<u>137.891,77</u>	<u>8.948.832,48</u>
Stand 31.12.2024		<u><u>4.469.771,09</u></u>

143 Ausgewiesen werden:

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen	4.469.654,21	5.280.594,92
Unternehmensfinanzierungsmittel	0,00	8.000.000,00
Rückständig fälliger Kapitaldienst	<u>116,88</u>	<u>138.008,65</u>
	<u><u>4.469.771,09</u></u>	<u><u>13.418.603,57</u></u>

Erhaltene Anzahlungen

31.12.2024: €	<u>11.202.528,95</u>
(31.12.2023: €	9.768.533,12)

144 Ausweis:

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	5.105.302,00	4.386.735,00
Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten	<u>6.097.226,95</u>	<u>5.381.798,12</u>
	<u><u>11.202.528,95</u></u>	<u><u>9.768.533,12</u></u>

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

31.12.2024: €	<u>6.310.796,60</u>
(31.12.2023: €	8.157.420,38)

145 Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Verbindlichkeiten aus Vermietung		
• Verbindlichkeiten aus Mieten, Gebühren und Umlagen	233.906,80	368.987,91
• Kautionen	<u>3.312.415,34</u>	<u>3.176.484,48</u>
	3.546.322,14	3.545.472,39
Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	241.858,27	244.526,74
Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsverpflichtungen		
• Verbindlichkeiten a. Bau- und Instandhaltungsl.	2.315.860,05	4.101.935,43
• Garantiebeeinhalte	<u>206.756,14</u>	<u>265.485,82</u>
	<u>2.522.616,19</u>	<u>4.367.421,25</u>
	<u>6.310.796,60</u>	<u>8.157.420,38</u>

146 Gemäß der Änderung der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) für Jahresabschlüsse ab 2024 wurden die Verbindlichkeiten aus Vermietung (einschließlich Vorjahr) unter dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen dargestellt.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

31.12.2024: €	<u>5.965,65</u>
(31.12.2023: €	0,00)

147 Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten gegenüber der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

31.12.2024: €	<u>13.358,73</u>
(31.12.2023: €	48.342,26)

148 Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Ludwigsburg.

Sonstige Verbindlichkeiten

31.12.2024: €	<u>859.964,86</u>
(31.12.2023: €	988.310,85)

149 Der Ausweis betrifft:

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Verbindlichkeiten aus Steuern	-857.781,59	-988.310,85
Andere Verbindlichkeiten	<u>-2.183,27</u>	<u>0,00</u>
	<u><u>-859.964,86</u></u>	<u><u>-988.310,85</u></u>

150 Die Verbindlichkeiten aus Steuern betreffen im Berichtsjahr im Wesentlichen Umsatzsteuererstattungen.

Rechnungsabgrenzungsposten

31.12.2024: €	<u>4.295.136,94</u>
(31.12.2023: €	4.476.022,20)

151 Im Wesentlichen betrifft der Ausweis Mietzuschüsse für Belegungsrechte sowie vorausbezahlten Mietzins.

Gewinn- und Verlustrechnung

152 Die Gewinn- und Verlustrechnung 2024 ist dem Bericht als **Anlage 1** beigelegt.

Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	2024: €	27.004.678,73
	(2023: €	26.003.028,63)

153 Zusammensetzung:

	2024 €	2023 €
Sollmieten		
• Sollmieten für Wohnungen	16.488.680,05	15.626.626,16
• Sollmieten für gewerbliche Einheiten	5.357.193,69	5.511.914,54
• Sollmieten für Garagen und Abstellplätze	773.450,79	707.887,86
• Sonstige	329.976,03	396.578,95
• Erlösschmälerungen	<u>-1.121.152,88</u>	<u>-800.044,10</u>
	21.828.147,68	21.442.963,41
Umlagen		
• Umlagen für Betriebskosten	3.319.864,42	3.251.441,62
• Umlagen für Heizkosten	<u>1.850.532,75</u>	<u>1.305.511,10</u>
	5.170.397,17	4.556.952,72
Pachterlöse	<u>6.133,88</u>	<u>3.112,50</u>
	<u>27.004.678,73</u>	<u>26.003.028,63</u>

154 Die Mieterlöse haben sich im Wesentlichen aufgrund der Neubaufertigstellungen im Berichtsjahr sowie der ganzjährigen Auswirkung der Fertigstellungen in 2023. Daneben wurden im Berichtsjahr allgemeine Mietanpassungen gem. § 558 BGB durchgeführt.

Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	2024: €	4.836.000,00
	(2023: €	0,00)

155 Ausgewiesen werden Umsatzerlöse aus Bauträgertätigkeit aufgrund Fertigstellung und Übergabe von sieben Eigentumswohnungen an die Erwerber.

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit

2024: €	<u>455.116,43</u>
(2023: €	<u>471.198,21)</u>

156 Ausweis:

	2024	2023
	€	€
Erlöse aus der Verwaltung nach WEG	441.218,94	451.975,74
Erlöse aus der Verwaltung von Immobilien Dritter	13.897,49	14.533,39
Erlöse aus technischer Baubetreuung	<u>0,00</u>	<u>4.689,08</u>
	<u><u>455.116,43</u></u>	<u><u>471.198,21</u></u>

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

2024: €	<u>339.263,85</u>
(2023: €	<u>722.789,74)</u>

157 Ausgewiesen werden im Wesentlichen Umsatzerlöse aus der Hausmeistertätigkeit des Regiebetriebs und Umsatzerlöse aus Veranstaltungsgebühren.

Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen

2024: €	2.404.682,93
(2023: €	14.921.874,98)

158 Zusammensetzung:

	2024 €	2023 €
Bestandsveränderungen bei Verkaufsbauten	5.149.089,15	14.111.643,48
Bestandsverminderungen bei Verkaufsbauten	-2.845.681,24	0,00
Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen	5.867.985,39	5.565.299,12
Bestandsverminderungen bei unfertigen Leistungen	-5.766.710,37	-4.755.067,62
	<u>2.404.682,93</u>	<u>14.921.874,98</u>

Sonstige betriebliche Erträge

2024: €	7.789.665,76
(2023: €	1.302.741,24)

159 Zusammensetzung:

	2024 €	2023 €
Erträge aus Anlageverkäufen	5.825.967,05	207.095,85
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	74.538,03	900.895,95
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	34.007,66	46.800,05
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	44.116,22	30.058,24
Erträge aus Kostenerstattungen	27.699,14	1.600,00
Erträge aus früheren Jahren	88.547,78	67.711,23
Erträge aus Schadenersatzleistungen	1.635.632,93	0,00
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	2.955,58	2.474,25
Übrige sonstige betriebliche Erträge	56.201,37	46.105,67
	<u>7.789.665,76</u>	<u>1.302.741,24</u>

