

LUWOG

Das Wohnungsunternehmen der BASF



LUWOG · Postfach 21 08 20 · 67008 Ludwigshafen

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012

LUWOG GmbH

Ludwigshafen am Rhein

LUWOG GmbH · Brunckstraße 49 · 67063 Ludwigshafen
Tel. 0621 60-41000 · Fax 0621 60-41555 (Zentrale)
info@luwoge.com · www.luwoge.de

Aufsichtsratsvorsitzender: Rainer Schlör
Geschäftsführer: Dr. Matthias Hensel
Sitz der Gesellschaft: 67063 Ludwigshafen
Registergericht: Amtsgericht Ludwigshafen
Eintragsnummer: HRB 1312

Bankverbindungen: Aareal Bank AG, Wiesbaden
Konto-Nr. 104 975 (BLZ 550 104 00)
Sparkasse Vorderpfalz · Konto-Nr. 301 333
(BLZ 545 500 10)



Die LUWOG ist Mitglied bei:



LUWOG E GmbH
Ludwigshafen am Rhein

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	216.214,01	257.709,67	41.730.000,00	41.730.000,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und anderen Bauten	47.494.949,48	43.711.118,48	445.026,32	445.026,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	312.772,79	458.543,58	42.175.026,32	42.175.026,32
3. Bauten auf fremden Grundstücken	3.936.307,67	4.155.075,99		
4. Technische Anlagen und Maschinen	19.490,07	0,00		
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.187.939,66	2.742.262,88		
6. Anlagen im Bau	13.218.490,75	3.977.566,82		
7. Bauvorbereitungskosten	68.685,95	68.685,95		
III. Finanzanlagen				
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	6.949.834,60	4.498.071,32		
2. Beteiligungen	5.556.952,32	12.506.786,92		
	80.961.637,30	65.420.887,01		
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten	504.393,26	0,00		
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.692.384,66	1.017.627,45		
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	260.839,06		
4. Unfertige Leistungen	8.756.441,71	8.224.689,34		
5. Andere Vorräte	123.270,04	124.467,16		
		9.627.622,01		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	399.503,72	328.650,85		
--davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 38.066,76				
(i. Vj. EUR 53.689,69)--				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen --davon gegen Gesellschafter	6.036.465,89	1.798.493,99		
EUR 4.607.990,88				
(i. Vj. EUR 1.098.046,87)--				
3. Sonstige Vermögensgegenstände --davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 251.921,76	6.338.224,45	12.774.194,06		
(i. Vj. EUR 18.957,35)--				
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.411.984,40	2.533.833,61		
	31.262.668,13	19.747.717,55		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	310.293,75	144.515,71		
D. Aktive latente Steuern	470.306,32	487.722,32		
	113.004.905,50	85.800.942,59		
Passiva				
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				
II. Gewinnrücklagen				
B. Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG und § 7c EStG	4.050.302,52	4.811.638,97		
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.036.819,00	8.708.651,00		
2. Steuerrückstellungen	6,00	6.877,50		
3. Sonstige Rückstellungen	7.492.200,00	5.717.100,00		
	16.529.025,00	14.432.628,50		
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.356.939,37	8.395.347,69		
2. Erhaltene Anzahlungen	10.659.740,84	9.556.863,21		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.747.022,20	3.639.985,17		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.378.627,15	2.060.609,44		
--davon gegenüber Gesellschafter EUR 14.766.018,14				
(i. Vj. EUR 1.759.363,87)--				
5. Sonstige Verbindlichkeiten	420.476,10	169.748,29		
--davon aus Steuern EUR 320.158,98				
(i. Vj. EUR 94.560,39)--				
--davon im Rahmen der sozialen Sicherheit				
EUR 26.841,65 (i. Vj. EUR 36.663,09)--				
	49.562.805,66	23.822.533,80		
E. Passive latente Steuern	687.746,00	559.115,00		

