

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

## 1. Allgemeine Rahmenbedingungen

### 1.1 Gesamtwirtschaftliche Situation

Die Volkswirtschaft war 2011 in einer „sehr robusten Verfassung“. So lautet das Fazit des Statistischen Bundesamtes, das einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 3 % bekanntgab.

Dank der guten Konjunktur konnte Deutschland sein Staatsdefizit mit nur 1 % des BIP deutlich verkleinern und erstmals seit drei Jahren die Maastricht-Grenze wieder einhalten. Im Vergleich zum rekordverdächtigen Vorjahr ist das BIP 2011 allerdings um 0,6 % gesunken. Aus Sicht der Regierung liegen die Ursachen für diese Abschwächung einerseits in der Verunsicherung auf den Kapitalmärkten über die hohen Staatsschulden im Euroraum und andererseits in der mangelnden Wettbewerbsfähigkeit einiger Euro-Staaten.

Die Prognosen für 2012 sind weniger optimistisch, denn es deutet alles darauf hin, dass das Wirtschaftswachstum schrumpft. Diese Entwicklung hat sich bereits Ende 2011 abgezeichnet. Experten sprechen davon, dass das BIP nur noch bei ca. 0,7 % liegen wird. Die deutsche Wirtschaft muss mindestens mit einer anfänglichen Schwächephase, schlimmstenfalls mit einer leichten Rezession rechnen. Hierbei liegt die Hoffnung in der Annahme, dass sich die Lage im europäischen Wirtschaftsraum nicht weiter verschlechtert und Deutschland weiterhin Stabilitätsanker und Wachstumsmotor für Europa bleibt.

Kurz vor Jahresende ist die Sorge über die Verschuldungskrise erneut gestiegen. Der neue Rekordwert der bei der Europäischen Zentralbank (EZB) geparkten Gelder lag bei 411 Mrd. €. Selbst in den schlimmsten Zeiten während der Banken-Krise 2008 war die Summe der in Sicherheit gebrachten Gelder deutlich niedriger. Die Banken vertrauen sich gegenseitig nicht mehr und sichern ihr überschüssiges Geld trotz „Abschreckungszins“ lieber auf den Konten der EZB. Man kann nur hoffen, dass die EZB mit ihrer Zins- und Geldpolitik einer teilweise befürchteten Kreditklemme entgegenwirken kann.

Die Neuverschuldung Deutschlands ist 2011 im Vergleich zu vielen anderen europäischen Staaten stark gesunken. Der Bund nahm statt den erwarteten 48,4 Mrd. € lediglich 17,3 Mrd. € neue Schulden auf. Dies liegt im Wesentlichen an dem Wirtschaftswachstum, das zu deutlich mehr Steuereinnahmen führte, aber auch an Faktoren wie der niedrigen Arbeitslosenquote, welche die Ausgaben des Staates reduzierte. Damit liegt die Neuverschuldung jedoch immer noch deutlich über den 11,5 Mrd. € vor der Krise 2009 und auch 2012 kann dieser Wert nicht erreicht werden, da Prognosen wieder von steigenden Staatsschulden ausgehen.

Die Weltkonjunktur verschlechterte sich deutlich, was auch am stark exportabhängigen Deutschland nicht spurlos vorbeiging. Die deutsche Exportwirtschaft spürte schon im Oktober die Zurückhaltung besonders im europäischen Raum. Nahmen die Ausfuhren 2011 noch um 8,2 % zu, erwartet die Regierung im Folgejahr nur noch ein Plus von 2 %. Vom Außenhandel geht somit ein negativer Wachstumsimpuls aus. Die Wachstumskräfte werden sich weiter zur Binnennachfrage hin verlagern. Wobei sowohl beim Staat als auch bei den privaten Haushalten 2012 mit einer gedämpften Konsumbereitschaft gerechnet werden muss.

## 1.2 Preise, Konsum- und Arbeitsmarkt

Das Jahr 2011 wird der Bevölkerung als teures Jahr in Erinnerung bleiben. Das Statistische Bundesamt ermittelte eine Verteuerung der Lebenshaltung von 2,3 %. Hauptauslöser hierfür waren die gestiegenen Energiekosten, insbesondere die Heizölpreise, welche sich schmerzhaft auf den Geldbeutel der Verbraucher auswirkten. Laut ADAC stiegen die Kosten des Autofahrens um 4,2 %.

Da die Inflationsrate im Dezember 2011 immerhin auf 2,1 % zurückging, kann 2012 auf weitere Besserung gehofft werden. Prognosen sagen einen Rückgang auf unter 2 % voraus. Trotz hoher Teuerungsrate ist der private Verbrauch im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 % gewachsen. So verbuchte der Großhandel 2011 ein Rekordjahr. Die Unternehmen konnten ihre Umsätze um 7,5 % auf 857 Mrd. € steigern. Allerdings ist die Kauflust der Bürger in den vergangenen Monaten aufgrund der erneut zunehmenden Diskussion um die Euro-Krise gedämpft worden. Nach den rekordverdächtigen Investitionen von 6,5 % im Jahr 2011 rechnet die Regierung im Folgejahr nur noch mit einem Plus von 1,5 %.

Der große Konsumanstieg ist unter anderem Folge der hohen Erwerbstätigkeit in Deutschland. Das Statistische Bundesamt berichtet von mehr als 41 Mio. Menschen, die in Lohn und Brot standen. Gleichzeitig sank die Zahl der Arbeitslosen auf 7,1 %, in Baden-Württemberg sogar auf 4 %, was so niedrig ist wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Der Bedarf an neuen Mitarbeitern in den Unternehmen ist hoch. Laut Bundesagentur für Arbeit hat die Nachfrage an Arbeitskräften einen neuen Rekord erreicht.

