

Lagebericht 2009

1. Allgemeine Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Situation

Der deutsche Staatshaushalt ist im Krisenjahr 2009 noch tiefer in die roten Zahlen gerutscht als bisher angenommen. Somit kam es zum schärfsten Konjunkturunbruch seit Bestehen der Bundesrepublik. Das Staatsdefizit betrug 79,3 Milliarden Euro, teilte das Statistische Bundesamt mit. Die gesamtstaatliche Neuverschuldung kletterte nicht zuletzt wegen der Konjunkturpakete im Kampf gegen die Wirtschafts- und Finanzkrise auf 3,3 % des Bruttoinlandsproduktes (BIP). Damit überschreitet Deutschland erstmals seit 2005 wieder die Maastricht-Grenze. Die EU-Regel erlaubt ein Defizit von maximal 3,0 Prozent des BIP. Die Deutsche Bundesbank geht davon aus, dass die staatliche Defizitquote 2010 auf 5,0 % steigen dürfte.

In Baden-Württemberg ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2009 nach aktuellem Kenntnisstand um 8 % zurück, für 2010 prognostiziert das Statistische Landesamt ein BIP-Wachstum von 1,5 %. Der Rückgang des BIP für Gesamtdeutschland betrug in 2009 5 %. Für 2010 wird mit einem Wirtschaftswachstum von 1,4 % gerechnet. Damit ist die konjunkturelle Wende eingeleitet, überwunden ist die Wirtschaftskrise damit aber noch nicht.

Weltweit wurden von den Regierungen und den Zentralbanken energische Schritte zur Bekämpfung des Konjunkturunbruchs unternommen. Dabei kam es – nicht nur in Deutschland – zu Maßnahmen (Verstaatlichung von Banken), die vor Jahren undenkbar erschienen. Die Automobilindustrie wurde durch staatliche Kaufanreize („Abwrackprämie“) gestützt, die Baukonjunktur wurde durch zinsverbilligte Kredite beispielsweise für die energetische Gebäudemodernisierung angekurbelt.

Dennoch hinterließ der Einbruch der Wirtschaftsleistung Spuren auf dem Arbeitsmarkt. Nach einer vorläufigen Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) hat sich die Anzahl der Erwerbslosen in Deutschland im Jahr 2009 um 5,4 Prozent erhöht. Am stärksten ging die Beschäftigung im produzierenden Gewerbe zurück. Die Wirtschaftskrise hat im Jahr 2009 vor allem zu einer massiven Ausweitung der Kurzarbeit sowie zum Verlust von rund 33.000 Arbeitsplätzen geführt. Gemessen am Rückgang der geleisteten Arbeitsstunden um 4,3 Prozent ist die Zahl der Erwerbstätigen ersten Berechnungen zufolge im Jahr 2009 um 0,6 Prozent und damit lediglich ein Siebtel so stark zurückgegangen. Dies zeigt, dass die Arbeitgeber im Land im vergangenen Jahr nur im äußersten Notfall ihr Personal entlassen und Auftragseinbußen in erster Linie durch den Abbau von Guthaben auf Arbeitszeitkonten und die Anmeldung von Kurzarbeit aufgefangen haben.

Im Jahr 2010 könnten die negativen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt nochmals zunehmen und die Erwerbstätigenzahl sogar um 1,75 % sinken. Dennoch haben sich die Auswirkungen der Konjunkturschwäche bisher nicht in dem befürchteten Ausmaß auf dem Arbeitsmarkt niedergeschlagen. Nach Schätzungen der deutschen Bundesbank waren im Jahresdurchschnitt 2009 3,4 Mio. Menschen arbeitslos, für 2010 rechnet sie mit einem Anstieg auf 3,8 Mio. und für 2011 auf 4,2 Mio.

Die expansive Fiskalpolitik verursachte eine deutliche Ausweitung des Staatsdefizits. Nach Berechnungen des Finanzplanungsrates ist absehbar, dass das Defizit im Jahr 2010 auf 6 % des Bruttoinlandsproduktes ansteigen wird (Kreditaufnahme 144,5 Mrd. €). Ab 2011 soll dann das Defizit jährlich um 0,5 Prozentpunkte zurückgeführt werden. Problematisch für die Stabili-

tät des Euros ist, dass Staaten in Südeuropa (vor allem Griechenland) auch in Zeiten guter wirtschaftlicher Entwicklung nicht die notwendigen Anstrengungen unternommen haben, um ihr Staatsdefizit im Rahmen des Vertrags von Maastricht zu halten und jetzt in Zeiten der Konjunkturschwäche Maßnahmen ergreifen müssen, um einen drohenden Staatsbankrott zu vermeiden.