LUWOGЕ GmbH
Ludwigshafen am Rhein

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012		2011	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung und Verpachtung	42.108.804,56		42.493.405,97	
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		4.576.319,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	1.598.974,89		1.410.292,03	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.938.155,18	52.645.934,63	8.777.206,35	57.257.223,35
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen				
3. Sonstige betriebliche Erträge		5.028.211,69		453.624,97
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		3.952.318,29		4.295.296,42
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	37.647.295,75		38.293.996,78	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.497.656,44		810.466,68	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.943.762,47	46.088.714,66	3.699.235,60	42.803.699,06
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	9.589.143,34		9.160.276,02	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.025.676,87	11.614.820,21	2.379.332,02	11.539.608,04
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände				
des Anlagevermögens und Sachanlagen				
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.341.257,57		2.502.392,07	
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.257.443,95		3.308.645,73	
--davon aus verbundenen Unternehmen EUR 86.662,13 (i. Vj. EUR 93.400,23)--	220.614,57		177.742,06	
9. Erträge aus Gewinnübernahme / Aufwendungen aus Verlustübernahme		88.665,18		145.763,07
--davon aus verbundenen Unternehmen EUR 88.665,18 (i. Vj. EUR 145.763,07)--				
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		711.108,11		581.533,50
--davon an verbundene Unternehmen EUR 11.138,76 (i. Vj. EUR 2.671,67)--				
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-3.077.600,14		1.593.771,47
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		146.053,00		243.766,33
13. Erträge aus Verlustübernahme		3.223.653,14		0,00
14. Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn		0,00		-1.350.005,14
15. Jahresüberschuss		0,00		0,00

LUWOG E GmbH, Ludwigshafen am Rhein

Anhang für das Geschäftsjahr 2012

Allgemeine Angaben

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.

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.

A. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die Aufstellung 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** wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – um planmäßige Abschreibungen vermindert. Zinsen für Fremdkapital werden nicht aktiviert. Die Herstellungskosten umfassen ausschließlich Fremdkosten.

Die Abschreibung bei Wohnbauten und sonstigen Bauten erfolgt linear entsprechend der Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Bewegliche Anlagegegenstände werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer hinweg linear abgeschrieben.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit dem Nennwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden gemäß § 250 Abs. 1 HGB angesetzt.

Für abweichende Wertansätze zwischen Handels- und Steuerbilanz werden, soweit sich aktive Unterschiedsbeträge ergeben, **aktive latente Steuern** angesetzt.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen auf der Grundlage einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung alle zum Bilanzstichtag vorhandenen und bis zur Bilanzstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Bewertung der **Pensionsrückstellungen** wird mit dem Barwert der anteilig erworbenen planmäßigen Anwartschaft (PUC-Methode) vorgenommen.

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtung erfolgte hierbei unter Zugrundelegung der gemäß separatem Gutachten modifizierten Richttafeln 2005G, einer erwarteten Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,75 % sowie dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre von 5,05 % (Stand 30.11.2012).

Die Bewertung der **Rückstellungen für Jubiläums- und Altersteilzeitverpflichtungen** erfolgt mit dem Barwertverfahren. Hierbei wurden die gemäß separatem Gutachten modifizierten Richttafeln 2005G, eine erwartete Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,75 % sowie ein Zinssatz von 5,05 % bei Jubiläumsverpflichtungen und ein Zinssatz von 3,81 % bei Altersteilzeitverpflichtungen (jeweils Stand 30.11.2012) zu Grunde gelegt.

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

Verpflichtungen aus Altersteilzeit mit einem Erfüllungsbetrag in Höhe von T€ 1.770 stand ein zu verrechnendes Vermögen mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 1.431 gegenüber. Die historischen Anschaffungskosten des Vermögens betrugen T€ 1.340. Erträge aus dem verrechneten Vermögen in Höhe von T€ 85 (i. Vj. T€ 26) wurden mit dem Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen verrechnet.