Auch die verfügbaren Einkommen sind 2011 um 3,3 % gestiegen. Allerdings darf man bei dieser Betrachtung nicht vergessen, dass der Bereich der Niedriglohn-Jobs in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat. 1995 waren 15 % der Beschäftigten im Niedriglohnssektor tätig, heute sind es mehr als 22 %. Außerdem haben die befristeten Arbeitsstellen deutlich zugenommen. So ist in Baden-Württemberg die Zahl der befristet Beschäftigten zwischen 2001 und 2010 um 139.000 auf 475.000 gestiegen.

## 1.3 Wohnungswirtschaft

Der deutsche Immobilienmarkt war bereits in der Finanzkrise der Stabilitätsanker der deutschen Wirtschaft. Im Jahr 2011 verschafften sowohl die Euro-Krise als auch die günstigen Zinsen dem Markt einen regelrechten Boom. Die stabilen Immobilien-Renditen in Deutschland veranlassten zunehmend Käufer aus dem In- und Ausland, ihr Kapital sicher in Eigentum zu investieren.

Die deutsche Bauwirtschaft schaffte mit 9,5 % das größte Umsatzplus seit 1994, welches insbesondere dem gestiegenen Wohnungsbausektor zu verdanken ist.

In Baden-Württemberg geht man von einem Wirtschaftswachstum von rund 4 % aus. Das Baugewerbe trägt mit rund 5 % und ca. 8 Mrd. € zu diesem Wachstum bei. Bis November 2011 ergab sich aus der Bautätigkeit sogar ein Plus von 11,5 %. Auch die genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden stiegen laut Statistischem Landesamt im Vergleich zum Vorjahr von Januar bis Oktober um ein Fünftel.

Dennoch ist die Nachfrage an Wohnraum in den letzten Jahren um einiges höher als das Angebot. Wo Anfang der siebziger Jahre bundesweit noch mehr als 800.000 Wohnungen jährlich gebaut wurden, waren es 2011 gerade einmal knapp 180.000. Es wird geschätzt, dass in den kommenden fünf Jahren 400.000 Mietwohnungen fehlen werden, wenn sich an der momentanen Situation nichts ändert.

Insbesondere die Versorgung mit bezahlbarem und adäquatem Wohnraum ist, u.a. aufgrund des demographischen Wandels, in den Vordergrund gerückt.

Die Altersarmut in Deutschland wird die nächsten Jahre stetig steigen, wodurch die Nachfrage nach kleinen und günstigen Wohnungen zunimmt. Auch die steigende Zahl der Single-Haushalte hebt den Wohnungsbedarf an. Die Zahl der Wohnungslosen ist nach jahrelangem Rückgang bundesweit auf knapp 250.000 Personen gestiegen. Dies ist ein weiteres Indiz dafür, dass bezahlbarer Wohnraum zur Mangelware wird.

Das Leibniz-Institut für ökologische Landesentwicklung hat für Baden-Württemberg in den Jahren 2011 bis 2030 ein Nachfragepotential von 604.000 Neubauwohnungen ermittelt. Der Kreis Ludwigsburg ist mit 27.000 Wohnungen vorne dabei. Während sich in ländlichen Regionen zunehmend Leerstände entwickeln, ist die Nachfrage nach Wohnungen in den Städten gravierend höher als das bestehende Angebot. Diese Knappheit an Wohnungen spiegelt sich auch im Preis wieder. In den letzten vier Jahren sind die Mieten durchschnittlich um etwa 4 % gestiegen.

Der Erfolg von Städten und Gemeinden wird im Wesentlichen durch die künftigen wohnungspolitischen Maßnahmen bestimmt. Der alleinige Fokus auf eine funktionierende Infrastruktur und ein ausreichendes Angebot an unterschiedlichen Arbeitsplätzen wird nicht mehr ausreichen. Essentiell wird sein, der Nachfrage ein adäquates und vor allem faires Wohnungsangebot gegenüberzustellen. Die unterschiedlichen Lösungsansätze dieser schwierigen Aufgabe werden darüber entscheiden, ob Städte und Kommunen bei der Einwohnerzahl schrumpfen, den Status Quo halten oder gar wachsen. Nicht nur Städte und Kommunen, auch Bund und Länder sind dabei aufgefordert, passende und wirksame Förderprogramme zur Verfügung zu stellen.

## 2. Bericht der Geschäftsführung

### 2.1 Verschmelzung FML-GmbH

Im Dezember 2006 hat die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) die Film- und Medienzentrum Ludwigsburg GmbH (FML) als 100 %-iges Tochterunternehmen erworben. Zu den Aufgaben der FML gehörten die Vermarktung und Bewirtschaftung der gewerblichen Flächen im Film- und Medienzentrum, dem Jägerhofpalais, der Luitpoldkaserne, der Medias Residenz, dem Gründerzentrum und des Reithauses. Die WBL hat 2008 auch den nördlichen Teil des Film- und Medienzentrums erworben. Bereits ab 2010 erfolgte die Bewirtschaftung aller vorgenannten Objekte über die WBL. Auf Grund dieser Entwicklung ergab sich als logische Schlussfolgerung die Verschmelzung. Diese ist zum 31.12.2010/01.01.2011 erfolgt.

### 2.2 Bautätigkeit

Auf dem ehemaligen Gelände der Metall- und Lackwarenfabrik Ludwigsburg (MLF) hat die WBL, entsprechend der dem Aufsichtsrat vorgelegten Planung, mit dem Neubau von 21 Wohnungen, davon 11 Wohnungen für das Anlagevermögen, begonnen. Von den zehn zum Verkauf vorgesehenen Wohnungen konnten bereits sieben verkauft werden. Im November 2011 wurde das Richtfest mit allen Beteiligten gefeiert.

