

LUWOG

Das Wohnungsunternehmen der BASF



LUWOG · Postfach 21 08 20 · 67008 Ludwigshafen

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

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)



Reg. Nr. 4118

Die LUWOG ist Mitglied bei:



LUWOG E GmbH
Ludwigshafen am Rhein

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	124.437,26	216.214,01	41.730.000,00	41.730.000,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und anderen Bauten	52.810.255,41	47.494.949,48	3.766.927,52	4.050.302,52
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	132.036,18	312.772,79	9.572.790,00	9.036.819,00
3. Bauten auf fremden Grundstücken	22.715.060,18	3.936.307,67	106.016,53	6,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	16.862,20	19.490,07	6.101.021,00	7.492.200,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.122.147,91	3.187.939,66	15.779.827,53	16.529.025,00
6. Anlagen im Bau	5.883.625,28	13.218.490,75		
7. Bauvorbereitungskosten	56.169,93	68.685,95		
III. Finanzanlagen				
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	6.754.598,89	6.949.834,60	16.786.230,19	15.356.939,37
2. Beteiligungen	5.556.952,32	12.311.551,21	12.242.236,04	10.659.740,84
	98.172.145,56	80.961.637,30	3.324.848,27	3.747.022,20
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten	934.291,27	504.393,26	36.459.635,64	19.378.627,15
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	7.814.159,44	5.692.384,66		
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00		
4. Umlaufvermögen	8.339.657,84	8.756.441,71	206.008,20	420.476,10
5. Andere Vorräte	120.832,51	17.208.941,06		
	17.208.941,06	123.270,04	15.076.489,67	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.888.051,72	399.503,72	69.019.058,34	49.562.805,66
--davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 59.258,17				
(i. Vj. EUR 38.066,76)--				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.190.059,03	6.036.465,89	870.967,00	687.746,00
--davon gegen Gesellschafter EUR 3.808.312,12				
(i. Vj. EUR 4.607.990,89)--				
3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.927.539,63	14.005.650,38		
--davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 180.852,76				
(i. Vj. EUR 251.921,76)--				
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten				
	1.566.838,33	3.411.984,40		
	32.781.429,77	31.262.668,13		
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
	151.917,06	310.293,75		
D. Aktive latente Steuern				
	506.314,32	470.306,32		
	131.611.806,71	113.004.905,50	131.611.806,71	113.004.905,50

Passiva

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				
	41.730.000,00	41.730.000,00	41.730.000,00	41.730.000,00
II. Gewinnrücklagen				
	445.026,32	445.026,32	445.026,32	445.026,32
	42.175.026,32	42.175.026,32	42.175.026,32	42.175.026,32
B. Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 6b ESIG und § 7c ESIG				
	3.766.927,52	4.050.302,52		
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.572.790,00	9.036.819,00		
2. Steuerrückstellungen	106.016,53	6,00		
3. Sonstige Rückstellungen	6.101.021,00	7.492.200,00		
	15.779.827,53	16.529.025,00		
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.786.230,19	15.356.939,37		
2. Erhaltene Anzahlungen	12.242.236,04	10.659.740,84		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.324.848,27	3.747.022,20		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.459.635,64	19.378.627,15		
--davon gegenüber Gesellschafter EUR 30.995.327,71				
(i. Vj. EUR 14.766.016,14)--				
5. Sonstige Verbindlichkeiten	206.008,20	420.476,10		
--davon aus Steuern EUR 126.468,62				
(i. Vj. EUR 320.159,98)--				
--davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 16.276,35 (i. Vj. EUR 26.841,65)--				
E. Passive latente Steuern				
	870.967,00	687.746,00		

LUWOG E GmbH, Ludwigshafen am Rhein

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

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 15 Jahre von 4,89 % (Stand 30.11.2013).