160 Die Erträge aus Schadenersatzleistung betreffen eine Vergleichsvereinbarung mit einem Kreditinstitut aufgrund entgangener Fördermittel für die Neubauobjekte Grünbühl und Jägerhofquartier.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit

2024: € 10.307.549,64
(2023: € 8.980.106,56)

161 Zusammensetzung:

	2024 €	2023 €
Betriebs- und Heizkosten	6.106.223,15	5.395.304,25
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	4.104.960,05	3.516.077,10
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	0,00	2.025,00
Erbbauzinsen	23.811,72	23.811,72
Übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	<u>72.554,72</u>	<u>42.888,49</u>
	<u>10.307.549,64</u>	<u>8.980.106,56</u>

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

2024: €	<u>5.746.708,38</u>
(2023: €	14.482.810,74)

162 Ausweis:

	2024 €	2023 €
Fremdkosten	5.149.089,15	14.242.893,90
Zuführung zur Rückstellung für noch anfallende Kosten	445.068,05	0,00
Vertriebskosten	136.230,91	195.128,61
Sonstige Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>16.320,27</u>	<u>44.788,23</u>
	<u><u>5.746.708,38</u></u>	<u><u>14.482.810,74</u></u>

Aufwendungen für Betreuungstätigkeit

2024: €	<u>33.758,77</u>
(2023: €	27.841,93)

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

2024: €	<u>236.085,72</u>
(2023: €	285.445,98)

Personalaufwand**Löhne und Gehälter**

2024: €	<u>3.656.789,90</u>
(2023: €	3.369.372,38)

163 Zusammensetzung:

	2024 €	2023 €
Löhne und Gehälter	3.413.834,21	3.139.435,00
Sachbezüge	14.171,59	14.863,64
Löhne Hauswarte	216.007,30	202.493,34
Aushilfslöhne	<u>12.776,80</u>	<u>12.580,40</u>
	<u><u>3.656.789,90</u></u>	<u><u>3.369.372,38</u></u>

**Soziale Abgaben und Aufwendungen für
Altersversorgung und Unterstützung**

2024: €	971.221,38
(2023: €	860.880,50)

164 Zusammensetzung:

	2024	2023
	€	€
Soziale Aufwendungen	691.602,59	605.828,40
Aufwendungen für Altersversorgung	<u>279.618,79</u>	<u>255.052,10</u>
	<u>971.221,38</u>	<u>860.880,50</u>

Abschreibungen**Abschreibungen auf immaterielle
Vermögensgegenstände des Anlagevermögens
und Sachanlagen**

2024: €	6.902.120,35
(2023: €	7.089.840,58)

165 Ausgewiesen werden Abschreibungen auf:

	2024	2023
	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	22.477,76	41.808,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.719.209,40	3.353.440,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.264.525,61	1.253.355,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	129.175,25	100.284,11
Außerplanmäßige Abschreibungen	1.491.452,31	2.006.200,10
Bauten auf fremden Grundstücken	<u>275.280,02</u>	<u>334.752,00</u>
	<u>6.902.120,35</u>	<u>7.089.840,58</u>

166 Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen im Wesentlichen Bauvorbereitungskosten der geplanten Objekte Gämsenberg, Grünbühl.Living B1, B2, CD1 und CD 2, welche nicht realisiert werden sollen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

2024: €	2.925.090,38
(2023: €	2.955.214,21)

167 Ausweis:

	2024 €	2023 €
Sächliche Aufwendungen		
• Personalentwicklung	102.037,14	58.163,32
• Jahresabschluss- und Prüfungskosten	69.423,49	40.196,66
• Post- und Fernsprechkosten	65.977,94	64.143,94
• Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher u.ä.	22.511,42	22.714,59
• Raumkosten für Geschäftsräume	66.446,02	56.884,92
• Miete, Reparatur und Wartung, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.274,08	24.818,76
• Sachversicherungen	20.021,22	19.704,22
• Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	100.936,93	95.171,85
• EDV-Aufwendungen	461.926,14	379.725,39
• Bewirtungskosten	16.051,33	31.578,79
• Unternehmenswerbung und Repräsentation	239.171,06	214.825,58
• Werbegeschenke	5.009,51	3.608,47
• Aufwendungen für den Aufsichtsrat	23.423,26	11.962,97
• Gerichts-, Anwalts-, Notar- und Grundbuchkosten	226.393,85	221.470,79
• Prüfungs- und Beratungskosten	82.451,99	86.575,38
• Verbands- und andere Beiträge	53.241,22	27.907,11
• Kosten des Zahlungsverkehrs	8.025,73	7.481,60
• Sonstige sächlichen Verwaltungsaufwendungen	100.733,48	211.210,26
	1.683.055,81	1.578.144,60
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1.636,92	60.011,40
Freiwillige soziale Aufwendungen und Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	39.382,31	89.445,18
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
• Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	9.169,19	0,00
• Abschreibungen auf andere Forderungen und Vermögensgegenstände	784.779,48	189.260,15
	793.948,67	189.260,15
Übertrag	2.518.023,71	1.916.861,33

	2024 €	2023 €
Übertrag	2.518.023,71	1.916.861,33
Aufwendungen für frühere Jahre	21.537,99	3.726,81
Spenden	79.048,77	133.378,41
Sponsoring	282.554,07	228.704,10
Kosten für eventuelle Objekte und Abbruchkosten	23.925,84	672.543,56
	<u>2.925.090,38</u>	<u>2.955.214,21</u>
	<u>2.925.090,38</u>	<u>2.955.214,21</u>

Erträge aus Ausleihungen	2024: €	71,94
	(2023: €	0,00)

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2024: €	125.657,01
	(2023: €	12.428,80)

	2024 €	2023 €
Zinsen für Bankguthaben	76.601,73	0,00
Zinsen aus Forderungen	10.700,75	12.428,80
Erträge aus der Abzinsung	<u>38.354,53</u>	<u>0,00</u>
	<u>125.657,01</u>	<u>12.428,80</u>

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

2024: €	<u>3.257.670,57</u>
(2023: €	<u>2.728.157,53)</u>

168 Ausgewiesen werden:

	2024 €	2023 €
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	2.914.046,32	2.522.841,53
Zinsen für Unternehmensfinanzierungsmittel	303.909,84	163.458,33
Bürgschaftsgebühren	36.441,09	37.857,39
Zinsen für Mietkautionen	3.273,32	2.910,28
Sonstige Zinsaufwendungen	<u>0,00</u>	<u>1.090,00</u>
	<u><u>3.257.670,57</u></u>	<u><u>2.728.157,53</u></u>