Verpflichtungen aus Zeitwertkonten mit einem Erfüllungsbetrag in Höhe von T€ 1.048 stand ein zu verrechnendes Vermögen mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 1.048 gegenüber. Die historischen Anschaffungskosten des Vermögens betrugen T€ 1.004.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für abweichende Wertansätze zwischen Handels- und Steuerbilanz werden, soweit sich passive Unterschiedsbeträge ergeben, **passive latente Steuern** angesetzt.

B. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist unter Angabe der Abschreibung des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel, der Anlage 2 zum Anhang, dargestellt.

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

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

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

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** beinhalten überwiegend Forderungen aus Verlustübernahme gegen Gesellschafter in Höhe von T€ 3.224 (i. Vj. T€ 0).

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 gemäß 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 gemäß 6b EStG. Das Wahlrecht zur Beibehaltung gemäß Art. 67 Abs. 3 und 4 EGHGB wird ausgeübt. Die Auflösung erfolgt über die Nutzungsdauer der zugehörigen Vermögensgegenstände.

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 zum Anhang beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

C. 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 anderen Lieferungen und Leistungen** wurden größtenteils in den Hotels und dem Studienhaus erwirtschaftet.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten neben der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil in Höhe von T€ 514 (i. Vj. T€ 310) im Wesentlichen Erträge aus dem Abgang von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von T€ 2.171 (i. Vj. T€ 3.009) und der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 569 (i. Vj. T€ 519).

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** beinhalten insbesondere Betriebs- und Instandhaltungskosten.

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

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

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind Zinskosten für Personalverpflichtungen in Höhe von T€ 611 (i. Vj. T€ 505) enthalten.

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

Der Verlust des Geschäftsjahres 2012 wurde durch die BASF SE, Ludwigshafen am Rhein, auf Grund des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages vom 6. April 1989 ausgeglichen.

D. Sonstige Angaben

Latente Steuern

Aktive latente Steuern

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

	T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	24
Pensionsrückstellungen	386
Sonstige Rückstellungen	60

Gesamt	470

Passive latente Steuern

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

	T€
Sachanlagen	649
Sonstiges Vermögen	39

Gesamt	688

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Leasing- und Mietverträgen

fällig 2013	T€	471
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	T€	384

Aus Lizenz- und Wartungsverträgen

fällig 2013	T€	1.128
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	T€	1.121
fällig 2014 bis 2015	T€	771
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	T€	771

Generalpachtvertrag gegenüber verbundenen Unternehmen

fällig 2013	T€	5.640
-------------	----	-------

Beschäftigte

Im Jahr 2012 waren durchschnittlich 156 Arbeitnehmer beschäftigt. Ihre Zusammensetzung ergibt sich aus folgender Übersicht:

Gewerbliche Arbeitnehmer	22
Angestellte	103
Auszubildende	20
Befristet Beschäftigte	<u>11</u>
	<u>156</u>
davon Teilzeitbeschäftigte	31

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Zum alleinigen Geschäftsführer ist bestellt:
Dipl.-Volkswirt Dr. Matthias Hensel, Bensheim,
Senior Vice President der LUWOGÉ GmbH

Aufsichtsrat

Rainer Schlör, Edesheim,
Mitglied des Betriebsrates der BASF SE

- Vorsitzender -
(bis 31. Dezember 2011 stell-
vertretender Vorsitzender)

Hans-Walter Scheurer, Böhl-Iggelheim,
Kaufmann, Dipl.-Volkswirt,
Senior Vice President

- stellvertretender Vorsitzender -
(bis 31. Dezember 2011
Vorsitzender)

Dr. Bernhard Nick, Ludwigshafen,
Chemiker,
President,
Bereichsleiter Werktechnik

Lambert Schmithausen, Neustadt/Weinstraße,
Kaufmann, Dipl.-Volkswirt,
Senior Vice President

Thomas Franz, Ludwigshafen,
Dipl.-Kaufmann

Darko Hettich, Dannstadt-Schauernheim,
Mitglied des Betriebsrates der BASF SE

- ab 01.07.2012 -

Konrad Manteuffel, Bensheim,
Mitglied des Betriebsrates der BASF SE

- bis 30.06.2012 -

Organbezüge

Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB in Verbindung mit § 285 Nr. 9 Buchstabe a und b HGB wird Gebrauch gemacht.

