

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

1. Allgemeine Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft ist gegen Ende 2012 so stark geschrumpft, wie seit dem Höhepunkt der weltweiten Finanzkrise nicht mehr. Erstmals seit mehr als einem Jahr belastete der Außenhandel die Wirtschaft und bremste das Wachstum deutlich. Auch die Investitionen sanken. Für Maschinen, Fahrzeuge und andere Ausrüstungen gaben die Unternehmen zwei Prozent weniger aus als im Vorquartal, in Bauten wurde ebenfalls etwas weniger investiert. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ging im 4. Quartal um 0,6 % im Vergleich zum Vorquartal zurück. Das Ergebnis für das gesamte Jahr 2012 blieb bei einem Plus von 0,7 %.

Für das Gesamtjahr 2013 erwarten Bundesregierung und Bundesbank ein Wachstum von 0,4 %. Ein Grund für die Zuversicht ist, dass die Exporteure wieder bessere Geschäfte machen.

Der Finanzierungsüberschuss des Staates betrug 2012 nach aktualisierten Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) rund 4,2 Milliarden Euro. Bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt ergibt sich daraus für den Staat eine Quote von +0,2 %. Während andere Euro-Länder unter Rezession und Sparprogrammen leiden, ist Deutschland weit entfernt von der 3,0-Prozent-Defizitmarke, die der Maastricht-Vertrag höchstens erlaubt. Damit hat Deutschland erstmals seit fünf Jahren wieder einen Finanzierungsüberschuss erzielt. Seit der deutschen Wiedervereinigung wurde nur drei Mal ein Überschuss erreicht. Bei diesen Ergebnissen handelt es sich um Daten in der Abgrenzung des Europäischen Systems Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVG) 1995, auf deren Grundlage die Entwicklung der Haushaltslage in den Mitgliedstaaten überwacht wird.

Der Bund hat im vergangenen Jahr weniger neue Schulden als erwartet gemacht und so die Vorgaben der Schuldenbremse vier Jahre früher als nötig erfüllt. Insgesamt nahm der Bund 22,5 Milliarden Euro neue Schulden auf. Das sind etwa 5,6 Milliarden Euro weniger als noch im November veranschlagt. Die niedrigere Kreditaufnahme ist Folge des lange anhaltenden Steuerbooms. Die Zeiten monatlich kräftig steigender Steuereinnahmen neigen sich im Zuge der Konjunkturabkühlung allerdings dem Ende entgegen. Die Annahmen der Steuerschätzung von November wurden nur noch knapp erreicht. Das Dezember-Ergebnis zeigte schon leichte Anzeichen einer Verringerung gegenüber dem Vorjahr. Hier hat die konjunkturelle Abschwächung im letzten Quartal ihren Niederschlag gefunden.

Deutschland geht auch aus dem dritten Jahr der europäischen Schuldenkrise als großer Gewinner hervor. Während die Nachbarstaaten vor allem in Süd- und Osteuropa unter hoher Arbeitslosigkeit und Verschuldung leiden, erzielte die Bundesrepublik 2012 einen Finanzierungsüberschuss und blieb bei der Neuverschuldung deutlich hinter dem geplanten Nachtragshaushalt. Und dies trotz neuer Kosten für den Eurorettungsschirm von rd. zehn Milliarden Euro.

Im Verlauf des Jahres 2012 hat sich die Weltkonjunktur deutlich abgekühlt. Dabei ist das Wachstumstempo in den einzelnen Weltregionen weiterhin sehr unterschiedlich: Der Euro-Raum ist in die Rezession geraten, die USA sind verhalten gewachsen und in den Schwellenländern hat sich die Dynamik abgekühlt.

Die größten Risiken für die Weltwirtschaft gehen aktuell vom Euroraum aus. Zwar gibt es Anzeichen dafür, dass die derzeitige Rezession im nächsten Jahr überwunden wird, aber dennoch wird der Euroraum im Jahresdurchschnitt 2013 allenfalls stagnieren. Noch immer ist unklar, ob und in welcher Form die Währungsunion erhalten werden kann. Eine Auflösung wäre mit staatlichen Insolvenzen verbunden und würde deshalb einen gravierenden Schock für das Finanzsystem bedeuten. Damit wäre auch ein realwirtschaftlicher Einbruch verbunden. Um

dies zu verhindern, greifen die Rettungsschirme und die EZB stabilisierend ein. Die Konsolidierungsprogramme müssen fortgesetzt werden. Unsicherheit gepaart mit Konsolidierungsmaßnahmen führen dazu, dass sich der Euroraum nur sehr langsam aus der Rezession befreien kann.

Im Jahr 2013 dürfte die Weltkonjunktur wieder an Fahrt gewinnen. Der Ausgangspunkt für die Trendwende werden wieder die Schwellenländer sein.

1.2 Preise, Konsum- und Arbeitsmarkt

Die Verbraucherpreise sind 2012 um 2 % gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Inflation jedoch um 0,3 % zurückgegangen. Einen großen Kostenanstieg gab es bei den Energieprodukten. Ebenso haben die Preise für Lebensmittel, insbesondere Obst, Fleisch und Fisch, deutlich zugelegt. So sind zum Beispiel die Preise für Obst zwischen November 2011 und November 2012 über 10 % gestiegen. Die Mieten dagegen haben im Schnitt nur um 1,8 % zugelegt, wobei insbesondere in Ballungsräumen die Werte um ein Vielfaches höher liegen.

Durchschnittlich waren 2012 in Deutschland 41,5 Millionen Erwerbstätige beschäftigt, das waren rund 1 % mehr als im vergangenen Jahr. Seit 2005 ist die Zahl der Erwerbstätigen um insgesamt 6,8 % gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren in Deutschland rund 2,9 Mio. Menschen arbeitslos. Das ist der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit seit 1991.

Europaweit gesehen steigt die soziale Kluft in der seit Jahren anhaltenden Wirtschaftskrise zunehmend. Laut einer umfassenden Studie der EU ist die Arbeitslosigkeit, insbesondere in Süd- und Osteuropa, so groß wie seit fast 20 Jahren nicht mehr. In der EU wuchs die Arbeitslosenquote bis Ende 2012 auf 10,7 %. Deutschland hat die Wirtschaftskrise vergleichsweise gut überstanden. Mit einer Quote von rund 5,4 % gibt es in der Bundesrepublik neben Österreich und Luxemburg am wenigsten Arbeitslose. Spitzenreiter sind Spanien und Griechenland mit jeweils rund 26 %.