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

2024: €	<u>569.041,57</u>
(2023: €	<u>68.664,82)</u>

169 Ausweis:

	2024 €	2023 €
Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag	501.789,00	33.245,82
Kapitalertragsteuer inkl. Solidaritätszuschlag	20.637,15	0,00
Gewerbeertragsteuer inkl. Solidaritätszuschlag	<u>46.615,42</u>	<u>35.419,00</u>
	<u><u>569.041,57</u></u>	<u><u>68.664,82</u></u>

Ergebnis nach Steuern

2024: €	<u>8.349.099,99</u>
(2023: €	2.585.726,37)

Sonstige Steuern

2024: €	<u>616.427,82</u>
(2023: €	612.014,89)

170 Ausgewiesen wird:

	2024	2023
	€	€
Grundsteuer		
• bebaute Grundstücke (umlagefähig)	588.279,62	603.088,93
• bebaute Grundstücke (nicht umlagefähig)	<u>27.780,20</u>	<u>8.561,96</u>
	616.059,82	611.650,89
Kraftfahrzeugsteuer	<u>368,00</u>	<u>364,00</u>
	<u><u>616.427,82</u></u>	<u><u>612.014,89</u></u>

Jahresüberschuss

2024: €	<u>7.732.672,17</u>
(2023: €	1.973.711,48)

Rechtliche Verhältnisse

<u>Firma:</u>	Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
<u>Sitz:</u>	Ludwigsburg
<u>Gründung:</u>	Am 21. Januar 1953
<u>Registereintrag:</u>	HRB 200105 Amtsgericht Stuttgart
<u>Gesellschaftsvertrag:</u> (Neufassung)	Fassung vom 21. Januar 1953. Die Gesellschaftlerversammlung vom 21. Juli .2021 hat die Neufassung des Gesellschaftlervvertrages beschlossen, eingetragen am 9. August 2021.

Gegenstand des Unternehmens:

(§ 2 Abs. 1-2 des Gesellschaftsvertrages)

§ 2 Gegenstand der Gesellschaft

(1) Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die nachhaltige Erfüllung der folgenden kommunalen Aufgaben:

- a) vorrangig eine soziale und ökologisch verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen.
- b) die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen.
- c) städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

(2) Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gesellschaftszweck dienen. Dies sind insbesondere:

- a) Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, erwerben, veräußern, betreuen, bewirtschaften und verwalten.
- b) Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.
- c) sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind.
- d) andere Unternehmen erwerben, sich an solchen beteiligen oder Zweigniederlassungen errichten.

Stammkapital:

(§ 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages)

€ 41.000.000,00

Geschäftsführer:

(§ 8 Abs. 1-4 des Gesellschaftsvertrages)

Die Gesellschaft hat nach Bestimmung des Aufsichtsrates einen oder mehrere Geschäftsführer. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Bei Bestellung von mehreren Geschäftsführern wird die Gesellschaft gemeinsam durch je zwei Geschäftsführer oder einem Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung kann einem, mehreren oder allen Geschäftsführern Alleinvertretungsbefugnis und/oder Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt werden.

Herr Andreas Veit ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Aufsichtsrat:

(§ 10 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages)

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens 16 Mitgliedern. Die Stadt Ludwigsburg entsendet 15 Mitglieder – davon drei Vertreter der Stadtverwaltung - und die Kreissparkasse Ludwigsburg ein Mitglied.

Gesellschafterversammlung:

(§ 14 Abs. 1-2 des Gesellschaftsvertrages)

In der Gesellschafterversammlung vom 20. Juni 2024 wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 festgestellt. Daneben wurde die Bestellung des Wirtschaftsprüfers für die Geschäftsjahre 2024 bis 2028 beschlossen.

Erlaubnis:

Durch Bescheid vom 3. Juli 1996 (311-121.27) wurde dem Unternehmen die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c GewO erteilt. Die Erweiterung der Erlaubnis erfolgt durch den Bescheid vom 23. Januar 2019.

Bekanntmachungsorgan:

Bundesanzeiger

(§ 21 des Gesellschaftsvertrages)

Steuerliche Verhältnisse:

Die letzte steuerliche Außenprüfung umfasste den Zeitraum 2012 bis 2016. Die Veranlagungen sind bis einschließlich 2022 erfolgt.

Steuerbescheide bis 2023 liegen vor.

Prokuristen:

- Achim Eckstein, Ludwigsburg
- Ralf Ramelsberger, Möglingen (bis 10. April 2024)

Die Prokuristen vertreten bzw. vertraten die Gesellschaft gemeinsam mit einem Geschäftsführer oder einem anderen Prokuristen.

Herr Ralf Ramelsberger ist bzw. war auch zur Veräußerung von Grundstücken befugt.

Übersicht über die Verwaltungsorgane
(Stand zum Prüfungszeitpunkt)

Vorstand/Geschäftsführer

Name und Vorname	Beruf	Mitgl.- Nummer	Best.vom Aufsichtsrat am	Wahldauer	Eingetragen in Reg. am	Amt in der Geschäftsführung
Veit, Andreas	Immobilienfachwirt		31.01.2019	28.02.2025	01.03.2010	Geschäftsführer

Anschrift der Geschäftsstelle:

Hindenburgstraße 49, 71638 Ludwigsburg

Aufsichtsrat

Anschrift des Aufsichtsratsvorsitzenden:

Wilhelmstraße 11, 71638 Ludwigsburg

Name und Vorname	Beruf		Entsendent am		Amt im Aufsichtsrat
Dr. Knecht, Matthias	Oberbürgermeister		01.09.2019		Vorsitzender
Alexander, Verena	Richterin		09.10.2024		
Braumann, Maik Stefan	Freier Architekt		16.07.2014		
Gröbner, Thomas	Schreinermeister		09.10.2024		
Knecht, Stefanie	Immobilienverwalterin		09.10.2024		
Liepins, Margit	Rentnerin		17.09.2004		
Lutz, Volker	Bäckermeister		09.10.2024		
Medinger, Wolfgang	Schulleiter i.R.		09.10.2024		
Moersch, Gabriele	Textiltechnikerin		16.07.2014		
Peifer, Hans-Peter	Feuerwehrmann i.P.		09.10.2024		
Schmetz, Renate	Erste Bürgermeisterin		21.07.2021		
Dr. Schulte, Heinz-Werner	Bankkaufmann		17.09.2004		
Schwarz, Andrea	Bürgermeisterin		01.10.2020		
Shoaleh, Arezoo	Sozialpädagogin		18.09.2019		Stellvertreterin
Dr. Traub, Uschi	Ärztin		18.09.2019		
Tübek, Mesut	Soziologe		09.10.2024		

Gesellschafterliste
nach dem Stand vom 31. Dezember 2024

Name	Sitz	Stammeinlage €
1 Stadt Ludwigsburg	Ludwigsburg	40.998.360,00
2 Kreissparkasse Ludwigsburg	Ludwigsburg	<u>1.640,00</u>
		<u>41.000.000,00</u>