Aufgrund der expansiven Geldpolitik sind die Leitzinsen auf einem einmalig niedrigen Stand. Es zeichnet sich aber im Blick auf die sich aufhellenden Konjunkturaussichten ab, dass die „unkonventionellen“ geldpolitischen Maßnahmen der Jahre 2008 und 2009 wie der Ankauf von Wertpapieren oder die Versorgung der Banken mit zusätzlicher Liquidität allmählich auslaufen. Dennoch rechnen Wirtschaftsforschungsinstitute damit, dass die EZB den Leitzins das gesamte Jahr 2010 unverändert belassen und erst Mitte des Jahres 2011 anheben wird. Von der Senkung der Leitzinsen konnten Wohnungsunternehmen bei der Aufnahme bzw. Prolongation von Wohnungsbaudarlehen profitieren, da sich die Zinskonditionen im Rahmen der allgemeinen Zinsverbilligung deutlich verbessert haben.

Für das Jahr 2009 kann man faktisch von Preisniveaustabilität sprechen: Im Durchschnitt lag der Index der Verbraucherpreise in Baden-Württemberg nur um 0,4 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist vor allem durch gesunkene Energiepreise verursacht. Die Preise rund ums Wohnen – vor allem Mieten, Nebenkosten, Wasser und Haushaltsenergie – sind mit gut 30 % der größte Posten im Verbraucherpreisindex. Der Teilpreisindex „Wohnen“ lag in Baden-Württemberg in 2009 um durchschnittlich 0,7 % über dem Vorjahresniveau. Hierzu trugen unter anderem der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomieten um 1,2 % und der drastische Rückgang der weniger stark gewichteten Heizölpreise um 31,5 % bei. Trotz erwarteter weltwirtschaftlicher Erholung und wieder anziehender Rohstoffpreise werden auch für 2010 keine Inflationsgefahren gesehen.

Die Wirtschaftskrise lässt sich auch an der Zahl der Insolvenzen ablesen. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, wurden im Jahr 2009 bei den Amtsgerichten in Baden-Württemberg insgesamt 16.746 Insolvenzverfahren entschieden. Dieser Wert lag um 8,5 Prozent über dem des Vorjahres (2008: 15.432 Verfahren). Im vergangenen Jahr betrafen 2.850 der Insolvenzverfahren in Baden-Württemberg Unternehmen, das waren fast ein Drittel oder 648 mehr als im Jahr 2008. Außerdem beantragten 13.896 weitere Schuldner die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Darunter waren 9.979 Verbraucherinsolvenzen und 3.917 Verfahren ehemals Selbstständiger und Nachlässe. Für 2010 wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet.

1.2 Wohnungswirtschaft

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevölkerung abnehmen, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Millionen im Jahr 2007 (erstes Vorausschätzungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sin-

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, 71634 Ludwigsburg

kende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 müssten danach jährlich 28.000 Wohnungen errichtet werden; in den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von nur noch 22.000 Einheiten erforderlich. Damit würde der jährliche Bedarf gegenüber dem aktuellen Fertigstellungsvolumen in den nächsten Jahren erheblich zurückgehen. Wie das Statistische Landesamt aufgrund der aktuellen Jahresauswertung der Fertigstellungsstatistik feststellt, wurden im Jahr 2009 insgesamt – also durch Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie im Zuge von Baumaßnahmen im Bestand – 25.400 Wohnungen neu bezugsfertig. Gegenüber dem Vorjahr lagen die Fertigstellungszahlen damit um rund 8 % niedriger. Damit setzt sich der seit Jahren anhaltende rückläufige Trend fort. Allerdings zeigt sich eine Tendenz zu größeren Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche je neu erstellter Wohnung hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weisen im Jahr 2009 mit 88 m² im Durchschnitt einen um 12,6 m² größeren Zuschnitt auf als noch im Jahr 1999.

2. Bericht der Geschäftsführung

2.1 Bautätigkeit

Die Grundstückssanierungsgemeinschaft „MLF-Gelände-City-Ost GbR“ an der die WBL mit zwei anderen Bauträgern beteiligt ist, hat das ehemalige Gelände der Metall- und Lackwarenfabrik Ludwigsburg (MLF), das starke Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers enthielt, grundlegend saniert. Die gesamten Sanierungskosten werden der GbR von der Stadt Ludwigsburg erstattet. In 2010 wird nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung das Gelände zur Wohnbebauung freigegeben.

Beim Um- und Neubau der Eberhardstraße 1 für das städtische Museum und den Kunstverein Ludwigsburg wurde inzwischen das Garagengebäude im Innenhof abgebrochen. Langwierige Auseinandersetzungen mit dem Denkmalschutzamt und weiterer Abstimmungsbedarf in den städtischen Gremien ließen den geplanten Baubeginn in 2009 noch nicht zu.