Die niedrige Arbeitslosigkeit und der Anstieg der verfügbaren Einkommen um rund 2,3 % haben sich positiv auf den privaten Konsum ausgewirkt. Die privaten Ausgaben haben im vergangenen Jahr um 2,4 % zugelegt. Auch die Bereitschaft zu größeren Anschaffungen ist gewachsen. Eine gute Beschäftigungslage sorgte für weniger Angst vor Jobverlust und damit für Planungssicherheit. Durch das fehlende Vertrauen in die Finanzmärkte und historisch niedrige Zinsen war es für viele Konsumenten derzeit wenig attraktiv ihr Geld zu sparen. Prognosen sagen auch für 2013 einen Anstieg des Kaufverhaltens voraus.

1.3 Wohnungswirtschaft

Deutsche Metropolen erleben einen beispiellosen Immobilienboom. Gebaut werden meist Luxusobjekte, bezahlbarer Wohnraum wird mehr und mehr zur Mangelware. Jetzt treibt die Knappheit auch die Mieten in die Höhe und die Bürger aus den Zentren. Wer heute eine neue Wohnung sucht, muss damit rechnen, mindestens 20 bis 30 Prozent mehr zu zahlen als jemand, der bereits seit Jahren in seiner Wohnung wohnt. Nicht selten fällt der Aufschlag noch höher aus.

Deutschland steuert in den Ballungsgebieten, insbesondere den Universitätsstädten, auf eine neue Wohnungsnot zu. Bezahlbare Unterkünfte, die sich auch der Normalverdiener leisten kann, lassen sich in vielen Metropolen nur noch schwer finden. Verantwortlich für die Misere ist eine Wohnungslücke, die sich schon seit Jahren abgezeichnet hat. 1995 wurden in Deutschland mehr als 600.000 Wohnungen gebaut. Mit dem Wegfall von Steuervorteilen schrumpfte die Zahl bis 2009 auf unter 160.000. Seitdem steigt sie langsam wieder. Alte Höhen wird sie aber kaum mehr erreichen. Gleichzeitig fallen seit 2002 im Schnitt jedes Jahr rund 100 000 Sozialwohnungen aus der Preisbindung und kommen auf den freien Markt. Vor

allem aber ist es - so paradox es klingt - der Immobilienboom der jüngsten Zeit, der die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum verschärft hat.

Seit Beginn der Finanzkrise treibt die Sorge um die Euro-Stabilität betuchte Investoren noch häufiger als bisher dazu, ihr Geld in Häuser, Wohnungen und Gewerbe anzulegen. Das Problem: Kaum einer investiert - trotz absehbar steigenden Bedarfs - in einfache, kleine Wohnungen, die sich altersarme Senioren oder Singles noch leisten können. Alle haben nur geräumige Luxusbauten in den urbanen Zentren im Visier. Hier sind die kommunalen Entscheidungsgremien gefordert, eine faire Vergabepolitik städtischer Grundstücke zu erarbeiten, die wirkungsvoll und hemmend dieser Entwicklung entgegenstehen.

Die Nachfrage ist gewaltig, das Angebot überschaubar und die Preise heben ab. Das sind traumhafte Aussichten für die Bauwirtschaft, und alle die mitverdienen, wie Makler, Finanziere und Baustoffindustrie. Die leidtragenden dieser Entwicklung sind Bürger mit geringem Einkommen, Senioren, die allein in einer mittlerweile zu großen und sanierungsbedürftigen Wohnung leben, Studenten und junge Familien mit Kindern. Mit zunehmender Tendenz ist auch die Mittelschicht betroffen. Viele Haushalte müssen rund ein Drittel ihrer Konsumausgaben für Wohnung und Betriebskosten ausgeben, einkommensschwächere über 45 Prozent.

Bereits im letzten Jahr hat die WBL darauf hingewiesen, dass der Erfolg von Städten und Gemeinden nicht allein von einer funktionierenden Infrastruktur und einem ausreichenden Angebot an unterschiedlichen Arbeitsplätzen abhängt. Dies gilt auch heute noch. Der Focus muss im Wesentlichen auf den Wohnungsneubau ausgerichtet sein. Nur wem es gelingt dem Nachfrageüberhang in kürzester Zeit ein ausreichendes und vor allem faires Wohnungsangebot, das alle Bevölkerungsschichten anspricht, gegenüberzustellen, wird auch in Zukunft die Nase vorne haben.

Steigende Preise bei Eigentum und Miete können nur durch ein größeres Angebot wirksam und dauerhaft bekämpft werden. Hierbei helfen keine Symptom bekämpfende Maßnahmen wie die Reduzierung der Mietanpassung im Bestand und die Festlegung von Mietobergrenzen bei Erstvermietungen im Neubau. Diese Maßnahmen sind kurzfristig gedacht und wirken langfristig kontraproduktiv.

Eine rasche und deutliche Ausweitung des Angebotes ist eine enorme Herausforderung und erfordert die Kraft, Intelligenz und vor allem auch den Mut zu einschneidenden Veränderungen aller am Prozess Beteiligten. Bund und Länder müssen pragmatische Förderprogramme zur Verfügung stellen, die nicht nur den kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sondern auch dem freien Investor Anreize verschaffen, in neuen sozial gebundenen Wohnraum zu investieren. Kommunen und insbesondere Städte sind gefordert, kreativ das Thema der innerstädtische Nachverdichtung anzugehen.

Diese Art der Nachverdichtung lässt sich in künftigen Zeiten des Bevölkerungsrückgangs einfacher und wirtschaftlicher wieder umkehren, als die Renaturierung der dann nicht mehr benötigten Flächen in den Randzonen der Städte.

Eine weitere nicht zu unterschätzende Herausforderung ist die Anpassung des Bestandes an die Barrierefreiheit. Hier kann sich Deutschland ein Beispiel an Belgien und den Niederlanden nehmen. Dort liegt der Anteil altersgerechter Wohnungen bei immerhin fünf Prozent. In Deutschland sind nur ein Prozent der insgesamt 39 Millionen Wohnungen auf die speziellen Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet. Das verdeutlicht eine Studie des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) mit Sitz in Berlin. Glaubt man den Statistikern, dann verringert sich die Bevölkerung in Deutschland von heute rd. 81,2 Millionen auf rd. 70,1 Millionen in 2060. Der Anteil der über 60-jährigen soll sich in dieser Zeit um rd. 30 % erhöhen.

2. Bericht der Geschäftsführung

2.1 Bautätigkeit

Der Neubau von 21 Wohnungen auf dem ehemaligen Gelände der Metall- und Lackwarenfabrik Ludwigsburg (MLF) wurde im Sommer fertiggestellt. Alle zehn geplanten Eigentumswohnungen wurden im Berichtsjahr verkauft, die restlichen elf Wohnungen waren für den Eigenbestand bestimmt und konnten sofort vermietet werden.

Im Frühjahr 2011 wurde mit dem Bau von 54 Wohnungen am Sonnenberg begonnen. Davon konnte ein Gebäude (Im Sonnenhof 3) mit elf Einheiten ihren Eigentümern übergeben werden. Ein weiteres Gebäude (Im Sonnenhof 1) mit acht Einheiten ist für den Bestand vorgesehen und wurde nach dem „FairWohnen“-Modell vermietet. Die restlichen 35 Mietwohnungen können voraussichtlich Anfang Mai nächsten Jahres an die Mieter, ebenfalls nach dem „FairWohnen“-Modell, übergeben werden.

Im Sommer 2012 wurde auf der Hartenecker Höhe (Oßweil) mit dem Bau von 32 modernen Mietwohnungen begonnen. Die Gebäude entstehen in einem überwiegend durch Eigentumswohnungen und Eigenheimen geprägten Neubaugebiet und werden energieeffizient nach dem KfW-55 Standard erstellt.

Für den Um- und Neubau der Eberhardstraße 1 für das städtische Museum, die Touristinformation und den Kunstverein Ludwigsburg (MIK) sind im Berichtsjahr weitere Baukosten von rd. 3,7 Mio. € angefallen. Die WBL hat für dieses Projekt alle bewilligten Zuschüsse aus dem Konjunkturpaket II mit rd. 5,4 Mio. € erhalten.

Das Scala-Gebäude in der Stuttgarter Str. 2 befindet sich mitten im 2. Bauabschnitt, der sich mit dem Veranstaltungssaal, dem Büroneubau und der Erweiterung des Foyers befasst.

An die Objekte Osterholzalle 1 und Gottlieb-Dilger-Straße 11 – 15 wurden insgesamt 21 Balkone angebaut. Im Zuge der energetischen Modernisierung der Bühlerstraße 40 - 42 wurde das Dachgeschoss mit vier Wohnungen ausgebaut. Mit der konsequenten energetischen Modernisierung bleibt die WBL ihrem Kurs einer deutlichen Energie- und CO₂-Einsparung treu. Die Balkonanbauten steigern erheblich das Wohngefühl der Mieter und tragen zur dauerhaften Wohnwertverbesserung des Gebietes bei. Mit den Dachgeschossausbauten leistet die WBL einen Beitrag zur innerstädtischen Nachverdichtung ohne weiteren Flächenverbrauch.

Für Erschließungsmaßnahmen im Bereich Sonnenberg Süd-Ost sind wie auch in den Vorjahren weitere Kosten angefallen, die gemäß Erschließungsvertrag mit der Stadt Ludwigsburg abgerechnet wurden.

Zu den in Planung befindlichen Objekten Neckarterrasse, Bietigheimer Straße 17 und Wilhelmstraße 29 sind erste Bauvorbereitungskosten angefallen.

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. Im Berichtsjahr konnten davon 34 Einheiten an die Eigentümer übergeben werden. Für die restlichen drei Eigentumswohnungen konnten bereits Kaufverträge abgeschlossen werden, deren Übergang von Nutzen und Lasten 2013 erfolgen wird. Die WBL bedankt sich bei der BW für die bewährte und erfolgreiche Zusammenarbeit.

2.2 Kauf

Von den sechs Eigentumswohnungen Am Sonnenberg 16 und 18 wurden in den Vorjahren bereits vier zurückerworben. Im Berichtsjahr kam eine weitere dazu, so dass noch eine Wohnung zum Rückkauf ansteht.

Der WBL ist es gelungen, im Stadtteil Neckarweihingen zwei Eigentumswohnungen und ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen zu erwerben. Somit konnte der Bestand in diesem Stadtteil auf 42 Wohneinheiten erhöht werden.

Von der Stadt Ludwigsburg hat die WBL ein Grundstück im Baugebiet Neckarterrasse erworben. Auf dem Grundstück soll ein Mehrfamilienhaus (KfW 55) mit Tiefgarage und Räume für die Nahwärmeversorgung für das gesamte Wohngebiet Neckarterrasse entstehen. Von den geplanten 20 Wohneinheiten sind zehn Einheiten für seniorengerechtes Wohnen vorgesehen.

Für die Erweiterung des Backstagebereichs im Scala und den angrenzenden Büroneubau wurde ein noch der Stadt Ludwigsburg gehörendes Grundstück angekauft.

Im Juni 2012 stimmte der Aufsichtsrat dem Kauf der Schlossstraße 29 -31/1 zu. Damit war der Weg frei, das Areal inklusive Schlossstraße 27 einer dem Standort adäquaten denkmalgerechten Sanierung und Neubebauung, auch im Interesse der Stadt, zuzuführen. Für diese anspruchsvolle Herausforderung konnte bereits Anfang 2013 ein kompetenter Investor gefunden werden.

2.3 Wohnungsbestand

Entsprechend der Fluktuation in den zur Wohnungsprivatisierung vorgesehenen Wohngebieten konnten wie im Vorjahr 19 Wohnungen verkauft werden. Die 19 verkauften Wohnungen verteilen sich auf 16 Wohnungen in Eglosheim, zwei im südlichen Stadtgebiet und eine Wohnung am Sonnenberg. Für drei weitere Wohnungen wurde der Kaufvertrag 2012 abgeschlossen, der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt erst 2013.

Durch den Zukauf der Landäckerstraße 38 (sieben Wohnungen) und zwei Eigentumswohnungen im Sudetenring 51 und 53 konnte das Mietwohnungsangebot im Stadtteil Neckarweihingen erweitert werden.