Im Frühjahr hat der Aufsichtsrat den Bau von 54 Wohnungen am Sonnenberg beschlossen. Dies ist die größte Neubautätigkeit seit 15 Jahren. Ein Gebäude mit elf Einheiten ist für den Verkauf vorgesehen. Davon konnten im Berichtsjahr bereits 7 Wohnungen verkauft werden. Von den restlichen 43 Wohnungen, die sich in vier Gebäude aufteilen, werden 20 Wohnungen zur freien Vermietung angeboten. Die übrigen 23 Wohnungen werden über das von der WBL neu entwickelte Modell „FairWohnen“ vermietet. Dieses subjektgeförderte Modell ist völlig eigenwirtschaftlich aufgebaut und ermöglicht auch Haushalten mit geringerem Einkommen, über das Konstrukt einer einkommensorientierten Miete, die Anmietung einer adäquaten Wohnung im Neubau.

Die Stadt Ludwigsburg hat für den 2. Vermarktungsabschnitt auf der Hartenecker Höhe eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt. Die WBL hat sich dabei mit drei Architektenentwürfen beworben und den Zuschlag für ein Baufeld erhalten. In diesem überwiegend durch Eigentumswohnungen und Eigenheimen geprägten Neubaugebiet setzt die WBL mit dem Neubau von 32 Mietwohnungen Akzente im Mietwohnungsbau für höhere Einkommensgruppen. Die Gebäude werden nach dem KfW-Standard 55 erstellt. Zu diesem Projekt sind erste Planungskosten angefallen.

Im Sommer hat der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg der Baukostenerhöhung auf 8,2 Mio. € zum Um- und Neubau der Eberhardstraße 1 für das städtische Museum und den Kunstverein Ludwigsburg zugestimmt. Im Berichtsjahr sind weitere Baukosten von rd. 1,4 Mio. € angefallen. Die dafür zur Verfügung gestellten Fördermittel hat die WBL im vollen Umfang 2011 erhalten.

Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat im Juli die große Lösung zur Sanierung, dem Umbau und der Erweiterung des Scala-Gebäudes in der Stuttgarter Str. 2 beschlossen. Bis Ende 2011 konnte der erste Bauabschnitt, die energetische Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Vorderhauses, fertiggestellt werden. Hierfür hat die WBL aus dem Konjunkturpaket II Mittel in Höhe von 500 T€ erhalten. Der zweite Bauabschnitt befasst sich mit dem Veranstaltungssaal, dem Büroanbau und die Erweiterung des Foyers. Nach derzeitigem Plan sollen die gesamten Maßnahmen Ende 2013 abgeschlossen sein.

Der weitere Umbau der Königin-Olga-Kaserne in der Kaiserstraße 30 – 32 für das Bildungszentrum West zur Schulnutzung für das Otto-Hahn-Gymnasium konnte 2011 schlussgerechnet werden. In elf hochwertig und modern ausgestatteten Klassenzimmern des denkmalgeschützten Backsteingebäudes können 330 Schüler unterrichtet werden. Die Baukosten beliefen sich auf rd. 3,0 Mio. €. Die in gleicher Höhe genehmigten Mittel aus dem Konjunkturprogramm II des Bundes konnten ebenfalls 2011 vereinnahmt werden.

Im Rahmen umfangreicher energetischer Modernisierungsmaßnahmen am Mietwohngebäude in der Friedrich-Ebert-Str. 85 - 91 wurden 32 Balkone angebaut und 4 Terrassen in den EG-Wohnungen erstellt. Diese Maßnahme wertet nicht nur Objekt und Stadtteil auf, sondern stellt auch eine dauerhafte Wohnwertverbesserung für die Mieter dar. Weitere energetische Modernisierungen wurden in der Wilhelm-Nagel-Str. 7 - 11 und in der Einsteinstr. 13 - 17 durchgeführt. Die WBL wurde 2011 mit dem "Good Practice Energieeffizienz"-Label der Deutschen Energie-Agentur GmbH "dena" in der Kategorie "Gebäudebezogene Objekte" für das Modernisierungspaket 2010 ausgezeichnet.

Wie geplant konnte das neue viergeschossige Verwaltungsgebäude in der Mathildenstraße 21, das außer der WBL auch dem städtischen Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft, dem Stadtarchiv, der Hausdruckerei der Stadt Ludwigsburg und einem Café neue und modern ausgestattete Räumlichkeiten bietet, im Frühjahr 2011 bezogen werden. Die betriebstechnische Ausstattung unterschreitet deutlich die heutigen energetischen und ökologischen Normen. So konnte ein Primärenergiebedarf von 30 kWh/m<sup>2</sup>/a oder 3 Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr erreicht werden. Die Anforderungen der EnEV wurden damit um 60 % unterschritten. Durch die intensive Zusammenarbeit der WBL mit dem Fachbereich Hochbau- und Gebäudewirtschaft der Stadt Ludwigsburg wurde die vorgesehene Bauzeit von nur elf Monaten eingehalten. Aus heutiger Sicht gilt dies auch für die geplanten Baukosten von rd. 8,2 Mio. €.

Durch den Umzug der WBL in das neue Verwaltungsgebäude in der Mathildenstraße 21 wurde der größte Teil der ehemaligen Geschäftsräume in der Karl-Massa-Straße 3 – 5 in vier barrierearme Wohnungen umgebaut. Anfang Oktober 2011 konnten die ersten Mieter die neuen Wohnräume beziehen. Mit dem Anbau einer rollstuhlgerechten Rampe und dem im Haus vorhandenen Aufzug konnten so weitere Wohnungen barrierearm erschlossen werden.

Die 2010 begonnenen Erschließungsmaßnahmen im Bereich Sonnenberg Süd-Ost wurden 2011 bis auf Straßenendbeläge und kleine Restflächen fertiggestellt. Die Planungs- und Herstellungskosten wurden gemäß Erschließungsvertrag mit der Stadt Ludwigsburg abgerechnet.

Die GbR-Sonnenberg mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH (BW) hat im Jahr 2011 mit dem Bau von 15 Wohneinheiten Am Sonnenberg 24 und 24/1 sowie 22 Wohneinheiten Am Sonnenberg 5 und 5/2 begonnen. Zum Bilanzstichtag konnten davon bereits 28 Wohnungen verkauft werden. Weiterhin wurde der in 2010 verkaufte Tiefgaragenplatz in der Aldinger Straße 68 – 70 übergeben. Aufgrund nicht aktivierungsfähiger Aufwendungen entstand der GbR 2011 ein Jahresfehlbetrag. Die WBL dankt der BW für die gute, vertrauensvolle und bewährte Zusammenarbeit. Die GbR Sonnenberg ist bereits die dritte gemeinsame Gesellschaft mit der BW.