Prokuristen und Handlungsbevollmächtigte gemäß § 54 Abs. 1 HGB

Prokuristen

Dipl.-Ingenieur Ralf Werry, Niederkirchen

Dipl.-Volkswirt Adalbert Fettweiß, Schriesheim

Handlungsbevollmächtigte

Manfred Becker, Neustadt/Weinstraße

Bernd Hauser, Maxdorf

Thomas Merker, Rheinstetten

Markus Nenninger, Neustadt/Weinstraße

Martin Sitter, Minfeld

Gerd Teerling, Ludwigshafen

Andre Zaman, Ludwigshafen

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der BASF SE, Ludwigshafen am Rhein, einbezogen, welche den Konzernabschluss für den größten sowie den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Der Konzernabschluss wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers elektronisch eingereicht.

Ludwigshafen am Rhein, 14. Januar 2013

Geschäftsführung


Hensel


Fettweiß

Anlage zum Anhang
Anlage 1

Anteilsbesitz in Höhe von mindestens 20 %

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil in %	Jahr	Eigenkapital in T€	Jahresergebnis in T€
GAG Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, Ludwigshafen am Rhein	30	2011	116.506	3.012,8
LUWOGÉ consult GmbH Ludwigshafen am Rhein	100	2012	26	88,7

* vor Ergebnisabführung

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert 31.12.2011 EUR					
	01.01.2012		31.12.2012		01.01.2012		31.12.2012			Buchwert 31.12.2012 EUR				
	Zugang	Abgang	Umgliederung ins UV	Umbuchung	Zugang	Zuschreibung	Abgang	Umgliederung ins UV						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.517.189,33	0,00	0,00	0,00	1.599.426,18	0,00	0,00	1.259.479,66	123.732,51	0,00	0,00	1.383.212,17	216.214,01	257.709,67
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.043.403,76	2.348.327,89	-1.422.875,02	1.666.850,92	100.436.290,95	0,00	0,00	54.332.285,28	1.425.938,55	0,00	1.736.818,10	-1.080.064,26	47.484.949,48	43.711.118,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	458.543,58	0,00	0,00	0,00	312.772,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	312.772,79	458.543,58
3. Bauten auf fremden Grundstücken fertig	7.502.158,63	45.170,66	0,00	0,00	7.547.329,59	0,00	0,00	3.347.082,84	263.938,98	0,00	0,00	0,00	3.936.307,67	4.155.075,99
Grundstücke und Bauten	108.004.106,27	2.494.098,68	-1.422.875,02	1.666.850,92	108.296.393,33	0,00	0,00	57.679.368,22	1.889.877,53	0,00	1.736.818,10	-1.080.064,26	51.744.029,94	48.324.738,05
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	21.023,00	0,00	0,00	21.023,00	0,00	0,00	0,00	1.532,93	0,00	0,00	0,00	19.490,07	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.571.325,47	971.791,38	0,00	0,00	9.543.116,85	0,00	0,00	5.829.062,59	526.114,60	0,00	0,00	0,00	3.187.839,66	2.742.262,88
6. Anlagen im Bau	3.977.566,82	11.026.251,18	-118.476,33	-1.666.850,92	13.218.490,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.218.490,75	3.977.566,82
7. Bauvorbereitungskosten	68.685,95	0,00	0,00	0,00	68.685,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.685,95	68.685,95
III. Finanzanlagen														
1. Anteile an verb. Unternehm.	118.621.684,51	16.561.475,40	2.494.098,68	-1.541.351,35	131.147.706,88	0,00	0,00	63.508.430,81	2.217.525,06	0,00	1.736.818,10	-1.080.064,26	68.238.636,37	55.113.253,70
2. Ausleihungen an verb. Unternehm.	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
3. Beteiligungen	4.488.071,32	2.451.763,28	0,00	0,00	6.949.834,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.949.834,60	4.488.071,32
	5.526.952,32	5.000,00	0,00	0,00	5.531.952,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.531.952,32	5.526.952,32
	10.050.023,64	2.456.763,28	0,00	0,00	12.506.786,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.506.786,92	10.050.023,64
Summe I-III	130.188.897,48	19.100.475,53	2.494.098,68	-1.541.351,35	145.253.922,88	0,00	0,00	64.767.910,47	2.341.257,57	0,00	1.736.818,10	-1.080.064,26	80.961.637,30	65.420.987,01