Betriebliche Kennzahlen**Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität**

				<u>2024</u>	<u>(2023)</u>
Eigenkapitalquote	=	$\frac{\text{Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.)} + 75\% \text{ SoPo mit RL-Anteil}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	38,4	38,6
langfristige Finanzierungsmittel	=	$\begin{aligned} &\text{Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.)} \\ &+ 100\% \text{ SoPo mit RL-Anteil} \\ &+ \text{Pensionsrückstellungen} \\ &+ \text{Rückst. für Bauinstandhaltung} \\ &+ \text{langfr. Verbindlichkeiten} \\ &\quad \text{ggü. Kreditinstituten} \\ &+ \text{langfr. Verbindlichkeiten} \\ &\quad \text{ggü. and. Kreditgebern} \\ &(+ 90\% \text{ Spareinlagen}) \\ &(+ 90\% \text{ Sparbriefe}) \end{aligned}$	T€	292.351,3	271.386,6
Anlagendeckungsgrad	=	$\frac{\text{langfr. Finanzierungsmittel}}{\text{Anlagevermögen}}$	%	100,7	104,4
Anlagenintensität	=	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	88,8	85,3
Eigenkapitalrentabilität	=	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	6,2	1,7
Gesamtkapitalrentabilität	=	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	3,4	1,5

**Kennzahlen zur Vermögensstruktur
und Rentabilität**

			<u>2024</u>	<u>(2023)</u>
Cashflow nach DVFA/ SG		T€	16.783,5	8.340,0
dynamischer Verschuldungsgrad	=	$\frac{\text{Effektivverschuldung}}{\text{Cashflow}}$	10,7	20,7
Tilgungskraft	=	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planm. Tilgung d. Objektfinanzierungsmittel}}$	2,2	1,2
EBITDA	=	Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen - Zinserträge + Steuern Einkommen/Ertrag + / - Ab-/ Zuschreibungen auf Immat. VG und Sachanlagen + / - außerordentliche Aufwendungen/ Erträge	T€ 18.336,1	11.848,3
Ist-Annuität	=	$\frac{\text{Kapitaldienst}}{\text{langfr. Verbindl.keiten aus Objektfinanzierungen (+ Spareinlagen)}}$	% 6,3	6,0
Möglicher Kapitaldienst	=	$\frac{\text{EBITDA}}{\text{langfr. Verbindl.keiten aus Objektfinanzierungen (+ Spareinlagen)}}$	% 11,0	7,7

**Wohnungswirtschaftliche
Kennzahlen 1:**

			<u>2024</u>	<u>(2023)</u>
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	(per 31.12.)		2.665	2.403
Wohn- und Nutzfläche (m²)	(per 31.12.)		213.638	208.054
Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.	=	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€ 8,95	8,91
%-Anteil der Erlösschmälerungen	=	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}}$	% 4,0	3,0
%-Anteil der Mietforderungen	=	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}}$	% 0,2	0,2
Fluktuationsrate	=	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	% 6,8	4,9
Leerstandsquote	=	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	% 3,6	3,2
Fremdkapitalzins/m² p.m.	=	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz. + Erbbau}}{\text{Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€ 1,15	1,02
Betriebs- und Heiz- kosten/m² p.m.	=	$\frac{\text{Betriebs- + Heizkosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€ 2,61	2,40

**Wohnungswirtschaftliche
Kennzahlen 2:**

				<u>2024</u>	<u>(2023)</u>
Instandhaltung/m ² p.a.	=	<u>Instandhaltungsaufwendungen</u> m ² Wohn- und Nutzfläche	€	19,21	16,90
Instandhaltung/m ² p.m.	=	<u>Instandhaltungsaufwendungen</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	1,60	1,41
Modernisierung/m ² p.a.	=	<u>aktivierte Modernisierungskost.</u> m ² Wohn- und Nutzfläche	€	0,00	0,00
Modernisierung/m ² p.m.	=	<u>aktivierte Modernisierungskost.</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	0,00	0,00
Gebäudeerhaltungs- koeffizient/m ² p.a.	=	<u>Instandhaltungsaufwendungen</u> <u>+aktivierte Modernisierungskost.</u> m ² Wohn- und Nutzfläche	€	19,21	16,90
Gebäudeerhaltungs- koeffizient/m ² p.m.	=	<u>Instandhaltungsaufwendungen</u> <u>+aktivierte Modernisierungskost.</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	1,60	1,41
Abschreibungen/m ² p.m.	=	<u>Abschreibungen auf</u> <u>Wohn- und andere Bauten</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	1,94	1,85
Tilgungen/m ² p.m.	=	<u>planmäßige Tilgungen</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	2,99	2,69
Verwaltungskosten/m ² p.a.	=	<u>Personal- u. Sachaufwendungen</u> m ² Wohn- und Nutzfläche	€	30,44	29,03
Verwaltungskosten/m ² p.m.	=	<u>Personal- u. Sachaufwendungen</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	2,54	2,42

**Wohnungswirtschaftliche
Kennzahlen 3:**

				<u>2024</u>	<u>(2023)</u>
Durchschnittliche Verschuldung/ME	=	langfr. Fremdkapital ohne Pensionsrückstellungen und Rückst. für Bauinstandhaltung <u>zzgl. Zinsabgrenzung</u> Anzahl der Mieteinheiten	€	62.672	63.999
Durchschnittliche Buchwerte/ME	=	Buchwerte der <u>Wohn- und anderen Bauten</u> Anzahl der Mieteinheiten	€	98.297	93.065
Modernisierungsquote	=	Instandhaltungsaufwendungen <u>+ aktivierte Modernisierungskost.</u> Sollmiete	%	17,9	15,8
Zinsquote	=	<u>Zinsen für Dauerfinanz.+ Erbbau</u> Sollmiete	%	12,8	11,5
Mietwert	=	<u>Vermietbares Anlagevermögen</u> Sollmiete abzgl. Erlösschmäl.		12,0	10,4