## 2.3 Kauf

Das Entwicklungsprogramm des Wohngebietes am Sonnenberg Süd-West, das die Umsetzung der Mieter und den Abbruch der Wohngebäude Am Sonnenberg 16, 18 und 20 vorsieht, ist in vollem Gange. Im Anschluss daran soll das Gebiet neu bebaut werden. Hierzu hat die WBL im Jahr 2010 eine Eigentumswohnung zurückerworben und 2011 bereits drei weitere Kaufverträge für Rückkäufe abgeschlossen.

Die von der Umsetzung betroffenen Mieter oder Eigentümer haben die Möglichkeit eine der Wohnungen anzumieten bzw. zu erwerben, die von der WBL derzeit im östlichen Teil dieses Gebietes neu erstellt werden, so dass ein Verbleib der jetzigen Bewohner am Sonnenberg durch das neue Wohnungsangebot möglich ist.

Im Rahmen von Grundstücksarrondierungen hat die WBL von der Stadt Ludwigsburg kleinere Flächen in der Friedenstraße und Wilhelmstraße erworben.

## 2.4 Wohnungsbestand

Aus den zur Wohnungsprivatisierung vorgesehenen Wohngebieten konnten 19 Bestandswohnungen (Vorjahr 28) verkauft werden. Der Rückgang der Verkäufe lässt sich durch das reduzierte Angebot auf Grund sinkender Fluktuation erklären. Die 19 verkauften Wohnungen verteilen sich auf 15 Wohnungen in Eglosheim, eine im südlichen Stadtgebiet, zwei Wohnungen in Grünbühl und eine Wohnung am Sonnenberg. Für eine weitere Wohnung wurde der Kaufvertrag 2011 abgeschlossen, deren Übergang von Nutzen und Lasten erst 2012 erfolgt.

Im August 2011 wurde das Gebäude Am Sonnenberg 21 und 21/1 mit 16 Wohnungen abgebrochen.

Wie bereits unter Punkt 2.2. beschrieben, sind durch den Umbau der ehemaligen Geschäftsräume in der Karl-Massa-Straße 3 – 5 vier barrierearme Wohnungen hinzugekommen.

In der Osterholzallee 1 wurde eine große Wohnung mit rd. 180 m<sup>2</sup> zu zwei Wohnungen umgebaut.

Diese Veränderungen reduzierten den Wohnungsbestand von 2.012 auf 1.982 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 136.824,02 m<sup>2</sup> (Vorjahr 139.733,66 m<sup>2</sup>).

Im Jahr 2011 wurden 144 neue Mietverträge abgeschlossen. Vermietet wurden 76 Einheiten aus dem Bereich des ungebundenen Wohnungsbestandes und 68 Wohnungen aus dem Bestand für den sozialen Bedarf.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 70 T€ auf rd. 865 T€ erhöht. Von den 865 T€ entfallen auf die Neuordnung am Sonnenberg rd. 190 T€, auf Umbau- und Sanierungsmaßnahmen 60 T€, auf die Privatisierungsobjekte 55 T€ und auf die Sparte Film- und Medienzentrum 415 T€. Der Rest von rd. 145 T€ betrifft überwiegend kurzfristige Leerstände in Folge von Schönheitsreparaturen oder Instandhaltungsmaßnahmen im Zuge von Mieterwechseln.

Wohnungsleerstände 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 angesetzt werden kann.

Bezogen auf die erwirtschafteten Kaltmieterlöse ist die monatliche Durchschnittsmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von 6,08 € nur unwesentlich auf 6,09 € gestiegen. Die Sollmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche Stand Dezember 2011 beträgt 6,02 € (Vorjahr 5,90 €).

Durch die konsequente Reinvestition erwirtschafteter Gewinne in den Bestand wird eine dauerhaft hohe Auslastung der Vermietbarkeit gewährleistet. Mit maßvollen Mieterhöhungen bei energetischen Modernisierungen und Wohnwertverbesserungen kann auch breiten Schichten der Bevölkerung adäquater Wohnraum kostengünstig zur Verfügung gestellt werden.

## 2.5 Interessentendatei / Vermietung

Zum 31.12.2011 hatte die WBL 795 Interessenten in der Interessentendatei (Vorjahr 593). Der Anstieg ist auf die weiterhin starke Nachfrage im Bereich der sozial gebundenen und frei finanzierten Wohnungen gleichermaßen zurückzuführen.

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.

## 2.6 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

In diesem Jahr wurden drei Objekte mit 60 Wohnungen und 3.684 m<sup>2</sup> Wohnfläche energetisch modernisiert. Außer den üblichen Dämmmaßnahmen standen auch der Anschluss an das Fernwärmenetz, der Einbau neuer Fenster und der Einsatz einer solaren Warmwasserbereitung auf dem Programm. An einem Objekt wurden Balkone angebaut und an den EG-Wohnungen Terrassen angelegt. Damit verfolgt die WBL, wie schon in den Jahren zuvor, die konsequente Anpassung des eigenen Wohnungsbestandes an aktuelle energetische Standards und veränderte Wohnbedürfnisse. Alle energetischen Modernisierungen von 2007 bis 2011 ergeben eine Reduzierung des jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes um rd. 2,1 Mio. kg. Als Bestandteil struktureller Stadtentwicklung tragen diese Investitionen wesentlich zur Aufwertung der Objekte und zur sozialen Stabilisierung der Mikrowohnlagen bei und sichern zudem die langfristige Vermietbarkeit.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden 4,58 Mio. € in den Bestand investiert. Davon entfallen 2,05 Mio. € auf die Modernisierungsmaßnahmen. Für Instandhaltungskosten inkl. gewerblicher Objekte sind 2,53 Mio. € angefallen.