Aus dem umfangreichen Bauvolumen des Vorjahres konnten im Berichtsjahr elf Wohnungen auf dem ehemaligen Gelände der Metall- und Lackwarenfabrik Ludwigsburg (MLF) und acht Wohnungen am Sonnenberg (Im Sonnenhof 1) an Mieter übergeben werden.

Im Scala fielen zwei Wohnungen durch Umnutzung in Büroräume weg.

Diese Veränderungen, diverse Balkonbauten bei Modernisierungen und der Rückkauf von zwei Wohnungen im Entwicklungsgebiet Sonnenberg Süd-West erhöhten den Wohnungsbestand auf 1.991 Einheiten (Vorjahr 1.982) mit einer Gesamtwohnfläche von 137.987,62 m² (Vorjahr 136.824,02 m²).

Im Jahr 2012 wurden 136 neue Mietverträge abgeschlossen. Vermietet wurden 72 Einheiten aus dem Bereich des ungebundenen Wohnungsbestandes und 64 Wohnungen aus dem Bestand für den sozialen Bedarf.

Die Erlösschmälerungen sanken gegenüber dem Vorjahr um rd. 65 T€ auf 800 T€. Von den 800 T€ entfallen auf die Neuordnung am Sonnenberg rd. 225 T€, auf Umbau- und Sanierungsmaßnahmen 85 T€, auf die Privatisierungsobjekte 55 T€ und auf die Sparte Film- und Medienzentrums 305 T€. Der Rest von rd. 130 T€ betrifft überwiegend kurzfristige Leerstände

in Folge von Schönheitsreparaturen oder Instandhaltungsmaßnahmen im Zuge von Mieterwechseln. Wohnungsleerstände aus anderen Gründen gab es nicht.

35 % des Gesamtbestandes der WBL sind für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte reserviert. Hiervon sind 47 % öffentlich gefördert. 2 % sind nach dem von der WBL neu entwickeltem Modell „FairWohnen“ vermietet. Diese Mieten sind erheblich günstiger, als nach dem Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg angesetzt werden kann.

Insgesamt beträgt die durchschnittliche Sollmiete pro m² Wohnfläche aller Wohneinheiten, Stand Dezember 2012 6,33 € (Vorjahr 6,02 €). Aus Portfoliosicht ergeben sich folgende Werte:

- Die frei vermietbaren Wohnungen haben eine Sollmiete von 6,71 € (Vorjahr 6,18 €).
- Die Wohnungen mit Sozialauftrag liegen bei 5,78 € (Vorjahr 5,72 €).
- Erstmals wurde das eigenfinanzierte „FairWohnen“-Modell bei einem Bestandsgebäude und einem Neubau angewendet. Hierbei liegt der Objektdurchschnittswert im Bestand bei 6,66 € und im Neubau bei 8,07 €.
- Die sonstigen Objekte (Verkauf bzw. Abbruch) liegen bei 6,19 € (Vorjahr 6,18 €).

Die vor Jahren beschlossene Neuausrichtung der WBL zeigt, dass der Gemeinderat die richtige Entscheidung getroffen hat. Die oben aufgezeigten Mieten liegen deutlich unter den Werten des Ludwigsburger Mietspiegels. Nur mit einer starken kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft, die ihre Gewinne stetig in den Bestand oder in Neubauten investiert und somit dauerhaft eine hohe Auslastung der Vermietbarkeit erreicht, können diese niedrigen Mietwerte erreicht werden.

Der regionale Wirkungskreis der WBL stellt dabei eine besondere Herausforderung dar. Damit auch in Zukunft bezahlbarer Wohnraum vorgehalten bzw. neu entstehen kann, muss das Bau-träger-geschäft im erforderlichen Umfang konsequent fortgeführt werden, wenn nötig auch über die bisherigen Grenzen hinaus. Das ist der Schlüssel, dass auf lange Sicht günstiger Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung ohne bzw. mit geringen staatlichen Mitteln vor Ort angeboten werden kann.

2.4 Interessentendatei / Vermietung

Zum Jahresende 2012 hatte die WBL 868 Anfragen in der Interessentendatei (Vorjahr 795). Die weiterhin starke Nachfrage auf Grund der fairen Mietpreisangebote verteilt sich fast je zur Hälfte auf den Bereich der sozial gebundenen und auf frei finanzierten Wohnungen.

Durch die Vermarktung von Wohnungen im Internet kommt es weiterhin zu starken angebotsorientierten Schwankungen. Ausschlaggebend für diese starken Schwankungen sind Wohnungen ohne soziale Bindung. Ein weiterer Nachfrageanstieg wird durch das „FairWohnen“-Modell verzeichnet. Die Nachfrage von Interessenten mit Wohnberechtigungsschein hält sich auch nach Datenbankbereinigung zum Jahresende auf einem Niveau von mehr als 400 Interessenten.

2.5 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

In diesem Jahr wurden zwei Objekte mit 26 Wohnungen (nach Umbau 30 Wohnungen) und 1.728,24 m² Wohnfläche energetisch modernisiert. Außer den üblichen Dämmmaßnahmen wurde ein Objekt aufgestockt, es entstehen 4 attraktive 2 und 3 Zimmerwohnungen. Hierdurch wird die Wohnfläche um 264 m² erhöht. An einem Objekt wurden im Rahmen der Modernisierung Balkone angebaut, was zu einem weiteren Zuwachs von 79 m² geführt hat. Damit bleibt die WBL weiterhin mit ihrem Erfolgsmodell auf Kurs, konsequent den eigenen Wohnungsbestand an aktuelle energetische Standards und veränderte Wohnbedürfnisse anzupassen. Alle energetischen Modernisierungen von 2007 bis 2012 ergeben eine Redu-

zierung des jährlichen CO₂-Ausstoßes um rd. 3,8 Mio. kg. All diese Maßnahmen tragen nicht nur zur strukturellen Stadtentwicklung bei, sie stabilisieren insbesondere die Mikrowohnanlagen und sichern damit den langfristigen Erfolg des Unternehmens.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden 4,14 Mio. € in den Bestand investiert. Davon entfallen 1,22 Mio. € auf die Modernisierungsmaßnahmen. Für Instandhaltungskosten inklusive gewerblicher Objekte sind 2,92 Mio. € angefallen.

Bei den energetisch sanierten Objekten konnte wiederum der CO₂-Ausstoß um rd. 50% reduziert werden. Zudem hemmen sie langfristig den Energieverbrauch für unsere Mieter.

Im September 2012 wurde die WBL in der Kategorie „Gebäudebezogene Projekte“ für den Büroneubau in der Mathildenstraße 21 mit dem Label „Good Practice Energieeffizienz“ ausgezeichnet. Die dena vergibt dieses Label für Aktivitäten und Projekte, die zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduzierung des Endenergieverbrauchs beitragen, und attestiert damit einen nachhaltigen Beitrag zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz.

2.6 Verwaltungstätigkeiten

Die WBL verwaltete zum 31.12.2012 insgesamt 37 Wohnungseigentümergeinschaften mit 760 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Von den 760 Wohnungen befinden sich noch 230 im Eigentum der WBL. Diese unverkauften Wohnungen werden in der WEG und in der Bestandsverwaltung bewirtschaftet.

Zum 31.12.2012 wurden 44 Wohn- und Gewerbeeinheiten für zwei private Eigentümer verwaltet. Mit sechs Investoren (einer MLF-Gelände und fünf Im Sonnenhof 3) hat die WBL Pachtverträge abgeschlossen und die Hausverwaltung dieser Eigentumswohnungen übernommen.

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 der Bewohnern ab.

2.7 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Bilanzsumme	138.990 T€	139.208 T€	134.301 T€
Eigenkapital	78.898 T€	74.351 T€	71.862 T€
Flüssige Mittel	6.354 T€	13.443 T€	12.085 T€
Eigenkapitalquote	56,8 %	53,4 %	53,05 %

Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert. Die Reinvestition der Jahresergebnisse aus den Vorjahren und die 2012 vorgenommene Sonderabschreibung der Wohnblöcke 16 und 20 am Sonnenberg tragen wesentlich dazu bei, dass die Eigenkapitalquote auf einem respektablen 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:

	2012 T€	2011 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.287	-850
Planmäßige Tilgungen(-)	-1.936	-1.807
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	1.351	-2657
Auszahlungen(-) für Investitionen ins Anlagevermögen	-12.808	-3.958
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	3.907	4.133
Sonstige Ein- und Auszahlungen saldiert	1	3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.900	178
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.530	5.287
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. und Darlehensrückzahlungen(-)	-1.070	-1.483
Veränderungen Geldanlagen WEG	0	-18
Zufluss aus Verschmelzung FML mit WBL	0	51
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	460	3.837
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-7.089	1.358
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	13.443	12.085
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.354	13.443

Die Veränderung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus der Bau- und Verkaufstätigkeit der 21 neu erstellten Eigentumswohnungen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 3.287 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus den Überschüssen der 19 Bestandsverkäufen des Anlagevermögens, den Grundstücksverkäufen am Sonnenberg und dem Verkauf der 21 neu erstellten Eigentumswohnungen.

Bei der Investitionstätigkeit übersteigen die Investitionen die Verkaufserlöse aus dem Anlagevermögen. Dies führt zu dem Cashflow von -8.900 T€.

Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit konnte im Wesentlichen durch die vorhandenen liquiden Mittel finanziert werden. Dadurch mussten im Berichtsjahr lediglich Darlehen über 1.530 T€ aufgenommen werden.

Darlehenssondertilgungen in Höhe von 851 T€ waren auch 2012 auf Grund der soliden Finanzlage möglich.

2.9 Ertragslage

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

	2012 T€	2011 T€
Umsatzerlöse	22.107	14.953
Bestandsveränderungen	-1.321	4.420
Sonstige betriebliche Erträge	2.663	2.758

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10.656	11.733
Personalaufwand	1.826	1.820
Abschreibungen	3.709	2.599
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.207	1.193
Erträge aus Beteiligungen	778	0
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	179	180
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	2.076	2.176
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	0	57
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.932	2.733

Der enorme Anstieg der Umsatzerlöse ergibt sich aus den zehn verkauften Eigentumswohnungen MLF-Gelände (rd. 3.820 T€) und den elf Eigentumswohnungen Im Sonnenhof 3 (2.920 T€). Der Rest von rd. 400 T€ entfällt auf die Vollauswirkung der Mathildenstraße 21, den Zukauf von Immobilien, die Erstvermietung Im Sonnenhof 1 und MLF-Gelände, geringfügige Mieterhöhungen und geringere Erlösschmälerungen.

Die Herstellkosten der verkauften Eigentumswohnungen und die geringer angefallenen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke verminderten im Wesentlichen die Bestandsveränderungen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen verringerten sind hauptsächlich durch rd. 970 T€ geringeren Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.

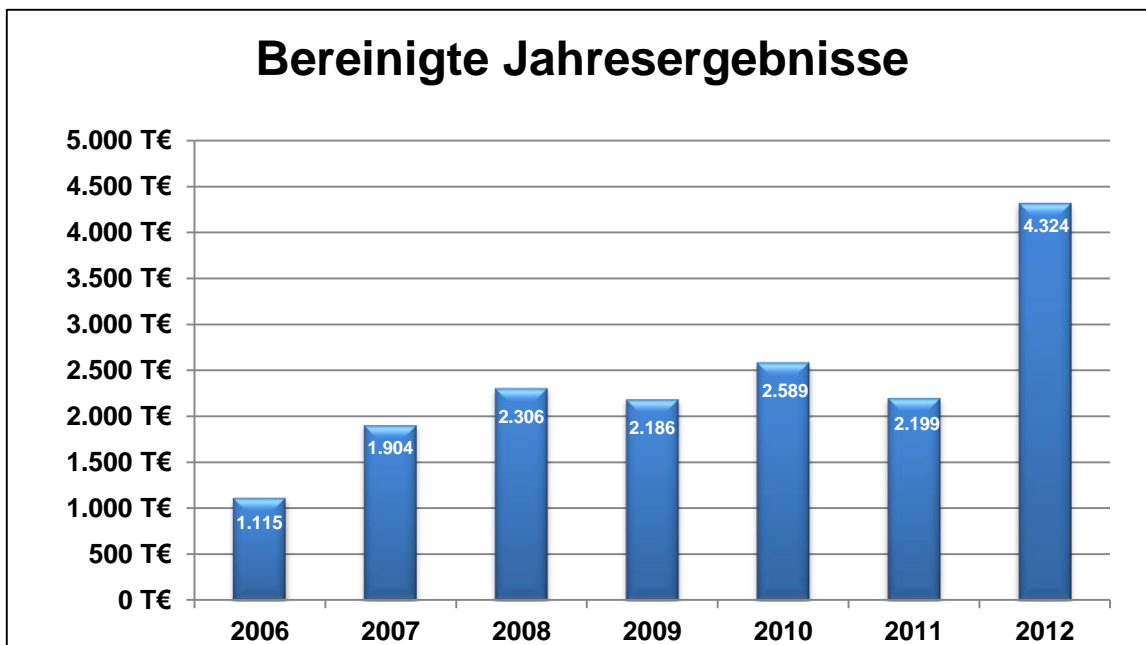
Die Sonderabschreibung der zum Abbruch bestimmten Wohngebäude Am Sonnenberg 16 und 20 erhöhten die Abschreibungen.

Die Erträge aus Beteiligungen stammen aus der GbR Sonnenberg wie unter Punkt 2.1 bereits dargestellt.

Durch Sondertilgungen von rd. 850 T€ übersteigen die gesamten Tilgungen (rd. 2.800 T€) deutlich die Neuvaluierungen (rd. 1.530 T€). Dies und gute Prolongationsabschlüsse verminderten die Zinsen und ähnliche Aufwendungen auf 2.076 T€.

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

	2012 T€
Jahresüberschuss	+4.547
+/- Einmalige Faktoren	
Modernisierungen (Kostenverschiebung auf 2013)	-655
Modernisierungen (Kostenverschiebung aus 2011)	+210
Erträge aus Beteiligungen	-778
Gebäuderestwertabschreibung Am Sonnenberg 16 und 20	+1.130
Zuschreibung Anlagevermögen	-103
Tilgungserlass für KfW-Modernisierungen	-27
Bereinigter Jahresüberschuss	+4.324



2.10 Risiko- und Prognosebericht

2.10.1 Risikobericht

Die WBL verfügt zum 31.12.2012 über flüssige Mittel in Höhe von 6,4 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 56,8 %. Diese von der Bankbranche sehr geschätzte Finanzstruktur ist die notwendige Basis zur Umsetzung der vielfältigen Stadtentwicklungsaufgaben. Anpassung des Bestandes durch Neubauten, zielorientiertes Bauträgergeschäft, optimiertes Objektmanagement, vernünftige energetische Modernisierungen bei moderaten Mietanpassungen und die systematische Anpassung des Bestandes an die demographische Entwicklung sind die Erfolgsbestandteile einer hohen Nachfrage und beständigen Vermietbarkeit unserer Objekte. Die konsequente Reinvestition dieses Erfolgs zusammen mit einem planvollen Bestandsverkauf ergeben das Fundament dieser Finanzstruktur.

Die Auszeichnung „notenbankfähig“ durch die Deutsche Bundesbank gehört bei der WBL schon zum Standard. 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, 2012 rd. 850 T€ Sondertilgungen zu leisten. Für die durchgeführten energetischen Modernisierungen wurden KfW-Mittel über rd. 965 T€ aufgenommen, die mit 0,75 % fest für zehn Jahre verzinst werden. Für die laufenden Neubauvorhaben am Sonnenberg und auf der Hartenecker Höhe konnten bereits vier Darlehen über insgesamt 9.500 T€ gesichert werden. Die Aufnahme erfolgt 2013. Die Konditionen reichen von 1,10 % bei zehnjähriger bis 2,97 % bei 25-jähriger Zinsbindung. Für die 2013 vorgesehenen Bestandssanierungen liegen die Zinskonditionen bei 0%-0,50%.

Die stabile Finanzstruktur der WBL, die langfristige Finanzierung der getätigten und laufenden Bestandsinvestitionen mit niedrigen Zinsbelastungen und guten Prolongationsabschlüssen lassen keine Zinsrisiken für die WBL erkennen. Andere außerbetriebliche Einflüsse mit wesentlicher Auswirkung auf die wirtschaftlichen Verhältnisse sind zurzeit ebenfalls nicht gegeben. Es kann jedoch mittelfristig nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzie-

rungsmöglichkeiten und –konditionen ungünstig entwickeln. Deshalb steht die WBL zur Steuerung des Zinsrisikos laufend im Kontakt mit diversen Banken und Finanzmaklern.

Die hervorragende Erlössituation machte es 2012 möglich, rd. 4,14 Mio. € in Instandhaltung und Modernisierung für den Bestand aufzuwenden. Davon entfallen rd. 3,66 Mio. € auf den Wohnungsbestand. Dies entspricht 26,52 € je m² Wohnfläche (Vorjahr 29,45 €). Der Rest von 484 T€ ist für die gewerblichen Objekte angefallen.

Die gute Vermietungssituation der WBL hat sich nochmals verbessert. Es gibt bei der Wohnraumvermietung keinen erwähnenswerten ungewollten Leerstand. Wie im Vorjahr schon, kam es auch im Berichtsjahr punktuell bei Wohnungen mit sehr einfacher Ausstattung und teilweise bei Wohnungen in Stadtrandlagen zu Vermietungsverzögerungen. Die Erlösschmälerungen stammen aus der Neuordnung am Sonnenberg, von Bestandswohnungen die zum Verkauf bestimmt sind, aus den Umbau- und Sanierungsmaßnahmen oder aus kurzfristigen Leerständen in Folge von durchzuführenden Schönheitsreparaturen bzw. Modernisierungen vor der Neuvermietung.

Im Film- und Medienzentrum zeigen die getätigten Investitionen in den Umbau von großen Flächen in kleinere Einheiten Wirkung. Die durchschnittliche Leerstandsquote hat sich von rd. 23,4 % auf 17 % verringert. Zudem konnten 2013 neue Mietverträge abgeschlossen werden. Die Vermarktung der Büroflächen, des Gründerzentrums und der Eventlocation Reithaus wird forciert.