Erfolgsanalyse für die Jahre 2024 und 2023

Bewirtschaftungstätigkeit

	2024 €	2023 €	Veränderungen €
Erträge			
Mieterlöse	21.828.147,68	21.442.963,41	385.184,27
Abgerechnete Umlagen	5.170.397,17	4.556.952,72	613.444,45
Pachten, Sondereinrichtungen u. sonst.			
Erlöse der Bewirtschaftungstätigkeit	6.133,88	3.112,50	3.021,38
Betriebskosten (Bestandserhöhung)	<u>5.867.985,39</u>	<u>5.565.299,12</u>	<u>302.686,27</u>
	<u>32.872.664,12</u>	<u>31.568.327,75</u>	<u>1.304.336,37</u>
Aufwendungen			
Betriebskosten (Bestandsminderung)	5.766.710,37	4.755.067,62	1.011.642,75
Betriebs- und Heizkosten	6.106.223,15	5.395.304,25	710.918,90
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	4.104.960,05	3.516.077,10	588.882,95
Erbbauszinsen	23.811,72	23.811,72	0,00
Übrige Aufwendungen der Bewirtschaftung	72.554,72	42.630,93	29.923,79
Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.719.209,40	3.353.440,65	365.768,75
Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.264.525,61	1.253.440,65	11.084,96
Abschreibungen auf Bauten auf fremden Grundstücken	275.280,02	334.752,00	-59.471,98
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	2.914.046,32	2.522.841,53	391.204,79
im Anlagevermögen	<u>616.059,82</u>	<u>611.650,89</u>	<u>4.408,93</u>
	<u>24.863.381,18</u>	<u>21.809.017,34</u>	<u>3.054.363,84</u>
Überschuss	<u>8.009.282,94</u>	<u>9.759.310,41</u>	<u>-1.750.027,47</u>

Verkaufs-, Betreuungstätigkeit- und Dienstleistungstätigkeit

	2024 €	2023 €	Veränderungen €
Erträge			
Erlöse aus dem Verkauf von bebauten Grds. des AV & UV	4.836.000,00	0,00	4.836.000,00
Erlöse aus der Verwaltung von Immobilien Dritter	455.116,43	466.509,13	-11.392,70
Erlöse aus der Baubetreuung	0,00	4.689,08	-4.689,08
Sonstige Umsatzerlöse aus weiterverrechneten Regiebetriebsleistungen	240.994,97	652.587,71	-411.592,74
aktivierten Fremd-, Eigenleistungen u. Zuschreibungen (Bestandserhöhung)	98.268,88	70.202,03	28.066,85
Baubetreuung (Bestandserhöhung)	5.149.089,15	14.111.643,48	-8.962.554,33
	0,00	131.250,42	-131.250,42
	<u>10.779.469,43</u>	<u>15.436.881,85</u>	<u>-4.657.412,42</u>
Aufwendungen			
aktivierten Fremd-, Eigenleistungen u. Wertminderungen (Bestandsminderung)	2.845.681,24	0,00	2.845.681,24
Baubetreuung (Bestandsminderung)	0,00	261.964,50	-261.964,50
Fremdkosten	5.149.089,15	14.242.893,90	-9.093.804,75
Zuführung zur Rückstellung für noch anfallende Kosten	445.068,05	0,00	445.068,05
Vertriebskosten	136.230,91	195.128,61	-58.897,70
Sonstige Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke / Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	16.320,27	44.788,23	-28.467,96
Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	236.085,72	285.445,98	-49.360,26
	33.758,77	27.841,93	5.916,84
	<u>8.862.234,11</u>	<u>15.058.063,15</u>	<u>-6.195.829,04</u>
Überschuss	<u>1.917.235,32</u>	<u>378.818,70</u>	<u>1.538.416,62</u>

Kapitaldienst

	2024 €	2023 €	Veränderungen €
Erträge			
Aus sonstigen Ausleihungen	71,94	0,00	71,94
Zinsen aus Forderungen	10.700,75	12.428,80	-1.728,05
Zinsen für Bankguthaben	76.601,73	0,00	76.601,73
	<u>87.374,42</u>	<u>12.428,80</u>	<u>74.945,62</u>
Aufwendungen			
Zinsen für Unternehmensfinanzierungsmittel	303.909,84	163.458,33	140.451,51
Bürgschaftsgebühren	36.441,09	37.857,39	-1.416,30
Zinsen für Mietkautionen	3.273,32	2.910,28	363,04
Sonstige Zinsaufwendungen	0,00	1.090,00	-1.090,00
	<u>343.624,25</u>	<u>205.316,00</u>	<u>138.308,25</u>
Fehlbetrag	<u>-256.249,83</u>	<u>-192.887,20</u>	<u>-63.362,63</u>

Übrige Rechnung

	2024 €	2023 €	Veränderungen €
Erträge			
Anlagenverkäufen	5.825.967,05	207.095,85	5.618.871,20
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	34.007,66	46.800,05	-12.792,39
der Auflösung von Rückstellungen	74.538,03	900.895,95	-826.357,92
Erträge aus der Abzinsung	38.354,53	0,00	38.354,53
Kostenerstattungen	27.699,14	1.600,00	26.099,14
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	2.955,58	2.474,25	481,33
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	44.116,22	30.058,24	14.057,98
früheren Jahren	88.547,78	67.711,23	20.836,55
Erträge aus Schadenersatzleistungen	1.635.632,93	0,00	1.635.632,93
sonstigen Gründen	56.201,37	174.622,34	-118.420,97
	<u>7.828.020,29</u>	<u>1.431.257,91</u>	<u>6.396.762,38</u>
Aufwendungen			
Außerplanmäßige Abschreibungen	1.491.452,31	2.006.200,10	-514.747,79
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des AV	1.636,92	60.011,40	-58.374,48
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	9.169,19	0,00	9.169,19
Abschreibungen auf andere Forderungen und Vermögensgegenstände	784.779,48	189.260,15	595.519,33
Spenden	79.048,77	133.378,41	-54.329,64
Sponsoring	282.554,07	228.704,10	53.849,97
Aufwendungen für frühere Jahre	21.537,99	3.726,81	17.811,18
Kosten für eventuelle Objekte und Abbruchkosten	23.925,84	672.543,56	-648.617,72
	<u>2.694.104,57</u>	<u>3.293.824,53</u>	<u>-599.719,96</u>
Überschuss /Vj: Fehlbetrag	<u>5.133.915,72</u>	<u>-1.862.566,62</u>	<u>6.996.482,34</u>

