

**WIR  
SETZEN  
ZEICHEN**

Mit lebenswerten Wohnkonzepten.



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZPORTRÄT DER WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH</b> .....	3
<b>ZUKUNFT GESTALTEN. MIT VERANTWORTUNGSBEWUSSTEN KONZEPTEN.</b> .....	4
<b>VORWORT</b> .....	5
<b>SOZIALKOMPETENZ ZEIGEN. MIT INNOVATIVEN MODELLEN FÜR FAIRES WOHNEN.</b> .....	6
<b>LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012</b>	
1. Allgemeine Rahmenbedingungen	
1.1 Gesamtwirtschaftliche Situation .....	10
1.2 Preise, Konsum- und Arbeitsmarkt .....	11
1.3 Wohnungswirtschaft .....	12
2. Bericht der Geschäftsführung	
2.1 Bautätigkeit .....	13
2.2 Kauf .....	14
2.3 Wohnungsbestand .....	15
2.4 Interessentendatei/Vermietung .....	17
2.5 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen .....	17
2.6 Verwaltungstätigkeiten .....	17
2.7 Vermögenslage .....	18
2.8 Finanzlage .....	19
2.9 Ertragslage .....	20
2.10 Risiko- und Prognosebericht	
2.10.1 Risikobericht .....	22
2.10.2 Prognosebericht .....	23
2.11 Dank .....	27
<b>BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012</b> .....	28
<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> .....	30
<b>ANHANG</b> .....	32
<b>ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS</b> .....	34
<b>FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN</b> .....	34
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS</b> .....	38
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b> .....	39



WOHNUNGSBAU  
LUDWIGSBURG

# KURZPORTRÄT DER WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH

## SITZ

Mathildenstraße 21  
71638 Ludwigsburg  
Telefon: (07141) 910-3800  
Telefax: (07141) 910-3890  
Mail: [info@wb-lb.de](mailto:info@wb-lb.de)  
Web: [www.wb-lb.de](http://www.wb-lb.de)

## GRÜNDUNG

21. Januar 1953

## STAMMKAPITAL

41.000.000,00 €

## GESELLSCHAFTER

Stadt Ludwigsburg: 99,996 %  
Kreissparkasse Ludwigsburg: 0,004 %

## MITGLIEDSCHAFTEN



Bundesverband deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e. V. (GdW), Berlin



Verband baden-württembergischer  
Wohnungsunternehmen e. V. (vbw), Stuttgart

Vereinigung der kommunalen baden-württembergischen  
Wohnungsunternehmen, Schwäbisch-Gmünd



Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und  
Siedlungswesen (DESWOS), Köln



Verband der Immobilienverwalter  
Baden-Württemberg e. V., Bietigheim-Bissingen

## ZUKUNFT GESTALTEN. MIT VERANTWORTUNGSBEWUSSTEN KONZEPTEN.

Zu den zentralen Aufgaben der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) gehört seit ihrer Gründung im Januar 1953 die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der städtischen Bevölkerung. Eine wesentliche Voraussetzung zur Erfüllung dieser vielschichtigen Aufgabe liegt in der realistischen Einordnung und Bewertung der sich stetig wandelnden gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen mit den daraus resultierenden Folgen für ein angemessenes Wohnungsangebot. Faktoren wie die demografische Entwicklung, die eingeleitete Energiewende oder die Wohnbauförderprogramme der baden-württembergischen Landesregierung haben einen entscheidenden Einfluss auf die Gestaltungsmöglichkeiten eines Wohnungsunternehmens.

Als innovatives und verantwortungsbewusstes Unternehmen nimmt die Wohnungsbau Ludwigsburg diese Herausforderung aktiv an und setzt richtungsweisende Zeichen in der Gestaltung des Wohnraumangebots für die Bürger Ludwigsburgs. Ganz selbstverständlich gehören dazu Verwaltung und energetische Modernisierung der rund 2.000 Bestandswohnungen. Gleichzeitig werden derzeit in umfangreichen Neubauprojekten neue Mietwohnungen geschaffen. Zur Bereitstellung des dringend benötigten sozialen Wohnraums reduziert die WBL nicht nur freiwillig den Mietzins von nicht förderungsgebundenen Wohnungen, darüber hinaus entwickelt sie in Zeiten knapper öffentlicher Kassen zukunftsweisende, frei finanzierte Konzepte.

An erster Stelle ist hier das flexible „Fair Wohnen“-Modell zu nennen, das im Wohngebiet Sonnenberg bereits umgesetzt wurde und zudem in einem modernisierten Bestandsobjekt in der Grönerstraße Anwendung findet. Alternative Wohnformen wie das Projekt „Seniorenwohnen Neckarterrasse“ befinden sich im Aufbau, und in den entstehenden Mietwohnungen auf der Hartenecker Höhe wird der künftigen Hausgemeinschaft als umweltfreundlicher Service ein Car-Sharing zur Verfügung gestellt. Mit derartig kreativen Konzepten setzt die Wohnungsbau Ludwigsburg starke Zeichen für bedarfsgerechten Wohnraum und trägt gleichzeitig in hohem Maße zu einer verantwortungsbewussten Wohngebiets- und Stadtentwicklung bei.



## VORWORT

Sehr geehrte Kunden, Geschäftspartner und Freunde der WBL,

ereignisreiche Zeiten fordern weitsichtige Konzepte. Das gilt in besonderem Maße für ein kommunales Wohnungsbaunternehmen wie die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH. Denn angesichts des immensen Bedarfs an bezahlbarem und sozialem Wohnraum in unserer Stadt und der in den letzten Jahren unattraktiven Wohnungsbauförderung haben wir einen Fokus auf eigenfinanzierte und nicht profitmaximierte Konzepte gerichtet, die der aktuellen Lage am Wohnungsmarkt gerecht werden.

2012 ist das Jahr, in dem unser „Fair Wohnen“-Modell aus der Taufe gehoben und erstmalig realisiert wurde. Im selben Jahr haben wir zudem das „Seniorenprojekt Neckarterrasse“ auf den Weg gebracht, bei dem unter aktiver Beteiligung der künftigen Mieter anforderungsgerechter Wohnraum für ein selbstbestimmtes Leben im Alter entstehen wird. Wir verstehen die Entwicklung solcher Konzepte als Teil unseres sozialen Auftrags und möchten so – ganz im Sinne unseres Leitmotivs – lebenswerte Räume für die Zukunft schaffen.

Neben diesen neuen Wegen stand das Jahr 2012 ganz im Zeichen unserer laufenden Mietwohnungsneubauten im Stadtteil Grünbühl-Sonnenberg, in den Alleen und auf der Hartenecker Höhe. Im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms wurden weitere Mehrfamilienhäuser im Bestand energetisch auf den neuesten Stand gebracht.



*Andreas Veit*

*Geschäftsführer*

Nicht zuletzt sind die Restaurierungs- und Neubauarbeiten im Scala und im Kulturareal Eberhardstraße zügig vorangeschritten.

Grund zur Freude gab uns eine erneute Auszeichnung der Deutschen Energie-Agentur, diesmal für unseren Büroneubau in der Mathildenstraße 21. Das dena-Label „Good Practice Energieeffizienz“ erhalten Projekte, die zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduzierung des Endenergieverbrauchs beitragen und damit einen wichtigen Beitrag zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz leisten.

Der vorliegende Geschäftsbericht dokumentiert ein weiteres, sehr erfolgreiches Jahr der Wohnungsbau Ludwigsburg. Beste Voraussetzungen also für den Start in das Jubiläumsjahr. Denn 2013 feiert die aktiv und jung gebliebene WBL zusammen mit ihren Kunden ihr 60-jähriges Bestehen.

Herzlichst, Ihr

## SOZIALKOMPETENZ ZEIGEN. MIT INNOVATIVEN MODELLEN FÜR FAIRES WOHNEN.

***Wir schaffen Räume. Diese Aussage ist bei den verschiedenen Tätigkeitsfeldern der Wohnungsbauludwigsburg GmbH sowohl im übertragenen als auch im ganz wörtlichen Sinne zu verstehen. Der Kernauftrag besteht darin, für breite Schichten der Bevölkerung Wohnraum bereitzustellen. Doch bei der Erfüllung dieser Aufgabe spielen im gesellschaftlichen Umfeld zahlreiche Faktoren mit, auf deren Gültigkeit das Unternehmen selbst keinen Einfluss hat, sei es der demografische Wandel oder seien es die gesetzlichen Förderprogramme für den Wohnungsbau. Was bleibt, ist die Entwicklung möglichst eigenständiger Konzepte, die jenseits der geltenden Bedingungen die erforderlichen Handlungsspielräume zur Umsetzung des Unternehmensauftrags ermöglichen.***

Seit Jahrzehnten ist der demografische Wandel in aller Munde. Schon 1973 war Deutschland weltweit das erste Land, in dem die Zahl der Sterbefälle die der Geburten überschritt. Seither spricht man von einer alternden Gesellschaft, die auf allen gesellschaftlichen Ebenen große Herausforderungen mit sich bringt.

Doch welche Konsequenzen hat dieser Wandlungsprozess für den Wohnungsmarkt? Die 2009 erstellte Studie „Wohnungsmangel in Deutschland?“ des renommierten Eduard Pestel Instituts gibt darüber Aufschluss und weist den zukünftigen Wohnungsbedarf bis auf die Kreisebene regionalisiert aus.

### **Demografischer Wandel und Stadtentwicklung**

Infolge der Pestel-Studie zieht der demografische Wandel – trotz der mittel- und langfristig prognostizierten Bevölkerungsschrumpfung – keineswegs eine Entlastung der Wohnungsmärkte nach sich. Das Gegenteil ist der Fall. Zwar ist die Zahl der Kinder rückläufig, doch die Zahl der Erwachsenen, also des Personenkreises, der Haushalte bildet und Wohnungen nachfragt, wird noch etliche Jahre ansteigen. Dazu kommt eine zunehmende Singularisierung, das heißt, es wird immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte geben. Nicht zuletzt hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung dahin gehend entwickelt, dass immer mehr Menschen die ländlichen Gebiete verlassen und in die Städte ziehen. Folglich steht dem wachsenden Leerstand im ländlichen Raum eine starke Verknappung des Wohnraums in den Städten und Ballungsräumen entgegen.

Aus den Ergebnissen dieser Studie konstatiert die aus zahlreichen Fachverbänden und Institutionen gebildete Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“ bereits heute eine akute Wohnungsnot. Allein Baden-Württemberg benötigt bis zum Jahr 2025 über eine Million neue Wohnungen. Dabei weist die Landeshauptstadt Stuttgart mit circa 82.000 Wohnungen den höchsten Gesamtbedarf auf, unmittelbar gefolgt vom Kreis Ludwigsburg mit knapp 58.000 Wohnungen.







Besonders dramatisch ist die Entwicklung im Bereich der bezahlbaren Mietwohnungen. Die Ludwigsburger Kreiszeitung berichtete im Januar 2013 über einen Bedarf von bis zu 4.000 Mietwohnungen im Landkreis bis zum Jahr 2017 und von einer drohenden Wohnungsnot insbesondere für junge Familien und Senioren. Die logische Folge: Bezahlbarer Mietwohnraum für Haushalte mit begrenztem Einkommen wird dringend benötigt.

#### **Die Grenzen der Wohnbauförderung**

Zu den Konsequenzen des demografischen Wandels für den Wohnungsmarkt und insbesondere für den sozialen Wohnraum stellt sich für die Wohnungsunternehmen ein weiterer Faktor kritisch dar. Sozialer Wohnraum wurde fast 25 Jahre lang kaum mehr gefördert. Zudem war die Inanspruchnahme von Fördergeldern aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen auf dem freien Markt wenig lukrativ. Folglich entstand in den letzten 25 Jahren kaum neuer geförderter Mietwohnraum mit Sozialbindung. Gleichzeitig fallen in absehbarer Zeit zahlreiche Bestandswohnungen aus der Bindungspflicht. Allein in Ludwigsburg laufen bis zum Jahr 2018 rund 340 Wohnungen – und somit 40 Prozent des Bestandes – mit Sozialbindung aus.

Derzeit sehen Wohnungsbau, Stadt und Gemeinderat allein im Kreis der WBL-Mieterschaft einen Bedarf von mindestens 900 Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen, die einer zusätzlichen Förderung bedürfen. Doch auch diese Zahl wird nicht ausreichen, den tatsächlichen Bedarf in der Stadt zu decken. Zusätzlich ist ein entsprechendes Wohnraumangebot auch von anderen Trägern erforderlich. Von den rund 2.000 Bestandswohnungen der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH werden derzeit 700 Sozialwohnungen zur Verfügung gestellt, davon sind allerdings nur noch 300 an die Vorgaben der

*In den modernen Mehrfamilienhäusern am Sonnenberg wird das „Fair Wohnen“-Modell erstmals realisiert.*

öffentlichen Förderung gebunden. Die restlichen Wohnungen sind frei finanziert, und die WBL verzichtet hier durch vergünstigten Mietzins auf Rendite. Zudem befinden sich in der Interessentendatei der WBL über 800 Wohnungssuchende, von denen wiederum mehr als die Hälfte sozialen Wohnraum beansprucht.

Zwar hat die Landesregierung aufgrund der angespannten Lage 2012 ihre Mittel für sozialen Wohnungsbau erhöht und bessere Rahmenbedingungen geschaffen, jedoch für die laufenden Mietwohnungsneubauprojekte des kommunalen Wohnungsbauunternehmens kam diese Änderung zu spät. Zwischenzeitlich hat die WBL eigene, flexible Alternativkonzepte entwickelt, die sich bereits in der Umsetzungsphase befinden.

#### **Das „Fair Wohnen“-Modell der WBL**

Mit gänzlichem Verzicht auf Fördermittel von Stadt und Land hat die Wohnungsbau Ludwigsburg das „Fair Wohnen“-Modell ins Leben gerufen. Das Angebot richtet sich an Bevölkerungsgruppen mit einem knappen eigenen Einkommen, für die nur ein Wohnberechtigungsschein adäquaten Zugang zu einer angemessenen Wohnung ermöglicht. Je nach Bruttojahreseinkommen des Haushalts

liegen die Quadratmeterpreise der Kaltmiete zwischen 0,50 Euro und 2,00 Euro unter dem aktuellen Mietpreis. Alle zwei Jahre wird die Einkommensentwicklung der so geförderten Haushalte per Wohnberechtigungsschein überprüft. Sobald sich die Einkommenssituation eines Haushalts verbessert, wird die Miete entsprechend angepasst.

Im Gegensatz zu den üblichen objektbezogenen Förderprogrammen handelt es sich bei diesem Modell um eine subjektbezogene Förderung. Mit gestiegenem Haushaltseinkommen zahlen die Mieter schließlich die ortsübliche Vergleichsmiete. Bei Neuvermietung im entsprechenden Objekt wird dafür dann eine andere Wohnung in das „Fair Wohnen“-Modell übernommen.

Das Pilotprojekt des innovativen und flexiblen Konzepts wird erstmals bei den Mietwohnungsneubauprojekten in Grünbühl-Sonnenberg in die Praxis umgesetzt. Hier entstehen vier Mehrfamilienhäuser mit 43 neuen Mietwohnungen, von denen 23 nach dem „Fair Wohnen“-Modell vermietet werden. Inzwischen wurde bereits ein Mehrfamilienhaus an die neuen Bewohner übergeben, davon sechs Wohnungen nach dem neuen Modell.

Neben der Flexibilität in der Vergabepaxis bietet das Modell weitere Vorteile. Im selben Objekt werden jeweils sowohl frei als auch reduziert vermietete Wohnungen vergeben. