

LUWOG

Das Wohnungsunternehmen der BASF



LUWOG · Postfach 21 08 20 · 67008 Ludwigshafen

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010

LUWOG GmbH

Ludwigshafen am Rhein



LUWOG GmbH · Brunnstraße 49 · 67063 Ludwigshafen
Tel. 0621 60-41000 · Fax 0621 60-41555 (Zentrale) · Fax 0621 60-20078 (Geschäftsführung) · info@luwog.com · www.luwog.de
Bankverbindungen: Aareal Bank AG, Wiesbaden · Konto-Nr. 104 975 (BLZ 550 104 00) · Sparkasse Vorderpfalz · Konto-Nr. 301 333 (BLZ 545 500 10)
Aufsichtsratsvorsitzender: Hans-Walter Scheurer · Geschäftsführer: Dr. Matthias Hensel
Sitz der Gesellschaft: 67063 Ludwigshafen · Registergericht: Amtsgericht Ludwigshafen · Eintragsnummer: HRB 1312 Lu



Die LUWOG ist Mitglied bei:
DGNB
Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.



LUWOGE GmbH
Ludwigshafen am Rhein

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010		2009	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung und Verpachtung	42.422.591,81	43.281.911,08		
b) aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	410.000,00	0,00		
c) aus Betreuungstätigkeit	1.387.510,31	1.330.151,97		
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.511.273,29	52.731.375,41	7.892.587,36	52.504.650,41
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-805.953,89		-1.035.279,39
3. Sonstige betriebliche Erträge		4.615.701,49		4.170.919,16
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	32.998.861,35	33.992.199,43		
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	159.910,89	0,00		
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.757.100,74	36.915.872,98	3.465.679,28	37.457.878,71
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	9.669.348,65	8.465.685,48		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.137.285,75	11.806.634,40	2.257.000,26	10.722.685,74
--davon für Altersversorgung EUR 549.804,09 (i. Vj. EUR 820.853,70)--				
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände				
des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.456.350,16		2.220.077,96	
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.176.547,85		5.470.810,07	
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	115.623,05		100.985,77	
--davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.286,26 (i. Vj. EUR 13.514,78)--				
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme				
--davon aus verbundenen Unternehmen EUR -346.968,36 (i. Vj. EUR -938.645,24)--				
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
--davon an verbundene Unternehmen EUR 697,30 (i. Vj. EUR 314,86)--				
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.342.310,60		-1.100.905,94	
12. außerordentliche Aufwendungen	412.870,62		0,00	
13. außerordentliches Ergebnis	-412.870,62		0,00	
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	301.606,33		12,66	
15. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag / Erträge aus der Verlustübernahme	-627.833,65		1.100.918,60	
16. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,00		0,00	

LUWOG E GmbH, Ludwigshafen am Rhein

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

A. Vorbemerkungen

Der vorliegende Jahresabschluss der LUWOG E GmbH wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG erstellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Am 29.05.2009 trat das Gesetz zur Modernisierung des Bilanzrechts (Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz) in Kraft. Die Vorschriften des Gesetzes sind ab dem 01.01.2010 anzuwenden und wurden entsprechend im Jahresabschluss 2010 umgesetzt.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Bilanzierung latenter Steuern neu geregelt. Dies führt in der Anfangsbilanz zum 01.01.2010 zum Ansatz von aktiven latenten Steuern in Höhe von T€ 445, die ergebnisneutral in die Gewinnrücklagen eingestellt wurden.

Die Vorjahreszahlen wurden durch die erstmalige Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) nicht angepasst.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die erforderlichen Vermerke zu den einzelnen Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung sind in diesem Anhang enthalten.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die Erstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig über die erwartete Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – um planmäßige Abschreibungen vermindert. Zinsen für Fremdkapital werden nicht aktiviert.

Die Abschreibung bei Wohnbauten und sonstigen Bauten erfolgt linear entsprechend der Nutzungsdauer.

Bewegliche Anlagegegenstände werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer hinweg linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Finanzanlagen sind zu Herstellungskosten bewertet.

Die Bewertung der zum **Verkauf bestimmten Grundstücke und der anderen Vorräte** erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Pensionsrückstellungen wurden versicherungsmathematisch nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PuC Methode) ermittelt. Die Bewertung der Versorgungsverpflichtung erfolgte mit dem Barwert der anteilig erworbenen planmäßigen Anwartschaft für Haupt- und Nebenverpflichtungen unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre (Stand 30.11.2010) von 5,15% (gemäß § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) sowie eine erwartete Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,75%. Der Unterschiedsbetrag wurde in voller Höhe zugeführt.

Die Bewertung der **Rückstellungen für Jubiläums- und Altersteilzeitverpflichtungen** erfolgte mit dem Barwertverfahren bei einem Zinssatz von 5,15 % für Jubiläumsverpflichtungen und einem Zinssatz von 4,07 % bei Altersteilzeitverpflichtungen (Stand 30.11.2010) gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB.

Vermögens- sowie Ertrags- und Aufwandsverrechnung für Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Verpflichtungen aus Altersteilzeit und Zeitwertkonten dienen, sind mit den Schulden zu verrechnen. Der sich daraus ergebende Verpflichtungsüberhang wird unter den Rückstellungen ausgewiesen.

Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung dieser Verpflichtungen werden mit Erträgen und Aufwendungen aus den Vermögensgegenständen im Zinsergebnis verrechnet.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

C. Bilanz Erläuterungen

Die Entwicklung des **Sachanlagevermögens** ist als Anlage 2 im Anhang dargestellt.

Die Angaben zu den **Finanzanlagen** sind in der Anteilsbesitzliste Anlage 1 im Anhang dargestellt.

Bei den **unfertigen Leistungen** handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die **anderen Vorräte** betreffen im Wesentlichen Warenbestände der Gästehäuser und des Studienhauses.

In den **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** sind T€ 1.283 (i. Vj. T€ 805) gegen Gesellschafter enthalten.

Der Posten **Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten** enthält im Wesentlichen kurzfristige Bar- und Kontokorrentguthaben aus laufenden Geschäftsvorgängen.

Die **anderen Gewinnrücklagen** betreffen die Einstellung der latenten Steuern aus der BilMoG-Anpassung zum 01.01.2010 gem. Art. 67 Abs. 6 EGHGB.

Sonderposten mit Rücklageanteil wurden bis zum 31.12.2009 in Höhe der steuerlich zulässigen Beträge angesetzt, soweit ihre Anerkennung den Ausweis in der Handelsbilanz voraussetzte. Dabei handelte es sich im Wesentlichen um die Übertragung aufgedeckter stiller Reserven gem. § 6b EStG. Das Wahlrecht zur Beibehaltung gem. Art. 67 Abs. 3 und 4 EGHGB wird ausgeübt. Die Auflösung erfolgt über die Nutzungsdauer der zugehörigen Vermögensgegenstände. Auf Grund des Wegfalls der umgekehrten Maßgeblichkeit (BilMoG) wurden in 2010 keine neuen Einstellungen in den Sonderposten mit Rücklagenanteil vorgenommen.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten überwiegend Rückstellungen für Resturlaub, Jubiläumsverpflichtungen, Altersteilzeit, unterlassene Instandhaltung, gewährte Aktienoptionen sowie noch ausstehende Abrechnungen von Betriebskosten.

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** nach der Restlaufzeit und der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem als Anlage 3 im Anhang beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** sind T€ 826 (i. Vj. T€ 128) gegen Gesellschafter enthalten.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen im Wesentlichen Mieten und Umlagen.

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** betreffen im Wesentlichen die Umsätze aus den Betreuungstätigkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die **Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen** wurden größtenteils in den Gästehäusern erwirtschaftet.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten neben der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil in Höhe von T€ 279 (i. Vj. T€ 257) im Wesentlichen Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von T€ 3.953 (i. Vj. T€ 2.680) und der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 103 (T€ 826).

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** beinhalten insbesondere Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** beziehen sich im Wesentlichen auf die Gästehäuser und das Studienhaus.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind insbesondere Geschäftsräumkosten, EDV-Kosten, Aufwendungen für Projekte und sonstige Verwaltungskosten enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind Zinskosten für Personalverpflichtungen in Höhe von T€ 590 enthalten.

Das **außerordentliche Ergebnis** resultiert aus der Umstellung auf das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz und setzt sich wie folgt zusammen:

Umstellungseffekte	außerordentliches Ergebnis T€	Latente Steuern erfolgswirksam T€
Pensionsrückstellungen	- 472	+ 137
Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen	- 6	+ 2
Deckungsvermögen Altersteilzeitverpflichtungen	+ 43	- 13
Deckungsvermögen Zeitwertkonten	+ 22	- 6
Summe	<u>- 413</u>	<u>+ 120</u>

Die Angaben zu Dienstleistungen, die die LUWOG E GmbH von KPMG in Anspruch genommen hat, sind im Konzernabschluss der BASF-Gruppe enthalten.

Der Gewinn des Geschäftsjahres 2010 wurde von der BASF SE, Ludwigshafen am Rhein, auf Grund des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages vom 6. April 1989 übertragen.

E. Sonstige Angaben

Latente Steuern

Aktive latente Steuern

Von dem Ansatzwahlrecht für latente Steuern wird Gebrauch gemacht. Die Bewertung der Differenzen erfolgt mit einem Steuersatz von 29 %. Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Pensionsrückstellungen	352
Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen	11
Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen	164
Rückstellungen für Wertkonten	9

Gesamt	536

Passive latente Steuern

Passive latente Steuern werden gem. § 274 Abs. 1 HGB gebildet. Die Bewertung der Differenzen erfolgt mit einem Steuersatz von 29 %. Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Rücklage gem. § 6b EStG	368

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Leasing- und Mietverträgen

fällig 2011	T€	396
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	T€	308

Aus Lizenz- und Wartungsverträgen

fällig 2011	T€	1.149
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	T€	1.145
fällig 2012 bis 2013	T€	55
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	T€	55

Generalpachtvertrag gegenüber verbundenen Unternehmen

fällig 2011	T€	6.020
-------------	----	-------

Beschäftigte

Im Jahr 2010 waren durchschnittlich 158 Arbeitnehmer beschäftigt. Ihre Zusammensetzung ergibt sich wie folgt:

Gewerbliche Arbeitnehmer	25
Angestellte	103
Auszubildende	22
Befristet Beschäftigte	<u>8</u>
	<u>158</u>
davon Teilzeitbeschäftigte	29

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Dr. Matthias Hensel, Bensheim,
Diplom-Volkswirt

Aufsichtsrat

Hans-Walter Scheurer, Böhl-Iggelheim, - Vorsitzender -
Kaufmann, Diplom-Volkswirt,
Senior Vice President,
Leiter CoE Compensation & Benefits der BASF SE

Rainer Schlör, Edesheim, - stellvertretender Vorsitzender -
Mitglied des Betriebsrates der BASF SE

Dr. Bernhard Nick, Ludwigshafen,
Chemiker,
President,
Werksleiter Verbundstandort Ludwigshafen der BASF SE

Lambert Schmithausen, Neustadt/Weinstraße,
Kaufmann, Diplom-Volkswirt,
Senior Vice President,
Leiter Accounting der BASF SE

Thomas Franz, Ludwigshafen,
Diplom-Kaufmann,
Cost Controlling der BASF SE

Konrad Manteuffel, Bensheim,
Mitglied des Betriebsrates der BASF SE

Organbezüge

Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB in Verbindung mit dem § 285 Nr. 9 HGB wird Gebrauch gemacht.

Prokuristen und Handlungsbevollmächtigte gemäß § 54 Abs. 1 HGB

Prokuristen

Diplom-Ingenieur (TU) Karl Arenz, Heiligkreuzsteinach (bis 12.05.2010)

Diplom-Ingenieur Ralf Werry, Niederkirchen (ab 12.05.2010)

Diplom-Volkswirt Adalbert Fettweiß, Schriesheim

Handlungsbevollmächtigte gemäß § 54 Absatz 1 HGB

Manfred Becker, Neustadt/Weinstraße

Bernd Hauser, Maxdorf

Thomas Merker, Rheinstetten

Markus Nenninger, Neustadt/Weinstraße

Martin Sitter, Minfeld

Andre Zaman, Ludwigshafen (ab 31.05.2010)

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der BASF SE, Ludwigshafen am Rhein, einbezogen. Der Konzernabschluss wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers elektronisch eingereicht.

Ludwigshafen am Rhein, 28. Januar 2011

Geschäftsführung


Hensel


Fettweiß

Anlage 1

Anteilsbesitz in Höhe von mindestens 20 %

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil in %	Jahr	Eigenkapital TEUR	Jahresergebnis TEUR
GAG Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, Ludwigshafen am Rhein	30	2009	111.873	395
LUWOGÉ consult GmbH Ludwigshafen am Rhein	100	2010	26	-347*

* vor Ergebnisabführung

LUWOG GmbH
Ludwigshafen am Rhein

Entwicklung des Anlagevermögens HGB

Anlage zum Anhang
Anlage 2

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Nettobuchwert		
	01.01.2010		31.12.2010		01.01.2010		31.12.2010		31.12.2010		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. entgeltlich erworbene Lizenzen	1.419.341,68	89.418,48	0,00	1.508.760,16	849.516,63	216.448,74	0,00	1.065.965,37	442.794,79	569.825,05	
	1.419.341,68	89.418,48	0,00	1.508.760,16	849.516,63	216.448,74	0,00	1.065.965,37	442.794,79	569.825,05	
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.098.744,42	2.498.237,80	1.418.500,55	95.158.571,03	53.981.017,38	1.438.361,51	0,00	1.059.983,85	40.799.175,99	39.117.727,04	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	716.886,01	0,00	10.586,88	706.299,13	10.586,88	0,00	0,00	10.586,88	706.299,13	706.299,13	
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	980.089,56	0,00	0,00	980.089,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	980.089,56	
4. Bauten auf fremden Grundstücken fertig	7.295.945,36	74.650,27	0,00	7.374.605,63	2.862.504,90	241.013,49	0,00	3.103.518,39	4.271.087,24	4.437.440,46	
Grundstücke und Bauten	102.095.665,35	2.572.897,87	1.429.087,43	103.239.475,79	56.854.109,16	1.679.375,00	0,00	1.070.570,73	45.776.562,96	45.241.556,19	
5. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.536.589,27	475.066,11	0,00	8.011.655,38	4.801.872,34	560.526,42	0,00	5.362.398,76	2.649.259,62	2.734.716,93	
6. Anlagen im Bau	0,00	1.914.810,82	0,00	1.990.064,95	0,00	0,00	0,00	0,00	1.990.064,95	0,00	
7. Bauvorbereitungskosten	75.254,13	0,00	0,00	75.254,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.254,13	
	109.707.508,75	4.962.774,80	1.429.087,43	113.241.196,12	61.655.981,50	2.239.901,42	0,00	62.825.312,19	50.415.883,93	48.051.527,25	
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verb. Untermehm.	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00	
2. Beteiligungen	5.526.952,32	0,00	0,00	5.526.952,32	0,00	0,00	0,00	0,00	5.526.952,32	5.526.952,32	
	5.551.952,32	0,00	0,00	5.551.952,32	0,00	0,00	0,00	0,00	5.551.952,32	5.551.952,32	
Summe I-III	116.678.802,75	5.052.193,28	1.429.087,43	120.301.908,60	62.505.498,13	2.456.350,16	0,00	63.891.277,56	56.410.631,04	54.173.304,62	

Ludwigshafen, 31.12.2010

Verbindlichkeitspiegel 2010

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag Euro	Davon				Art und Form der Sicherheit
		Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre Euro	Restlaufzeit über 5 Jahre Euro	gesichert Euro	
Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.680.596,00	156.863,78	727.128,18	796.604,04	1.679.480,76	Grundpfandrechte
2. Erhaltene Anzahlungen	9.771.051,42	9.771.051,42	0,00	0,00	0,00	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.972.750,95	1.827.417,77	145.333,18	0,00	0,00	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.415.292,52	1.415.292,52	0,00	0,00	0,00	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	185.885,15	149.634,81	24.752,02	11.498,32	0,00	
Summe:	15.025.576,04	13.320.260,30	897.213,38	808.102,36	1.679.480,76	

Allgemeines

Aufgabe unserer Gesellschaft ist die Versorgung der aktiven und der pensionierten Mitarbeiter der BASF SE mit zeitgemäßen und familiengerechten Wohnungen.

Nach dem Geschäftsbesorgungsvertrag vom 21. Januar 1983 betreuen wir die GEWOGЕ Wohnungsunternehmen der BASF GmbH, Ludwigshafen am Rhein, und nach einem Betreuungsvertrag vom 6. Januar 1993 (erneuert am 26. März 1996) auch die SEWOGЕ Service- und Wohnungsunternehmen GmbH, Schwarzheide, in kaufmännischen und technischen Angelegenheiten. Die Verrechnung der von uns erbrachten Leistungen erfolgt auf Basis marktorientierter Preise.

Am 9. Dezember 2004 wurde mit der GEWOGЕ ein Pachtvertrag abgeschlossen zur Bewirtschaftung des gesamten Gebäude- und Grundstücksbestandes der GEWOGЕ ab 01.01.2005.

Mit der BASF SE, Ludwigshafen am Rhein, besteht eine Ergebnisabführungsvereinbarung.

Am 30.03.2006 hat die LUWOGЕ die LUWOGЕ consult GmbH gegründet (HRB 60273).

Gegenstand des Unternehmens ist die Beratung im Bereich Energieeffizienz, des Bauens und der Bewirtschaftung von Immobilien.

Die LUWOGЕ consult GmbH hat eine Ergebnisabführungsvereinbarung an die LUWOGЕ GmbH unterzeichnet.

Lage in der Wohnungswirtschaft

Nachdem in 2009 ein Bruttoinlandsprodukt von – 5,0 % zu verzeichnen war, ergab sich in 2010 eine Steigerung um 3,6 %. Damit erlebte Deutschland im Jahr 2010 einen nachhaltigen Aufschwung des Wirtschaftswachstums. Die Prognosen gehen davon aus, dass sich die konjunkturelle Erholung im Jahr 2011 zwar fortsetzt, das Tempo allerdings spürbar geringer sein wird.

Die Situation im Wohnungsbau hat sich im Verlauf von 2010 verbessert. Für 2011 wird mit einem weiteren positiven Verlauf gerechnet.

Von Januar bis November 2010 wurde der Bau von 171,4 Tsd. Wohneinheiten genehmigt. Das waren 7,15 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Die Mieten haben sich im Jahr 2010 um ca. 1,2 % erhöht. Die Steigerung der Nebenkosten betrug durchschnittlich ca. 2,2 %.