Verwaltungskosten

	2024 €	2023 €	Veränderungen €
Persönliche Aufwendungen			
Löhne und Gehälter	3.656.789,90	3.369.372,38	287.417,52
Soziale Aufwendungen	691.602,59	605.828,40	85.774,19
Aufwendungen für Altersversorgung	279.618,79	255.052,10	24.566,69
Freiwillige soziale Aufwendungen und			
Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	39.382,31	89.445,18	-50.062,87
	<u>4.667.393,59</u>	<u>4.319.698,06</u>	<u>347.695,53</u>
Sächliche Verwaltungsaufwendungen des Betriebes und des Unternehmens			
Abschreibungen auf Immaterielle			
Vermögensgegenstände	22.477,76	41.808,22	-19.330,46
Abschreibungen auf Betriebs- und			
Geschäftsausstattung	129.175,25	100.284,11	28.891,14
Post- und Fernsprechkosten	65.977,94	64.143,94	1.834,00
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen,			
Bücher u.ä.	22.511,42	22.714,59	-203,17
Raumkosten für Geschäftsräume	66.446,02	56.884,92	9.561,10
Miete, Reparatur und Wartung, Betriebs- und			
Geschäftsausstattung	19.274,08	24.818,76	-5.544,68
Sachversicherungen	20.021,22	19.704,22	317,00
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	100.936,93	95.171,85	5.765,08
EDV-Kosten	461.926,14	379.725,39	82.200,75
Bewirtungskosten	16.051,33	31.578,79	-15.527,46
Unternehmenswerbung und Repräsentation	239.171,06	214.825,58	24.345,48
Werbegeschenke	5.009,51	3.608,47	1.401,04
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	23.423,26	11.962,97	11.460,29
Personalentwicklung	102.037,14	58.163,32	43.873,82
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	69.423,49	40.196,66	29.226,83
Gerichts-, Anwalts-, Notar- und			
Grundbuchkosten	226.393,85	221.470,79	4.923,06
Prüfungs- und Beratungskosten	82.451,99	86.575,38	-4.123,39
Verbands- und andere Beiträge	53.241,22	27.907,11	25.334,11
Kosten des Zahlungsverkehrs	8.025,73	7.481,60	544,13
Sonstige sächlichen			
Verwaltungsaufwendungen	100.733,48	211.210,26	-110.476,78
Kraftfahrzeugsteuer	368,00	364,00	4,00
	<u>1.835.076,82</u>	<u>1.720.600,93</u>	<u>114.475,89</u>
Gesamt	<u>6.502.470,41</u>	<u>6.040.298,99</u>	<u>462.171,42</u>

Steuern vom Einkommen und Ertrag

	2024 €	2023 €	Veränderungen €
Steueraufwand			
Kapitalertragsteuer inkl. Solidaritätszuschlag	20.637,15	0,00	20.637,15
Körperschaftsteuer	501.789,00	33.245,82	468.543,18
Gewerbeertragsteuer inkl. Solidaritätszuschlag	<u>46.615,42</u>	<u>35.419,00</u>	<u>11.196,42</u>
	<u>569.041,57</u>	<u>68.664,82</u>	<u>500.376,75</u>
Gesamt	<u>569.041,57</u>	<u>68.664,82</u>	<u>500.376,75</u>

Fragenkatalog zur Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

1. Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Die Zuständigkeitsregelungen für die Gesellschafterversammlung und den Aufsichtsrat sind in § 13 bzw. § 17 des Gesellschaftsvertrages geregelt. Es liegt eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vom 14. Februar 2007 vor. Für die Geschäftsleitung besteht keine Geschäftsordnung.

Weitere organisatorische Anweisungen bzw. Regelungen bestehen nicht. Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

Im Geschäftsjahr 2024 wurden vier Sitzungen des Aufsichtsrates abgehalten. Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine Gesellschafterversammlung im Juli abgehalten. Diesbezüglich verweisen wir auf § 42 a Absatz 2 GmbHG. Entsprechende Niederschriften wurden gefertigt.

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Der Geschäftsführer, Herr Andreas Veit, ist im GES-Beirat der Aareon GmbH, Mainz, tätig. Zudem ist der Geschäftsführer Vorstandsmitglied im Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V., Bietigheim-Bissingen, sowie Beiratsmitglied der Kreissparkasse Ludwigsburg. Darüber hinaus ist er als Aufsichtsrat der vdivService GmbH & Co. KG, Bietigheim-Bissingen, und als Vorstand der Bürgergenossenschaft Wohnen eG, Ludwigsburg, tätig.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses, aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung, ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Die Angabe der Vergütung der Geschäftsleitung im Anhang des Jahresabschlusses erfolgt mit Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB nicht. Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats ist im Anhang des Jahresabschlusses angegeben.

2. Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Im Unternehmen liegt ein Organisationsplan vor, aus dem der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten bzw. Weisungsbefugnisse ersichtlich sind. Dieser Organisationsplan entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens.

Bei Bedarf werden alle genannten organisatorischen Regelungen an die sich wandelnden Bedingungen angepasst

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird.

- c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

Die Geschäftsleitung hat der Unternehmensgröße entsprechende Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen. Insbesondere besteht ein Vier-Augen-Prinzip bei allen Zahlungsvorgängen, eine formelle Dokumentation aller Auftragsvergaben sowie eine Richtlinie zur Annahme von Geschenken. Darüber hinaus sieht die geltende Kompetenzregelung die Einbindung der Abteilungsleitung oder Geschäftsleitung bei Überschreitung bestimmter Wertgrenzen vor.

- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

- Richtlinien für die Auftragsvergabe liegen vor. Die vorhandenen Richtlinien entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens und werden bei Bedarf angepasst.
- Durch den Aufsichtsrat zustimmungsbedürftige Geschäfte sind in § 10 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie in § 13 des Gesellschaftsvertrags geregelt.
- Weitere wesentliche Entscheidungsprozesse werden in Einzelfällen geklärt. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte, dass gegen die Richtlinien verstoßen wird.

- e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Die Dokumentation der Verträge erfolgt ordnungsgemäß dezentral in den jeweiligen Fachabteilungen.
Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass Verträge nicht ordnungsgemäß dokumentiert werden.

3. Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a) Entspricht das Planungswesen - auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?

Es gibt einen Fünfjahresplan, der jährlich aktualisiert wird.

Der Wirtschafts- und Finanzplan der Gesellschaft wird jährlich jeweils im Herbst für das Folgejahr aufgestellt. Größere Investitionen werden anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung kalkuliert und dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Die Gesellschaft erstellt zum 30. Juni einen Halbjahresbericht mit einem Soll-Ist-Vergleich der Erfolgsplanung einschließlich Erläuterungen zu den wesentlichen Abweichungen und einem Ausblick für das zweite Halbjahr für den Beteiligungszwischenbericht der Stadt Ludwigsburg.

Das Planungswesen entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Eine systematische Untersuchung von Soll-Ist-Abweichungen erfolgt monatlich.

- c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Die Abteilung Betriebswirtschaft und Finanzierung ist sowohl in sachlicher, fachlicher, personeller und zeitlicher Hinsicht in der Lage, die erforderlichen Arbeiten effektiv durchzuführen.

Das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung entspricht insoweit der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens.

- d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Die Leitung der Abteilung Betriebswirtschaft und Finanzierung führt regelmäßige Liquiditätskontrollen und Kreditüberwachungen, z.B. im Rahmen der Liquiditätsplanung, durch und berichtet der Geschäftsleitung.

- e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Das Unternehmen ist nicht in einen Konzern eingebunden, sodass kein zentrales Cash-Management besteht.

- f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Den größten Teil der Entgelte stellen die Mieteinnahmen dar. Diese werden über monatliche Soll-Stellungen in Rechnung gestellt und zum überwiegenden Teil im Bankabbuchungsverfahren erhoben. Die Anforderung von Betreuungsentgelten und Bauträgerentgelten erfolgt im Rahmen der vertraglichen Absprachen.