Bis zum Herbst 2013 wird die WBL ihren kompletten Bestand in vier bis fünf bauliche Zustandsgruppen einteilen und mit einer mehrjährigen Bewirtschaftungsstrategie hinterlegen. Die Ergebnisse sollen dem Aufsichtsrat in einer Klausur vorgestellt und beraten werden. Die Schussfolgerungen daraus werden in einer mittel bis langfristigen Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung enden. Soweit möglich, werden in diesem Zusammenhang auch die Nachverdichtungspotentiale im eigenen Bestand untersucht.

Zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Bedeutung sind, werden monatlich Plan-Ist-Vergleiche der wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen aus Sicht des Unternehmens, der Sparten und dort wo nötig auch der einzelnen Objekte vorgenommen. Das zum Halbjahr erreichte Ergebnis wird mit dem Plan verglichen und zu den wesentlichen Abweichungen im Ausschuss für „Wirtschaft, Kultur und Verwaltung“ (WKV) Stellung genommen. Die latenten Risiken der kostenintensiven Handlungsfelder, wie Instandhaltungen, Modernisierungen und Neubauten lassen sich durch die im ERP-System budgetierten Maßnahmen und Aufträge in Verbindung mit laufendem Kostencontrolling auf ein überschaubares Maß reduzieren.

Im Geschäftsjahr sind keine substanziellen oder sonstige bestandsgefährdenden Risiken eingetreten.

2.10.2 Prognosebericht

Der Kurs der letzten Jahre wird auch in 2013 beibehalten. Durch Aufsichtsratsbeschluss werden weitere 26 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 1.700 m² energetisch modernisiert und teilweise Balkone angebaut. Die WBL ist außerdem mit dem Gebäude Karl-Dieter-Str. 24 am EU-Forschungsprojekt iNSPIRe beteiligt. Ziel dieser Forschung ist, ein zukunftsweisendes zeit- und kostenoptimiertes Verfahren für eine umfassende Gebäudesanierung im Bestand zu entwickeln. Das Projekt wird unter der Beteiligung der Hochschule für Technik der Universität Stuttgart und europäischen Partnern aus Industrie und Forschung entwickelt. Außer der Karl-Dieter-Straße wurde von der EU noch ein Bürogebäude in Verona und ein Mehrfamilienhaus in Madrid ausgewählt.

Am Sonnenberg werden insgesamt 43 Miet- und elf Eigentumswohnungen erstellt. Alle Eigentumswohnungen konnten noch im Berichtsjahr übergeben werden. Auch das „FairWohnen“-

Objekt Im Sonnenhof 1 mit acht Einheiten konnte 2012 komplett vermietet werden. Die anfängliche Mischung in diesem Objekt besteht aus zwei freien und sechs einkommensorientierten Belegungen. Die restlichen 35 Mietwohnungen in den Häusern 7 - 9 können voraussichtlich Anfang Mai 2013 ebenfalls nach dem „Fair-Wohnen“-Modell vermietet werden. Hier ist eine anfängliche Mischung aus 17 einkommensorientierter und 18 freier Belegung geplant. Dieses diskriminierungsfreie Vermietungsmodell ist völlig eigenwirtschaftlich aufgebaut und ermöglicht eine sozial ausgewogene Vermietungsstruktur, die sich sehr flexibel an veränderte Marktbedingungen anpassen lässt.

Die Fertigstellung des im Vorjahr begonnenen Neubaus von 32 Mietwohnungen auf der Hartenecker Höhe im Stadtteil Oßweil wird sich auf Grund des lang anhaltenden Winters voraussichtlich auf das Frühjahr 2014 verschieben.

Die Planung zum Bau eines Punkthauses mit rd. 20 Wohneinheiten auf 5 Stockwerken im Neubaugebiet Neckarterrasse (Neckarweihingen) wird weiter vorangetrieben. Ein Teil der Flächen sind für „Selbstbestimmtes Wohnen im Alter“ geplant. Für diese Seniorenwohnungen finden regelmäßige Treffen statt, bei denen die Interessenten die Möglichkeit haben Ihre Wohnwünsche in die laufende Planung einfließen zu lassen. Aus heutiger Sicht ist die Vermietung des Projektes im Laufe des Jahres 2015 vorgesehen.

Zusätzlich wird die WBL 2013 in der Neckarterrasse ein zweites Grundstück von der Stadt Ludwigsburg kaufen, auf dem 23 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage entstehen sollen.

Für die Wilhelmstraße 29 laufen die Planungen zum Abriss und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Einheiten, die für den Verkauf vorgesehen sind.

Die Sanierung der Bietigheimer Straße 17 mit angrenzendem Neubau befindet sich im Endplanungsstadium. Wichtige Details wie Brand- und Schallschutz sowie Deckenhöhen sind in Verbindung mit behördlichen Auflagen zu klären. In diesem Objekt sollen hauptsächlich kostengünstige große Wohnungen für kinderreiche Familien entstehen. Für dieses Projekt erhält die WBL Mittel aus dem Sanierungsprogramm „Untere Stadt“.

Die WBL wird einen Teil des Gebäudes in der Alt-Württemberg-Alle 4 ankaufen. Durch Umbau des 1. und 2. Obergeschosses sollen rd. 30 Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen mit den notwendigen allgemeinen Gemeinschaftsflächen entstehen. Diese Wohnungen sind ausschließlich für betreutes Wohnen vorgesehen und können von der WBL erworben werden. Die Planungen für das dritte Geschoss sehen eine Büro- und teilweise Wohnnutzung vor. Die dabei entstehenden Einheiten sollen ebenfalls verkauft werden. Im Erdgeschoss wird die Kleeblatt Pflegeheime gGmbH ihre neue Firmenzentrale einrichten.

Es besteht die Aussicht, dass die Umsetzungsphase von Mieter und Eigentümer aus den Wohngebäuden Am Sonnenberg 16, 18, und 20 (Entwicklungsprogramm Sonnenberg Süd-West) bis Mitte 2014 abgeschlossen werden kann. Danach kann auch der südwestliche Teil neu bebaut werden. Einige von der Umsetzung betroffenen Mieter haben das von der WBL angebotene „FairWohnen“-Modell am Sonnenberg genutzt und können damit in ihrem Stadtteil weiter verbleiben.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) wird 320 Wohnungen in Grünbühl-Sonnenberg an die WBL verkaufen. Das Wohnquartier wird mit den dort lebenden Menschen über einen längeren Zeitraum hinweg entwickelt. Im Neubau sind besondere Wohnformen wie das „FairWohnen“ Modell und „Selbstbestimmtes Wohnen im Alter“ vorgesehen. Es soll auch geförderter Wohnraum aus Mitteln des Landeswohnraumförderprogramms entstehen.