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 4,89 % bei Jubiläumsverpflichtungen und ein Zinssatz von 3,37 % bei Altersteilzeitverpflichtungen (jeweils Stand 30.11.2013) 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€ 1.236 (i.Vj. T€ 1.770) stand ein zu verrechnendes Vermögen mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 1.105 (i.Vj. T€ 1.431) gegenüber. Die historischen Anschaffungskosten des Vermögens betragen T€ 1.030 (i.Vj. T€ 1.340). Erträge aus dem verrechneten Vermögen in Höhe von T€ 20 (i. Vj. T€ 85) wurden mit dem Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen verrechnet.

Verpflichtungen aus Zeitwertkonten mit einem Erfüllungsbetrag in Höhe von T€ 1.265 (i.Vj. 1.048) stand ein zu verrechnendes Vermögen mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 1.265 (i.Vj. T€ 1.048) gegenüber. Die historischen Anschaffungskosten des Vermögens betragen T€ 1.189 (i.Vj. 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€ 2.110 (i. Vj. T€ 3.224) und sonstige Forderungen gegen verbundene Unternehmen T€ 1.345 (i. Vj. T€ 1.422)

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 unterlassene Instandhaltung, Altersteilzeit, gewährte Aktienoptionen, Erfolgsbeteiligung der Mitarbeiter, Resturlaub 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€ 283 (i. Vj. T€ 514) im Wesentlichen Erträge aus dem Abgang von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von T€ 2.944 (i. Vj. T€ 2.171) und der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 534 (i. Vj. T€ 569).

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€ 673 (i. Vj. T€ 611) enthalten.

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

Der Verlust des Geschäftsjahres 2013 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	48
Pensionsrückstellungen	431
Sonstige Rückstellungen	27

Gesamt	506

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	827
Sonstiges Vermögen	44

Gesamt	871

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Leasing- und Mietverträgen

fällig 2014	T€	654
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	T€	557

Aus Lizenz- und Wartungsverträgen

fällig 2014	T€	1.109
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	T€	1.101
fällig 2015 bis 2016	T€	764
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	T€	764

Generalpachtvertrag gegenüber verbundenen Unternehmen

fällig 2014	T€	5.540
-------------	----	-------

Beschäftigte

Im Jahr 2013 waren durchschnittlich 160 Arbeitnehmer beschäftigt. Ihre Zusammensetzung ergibt sich aus folgender Übersicht:

Gewerbliche Arbeitnehmer	20
Angestellte	104
Auszubildende	18
Befristet Beschäftigte	<u>18</u>
	<u>160</u>
davon Teilzeitbeschäftigte	34

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,
Chemielaborant
Mitglied des Betriebsrates der BASF SE - Vorsitzender -
- Peter Johann, Neustadt,
Kaufmann, Dipl.-Kaufmann,
Senior Vice President,
Leiter CoE Compensation & Benefits der BASF SE - stellvertretender Vorsitzender -
(ab 01. Oktober 2013)
- Hans-Walter Scheurer, Böhl-Iggelheim,
Kaufmann, Dipl.-Volkswirt,
Senior Vice President,
Leiter CoE Compensation & Benefits der BASF SE - stellvertretender Vorsitzender -
(bis 30. September 2013)
- Dr. Friedrich Seitz, Wachenheim,
Chemiker,
President,
Leiter European Site & Verbund Management der BASF SE - ab 01. Juni 2013 -
- Lambert Schmithausen, Neustadt/Weinstraße,
Kaufmann, Dipl.-Volkswirt,
Senior Vice President,
Leiter Regional Functional Unit Finance Europe der BASF SE
- Thomas Franz, Ludwigshafen,
Dipl.-Kaufmann,
Mitglied des Betriebsrates der BASF SE
- Darko Hettich, Dannstadt-Schauernheim,
Elektrotechniker,
Mitglied des Betriebsrates der BASF SE
- Dr. Bernhard Nick, Ludwigshafen,
Chemiker,
President,
Werksleiter Verbundstandort Ludwigshafen der BASF SE - bis 31. Mai 2013 -

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

Marcus Schmitt, Königstein

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 2014

Geschäftsführung


Hensel


Prok. 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	2012	119.091	2.585,1
LUWOGÉ consult GmbH Ludwigshafen am Rhein	100	2013	26	261,0