Die energetischen Sanierungen senken einerseits in nicht unerheblichem Maße die Energiekosten für unsere Mieter und andererseits leistet die WBL einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

## 2.7 Verwaltungstätigkeiten

Die WBL verwaltete zum 31.12.2011 insgesamt 31 Wohnungseigentümergeinschaften mit 678 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Von den 678 Wohnungen befinden sich noch 235 im Besitz der WBL. Diese unverkauften Wohnungen werden in der WEG und in der Bestandsverwaltung bewirtschaftet, wodurch ein überdurchschnittlicher Verwaltungsaufwand anfällt.

Zum 31.12.2011 wurden 58 Wohn- und Gewerbeeinheiten für zwei private Eigentümer verwaltet.

Außerdem verwaltet die WBL die städtischen Obdachlosenunterkünfte „Riedle“ mit insgesamt 5 Gebäuden und 80 Plätzen sowie die Unterkunft in der Gänsfußallee mit 40 Plätzen. Für diese schwierige Aufgabe beschäftigt die WBL insgesamt 1,65 Mitarbeiter. Die anfallenden Gesamtkosten, einschließlich der Personalaufwendungen, werden mit der Stadt abgerechnet. Im Auftrag der Stadt wickelt die WBL auch das Inkasso für die Bezahlung der Nutzungsentschädigungen von den Bewohnern ab.

## 2.8 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2011</u>	Nach Verschmelzung FML-GmbH <u>01.01.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Bilanzsumme	139.208 T€	134.730 T€	134.301 T€	124.417 T€
Eigenkapital	74.351 T€	71.962 T€	71.862 T€	68.919 T€
Flüssige Mittel	13.443 T€	12.158 T€	12.085 T€	6.847 T€
Eigenkapitalquote	53,4 %	53,4 %	53,5 %	55,4 %

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Die Reinvestition der Jahresergebnisse trägt wesentlich 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.

## 2.9 Finanzlage

**Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:**

	2011 T€	2010 T€
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-850</b>	<b>4.380</b>
Planmäßige Tilgungen(-)	-1.807	-1756
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung</b>	<b>-2.657</b>	<b>2.624</b>

Auszahlungen(-) für Investitionen ins Anlagevermögen	-3.958	-8.101
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	4.133	5.151
Sonstige Ein- und Auszahlungen saldiert	3	-4
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>178</b>	<b>-2.954</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.287	7.137
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Tilgung kurzfristiger Darlehen(-)	-1.483	-674
Veränderungen Geldanlagen WEG	-18	-895
Zufluss aus Verschmelzung FML mit WBL	51	
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.837</b>	<b>5.568</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.358</b>	<b>5.238</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.085	6.847
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>13.443</b>	<b>12.085</b>

Der negative Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von -850 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus den Investitionen für die zum Verkauf vorgesehenen Eigentumswohnungen am Sonnenberg, der Eigentumswohnungen auf dem MLF-Gelände und dem Ausgleich der bereits im Vorjahr angefallenen Verbindlichkeiten aus Neubautätigkeit.

Bei der Investitionstätigkeit übersteigen die Verkaufserlöse aus dem Anlagevermögen die Investitionen. Dies führt zu einem positiven Cashflow von 178 T€.

Geringere Darlehensaufnahmen und höhere außerplanmäßige Tilgungen ließen den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit auf 3.837 T€ sinken.

Die gute Finanzlage ermöglichte auch Darlehenssondertilgungen in Höhe von 1.483 T€. Den Investitionen ins Anlagevermögen stehen entsprechende Darlehensaufnahmen gegenüber.

## 2.10 Ertragslage

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

	2011 T€	2010 T€
Umsatzerlöse	14.953	14.488
Bestandsveränderungen	4.420	280
Sonstige betriebliche Erträge	2.758	3.478
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.733	7.839
Personalaufwand	1.820	1.620
Abschreibungen	2.599	2.486
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.193	1.096
Erträge aus Ergebnisabführung	0	43
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	180	128
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	2.176	2.084
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	57	24
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.733</b>	<b>3.268</b>

Trotz Erhöhung der Erlösschmälerungen aus Sollmieten auf 864 T€ (Vorjahr 793 T€) konnten die Umsatzerlöse um 465 T€ gesteigert werden. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus den erstmals 2011 angefallenen Mieteinnahmen aus dem Neubau der Mathildenstr. 21 und gestiegenen Erlösen bei der Betriebskostenabrechnung.

Die Zunahme der Bestandsveränderungen ergeben sich aus den aktivierten Fremdkosten für die Neubauwohnungen MLF-Gelände (21 Wohneinheiten), für die Neubauwohnungen im Sonnenhof 3 (11 Wohneinheiten) und der Umbuchung / Umgliederung der zugehörigen Grundstückswerte zu den beiden Objekten.

Im Berichtsjahr wurden 19 Bestandswohnungen verkauft (Vorjahr 28 Wohnungen). Dies und eine im Vorjahr enthaltene Sonderzahlung eines gewerblichen Mieters reduzierten maßgeblich die sonstigen betrieblichen Erträge auf 2.758 T€.

Die Zunahme der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um rd. 3.895 T€ auf 11.733 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus den Fremdkosten und den Grundstückswerten für die Neubauwohnungen auf dem MLF-Gelände und Im Sonnenhof 3.

Der Zugang einer Stelle im Bereich der Projektleitung, die Aufstockung auf 100 % bei der WEG-Verwaltung, die Übernahme des Personals aus der Verschmelzung der FML-GmbH und die tariflichen Anpassungen haben die Personalkosten entsprechend ansteigen lassen.