Das erste und zweite Obergeschoss der Kaiserstraße 30 wurde zur Sportinternatsnutzung umgebaut. Die Räumlichkeiten mit 21 Plätzen, verteilt auf 8 Doppel- und 5 Einzelzimmer, konnten im August der Sportinternat Ludwigsburg gGmbH übergeben werden. Die Restflächen in der Kaiserstraße 30 sowie das Gebäude Kaiserstraße 32 werden zur Schulnutzung für das Bildungszentrum West umgebaut. Die Übergabe dieser Flächen sind zum Schuljahresbeginn 2010 geplant. Der Umbau zur Schulnutzung wird im Wesentlichen über das Konjunkturpaket II finanziert. Für das Sportinternat gab es einen Zuschuss der Stadt Ludwigsburg.

Die GbR-Sonnenberg mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH (BW) hat im Gebäude Aldinger Straße 62 die restlichen acht Wohnungen übergeben. Davon hat die WBL zur Mieterumsetzung Am Sonnenberg sechs erworben und ins Anlagevermögen übernommen. Somit sind alle Wohnungen entlang der Aldinger Straße veräußert. Die WBL dankt der BW für die gute, vertrauensvolle und bewährte Zusammenarbeit. Die GbR Sonnenberg ist bereits die dritte gemeinsame Gesellschaft mit der BW.

2.2 Kauf

Zur Entwicklung des Areals „Alte Polizei“ wurde das Objekt in der Schloßstraße 27 erworben. Mit diesem „Schlüsselgrundstück“ wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass an diesem Standort nur gemeinsam mit der Stadtverwaltung Ludwigsburg und eine der Lage entsprechenden adäquaten Neuentwicklung des Areals umgesetzt werden kann. Die derzeitigen Überlegungen sehen den Bau eines 5-Sterne-Hotels vor.

Im Zuge des Umlegungsverfahrens Sonnenberg-Süd-Ost hat die WBL für die zugeteilten Mehrflächen eine entsprechende Ausgleichszahlung geleistet.

Zur weiteren Entwicklung des Sonnenbergs mussten die Mieter in den Wohnblöcken 21 und 23 umgesetzt werden. Damit dies zeitnah durchgeführt werden kann, hat die WBL unter anderem sechs Eigentumswohnungen in der Aldinger Str. 62 gekauft. Vier Mieter vom Sonnenberg konnten so in diese neuen Wohnungen umgesetzt werden.

2.3 Wohnungsbestand

Die Privatisierung von Wohnungen wurde auch im Geschäftsjahr 2009 erfolgreich fortgesetzt.

Insgesamt konnten 18 Wohnungen veräußert werden. Davon 16 Wohnungen in Eglosheim und zwei Wohnungen im südlichen Stadtgebiet. Für weitere sechs Wohnungen wurde der Kaufvertrag in 2009 abgeschlossen, deren Übergang von Nutzen und Lasten erst in 2010 erfolgt.

In der Kaiserstraße 30 und 32 wurden insgesamt 46 Einfachstwohnungen zur Schul- und Sportinternatsnutzung umgebaut.

Eine kleine Dachmansarde in der Michaelsbergstraße 1 - 3 musste mangels Vermietbarkeit aus dem Portfolio genommen werden.

Diese Veränderungen und der Zukauf von sechs Wohnungen in der Aldinger Straße 62 reduzierten den Wohnungsbestand von 2.114 auf 2.055 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 143.219,84 m² (Vorjahr 146.390,00 m²).

In 2009 wurden 111 neue Mietverträge abgeschlossen. Vermietet wurden 64 Einheiten aus dem Bereich des ungebundenen Wohnungsbestandes und 47 Wohnungen aus dem Bestand für den sozialen Bedarf. Zur Vorbereitung eines kompletten Umbaus und der nachfolgenden Umnutzung für schulische Zwecke wurden 5 Mietparteien eines Gebäudes in der Weststadt in andere Gebäude der WBL umgesetzt.

Bedingt durch den in 2008 vorgenommenen Abbruch der Gebäude Am Sonnenberg haben sich die Erlösschmälerungen gegenüber dem Vorjahr um rd. 165 T€ auf rd. 355 T€ vermindert. Von den 355 T€ entfallen auf die Neuordnung „Am Sonnenberg“ rd. 90 T€, auf den Umbau der Kaiserstraße 30 - 32 zur Schulnutzung und Sportinternat rd. 95 T€ und auf die Privatisierungsobjekte rd. 60 T€. Der Rest von rd. 110 T€ betrifft überwiegend kurzfristige Leerstände in Folge von Schönheitsreparaturen bei Mieterwechsel.

Wohnungsl Leerstände aus anderen Gründen gab es nicht.