Insgesamt ist die zeitnahe und vollständige Inrechnungstellung von Leistungen und die anschließende Überwachung der Zahlungseingänge durch organisatorische Anweisungen sichergestellt und wird - nach unseren Erkenntnissen - strikt befolgt.

- g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?

Eine separate Controlling-Abteilung besteht nicht. Eine Controlling-Stelle wurde neu geschaffen. Zusätzlich werden Funktionen des Controllings durch den Geschäftsführer, den Prokuristen sowie der Leitung der Betriebswirtschaft, und den Leiter der Hausbewirtschaftung und WEG-Verwaltung übernommen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Antwort zu Frage 2.3 a).

- h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

Tochterunternehmen existieren nicht.

Die WBL ist mit 50 % an der im Jahr 2020 gemeinsam mit der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH, Ludwigsburg, neu gegründeten „Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR, Ludwigsburg“, beteiligt. Im Geschäftsjahr 2024 hat die WBL eine weitere (Gesellschafter-)Einlage in Höhe von EUR 100.000,00 geleistet. Das Rechnungs- und Berichtswesen der „Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR, Ludwigsburg“, erfolgt laut deren Gesellschaftsvertrag durch die WBL, so dass eine Steuerung und/oder Überwachung der Beteiligung jederzeit gewährleistet ist.

4. Risikofrüherkennungssystem

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Ja, entsprechende organisatorische Maßnahmen wurden ergriffen. Neben den bereits bestehenden Elementen des Risikomanagements, d.h. dem internen Kontrollsystem und dem Controlling, ist das dritte Element, das sogenannte Risiko-frühwarnsystem, in - aus unserer Sicht ausreichenden - Ansätzen vorhanden.

Es ist vorgesehen, das Risikosystem so zu erweitern, 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.

Im Bereich Controlling sind beispielsweise zurzeit die nachfolgenden Instrumente im Einsatz:

- o monatlicher Soll-Ist-Vergleich je Objekt
- o Ermittlung der Leerstände
- o Ermittlung der Forderungsentwicklung
- o Entwicklung der Mieterwechsel
- o Prüfung offener Aufträge
- o Verkaufsstände
- o regelmäßige Kontrolle der Baukosten

Diese Instrumente sind ebenfalls Bestandteile des Risikofrüherkennungssystems.

Die o. g. Kennzahlen werden mittels eines EDV-Programms automatisiert ermittelt.

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Die unter a) genannten Bestandteile des Frühwarnsystems sind angesichts der Größe des Unternehmens aus heutiger Sicht angemessen, um bestandsgefährdende und/oder entwicklungsbeeinträchtigende Risiken frühzeitig zu erkennen.

Im Rahmen unserer Stichproben haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, wonach unternehmensinterne Regelungen und Maßnahmen missachtet worden sind.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Die gesamten, im Rahmen unserer Prüfung untersuchten Bereiche sind ausreichend dokumentiert. Die Dokumentation wird durch die Leitung der Abteilung Betriebswirtschaft und Finanzierung laufend überarbeitet und ergänzt.

- d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?

Wir haben während unserer Prüfung keine Hinweise dafür erhalten, dass dies nicht geschieht.

5. Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate+

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:
- Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?
 - Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
 - Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
 - Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?
- Es bestehen keine schriftlichen Arbeitsanweisungen zum Einsatz von Finanzinstrumenten. Dies ist aus unserer Sicht auch nicht notwendig, da derivative Finanzinstrumente nicht eingesetzt werden. Der Abschluss solcher Vereinbarungen würde ausschließlich dem Geschäftsführer obliegen.
- b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?
- Entfällt. Vgl. auch Antwort a).
- c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf
- Erfassung der Geschäfte
 - Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
 - Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
 - Kontrolle der Geschäfte?
- Entfällt. Vgl. auch Antwort a).

- d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?
Entfällt. Vgl. auch Antwort a).
- e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?
Entfällt. Vgl. auch Antwort a).
- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?
Entfällt. Vgl. auch Antwort a).

6. Interne Revision

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzern entsprechende interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?
Eine eigenständige Interne Revision existiert nicht. Mit der Wahrnehmung von Revisionsaufgaben werden in regelmäßigen Abständen sachverständige externe Dritte (WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart) beauftragt.
- b) Wie ist die Anbindung der internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?
Siehe Antwort zu Frage a). Interessenkonflikte sind u. E. nicht gegeben. Bei der Durchführung der Überwachungsprüfung durch externe Dritte ist die Unabhängigkeit grundsätzlich gewährleistet. Aufgrund berufsrechtlicher Regelungen ist die Möglichkeit von bestehenden Interessenkonflikten relativ gering.
- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?

Die für das Geschäftsjahr 2024 vorgesehene Überwachungsprüfung durch die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart, wurde zu den Themen

- Umsatzsteuervoranmeldung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung von Neubaumaßnahmen
- Förderdarlehen, verlorene Zuschüsse - Auswahl Programm, Abrufe, etc. beauftragt und durchgeführt.

Ein schriftlicher Revisionsbericht hierüber lag uns vor. Das Thema "Förderdarlehen, verlorene Zuschüsse - Auswahl Programm, Abrufe, etc." wurde dabei auf die nächste Innenrevision verschoben.

Beim Thema "Umsatzsteuervoranmeldung" wurden keine Wesentlichen Feststellungen getroffen. Es wurden Empfehlungen bzgl. des Vorsteuerschlüssels bzw. der

Vorsteuerabzugsquote gegeben. Das Thema "Wirtschaftlichkeitsberechnung von Neubaumaßnahmen" ergab keine Feststellungen.

- d) Hat die interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

Eine Abstimmung mit dem Abschlussprüfer hat nicht stattgefunden.

- e) Hat die interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

Siehe Antwort zu Frage c).

- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Siehe Antwort zu Frage c).

7. Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Alle zustimmungspflichtigen Geschäfte sind im Gesellschaftsvertrag beziehungsweise in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat genau definiert. Entsprechend werden, sofern solche Geschäfte anstehen, erforderliche Aufsichtsratsvorlagen erstellt. Anhand dieser Vorlagen entscheidet dann der Aufsichtsrat.

Verstöße gegen diese Regelungen sind uns im Rahmen unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

Die Regelungen des Gesellschaftsvertrages werden durch Regelungen für die Geschäftsführung ergänzt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass gegen diese Regelungen verstoßen worden ist.

- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

Eine Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Aufsichtsrates erfolgte nicht.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

Innerhalb unserer Prüfung sind uns keine Fälle bekannt geworden, die der Fragestellung in c) entsprechen würden.