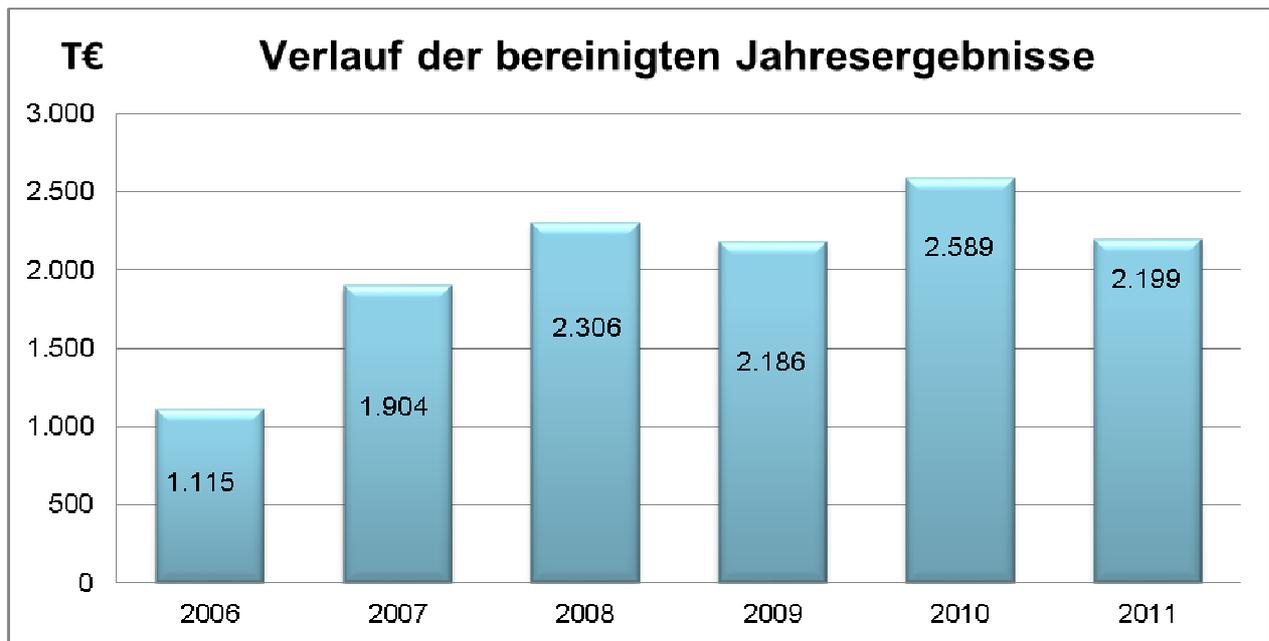
Durch den Neubau der Mathildenstraße 21 und die Verschmelzung der FML-GmbH mit der WBL erhöhte sich der Abschreibungsaufwand um rd. 250 T€. Die außerplanmäßigen Abschreibungen hingegen reduzierten sich um rd. 125 T€ auf rd. 90 T€. Diese Vorgänge trugen zum Anstieg der Abschreibungen bei.

Die Darlehensaufnahmen für die Mathildenstr. 21 (Herbst 2010) und für das städtische Museum und den Kunstverein Ludwigsburg (Sommer 2011) ließen die Zinsen und ähnliche Aufwendungen ansteigen.

Die Aufwendungen aus der Verlustübernahme von 57 T€ stammen aus der GbR-Sonnenberg wie unter Punkt 2.2 bereits dargestellt.

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

	<b>2011 T€</b>
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>+2.489</b>
<b>+/- Einmalige Faktoren</b>	
Modernisierungen (Kostenverschiebung auf 2012)	-285
Modernisierungen (Kostenverschiebung aus 2010)	+85
Tilgungserlass für KfW-Modernisierungen	-130
Gebäuderestwertabschreibung Wilhelmstr. 29	+90
Sonderzahlung eines gewerblichen Mieters	-50
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>+2.199</b>



## 2.11 Risiko- und Prognosebericht

### 2.11.1 Risikobericht

Die WBL verfügt zum 31.12.2011 über flüssige Mittel in Höhe von 13,4 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 53,4 %. Diese positive Finanzstruktur wird im Wesentlichen durch die Thesaurierung erwirtschafteter Gewinne in den Bestand, den kontinuierlichen Verkauf von Wohnungen aus dem Bestand, die beständige Vermietbarkeit unserer Objekte und nahezu warmmietenneutraler Mietanpassungen nach umfangreichen energetischen Modernisierungen erreicht.

Die Deutsche Bundesbank hat die WBL, wie schon die Jahre zuvor, 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 WBL tätigt ausschließlich konservative, mündelsichere Geldanlagen. Risikobehaftete Wertpapiere wie Zins-Swaps o. ä. befinden sich nicht im Besitz.

Die liquide Situation der WBL machte es möglich 2011 rd. 1.485 T€ Sondertilgungen zu leisten. Davon allein drei Darlehen an die Stadt Ludwigsburg mit einer restlichen Gesamtsumme von rd. 630 T€. Für 2012 sind rd. 570 T€ Sondertilgungen vorgesehen. In den Jahren 2012 bis 2013 laufen die Zinsvereinbarungen von Darlehen mit einem Volumen über rd. 12,9 Mio. € aus. Abzüglich der geplanten Sondertilgungen betrifft das im Wesentlichen ein Darlehen gegenüber der Stadt Ludwigsburg.

Die gute finanzielle Ausstattung der WBL, die Möglichkeit weiterer Sondertilgungen und bereits im Vorjahr sechs abgeschlossene Forward-Umschuldungen über ein Volumen mit rd. 4,5 Mio. € zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,30 % für einen Zeitraum von fünf bis fünfzehn Jahren, lassen keine Zinsrisiken für die WBL erkennen. Andere außerbetriebliche Einflüsse mit wesentlicher Auswirkung auf die wirtschaftlichen Verhältnisse sind nach den heutigen Erkenntnissen ebenfalls nicht gegeben.

Für die geplanten Modernisierungsmaßnahmen 2012 konnten bereits Ende 2011 äußerst zinsgünstige KfW-Mittel in Höhe von rd. 1.265 T€ mit einer 10-jährigen Bindung reserviert werden.