31 % des Gesamtbestandes der WBL sind für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte reserviert. Rund 16 % des Wohnungsbestandes ist öffentlich gefördert. Diese Mieten sind immer noch erheblich günstiger, als nach dem Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg.

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, 71634 Ludwigsburg

burg angesetzt werden kann. Auch nach Einführung der Satzungsmiete im Jahr 2008 besteht weiterhin die Möglichkeit zu umfassenden Modernisierungsmaßnahmen für den öffentlich geförderten Bestand. Kosten dieser Maßnahmen können nun laut BGB umgelegt werden. Satzungsgemäß ist in Ludwigsburg die Mietobergrenze bezogen auf den Mietspiegel mit einem Abschlag von 10% festgelegt.

Bezogen auf die erwirtschafteten Kaltmieterlöse ist die monatliche Durchschnittsmiete pro m² Wohnfläche von 5,48 € auf 5,77 € gestiegen. Die Sollmiete pro m² Wohnfläche Stand Dezember 2009 beträgt 5,76 € (Vorjahr 5,62 €).

Eine gute Eigenkapitalbasis ist die Grundvoraussetzung zur nachhaltigen Instandhaltung und Modernisierung des Mietwohnungsbestandes. Deshalb wurden auch in 2009 alle gesetzlichen Mieterhöhungsspielräume ausgenutzt.

2.4 Interessentendatei / Vermietung

Zum 31.12.09 hatte die WBL 991 Interessenten in der Interessentendatei (Vorjahr 804). Zwei Mal im Jahr wird diese Datei komplett aktualisiert.

Durch die Vermarktung von Wohnungen im Internet kommt es zu starken angebotsorientierten Schwankungen. Ausschlaggebend für diese starken Schwankungen sind ausschließlich Wohnungen ohne soziale Bindung. Die Nachfrage von Interessenten mit Wohnberechtigungsschein ist im Vergleich der vergangenen fünf Jahre nahezu gleich geblieben.

Bedingt durch die anhaltenden Umsetzungsmaßnahmen im Wohngebiet Sonnenberg ist die Befriedigung der Nachfrage nach großen Wohnungen, insbesondere für einkommensschwache Interessenten, nur sehr begrenzt möglich.

Seit 2009 setzt die WBL eine auf die Stadtteilentwicklungspläne Ludwigsburgs abgestimmte Vermietung, mit dem Ziel einer nachhaltigen Verbesserung des Wohn- und Umfeldes und der Schaffung eines verbesserten Zugangs von benachteiligten Interessenten, um. Die stadtteilorientierte Objektverwaltung und gezielte Modernisierung von Objekten mit besonderem Veränderungsbedarf unterstützen das oben genannte Ziel zusätzlich.

2.5 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Der langfristige Erhalt von Werten, eine nachhaltige energetische Verbesserung des Wohnungsbestandes und die Sicherung der Nachfrage unter Beachtung strukturellen Stadtteilbedingungen sind handlungsleitendes Ziel bei diesen Maßnahmen. Zudem tragen sie zur Aufwertung der Objekte und zur sozialen Stabilisierung der Wohngebiete bei.

Insgesamt waren für das Geschäftsjahr 2009 Investitionen von 4,25 Mio. € geplant. Die tatsächlichen Ausgaben belaufen sich auf 2,84 Mio. €. Bei den reinen Instandhaltungsausgaben sind rd. 410 T€ weniger als geplant angefallen. Dies ergibt sich zum großen Teil aus Wohnungswechsel, die im Vergleich zum Vorjahr von 148 auf 111 in 2009 zurückgegangen sind. Straffe Auftragsvergabe, Skontovereinbarungen und Rahmenverträge mit den Handwerksunternehmen trugen ebenfalls zur Kostenreduzierung bei.

Bei den Modernisierungsmaßnahmen wurden rd. 1,0 Mio. € weniger als geplant ausgegeben. Dies, weil drei von acht Objekten mit einem Gesamtvolumen von rd. 710 T€ nicht zur Ausführung kamen und die Restarbeiten der anderen fünf und somit auch die Kosten teilweise erst im 1. Quartal 2010 anfallen werden. Drei Objekte kamen deshalb nicht zur Aus-

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, 71634 Ludwigsburg

führung, weil bei einem zur kompletten Sanierung zuerst noch eine Mieterin umgesetzt werden muss und bei den anderen zwei die Klärung über eine Förderung des Bundes zum Lärmsanierungsprogramm aussteht. Durch die energetischen Sanierungen werden einerseits die Energiekosten für die Mieter gesenkt und andererseits leistet die WBL einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und CO₂-Minderung. So konnten seit 2007 kumuliert bis 2009 über 1,1 Millionen kg CO₂ eingespart werden.