Eine konstante Nachfrage nach Wohnraum, sowohl nicht preisgebunden als auch öffentlich gefördert, traf auf ein eher knappes Angebot. Vereinzelt sind Nachfragesteigerungen zu verzeichnen. Je nach Standort, Lage und PreisLeistungsverhältnis können die Leerstände abgebaut werden. Zentrales Ziel vieler Wohnungsunternehmen ist es, die nachhaltige Vermietbarkeit ihrer Bestände wieder zu erreichen bzw. zu verbessern.

Die Baulandpreise sind 2010 gegenüber dem Vorjahr wieder gefallen.

Stabilisierend auf die Situation des Wohnungsbaus in Deutschland haben sich das weiterhin günstige Zinsniveau für Hypothekendarlehen sowie die Baulandpreise ausgewirkt.

Die realen Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr. Diese Entwicklung ist insbesondere auf einen kräftigen Zuwachs der Investitionen in Wohnbauten zurückzuführen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind angestiegen. Die Preise für die Herrichtung im Bestand sind im Vergleich dazu etwas deutlicher angestiegen.

Die Wohnungsbauförderung des Staates setzt besondere Schwerpunkte bei der Förderung von Energieeinsparung. Hier bietet die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) weiterhin verstärkt ein umfangreiches Darlehensprogramm an.

Wohnungsmarkt in Ludwigshafen

(Statistischer Jahresbericht 2009, Ausgabe 6/10)

Die Einwohnerentwicklung in Ludwigshafen ist – nach dem letzten vorliegenden statistischen Bericht der Stadt Ludwigshafen – in 2009 leicht zurückgegangen (2009 = -147 Einwohner). Im Vergleich zu 2008 hat sich die Entwicklung wieder beruhigt.

Im Jahre 2009 wurden 166 Wohnungen fertig gestellt (davon 61 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder Geschäftshäusern). Insgesamt ging die Wohnungsbautätigkeit im Vergleich zum Vorjahr leicht zurück.

Die insgesamt stabile Entwicklung der Neubautätigkeit trifft auch auf die Tendenzen im Modernisierungsgeschehen zu.

Vermögens- und Finanzlage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögen						
Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände	50.859	65,9	48.621	63,3	2.238	4,6
Finanzanlagen	5.552	7,2	5.552	7,3	0	0
Langfristige Forderungen	75	0,1	1.779	2,3	-1.704	-95,8
Vorräte	8.973	11,6	9.934	12,9	-961	-9,7
Kurzfristige Forderungen	8.328	10,8	8.132	10,6	196	2,4
Flüssige Mittel	2.779	3,6	2.298	3,0	481	20,9
Rechnungsabgrenzungsposten	64	0,1	448	0,6	-384	-85,7
Aktive latente Steuern	536	0,7	0	0	536	
	77.166	100,0	76.764	100,0	402	0,5
Kapital						
Eigenkapital	42.175	54,7	41.730	54,4	445	1,1
Sonderposten mit Rücklageanteil	5.123	6,6	5.401	7,0	-278	-5,2
Pensionsrückstellungen	7.948	10,3	6.959	9,1	989	14,2
Übrige Rückstellungen	6.526	8,5	6.749	8,8	-223	-3,3
Langfristige Verbindlichkeiten	1.705	2,2	1.725	2,2	-20	-1,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	13.321	17,2	14.200	18,5	-879	-6,2
Passive latente Steuern	368	0,5	0	0	368	
	77.166	100,0	76.764	100,0	402	0,5

Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelfonds sowie die dafür ursächlichen Mittelbewegungen werden anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt:

Kapitalflussrechnung

T€	2010	2009
Ergebnis nach Steuern und vor Verlustübernahme	628	-1.101
Abschreibungen des Anlagevermögens	2.456	2.220
Gewinne aus Anlageabgängen	-4.006	-2.680
Veränderung Nettoumlaufvermögen	3.198	439
Übrige Posten	1.798	-2.453
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.074	-3.575
Auszahlungen für Investitionen	-5.052	-4.627
Einzahlungen aus Anlageabgängen	4.365	4.834
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-687	207
Veränderung Ergebnisabführung	-628	1.101
Veränderung der Finanzposten	-2.277	2.164
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.905	3.265
Liquiditätswirksame Veränderungen	482	-103
Finanzmittelfonds am Jahresanfang	2.297	2.400
Finanzmittelfonds am Jahresende	2.779	2.297

Ertragslage

Die Gesellschaft erzielte im Jahr 2010 einen Umsatz in Höhe von 52.731 T€ (i.V. 52.505 T€).