Die verfügbare Liquidität und die gute Erlössituation machte es 2011 möglich, rd. 4,58 Mio. € in die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes zu investieren. Davon entfallen rd. 4,03 Mio. € auf den Wohnungsbestand. Dies entspricht 29,45 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 32,20 €). Der Rest von 550 T€ ist für die gewerblichen Objekte angefallen.

Die Vermietungssituation der WBL ist nach wie vor gut. Es gibt auch im Berichtsjahr keinen nennenswerten ungewollten Leerstand. Punktuell kam es bei Wohnungen mit sehr einfacher Ausstattung und teilweise bei Wohnungen in Stadtrandlagen zu Vermietungsverzögerungen. Die angefallenen Erlösschmälerungen stammen aus der Neuordnung am Sonnenberg, von Wohnungen die zur Mieterprivatisierung bestimmt sind, aus den Umbau- und Sanierungsmaßnahmen oder aus kurzfristigen Leerständen in Folge von durchzuführenden Schönheitsreparaturen bzw. Modernisierungen vor der Neuvermietung.

Lediglich im gewerblichen Bereich gibt es immer noch ungewollte Leerstände, die größtenteils auf die Anpassung eines Generalmietvertrages aus 2010 zurückzuführen sind. Diese Flächen und vor allem das Studio konnten erst wieder im letzten Quartal 2011 vermietet werden. Zudem mussten wie bereits im Vorjahr, dort wo es wirtschaftlich sinnvoll und vertretbar war, große Flächen in kleinere Einheiten aufgeteilt werden, um eine flexible und zeitnahe Vermietung zu ermöglichen. Wir gehen davon aus, dass diese Investitionen künftig der Gefahr größerer Leerstandsrisiken entgegnen werden.

Wie bereits in den Vorjahren hat die WBL auch 2011 im Rahmen des städtischen Beteiligungs-Controlling das zum Halbjahr erreichte Ergebnis mit dem Plan verglichen und zu den wesentlichen Abweichungen im Ausschuss für „Wirtschaft, Kultur und Verwaltung“ (WKV) Stellung genommen. Bei umfassenden Investitionen wurde die mögliche Wirtschaftlichkeit aufgezeigt und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Durch den monatlichen Plan-Ist-Vergleich der wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen lassen sich unerwünschte Veränderungen so frühzeitig erkennen, dass ein adäquates Gegensteuern jederzeit möglich ist. Der Mehrjahresvergleich betriebswirtschaftlicher Kennzahlen mit den durchschnittlichen Branchenwerten unterstützt die Risikominimierung zusätzlich.

Die WBL verfügt über ein Risikomanagementsystem, das die Identifizierung und Steuerung aller wesentlichen Risiken und kritischen Abweichungen, welche untrennbar mit dem unternehmerischen Handeln verbunden sind, sicherstellt.

Im Geschäftsjahr sind keine bestandsgefährdenden Risiken eingetreten.

## 2.11.2 Prognosebericht

Die in den vergangenen Jahren erfolgreich durchgeführten energetischen Maßnahmen werden auch 2012 fortgesetzt. So werden durch Aufsichtsratsbeschluss zwei Objekte modernisiert. Zwei weitere Objekte sind in Vorbereitung und sollen ebenfalls noch 2012 dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Über die reine energetische Modernisierung und dem Anbau von Balkonen hinaus, zielen die Maßnahmen verstärkt auf eine Ausweitung von Wohnfläche im Bestand mittels Dachgeschossausbau und Gebäudeergänzungen durch Anbauten ab. Durch diese Verknüpfung von Generalsanierung und Wohnflächenoptimierung lässt sich eine Wirtschaftlichkeit erzielen, die Spielräume bei der Mietpreisgestaltung für verschiedene Zielgruppen zulässt.

Auf dem sanierten MLF-Gelände City-Ost erstellt die WBL zehn Miet- und elf Eigentumswohnungen mit entsprechenden Tiefgaragenstellplätzen. Fertigstellung wird voraussichtlich Mitte des Jahres 2012 sein. Diese Wohnungen, in bester innenstadtnaher Lage, gehören zum gehobenen Segment des Portfolios. Im Berichtsjahr wurden bereits sieben Kaufverträge abgeschlossen. Die gute Nachfrage lässt einen Abverkauf der restlichen vier Wohnungen und die Vermietung aller zehn Bestandswohnungen noch im ersten Halbjahr 2012 erwarten.

Gegen Ende 2012 wird das Eigentumsobjekt am Sonnenberg mit elf Wohnungen fertiggestellt. Der Verkauf aller Wohnungen ist bis Sommer 2012 zu erwarten. Die Fertigstellung der 43 Mietwohnungen ist für Frühjahr 2013 geplant. Bei der Vermietung von 23 Wohnungen in diesen Gebäuden kommt die WBL in ganz besonderem Maße ihrem Auftrag nach Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Starter-Haushalte im Neubau nach. Durch das von der WBL neu entwickelte Modell „FairWohnen“ haben diese Mieter die Möglichkeit eine subjektbezogene Förderung der Miete in Anspruch zu nehmen. Dieses diskriminierungsfreie Vermietungsmodell ist völlig eigenwirtschaftlich aufgebaut und ermöglicht auch Haushalten mit geringerem Einkommen, über das Konstrukt einer einkommensorientierten Miete, die Anmietung einer adäquaten Wohnung im Neubau.

2012 erfolgt der Baubeginn für 32 Mietwohneinheiten auf der Hartenecker Höhe im Stadtteil Oßweil. Die architektonisch attraktiven viergeschossigen Gebäude werden als KfW-55-Effizienzhäuser erstellt. Die WBL kommt ihrer Vorreiterrolle bei energetischen Standards zusätzlich durch das Vorhalten eines E-Mobiles und zweier Elektro-Bikes nach. Dieses Ressourcen schonende Angebot an Mieter ermöglicht zum Beispiel den Verzicht auf den Familien-Zweitwagen. Die Fertigstellung ist auf Ende 2013 terminiert.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrates wurde ein Grundstück im Neubaugebiet Neckarterrasse in Neckarweihingen erworben. Geplant ist der Bau eines Punkthauses mit rd. 20 Wohneinheiten auf fünf Stockwerken. Die Vorplanungen sehen zwei Stockwerke für innovatives Seniorenwohnen vor. Die restlichen Stockwerke sind für Mietwohnungen vorgesehen.