2.6 Verwaltungstätigkeiten

Die WBL verwaltete zum 31.12.2009 insgesamt 27 Wohnungseigentümergeinschaften mit 621 Wohnungen.

Von den 621 Wohnungen befinden sich noch 278 im Besitz der WBL.

Die Verwaltung dieser unverkauften Wohnungen erfordert einen überdurchschnittlichen Verwaltungsaufwand, da diese Wohnungen im Bereich der WEG und in der Bestandsverwaltung bearbeitet und bewirtschaftet werden müssen.

Zum 31.12.2009 wurden 54 Wohn- und Gewerbeeinheiten für zwei private Eigentümer verwaltet.

Außerdem verwaltet die WBL die städtischen Obdachlosenunterkünfte „Riedle“ mit insgesamt 5 Gebäuden und 80 Plätzen und seit 01.10.2009 die neu hinzugekommene Unterkunft in der Gänsfußallee mit 40 Plätzen. Für diese schwierige Aufgabe beschäftigt die WBL insgesamt 1,9 Mitarbeiter. Die anfallenden Gesamtkosten einschl. der Personalaufwendungen werden jährlich mit der Stadt abgerechnet. Im Auftrag der Stadt wickelt die WBL auch das Inkasso für die Bezahlung der Nutzungsentschädigungen von den Bewohnern ab.

2.7 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Bilanzsumme	124.417 T€	124.241 T€	116.951 T€
Eigenkapital	68.919 T€	66.882 T€	63.417 T€
Flüssige Mittel	6.847 T€	6.602 T€	7.403 T€
Eigenkapitalquote	55,4 %	53,8 %	54,2 %

Das Anlagevermögen ist nach wie vor langfristig gesichert. Die Reinvestition der Jahresergebnisse aus den Vorjahren trägt einen wesentlichen Anteil dazu bei, dass die Eigenkapitalquote auf einem Niveau von über 50 % gehalten werden kann.

Die kurz- und mittelfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten werden regelmäßig innerhalb der vorgegebenen Zahlungsfristen beglichen.

2.8 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2009 T€	2008 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.001	2.739
Planmäßige Tilgungen(-)	-2.521	-1.651
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	1.480	1.088
Auszahlungen(-) für Investitionen ins Anlagevermögen	-4.103	-11.498
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	2.109	2.976
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.994	-8.522
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	958	8.150
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Tilgung kurzfristiger Darlehen(-)	-714	-1.517
Einzahlungen aus WEG-Geldeinlagen	515	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	759	6.633
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	245	-801
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.602	7.403
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.847	6.602

Im Vergleich zum Vorjahr wurden im laufenden Geschäftsjahr rd. 1.325 T€ weniger an Instandhaltungen und Modernisierungen in den Wohnungsbestand investiert. Dies erhöhte im Wesentlichen den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 2.739 T€ auf 4.001 T€. Die gute Finanzlage ermöglichte auch Darlehenssondertilgungen in Höhe von 714 T€. Den Investitionen ins Anlagevermögen stehen entsprechende Darlehensaufnahmen und Einnahmen aus Wohnungsverkäufen gegenüber, sodass sich die flüssigen Mittel am Ende der Periode um 245 T€ auf 6.847 T€ erhöht haben.

2.9 Ertragslage

Die Ertragslage der WBL ist geordnet. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

	2009 T€	2008 T€
Umsatzerlöse	14.071	15.158
Bestandsveränderungen	-62	-904
Sonstige betriebliche Erträge	1.394	3.280
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.011	7.108
Personalaufwand	1.513	1.566
Abschreibungen	3.443	2.219
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.158	1.088
Erträge aus Beteiligungen	11	1
Erträge aus and. Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens	3	3
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	117	214
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	2.108	1.991
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.301	3.780

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, 71634 Ludwigsburg

Die Umsatzerlöse 2008 enthielten noch Verkaufserlöse über 1.960 T€ für die Eigentumswohnungen in der Mitländerstraße in Poppenweiler. In 2009 konnten die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rd. 860 T€ gesteigert werden. Diese beiden Vorgänge reduzierten im Wesentlichen die gesamten Umsatzerlöse um 1.086 T€ auf 14.071 T€.

Trotz Rückgang des Wohnungsbestandes von 2.114 Wohnungen (2008) auf 2.055 Wohnungen (2009) konnten die Sollmieten der Mietwohnungen auf 9.893 T€ (Vorjahr 9.591 T€) gesteigert werden.