* vor Ergebnisabführung

**LUWOG GmbH
Ludwigshafen am Rhein**

Anlage zum Anhang
Anlage 2

Entwicklung des Anlagevermögens HGB

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert 31.12.2012 EUR
	01.01.2013		31.12.2013		01.01.2013		31.12.2013		
	Zugang EUR	Abgang EUR	Umgliederung ins UV EUR	Umbuchung EUR	Zugang EUR	Zuschreibung EUR	Abgang EUR	Umgliederung ins UV EUR	
I. Immaterielle Vermö- gensgegenstände									
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.599.426,18	0,00	0,00	0,00	1.599.426,18	0,00	0,00	1.502.899,73	216.214,01
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- bauten	100.436.290,95	1.063.526,97	0,00	4.161.431,67	106.389.771,36	0,00	833.602,09	53.579.515,95	47.494.949,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	312.772,79	0,00	0,00	-180.736,61	132.036,18	0,00	0,00	0,00	312.772,79
3. Bauten auf fremden Grundstücken fertig	7.547.329,59	11.131.173,01	0,00	8.135.779,66	26.814.282,26	0,00	0,00	4.059.222,08	3.936.307,67
Grundstücke und Bauten	108.296.393,33	13.986.748,72	1.063.526,97	12.116.474,72	133.336.089,80	0,00	833.602,09	57.678.738,03	51.744.029,94
4. Technische Anlagen und Maschinen	21.023,00	0,00	0,00	0,00	21.023,00	0,00	0,00	4.160,80	19.490,07
5. Andere Anlagen Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	9.543.116,85	1.603.870,64	0,00	68.685,95	11.046.558,47	0,00	157.084,89	6.924.410,56	3.187.939,66
6. Anlagen im Bau	13.218.490,75	5.088.541,82	306.932,57	-12.116.474,72	5.883.625,28	0,00	0,00	0,00	13.218.490,75
7. Bauvorbereitungskosten	68.685,95	56.169,93	0,00	-68.685,95	56.169,93	0,00	0,00	0,00	68.685,95
III. Finanzanlagen	131.147.709,88	20.735.331,11	1.539.574,51	0,00	150.343.466,48	0,00	990.686,98	64.607.309,39	68.238.636,37
1. Anteile an verb. Unternehm.	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
2. Ausleihungen an verb. Unternehm.	6.949.834,60	0,00	195.235,71	0,00	6.754.598,89	0,00	0,00	0,00	6.949.834,60
3. Beteiligungen	5.531.952,32	0,00	0,00	0,00	5.531.952,32	0,00	0,00	0,00	5.531.952,32
Summe III	12.508.786,92	0,00	195.235,71	0,00	12.311.551,21	0,00	0,00	0,00	12.508.786,92
	145.253.922,98	20.763.241,92	1.734.810,22	0,00	164.282.354,68	0,00	990.686,98	66.110.209,12	80.961.637,30

Ludwigshafen, 31.12.2013

Verbindlichkeitspiegel 2013

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	16.786.230,19	1.908.486,06	6.652.515,11	8.225.229,02	16.786.230,19	Grundpfandrechte
2. Erhaltene Anzahlungen	12.242.236,04	12.242.236,04	0,00	0,00	0,00	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.324.948,27	3.245.210,54	79.737,73	0,00	0,00	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.459.635,64	36.459.635,64	0,00	0,00	0,00	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	206.008,20	192.172,04	8.421,62	5.414,54	0,00	
Summe:	69.019.058,34	54.047.740,32	6.740.674,46	8.230.643,56	16.786.230,19	
Summe Vorjahr:	49.562.805,66	35.755.979,04	5.993.999,33	7.812.827,29	15.356.939,37	

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, 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 GEWOGЕ mittels Pachtvertrag bewirtschaftet.

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

Am 30.03.2006 hat die LUWOGЕ die LUWOGЕ consult GmbH, Ludwigshafen, gegründet (HRB 60273). Gegenstand des Unternehmens ist die Beratung im Bereich Energieeffizienz, des Bauens und der Bewirtschaftung von Immobilien.

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

Lage in der Wohnungswirtschaft

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %).

Hier wirkten sich offensichtlich die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastend aus. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 % weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen zurück, aber nur um 0,3 %.

Der sonst so robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein: Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe aber um 1,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – bremste dadurch mit einem negativen Beitrag von – 0,3 Prozentpunkten das BIP-Wachstum 2013.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dies wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat. Für den Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 %.

Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 246.763 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 12,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2013 genehmigten Wohnungen waren 220.215 Neubauwohnungen. Das waren 12,1% mehr als im Vorjahreszeitraum.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2012 5,04 (+1,6%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,28 (+2,0%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,76 (+1,5%) Euro/qm.

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

(Quelle: Statistischer Jahresbericht 2012 - Stadt Lu.)

Zum Jahresende 2012 lebten 163.947 Einwohner/-innen in Ludwigshafen. Im Vergleich zum Vorjahr entwickelte sich die Einwohnerzahl somit stabil (- 43 bzw. -0,03%). Wie bereits im Jahr 2011 so hat auch 2012 die Einführung der Zweitwohnungssteuer zum 01.01.2012 ihre Spuren hinterlassen, wenn auch zwischenzeitlich in deutlich abgeschwächter Form: Meldeten 2011 noch 6.702 von 8.862 Personen ihren Nebenwohnsitz ab, gab es 2012 „nur“ noch 1.594 Abmeldungen, was einen Jahresendbestand von nunmehr 1.566 Einwohnern mit Nebenwohnsitz bedeutet. Dementsprechend ist auf der anderen Seite, ebenfalls wie im Vorjahr, die Zahl der mit Hauptwohnsitz Gemeldeten spürbar angestiegen: Ende 2012 wohnten 162.381 Menschen mit Hauptwohnsitz in Ludwigshafen, 1.551 mehr als Ende 2011.

(Quelle: Statistisches Landesamt RLP)

Der Gebäudebestand entwickelte sich von 27.158 am 31.12.2010 um 138 Wohnungen auf 27.296 Gebäude zum 31.12.2011. Der Durchschnitt aller kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz beträgt 16.412 Gebäude.

Die Anzahl der Wohnungen stieg von Ende 2010 mit 81.105 Wohnungen um 284 Wohnungen auf 81.389 Wohnungen Ende 2011. Damit ist eine stabile bis leicht positive Tendenz im Wohnungsbausektor zu verzeichnen.

Vermögens- und Finanzlage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögen						
Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände	85.861	65,2	68.455	60,6	17.406	25,4
Finanzanlagen	12.312	9,3	12.507	11,1	-195	-1,6
Langfristige Forderungen	240	0,2	290	0,3	-50	-17,2
Vorräte	17.209	13,1	15.077	13,3	2.132	14,1
Kurzfristige Forderungen	13.765	10,5	12.484	11,0	1.281	10,3
Flüssige Mittel	1.567	1,2	3.412	3,0	-1.845	-54,1
Rechnungsabgrenzungsposten	152	0,1	310	0,3	-158	-51,0
Aktive latente Steuern	506	0,4	470	0,4	36	7,7
	131.612	100,0	113.005	100,0	18.607	16,5

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapital						
Eigenkapital	42.175	32,0	42.175	37,3	0	0,0
Sonderposten mit Rücklageanteil	3.767	2,9	4.050	3,6	-283	-7,0
Pensionsrückstellungen	9.573	7,3	9.037	8,0	536	5,9
Übrige Rückstellungen	6.207	4,7	7.492	6,6	-1.285	-17,2
Langfristige Verbindlichkeiten	14.971	11,4	13.807	12,2	1.164	8,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	54.048	41,1	35.756	31,7	18.292	51,2
Passive latente Steuern	871	0,6	688	0,6	183	26,6
	131.612	100,0	113.005	100,0	18.607	16,5

Finanzlage

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

Kapitalflussrechnung

	2013 T€	2012 T€
Ergebnis nach Steuern und vor Ergebnisabführung	-2.110	-3.224
Abschreibungen des Anlagevermögens	2.809	2.341
Gewinne aus Anlageabgängen	-3.003	-2.473
Veränderung Nettoumlaufvermögen	-3.363	-10.312
Übrige Posten	1.074	5.401
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-4.593	-8.267
Auszahlungen für Investitionen	-20.763	-19.100
Einzahlungen aus Anlageabgängen	3.747	3.142
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-17.016	-15.958
Veränderung Ergebnisabführung	2.110	3.224
Veränderung der Finanzposten	17.654	21.879
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	19.764	25.103
Liquiditätswirksame Veränderungen Finanzmittelfonds am Jahresanfang	-1.845 3.412	878 2.534
Finanzmittelfonds am Jahresende	1.567	3.412

Ertragslage

Die Gesellschaft erzielte im Jahr 2013 einen Umsatz in Höhe von 59.956 T€ (i.Vj. 52.646 T€).

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

	2013 T€	2012 T€
Hausbewirtschaftung und Verpachtung	43.438 T€	42.109 T€
Verkauf von Grundstücken	6.567 T€	0 T€
Betreuungstätigkeit	1.060 T€	1.599 T€
Andere Lieferungen und Leistungen	8.891 T€	8.938 T€
Umsatz insgesamt	59.956 T€	52.646 T€

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr - vor Ergebnisübernahme durch die BASF SE - einen Jahresfehlbetrag von 2.110 T€ (i.Vj. 3.224 T€).

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung der Hotels und des Studienhauses erzielt. 2013 lag dieser Umsatz bei 7.692 T€ (i.Vj. 7.780 T€).

Im Geschäftsjahr 2013 wurde von der LUWOGÉ consult GmbH, aufgrund der geschlossenen Ergebnisabführungsvereinbarung, ein Gewinn von 261,0 T€ an die LUWOGÉ abgeführt (i.Vj. 88,7 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.

Aus dem gemeinsam mit dem Betriebsrat aufgelegten Programm "Eigentumsbildung in Arbeitnehmerhand" sind bisher ca. 1.971 (i.Vj. 1.852) Wohnungen (GEWOGE und LUWOGE) verkauft worden. Leerwohnungen werden an Mitarbeiter der BASF und an Dritte verkauft. Das Privatisierungsprogramm wird 2014 fortgesetzt. Die Erträge aus den Verkäufen werden unter anderem in die Modernisierung und Sanierung der werksnahen Wohnungsbestände reinvestiert. Die Zahl der Wohnungswechsel LUWOGE/GEWOGE lag 2013 bei 595 (i.Vj. 552).

Der von der Gesellschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand LUWOGE/GEWOGE umfasst am 31. Dezember 2013 6.561 Wohnungen, 3.685 Garagen und Stellplätze sowie 61 sonstige Einheiten.

Instandhaltung / Modernisierung

Für die Instandhaltung und Modernisierung wurden inkl. Pachtobjekte (nur Fremdleistungen) 17.593 T€ (i.Vj. 18.297 T€) ausgegeben.

Das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der nächsten fünf Jahre wird voraussichtlich Kosten in Höhe von 81 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 122 Wohnungseigentümer-Gemeinschaften mit insgesamt 3.935 Wohnungen und 1.059 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 2013 nicht eingesetzt.

Nachtragsbericht

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

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2014 wird ein Jahresfehlbetrag vor Verlustübernahme in Höhe von 1.390 T€ erwartet.

Für 2014 wird bei LUWOGÉ consult mit einem leicht positiven 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.

Für 2014 wird angestrebt, die GEWOGÉ seitwärts auf die LUWOGÉ zu verschmelzen.

Die Geschäftsführung sieht für die Jahre 2014 und 2015 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 2014

Die Geschäftsführung