Derzeit laufen die Mieterumsetzungen und Rückkäufe für die Wohngebäude 16, 18 und 20 am Sonnenberg. Diese Maßnahmen werden voraussichtlich bis Mitte / Ende 2013 abgeschlossen sein. Nach Abbruch dieser Gebäude erfolgt die städtebauliche Neuordnung dieses südwestlich gelegenen Abschnittes.

Die WBL wird künftig aktiv am Immobilienmarkt als Käufer auftreten. Mit dem Ankauf von Grundstücken und gebrauchten Wohnimmobilien sollen zusätzlich zum Neubau in den Stadtteilen die wohnungs- und sozialpolitischen Ziele unterstützt werden.

Mit den oben genannten Vorhaben soll das Bestandsportfolio so angepasst und optimiert werden, dass sowohl der demografischen Entwicklung als auch der künftigen Nachfragesituation entsprochen werden kann. Bei erfolgreicher Umsetzung können so in ausreichendem Umfang Wohnungen für den Sozialauftrag bereitgestellt werden. Auch Starter-Haushalte, kinderreiche Familien, junge Familien und Alleinerziehende, Senioren sowie Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum normalen Wohnungsmarkt werden bei der WBL ein faires Wohnungsangebot finden.

Die Geschäftstätigkeit der GbR Sonnenberg entwickelt sich insgesamt stetig und positiv. Der Verkauf der Wohneinheiten, die sich in der Bebauung befinden, verläuft sehr zufriedenstellend. Eine sorgfältige Markteinschätzung und der bisherige Verkauf lassen den Schluss zu, dass die restlichen Wohneinheiten 2012 verkauft und übergeben werden.

Der Um- und Neubau der Eberhardstraße 1 für das städtische Museum und den Kunstverein Ludwigsburg verläuft planmäßig. Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat für dieses Projekt eine Baukostenobergrenze von 8,2 Mio. € festgelegt. Ende 2012 soll der komplette Innenausbau fertiggestellt und die Museumseinrichtung eingebracht werden. Die allgemeine Eröffnung soll im Mai 2013 stattfinden.

Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes des Scalas erfolgt ab April 2012 bis Ende 2013 der Umbau von Saal und Foyer sowie der Neubau des Backstagebereiches und der Büroflächen.

Bei der Vermarktung des Film- und Medienzentrums, insbesondere der Event- und Präsentations-Location Reithaus und den vielzähligen Konferenzräumen wird die WBL noch intensiver und enger mit dem städtischen Veranstaltungsmanagement zusammenarbeiten. Durch die Nutzung des gemeinsamen Netzwerkes soll eine höhere Auslastung der temporär anzumietenden Flächen erreicht werden.

Das Mietwohnungsangebot der WBL beschränkt sich derzeit ausschließlich auf die Stadt Ludwigsburg. Die Region und die Stadt selbst haben eine hohe Nachfrage. Das Interesse Wohnungssuchender aus Stadt und nahem Umfeld ist entsprechend hoch. Der Ausbau des Bestandsportfolios durch attraktive Neubauwohnungen sichert zusätzliches Nachfragepotential über die Region hinaus. Dies lässt den Rückschluss zu, dass auch 2012 keine nennenswerte ungewollte Leerstände entstehen werden.

Die Wohnungseigentumsverwaltung entwickelt sich positiv. Zusätzliche Verwaltungsaufträge machen eine Personalaufstockung notwendig. Einerseits kommen durch den eigenen Neubau von Eigentumswohnungen weitere Gemeinschaften hinzu und andererseits liegen derzeit Anfragen Dritter vor. Mit entsprechender Akquise in diversen Medien wird versucht die erfreuliche Entwicklung in diesem Unternehmensbereich aufrecht zu erhalten. Die Hausverwaltung Dritter bis hin zum Investorenmodell runden das Geschäftsfeld der Immobilienverwaltung ab.

Die Finanzlage der WBL ist gut und das Anlagevermögen langfristig gesichert. Die gute Nachfragesituation der WBL, die erlangte Marktstellung, die hohe Qualität der Neubauobjekte und die Optimierung des Bestands durch wohnwertverbessernde Maßnahmen lassen keine besonderen Ertragsrisiken erkennen. Mit den liquiden Mitteln und Kreditlinien bei den Banken können die laufenden Projekte und geplanten Investitionen weiterhin realisiert werden. Die Gesellschaft kann auch künftig die ihr zugewiesenen Aufgaben in vollem Umfang erfüllen.

## 2.12 Dank der Geschäftsführung

Das Jahr 2011 gehörte für die WBL zu einem der ereignisreichsten überhaupt. An vorderster Stelle kann hier der Umzug in das neue Verwaltungsgebäude in der Mathildenstr. 21 genannt werden. Im April 2011 konnten sich die bereits 2010 neu strukturierten Teams in modern ausgestatteten Räumlichkeiten den mannigfaltigen Herausforderungen stellen, welche wiederum außerordentlich erfolgreich gemeistert wurden. Dieser Erfolg war nur mit einer engagierten, motivierten und vor allem verantwortungsvollen Belegschaft möglich. Die Geschäftsführung bedankt sich ganz herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für diese außergewöhnliche Leistung.

Ebenso gilt der Dank den Gremien des Gesellschafters, der Verwaltungsspitze der Stadt Ludwigsburg mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Aufsichtsrat für die fachliche, sachliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Nicht zuletzt bedankt sich die Geschäftsführung bei allen Geschäftspartnern und Institutionen, die mit Rat und Tat die WBL begleitet haben.

Ludwigsburg, 30. März 2012

Andreas Veit