Verbindlichkeitspiegel 2012

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	15.356.939,37	1.680.375,04	5.870.649,17	7.805.915,16	15.356.939,37	Grundpfandrechte
2. Erhaltene Anzahlungen	10.659.740,84	10.659.740,84	0,00	0,00	0,00	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.747.022,20	3.632.005,28	115.016,92	0,00	0,00	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.378.627,15	19.378.627,15	0,00	0,00	0,00	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	420.476,10	405.230,73	8.333,24	6.912,13	0,00	
Summe:	49.562.805,66	35.755.979,04	5.993.999,33	7.812.827,29	15.356.939,37	
Summe Vorjahr:	23.822.533,80	15.834.689,01	4.367.329,15	3.620.515,64	8.394.255,63	

LUWOG E GmbH, Ludwigshafen am Rhein Lagebericht 2012

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 GEWOG E Wohnungsunternehmen der BASF GmbH, Ludwigshafen am Rhein, in kaufmännischen und technischen Angelegenheiten.

Nach dem Betreuungsvertrag vom 6. Januar 1993 (erneuert am 26. März 1996) betreuen wir bis 30.06.2012 auch die SEWOG E Service- und Wohnungsunternehmen GmbH, Schwarzheide, in kaufmännischen und technischen Angelegenheiten.

Die Verrechnung der von uns erbrachten Leistungen erfolgt auf Basis marktorientierter Preise.

Seit dem 01.01.2005 wird der gesamte Gebäude- und Grundstücksbestand der GEWOG E mittels Pachtvertrag bewirtschaftet.

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

Am 30.03.2006 hat die LUWOG E die LUWOG E consult GmbH, Ludwigshafen, gegründet (HRB 60273).

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

Die LUWOG E consult GmbH hat mit Wirkung ab dem 30.03.2006 eine Ergebnisabführungsvereinbarung an die LUWOG E GmbH unterzeichnet.

Lage in der Wohnungswirtschaft

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Um 0,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 % und 2011 um 3,0 %). Dabei handelte es sich aber um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009. Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt.

Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich: Zwar wurde im Inland mehr konsumiert (+ 0,8 % bei den privaten und + 1,0 % bei den staatlichen Konsumausgaben), die Investitionen konnten aber erstmals seit der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum liefern. Sie gingen zum Teil deutlich zurück: Die Bauinvestitionen um 1,1 % und die Ausrüstungsinvestitionen sogar um 4,4 %.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2012 davon aus, dass sich im Laufe des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannen und die übrige Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte. In einem so verbesserten Umfeld dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,0 %.

Von Januar bis November 2012 wurde in Deutschland der Bau von 218.650 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 6,80 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2012 genehmigten Wohnungen waren 196.494 Neubauwohnungen. Das waren 6,9% mehr als im Vorjahreszeitraum.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2011 4,96 (+2,1%) EUR/m², in den alten Bundesländern 5,18 (+1,9%) EUR/m² und in den neuen Bundesländern 4,69 (+2,5%) EUR/m².

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

Wohnungsmarkt in Ludwigshafen

(Statistischer Jahresbericht 2011, Ausgabe 6/12)

Ende 2011 lebten 163.990 Einwohner/-innen in Ludwigshafen. Das waren 4.357 Personen oder 2,6 % weniger als Ende 2010. Dieses Ergebnis spiegelt im Wesentlichen die erwarteten Abmeldungen von Nebenwohnsitzen wider, die sich im Zuge der Einführung der Zweitwohnungsteuer ergeben haben: Während die Zahl der Menschen mit Nebenwohnsitz drastisch von 8.862 auf 3.160 eingebrochen ist (-5.702 bzw. -64,3 %), erhöhte sich binnen Jahresfrist die Zahl der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen von 159.485 um 1.345 oder 0,8 % auf nunmehr 160.830.

Im Jahr 2011 war eine stabile bis leicht positive Tendenz im Wohnungsbausektor zu verzeichnen. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen war mit 281 etwa 13 % höher als im Vorjahr und so hoch wie seit dem Jahr 2001 nicht mehr. Damit hat sich der seit 2007 anhaltende Aufwärtstrend weiter fortgesetzt.

Das Modernisierungsgeschehen blieb im letzten Jahr etwas hinter dem langjährigen Schnitt zurück, nur etwa 384 Wohnungen wurden genehmigungspflichtig umgebaut.

Vermögens- und Finanzlage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögen						
Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände	68.455	60,6	55.371	64,5	13.084	23,6
Finanzanlagen	12.507	11,1	10.050	11,7	2.457	24,4
Langfristige Forderungen	290	0,3	73	0,1	217	297,3
Vorräte	15.077	13,3	9.628	11,2	5.449	56,6
Kurzfristige Forderungen	12.484	11,0	7.513	8,8	4.971	66,2
Flüssige Mittel	3.412	3,0	2.534	2,9	878	34,6
Rechnungsabgrenzungsposten	310	0,3	144	0,2	166	115,3
Aktive latente Steuern	470	0,4	488	0,6	-18	-3,7
	<u>113.005</u>	<u>100,0</u>	<u>85.801</u>	<u>100,0</u>	<u>27.204</u>	<u>31,7</u>

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapital						
Eigenkapital	42.175	37,3	42.175	49,1	0	0,0
Sonderposten mit Rücklageanteil	4.050	3,6	4.812	5,6	-762	-15,8
Pensionsrückstellungen	9.037	8,0	8.709	10,1	328	3,8
Übrige Rückstellungen	7.492	6,6	5.724	6,7	1.768	30,9
Langfristige Verbindlichkeiten	13.807	12,2	7.988	9,3	5.819	72,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	35.756	31,7	15.834	18,5	19.922	125,8
Passive latente Steuern	688	0,6	559	0,7	129	23,1
	<u>113.005</u>	<u>100,0</u>	<u>85.801</u>	<u>100,0</u>	<u>27.204</u>	<u>31,7</u>

Finanzlage

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

Kapitalflussrechnung

	2012 T€	2011 T€
Ergebnis nach Steuern und vor Ergebnisabführung	-3.224	1.350
Abschreibungen des Anlagevermögens	2.341	2.502
Gewinne aus Anlageabgängen	-2.473	-3.316
Veränderung Nettoumlaufvermögen	-10.312	-50
Übrige Posten	5.401	1.889
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-8.267	2.375
Auszahlungen für Investitionen	-19.100	-12.467
Einzahlungen aus Anlageabgängen	3.142	4.077
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-15.958	-8.390
Veränderung Ergebnisabführung	3.224	-1.350
Veränderung der Finanzposten	21.879	7.120
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	25.103	5.770
Liquiditätswirksame Veränderungen	878	-245
Finanzmittelfonds am Jahresanfang	2.534	2.779
Finanzmittelfonds am Jahresende	3.412	2.534

Ertragslage

Die Gesellschaft erzielte im Jahr 2012 einen Umsatz in Höhe von 52.646 T€ (i.Vj. 57.257 T€).

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

	2012 T€	2011 T€
Hausbewirtschaftung und Verpachtung	42.109 T€	42.494 T€
Verkauf von Grundstücken	0 T€	4.576 T€
Betreuungstätigkeit	1.599 T€	1.410 T€
Andere Lieferungen und Leistungen	8.938 T€	8.777 T€
Umsatz insgesamt	52.646 T€	57.257 T€

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr - vor Ergebnisübernahme durch die BASF SE - einen Jahresfehlbetrag von 3.224 T€ (i.Vj. Jahresüberschuss von 1.350 T€).

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung der Hotels und des Studienhauses erzielt. 2012 lag dieser Umsatz bei 7.780 T€ (i.Vj. 7.635 T€).

Im Geschäftsjahr 2012 wurde von der LUWOGÉ consult GmbH, aufgrund der geschlossenen Ergebnisabführungsvereinbarung, ein Gewinn von 88,7 T€ an die LUWOGÉ abgeführt (i.Vj. 145,8 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 Arbeitsschutzbestimmungen.

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.

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt durch eine paritätisch mit Arbeitgeber- und Arbeitnehmervertretern besetzte Kommission der BASF SE. Diese Vereinbarung wurde zwischen BASF SE und BASF Betriebsrat 2010 erneuert bzw. bestätigt.

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. 1.852 (i.Vj. 1.744) Wohnungen (GEWOGES und LUWOGES) verkauft worden. Die Leerwohnungen werden an Mitarbeiter der BASF und an Dritte verkauft. Das Privatisierungsprogramm wird 2013 fortgesetzt. Zusätzlich sind in 2012 weitere 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 LUWOGES/GEWOGES lag 2012 bei 552 (i.Vj. 513).

Der von der Gesellschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand LUWOGES/GEWOGES umfasst am 31. Dezember 2012 6.709 Wohnungen, 3.668 Garagen und Stellplätze sowie 60 sonstige Einheiten.

Instandhaltung / Modernisierung

Für die Instandhaltung und Modernisierung wurden inkl. Pachtobjekte (nur Fremdleistungen) 18.297 T€ (i.Vj. 18.899 T€) ausgegeben.

Das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der nächsten fünf Jahre wird voraussichtlich Kosten in Höhe von 85 Mio. € verursachen. Diese Maßnahmen sind zur Erhaltung eines qualitativ guten Bestandes erforderlich.

Projekt „Hohenzollern-Höfe“

Im Jahre 2011 ist das bis 2016 dauernde Projekt „Hohenzollern-Höfe“ gestartet worden. Dieses denkmalgeschützte Areal wird anteilig für den eigenen Mietwohnungsbestand bzw. anteilig für den Verkauf hergerichtet.

Wohnungsverwaltung für Dritte

Wir sind in 117 Wohnungseigentümer-Gemeinschaften mit insgesamt 3.938 Wohnungen und 978 Garagen / Abstellplätzen als Verwalter nach dem WEG-Gesetz tätig.

Neben diesen Eigentümer-Gemeinschaften verwalten wir auch Wohnungen der BASF SE 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 Jahr 2011 wurde das Zertifikat erneut in einem Erhaltungsaudit bestätigt.

Es erfolgt eine regelmäßige Weiterentwicklung der LUWOG-Verfahren durch Aktualisierung der Verfahren, interne Audits, Management-Review und das, in regelmäßigen Abständen geplante, externe Audit.

Kooperationsprojekte und Branchenmanagement „Bau“

Die LUWOG unterstützt aktiv das Branchenmanagement „Bauen und Wohnen“ der BASF SE durch Projektarbeit im ECC (European Construction Competence Center) und mit der LUWOG 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 wirtschaftlichen 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 2012 nicht eingesetzt.

Nachtragsbericht

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

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2013 wird ein Jahresfehlbetrag vor Verlustübernahme in Höhe von 2.510 T€ erwartet.

Für 2013 wird bei LUWOGÉ consult mit einem ausgeglichen Ergebnis gerechnet. Der BASF perspectives Strategieprozess hat sich bewährt und wird fortgesetzt.

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 2013 und 2014 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 2013

Geschäftsführung