- d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

Wir haben im Rahmen unserer berufsüblichen Prüfungshandlungen keine Verstöße gegen Gesetz, Gesellschaftsvertrag, Geschäftsordnungen, Geschäftsanweisungen und bindende Beschlüsse des Aufsichtsrates festgestellt.

8. Durchführung von Investitionen

- a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?

Investitionen werden angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft. Beispielsweise werden im Mietwohnungsbau zeitnah vollständige und materiell richtige Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt. Diese Aussage gilt analog auch für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?

Beim beabsichtigten Kauf von unbebauten Grundstücken werden Marktpreise oder Werte der Bodenrichtwerttafeln als Wertermittlungsbasis herangezogen.

Beim Verkauf von bebauten Grundstücken werden Marktpreise vereinbart.

- c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?

Die Investitionsüberwachung und Abweichungsanalyse werden von der Geschäftsführung, der Leitung Betriebswirtschaft und dem Prokuristen des Projektmanagements laufend durchgeführt.

- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

Bei den im Geschäftsjahr 2024 abgeschlossenen Investitionen haben sich nach unserer Kenntnis keine wesentlichen Überschreitungen ergeben.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

Nein, derartige Anhaltspunkte haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

9. Vergaberegulung

- a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine offenkundigen Verstöße gegen die einschlägigen Vergaberegulungen festgestellt.

- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

Abhängig von der geschätzten Auftragssumme werden bis zu einem Betrag von TEUR 2,5 ein Angebot, von TEUR 2,5 bis TEUR 5 zwei Angebote und ab TEUR 5 werden drei Angebote eingeholt. Die Vergabe erfolgt in der Regel an den günstigsten Anbieter.

Zur Kapitalaufnahme werden diverse Konkurrenzangebote eingeholt.

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Der Aufsichtsrat wurde im Rahmen der gemeinschaftlichen Sitzungen mit der Geschäftsführung regelmäßig über die Geschäftsentwicklung unterrichtet. Im Geschäftsjahr 2024 haben vier Aufsichtsratssitzungen stattgefunden.

- b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?

Nach unserer Einschätzung vermitteln die Berichte der Geschäftsführung an den Aufsichtsrat zum Zeitpunkt der Berichterstattung einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft bzw. der wichtigsten Unternehmensbereiche.

- c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewinkelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Nach unseren, insbesondere auf Grund der Durchsicht der Protokolle der Sitzungen des Aufsichtsrates, gewonnenen Erkenntnissen wurde der Aufsichtsrat über alle wesentlichen und ungewöhnlichen Ereignisse informiert.

- d) Zu welchem Thema hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Der Aufsichtsrat hat bezüglich der Berichterstattung über für die Jahresabschlussprüfung relevante Themenbereiche hinaus unseres Wissens keine expliziten Wünsche geäußert.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

Für eine nicht ausreichende Berichterstattung fanden wir im Rahmen unserer berufsüblichen Prüfungshandlungen keinerlei Anhaltspunkte.

- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalte und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Eine D&O-Versicherung besteht seit mehreren Jahren; ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart. Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung wurden auskunftsgemäß vor deren Abschluss im Aufsichtsrat behandelt.

- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?

Es wurden keine Interessenkonflikte gemeldet.

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Offenkundiges, wesentliches, nicht betriebsnotwendiges Vermögen haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht feststellen können.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Die Bestände im Vorratsvermögen betreffen zum Bilanzstichtag - neben den bislang angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten für die im Bau befindlichen Bauträgerprojekte - im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Den Betriebskosten stehen erhaltene Anzahlungen in entsprechender Höhe gegenüber. Wir sind nicht der Ansicht, dass die Bestände auffallend hoch oder niedrig sind.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

Stille Reserven dürften im Anlagevermögen, d.h. überwiegend bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, bestehen. Anhaltspunkte für eine Überbewertung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens bestehen nicht.

12. Finanzierung

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Hinsichtlich der Kapitalstruktur verweisen wir auf unsere Ausführungen im Hauptteil des Berichtes.

Für die geplanten und bestehenden Investitionsvorhaben existiert eine Finanzplanung. Dabei werden im Wesentlichen Darlehen und Zuschüsse der öffentlichen Hand sowie Eigenmittel eingesetzt. Investitionsvorhaben, die als Bauträgerprojekte im Umlaufvermögen bilanziert sind, werden i. d. R. weitgehend über erhaltene Anzahlungen – und soweit erforderlich über kurzfristige Darlehen – finanziert.

- b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

Entfällt. Ein Konzern besteht nicht.

- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Gesellschaft von der Landeskreditbank Baden-Württemberg - Förderbank - Anstalt des öffentlichen Rechts, Karlsruhe (kurz: L-Bank), Investitionszuschüsse in Höhe von insgesamt EUR 2.574.000,0 erhalten. Im Einzelnen sind der WBL im Berichtsjahr Investitionszuschüsse in Höhe von EUR 1.206.000,0 für das Projekt "Neißstraße 2 - 18, Pregelstraße, Ludwigsburg" und EUR 1.368.000,0 für das Projekt „Alt-Württemberg-Allee 45 - 45/5" zugeflossen.

Für Objektfinanzierungen durch Kreditinstitute bestehen Bürgschaften der Stadt Ludwigsburg in Höhe von EUR 6.375.944,52.

13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Die Eigenkapitalquote ist angemessen. Es bestehen keine Finanzierungsprobleme.

- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 7.732,7 erwirtschaftet. Aufgrund des geplanten hohen Investitionsvolumens ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Einstellung des Jahresüberschusses in die Bauerneuerungsrücklage) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar. Die Gesellschafterversammlung wird voraussichtlich im Juli 2025 über die Verwendung des Jahresüberschusses 2024 entscheiden.

14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

- a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Wir verweisen diesbezüglich auf die Spartenrechnung des Unternehmens, die diesem Bericht als Anlage 7 beiliegt.

- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Ergebnis wird durch Buchgewinne aus dem Verkauf von Bestandsobjekten in Höhe von T€ 5.618,9 sowie Schadenersatzleistungen in Höhe von T€ 1.635,6 positiv und durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 1.491,5 und Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von T€ 595,5 negativ belastet.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Es liegt keine Konzerngesellschaft vor. Aus unserer Prüfung liegen uns keine Erkenntnisse vor, dass Leistungsbeziehungen mit Gesellschaftern nicht zu angemessenen Konditionen abgewickelt werden.

- d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Entfällt.

15. Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

- a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Es werden grundsätzlich keine verlustbringenden Geschäfte abgeschlossen.

- b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Siehe hierzu die Antwort zu Frage a).

16. Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Entfällt, es wurde ein Jahresüberschuss erzielt.

- b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Die Ertragslage des Unternehmens ist nach Einschätzung der Geschäftsleitung geordnet und unter den gegebenen Rahmenbedingungen zufriedenstellend.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.