Zur Unterstützung der von der Stadt Ludwigsburg erarbeiteten Stadtteilentwicklungspläne wird die WBL auch in den kommenden Jahren aktiv am Grundstücks- und Immobilienmarkt

als Käufer auftreten. Damit sollen zusätzlich zum Neubau in den Stadtteilen die wohnungs- und sozialpolitischen Ziele unterstützt werden.

Diese vorgenannten Maßnahmen sind Kernbestandteile im vielseitigen Aufgabenspektrum der WBL. Nur die wirtschaftliche Gesamtbetrachtung des Unternehmens und eine erfolgreiche Umsetzung aller Vorhaben machen es der WBL möglich, ausreichend Wohnraum für den Sozialauftrag und sowohl bedarfs- als auch nachfrageorientierten Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung bis hin zum betreuten oder seniorengerechten Wohnen anzubieten.

Die Geschäftstätigkeit der GbR Sonnenberg mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH (BW) verläuft weiterhin positiv. Für 2013 wird ebenfalls ein Jahresüberschuss erwartet. Auf dem unbebauten Grundstück in Ludwigsburg, Aldinger Straße, soll voraussichtlich Ende 2013 mit dem Neubau von 13 Eigentumswohnungen begonnen werden.

Der Um- und Neubau der Eberhardstraße 1 für das Städtische Museum, die Touristinformation und den Kunstverein Ludwigsburg (MIK) verläuft mit Hochdruck. Die Eröffnungsfreier wird am Sonntag den 12. Mai 2013 gemeinsam mit dem 36. internationalen Museumstag stattfinden.

Die Sanierung und der Umbau des Scalas in der Stuttgarter Straße 2 wird wie geplant noch bis ins Frühjahr 2014 gehen. Anschließend haben die Betreiber die Möglichkeit den Testbetrieb aufzunehmen, bei dem auch etwaige Mängel erkannt und beseitigt werden können, bevor es im Sommer mit der langersehten Wiederaufnahme des Spielbetriebs im Stammhaus weitergeht.

Nachdem der Förderzeitraum für Gründerfirmen im Film- und Medienzentrum zum 31.12.2012 abgelaufen ist, wird die WBL freiwillig die Subventionierung von begrenzten Mietflächen für Existenzgründer bzw. Unternehmen in der Gründungsphase, insbesondere aus dem Medienbereich, zunächst für weitere fünf Jahre fortführen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass dieses Konzept der Förderflächen den Standort Ludwigsburg sehr positiv beeinflusst. Es wird davon ausgegangen, dass es auch in Zukunft einigen Gründern gelingen wird zu erfolgreichen Mittelstandsunternehmen heranzuwachsen. Diese Firmen haben dann das Potential, Profiflächen der WBL oder Büroflächen innerhalb des Stadtgebietes zu nutzen. Für die Leitung dieser Sparte konnte zum 01.02.2013 ein Mitarbeiter gewonnen werden, der selbst aus den Reihen der Medienschaffenden kommt und entsprechend gut vernetzt ist. Damit kann die Vermarktung des Areals mit seinen Büroflächen, der Event-Location Reithaus und einer ganzen Reihe von Konferenzräumen, auch durch die Nutzung und Intensivierung des gemeinsamen Netzwerkes mit dem städtischen Veranstaltungsmanagement, weiter erfolgreich ausgebaut werden.

Die Sparte Wohnungseigentumsverwaltung ist ebenfalls auf Erfolgskurs. Außer diversen avisierten Neuzugängen ist es der WBL gelungen, die Eigentumsverwaltung für das 2004 selbsterstellte Hirschbergzentrum ab Frühjahr 2013 wieder zurückzugewinnen. Erfreulich ist auch, dass viele Anfragen über Empfehlungen der eigenen verwalteten Gemeinschaften erfolgen. Für einige Investoren die Im Sonnenhof 3 von der WBL eine Neubauwohnung erworben haben, wickelt die WBL ab 2013 die komplette Bewirtschaftung dieser Einheiten ab. Diese Entwicklungen zeigen, dass das Unternehmen von den Kunden als ganzheitlichen Dienstleister rund um die Immobilie wahrgenommen wird.

Durch die konsequente Reinvestition der Gewinne in den Bestand verbessert sich die Bestandqualität und die ungewollten Leerstände bleiben auf niedrigem Niveau. Die Nachfragesituation aus Stadt und nahem Umfeld ist unverändert hoch. Rund 50 % der über 800 vorgemerkten Interessenten möchten eine Wohnung aus dem sozialen Bestand wie z. B. dem Modell „FairWohnen“ anmieten. Die neu erstellten Eigentumswohnungen werden mit großem Erfolg verkauft.

Die finanzielle Lage der WBL ist gut. Die bereits getätigten und laufenden Investitionen sind langfristig, dem Kapitalmarkt entsprechend, auf niedrigem Zinsniveau finanziert. Das Unternehmen wird von den Ratingabteilungen der kreditgebenden Banken mit den besten Noten bewertet. In der Gesamtbetrachtung lässt die von der WBL verfolgte Strategie keine besonderen Risiken erkennen, die sich negativ auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage auswirken.

2.11 Dank der Geschäftsführung

Das Jahr 2012 endete mit dem besten Ergebnis seit Bestehen der Gesellschaft. Alle Aufgabenstellungen, die sich der WBL und ihren Mitarbeitern boten, wurden außerordentlich erfolgreich umgesetzt. Dabei war es für die Teams der WBL selbstverständlich, weit über das zu erwartende Maß hinaus, persönliches Engagement in das Unternehmen zu investieren. Für diesen enormen Einsatz bedankt sich die Geschäftsführung ganz herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Bedanken möchte sich die Geschäftsführung auch bei den Gremien des Gesellschafters, der Verwaltungsspitze der Stadt mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die fachliche, sachliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ebenso möchte sich die WBL bei allen Geschäftspartnern und Institutionen bedanken, die uns auf diesem erfolgreichen Weg unterstützt und begleitet haben.

Ludwigsburg, 28. März 2013

Andreas Veit