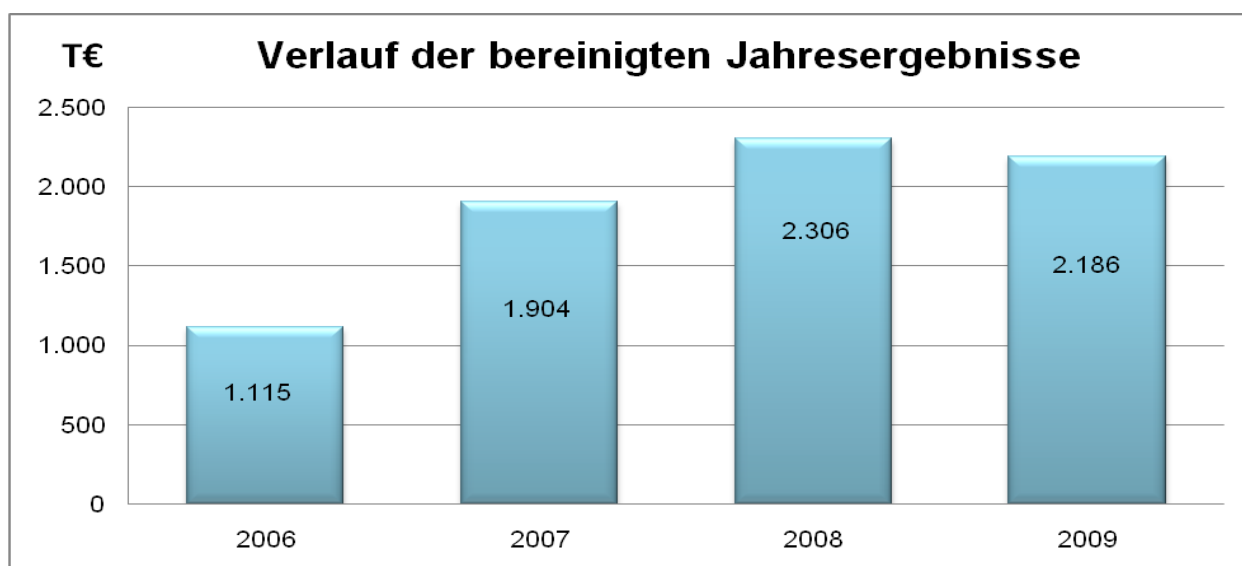
In 2009 wurden 14 Wohnungen weniger verkauft als in 2008. Dies reduzierte die Erträge aus Grundstücksverkäufen um rd. 1.140 T€. In 2008 noch eingenommene Objektzuschüsse für Modernisierungen und Abbrüche von rd. 820 T€ und weitere kleinere Veränderungen ließen die sonstigen betrieblichen Erträge auf 1.394 T€ abnehmen.

Im Vergleich zum Vorjahr führten vor allem geringere Wohnungswechsel zu Kosteneinsparungen bei der laufenden Instandhaltung. Von ursprünglich acht geplanten Objekten wurden fünf modernisiert, deren restliche Kosten teilweise erst im 1. Quartal 2010 anfallen werden. Dies und in 2008 noch angefallene Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in der Mitländerstraße in Poppenweiler ließen die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um rd. 2.100 T€ auf 5.011 T€ sinken.

Die Differenz bei den Abschreibungen ergibt sich aus einer vorgenommenen Sonderabschreibungen für die zum Abbruch vorgesehenen Wohnblöcke Am Sonnenberg 21 - 23 und einer Gebäuderestwertabschreibung beim Wohngebäude in der Bietigheimer Str. 17.

Das Jahresergebnis unter Eliminierung einmaliger Effekte stellt sich wie folgt dar:

	2009
	T€
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	+2.036
+/- Einmalige Faktoren	
Modernisierungen (Kostenverschiebung auf neues Jahr)	-1.000
Abschreibungen (Wohnblöcke Am Sonnenberg)	+930
Gebäuderestwertabschreibung Bietigheimer Str. 17	+220
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	+2.186



2.10 Risiko- und Prognosebericht

2.10.1 Risikobericht

Die WBL verfügt zum 31.12.2009 über flüssige Mittel in Höhe von 6,8 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 55,4 %. Diese positive Finanzstruktur wird im Wesentlichen durch konsequente Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und dem weiteren Verkauf von Wohnungen aus dem Bestand erreicht.

Die Deutsche Bundesbank hat die WBL erneut als „notenbankfähig“ eingestuft. Mit diesem Prädikatsurteil haben die Banken die Möglichkeit, die Kreditforderung, die sie an die WBL haben, als Sicherheit für ihre eigene Refinanzierung bei der Bundesbank zu verwenden. Dies wiederum kann sich positiv auf die Zinsvereinbarungen der WBL mit den einzelnen Banken auswirken.