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

	2010	2009
Hausbewirtschaftung und Verpachtung	42.423 T€	43.282 T€
Verkauf unbebauter Grundstücke Umlaufvermögen	410 T€	0 T€
Betreuungstätigkeit	1.387 T€	1.330 T€
Andere Lieferungen und Leistungen	8.511 T€	7.893 T€
Umsatz insgesamt	52.731 T€	52.505 T€

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr vor Ergebnisübernahme durch die BASF SE einen Jahresüberschuss von 628 T€ (i.V. Jahresfehlbetrag 1.101 T€).

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen werden im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung der Gästehäuser und dem Studienhaus erzielt. 2010 lag der Umsatz bei 7.390 T€ (i.V. 6.796 T€).

Im Geschäftsjahr 2010 wurde von der LUWOGÉ consult GmbH aufgrund der geschlossenen Ergebnisabführungsvereinbarung ein Verlust von 347 T€ durch die LUWOGÉ übernommen. (i.V. 939 T€)

Umweltbelange

Geltende Umweltschutzvorschriften werden eingehalten.

Durch die energetische Sanierung wird schonend mit den Umweltressourcen umgegangen.

Arbeitnehmerbelange

Die Belange der Mitarbeiter stellen einen wesentlichen Grundstein des Unternehmenserfolges dar.

Eingebettet in die Sozial- und Entlohnungssysteme der BASF, wird die persönliche Weiterentwicklung der Mitarbeiter in Mitarbeitergesprächen besprochen.

Eigene Sicherheitsbeauftragte kümmern sich um die Einhaltung der Bestimmungen.

Tätigkeitsgebiete

Wohnungsbewirtschaftung und Vermietungssituation

Die mit dem Betriebsrat der BASF SE getroffene Vereinbarung, dass bestimmte Wohnungen an werksfremde Dritte vermietet werden können, hat sich weiterhin bewährt. Hierdurch konnten Mietausfälle in erheblichem Umfang vermieden werden. Durch entsprechende Regelungen wurde sichergestellt, dass BASF-Angehörige hierdurch nicht benachteiligt werden.

Im Jahre 2010 sind die Vereinbarungen zwischen BASF und BASF Betriebsrat erneuert bzw. bestätigt worden.

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt durch eine paritätisch mit Arbeitgeber- und Arbeitnehmervertretern besetzte Kommission der BASF SE.

Diese Regelungen reichen jedoch nicht aus, um die Leerstände dauerhaft zu reduzieren. Aus diesem Grunde wurde gemeinsam mit dem Betriebsrat ein Programm zur Konsolidierung des Wohnungsbestandes auf den künftigen betrieblich notwendigen Bedarf erarbeitet und auf den Weg gebracht. Unter dem Motto "Eigentumsbildung in Arbeitnehmerhand" sind bisher ca. 1.664 Wohnungen (GEWOGE und LUWOGE) verkauft worden. Die Leerwohnungen werden an Mitarbeiter der BASF und an Dritte verkauft. Das Privatisierungsprogramm wird 2011 fortgesetzt. Zusätzlich sind in 2010 weitere kleinere Wohnungsportfolios en bloc veräußert worden. Dies geschieht im Einklang mit der Portfoliostrategie des Unternehmens. Die Erträge aus den Verkäufen werden unter anderem in die Modernisierung und Sanierung der werksnahen Wohnungsbestände reinvestiert. Die Zahl der Wohnungswechsel LUWOGE/GEWOGE lag 2010 bei 510 (i. V. 495).

Der von der Gesellschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand LUWOGE/GEWOGE umfasst am 31. Dezember 2010 7.297 Wohnungen, 3.997 Garagen und Stellplätze sowie 63 sonstige Einheiten.

Instandhaltung / Modernisierung

Für die Instandhaltung und Modernisierung wurden inkl. Pachtobjekte (nur Fremdleistungen) 14.779 T€ (i.V. 14.280 T€) ausgegeben.

Das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der nächsten fünf Jahre wird voraussichtlich Kosten in Höhe von 70 Mio. € verursachen. Diese Maßnahmen sind zur Erhaltung eines qualitativ guten Bestandes erforderlich.

Wohnungsverwaltung für Dritte

Wir sind in 118 Wohnungseigentümer-Gemeinschaften mit insgesamt 4.035 Wohnungen und 978 Garagen / Abstellplätzen als Verwalter nach dem WEG-Gesetz tätig.

Neben diesen Eigentümer-Gemeinschaften verwalten wir auch Wohnungen der BASF SE, der BASF Immobilien-Gesellschaft mbH und Objekte der BASF Pensionskasse VVaG.

Qualitätsmanagement

Seit 1998 ist unsere Gesellschaft nach DIN EN ISO 9001 zertifiziert. Im November 2009 erfolgte die Zertifizierung erstmals nach der neuen Norm DIN EN ISO 9001:2008. Im November 2010 wurde das Zertifikat erneut in einem Erhaltungsaudit ohne Empfehlungen des Auditors bestätigt.

Kooperationsprojekte und Branchenmanagement „Bau“

Die LUWOGÉ unterstützt aktiv das Branchenmanagement „Bauen und Wohnen“ der BASF durch Projektarbeit im CNT (Construction Network Team) und mit der LUWOGÉ consult. Die überaus große positive Resonanz von Wirtschaft, Politik und Wissenschaft ist Ergebnis einer erfolgreichen Netzwerkarbeit in diesem Bereich.

Risikomanagement

Zinsänderungsrisiken werden regelmäßig überwacht und erreichen keine kritische Relevanz. Mögliche Auswirkungen von Risiken begrenzt die Unternehmensleitung durch ein Risikomanagement, einschließlich einer umfassenden Versicherungspolitik.

Die Liquidität wird durch rollierende Liquiditätsplanung und Cash-Management kontrolliert. Derivate wurden im Geschäftsjahr 2010 keine eingesetzt.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ereignet.

Ausblick

Im Geschäftsjahr 2011 wird, gemäß der Planung, ein Jahresfehlbetrag vor Verlustübernahme in Höhe von 2.000 T€ erwartet.

LUWOGÉ consult hat im Jahr 2010 ein negatives Ergebnis ausgewiesen. Der Ansatz entsprach den Planwerten. Der BASF perspectives Strategieprozess hat sich bewährt und wird fortgesetzt.

Die Geschäftsführung sieht in den Jahren 2011 und 2012 keine Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LUWOGÉ negativ beeinflussen könnten.

Wie bereits in den Vorjahren arbeiten wir an der Verbesserung der Effizienz in allen Geschäftsbereichen. Zu den nötigen Instrumenten gehört der Einsatz eines zielbezogenen Controlling-Systems, der weitere Ausbau des Betriebskosten-Managements, die Durchführung von Benchmarks sowie die Weiterentwicklung der prozessorientierten Organisation.

Die Geschäftsführung sieht für die Jahre 2011 und 2012 keine Risiken über die normalen Geschäftsrisiken hinaus, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zusätzlich negativ beeinflussen könnten. Der Mietwohnungsmarkt ist in diesem Maße keinen konjunkturellen Schwankungen unterworfen.

Ludwigshafen am Rhein, im Januar 2011

Geschäftsführung