Die liquide Situation der WBL machte es möglich in 2009 rd. 715 T€ Sondertilgungen zu leisten. Für 2010 sind rd. 670 T€ Sondertilgungen vorgesehen. In den Jahren 2011 bis 2012 laufen die Zinsvereinbarungen von Darlehen mit einem Volumen von rd. 17,5 Mio. € aus. Darunter ist auch das Darlehen gegenüber der Stadt Ludwigsburg. Der durchschnittliche Zinssatz dieser Darlehen liegt bei 4,65 %.

Auf Grund der guten finanziellen Ausstattung der WBL, weiterer Sondertilgungen und die Möglichkeit, derzeit Forward-Umschuldungen innerhalb der nächsten zwei Jahre auf zehn oder fünfzehn Jahre mit einem Zinssatz abzuschließen, der deutlich unter dem oben genannten Durchschnitt liegt, lassen sich keine Zinsrisiken aus der Finanz- und Wirtschaftskrise für die WBL erkennen. Andere außerbetriebliche Einflüsse mit wesentlichem Einfluss auf die wirtschaftlichen Verhältnisse sind nach den heutigen Erkenntnissen ebenfalls nicht gegeben.

Für die geplanten Modernisierungsmaßnahmen 2010 wurden bereits KfW-Mittel in Höhe von rd. 1.750 T€ mit einem Zinssatz von 1,75 % auf 10 Jahre fest beantragt.

Die vorhandene Liquidität und die gute Erlössituation machte es in 2009 möglich, rd. 2,84 Mio. € in die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes zu investieren. Dies entspricht 19,84 € je m² Wohnfläche (Vorjahr 28,46 €). Obwohl dies deutlich unter dem Vorjahreswert liegt, investierte die WBL immer noch mehr als der Branchendurchschnitt.

Die Vermietungssituation der WBL ist nach wie vor gut. Es gibt keinen nennenswerten ungewollten Leerstand. Punktuell kam es bei Wohnungen mit sehr einfacher Ausstattung in einfacher Lage und bei Wohnungen, die im obersten Wert des Mietspiegels liegen, zu Vermietungsverzögerungen. Die angefallenen Erlösschmälerungen stammen aus der Neuordnung „Am Sonnenberg“, von Wohnungen, die zur Mieterprivatisierung bestimmt sind, aus dem Umbau der Kaiserstraße 30 - 32 zur Schul- und Sportinternatsnutzung oder aus kurzfristigen Leerständen infolge von durchzuführenden Schönheitsreparaturen bzw. Modernisierungen vor der Neuvermietung.

In den Quartalsberichten wurde das Erreichte mit dem Plan verglichen und zu den wesentlichen Abweichungen Stellung genommen. Für umfangreiche Investitionen wurden Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellt und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Regelmäßige Kontrollen der Sollmiete und Leerstände sichern die wichtigste Einnahmequelle der WBL. Die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der WBL wird durch die fundierte Liquiditätsplanung gewährleistet.

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, 71634 Ludwigsburg

Zur Verbesserung des Controlling in der Objektbewirtschaftung wurde zum Jahresende 2009 im Management-Informationssystem die Voraussetzung geschaffen, mehrere standardisierte Listen abzurufen, die die monatlichen Veränderungen aufzeigen. Mit diesen Möglichkeiten können so auf Mitarbeiterebene als auch auf Führungsebene kritische Abweichungen frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen getroffen werden. Ziel ist es, in 2010 alle Planungen im System abzubilden, damit ein monatlicher Vergleich mit den Istwerten möglich wird.

Wesentliche Risiken, welche untrennbar mit dem unternehmerischen Handeln verbunden sind, werden durch das vorgenannte Instrumentarium begrenzt. Das praktizierte System gewährleistet eine rechtzeitige Risikoerkennung und -abschätzung.

Im Geschäftsjahr sind keine wesentlichen Risiken eingetreten.

2.10.2 Prognosebericht

Energetische Modernisierungen werden in 2010 maßgeblich die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten bestimmen. Drei Objekte mit insgesamt 64 Wohnungen sollen umfassend modernisiert werden. Erstmals kommen auch solare Warmwasseraufbereitungsanlagen zum Einsatz. Die Plankosten dieser umfangreichen Modernisierungen belaufen sich auf rd. 2,4 Mio. €. Nach Berechnungen zur Folge, kann an Hand dieser Maßnahmen der CO₂-Ausstoß um über 70 % reduziert werden. Auch der Energieverbrauch und somit die Kosten für die Mieter können deutlich gesenkt werden, was sich nicht zuletzt positiv auf die nachhaltige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes auswirken wird.

Langfristige Zielsetzung ist es weiterhin, die Anpassung des Bestandsportfolio so zu optimieren, dass vielfältige Wohnungsangebote für verschiedene Nachfragegruppen im gesamten Stadtgebiet angeboten werden können. Die Ausweitung des Portfolios um Wohnraum für sozialen Bedarf wie auch für gehobenen Anspruch findet hier eine besondere Beachtung.

Zur städtebaulichen und soziodemografischen Neuordnung „Am Sonnenberg“ werden in 2010 die Wohnblöcke 21 und 23 abgebrochen. Dies sind die letzten Wohnblöcke im Sonnenberg-Süd-Ost. In diesem Bereich wird die WBL mit den Erschließungsmaßnahmen ab Mai beginnen. Für die Verkaufsaktivitäten hat die WBL einen speziellen Internetauftritt (www.gartenstadt-sonnenberg.de) eingerichtet, auf der sich Interessenten über Lage, Größe und Preise der Grundstücke informieren können. Die ersten Verkäufe wurden bereits getätigt, somit können die Neubaumaßnahmen in der „Gartenstadt Sonnenberg“ beginnen.

Auf dem sanierten MLF-Gelände City-Ost wird die WBL rd. 20 Miet- und Eigentumswohnungen mit entsprechenden Tiefgaragenstellplätzen erstellen.

Für das neue Stadtmuseum in der Eberhardstraße 1 soll in 2010 der endgültige Baubeschluss gefasst werden. Der Kostendeckel für die Arbeiten am Alt- und Neubau liegt bei 7,7 Mio. €. Für die Finanzierung steuern der Bund und das Land zusammen mit der Stadt Ludwigsburg 3,2 Mio. € bei.

Der Aufsichtsrat der WBL hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung dem Bau eines Verwaltungs- und Archivgebäudes in der Mathildenstraße 21 zugestimmt. Die Fertigstellung ist für März 2011 geplant. In dieses Gebäude werden die WBL, der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft, das Stadtarchiv, sowie die Hausdruckerei einziehen. Im Erdgeschoss wird zusätzlich ein Bistrobereich geschaffen.

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, 71634 Ludwigsburg

Die GbR Sonnenberg ist Eigentümer von drei Grundstücken. Derzeit sind drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt rd. 40 Eigentumswohnungen geplant. Der Verkaufsstart des ersten Mehrfamilienhauses ist für Ende 2010 terminiert.

Auch der Erwerb von gebrauchten Immobilien, vor allem in den Stadtteilen, in denen derzeit die WBL im Verhältnis zur Einwohnerzahl nur geringfügige Wohnungsbestände besitzt, steht auf dem Programm. Ein Teil dieser Investitionen soll aus den Einnahmen weiterer Wohnungsverkäufe finanziert werden.

Im Oktober 2009 hat der Aufsichtsrat die Übernahme der gewerblichen Objektbewirtschaftung der Film- und Medienzentrum Ludwigsburg GmbH auf die WBL zugestimmt, entsprechend wurde auch anteilig Personal mit übernommen. Die WBL richtet hierfür eine vierte Sparte „Film- und Medienzentrum“ im Wirtschaftsplan ein und wird dort das Spartenergebnis ausweisen. Das Knowhow und die vorhandene Organisationsstruktur der WBL lässt ein deutliches Optimierungspotential in technischer und kaufmännischer Bewirtschaftung der Gebäude erwarten. Allerdings geht damit auch das Vermarktungsrisiko und das wirtschaftliche Ergebnis auf die WBL über. Bereits in 2009 hat sich gezeigt, dass die Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich auf die gewerblichen Mietpreise drückt und die Dauer der Nachvermietung bei Mieterwechsel sich erheblich verlängert. In 2010 wird sich dieser Trend fortsetzen. Trotz intensiver Akquise muss mit Umsatzrückgängen in diesem Bereich gerechnet werden.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen bei der WBL ist nach wie vor gut. Wir gehen davon aus, dass in 2010 keine nennenswerte ungewollte Leerstände entstehen werden.

Die Finanzlage der WBL ist gut und langfristig gesichert. Mit den liquiden Mitteln und Kreditlinien der Banken können die laufenden Projekte und weitere Investitionen im Anlagenbereich umgesetzt werden. Ausgaben zur Bestandserhaltung können aus der Ertragskraft des Unternehmens finanziert werden. Die Gesellschaft kann die ihr zugewiesenen Aufgaben weiter in vollem Umfang erfüllen.

2.11 Dank

Die Geschäftsführung bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren persönlichen Einsatz, sowie bei den Gremien des Gesellschafters und beim Aufsichtsrat für die sachliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Durch dieses konstruktive Zusammenwirken aller Beteiligten war es möglich, die vielfältigen Aufgaben der WBL erfolgreich zu bewältigen.

Bedanken möchte sich die WBL auch bei allen Geschäftspartnern, Institutionen sowie der Verwaltungsspitze der Stadt mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.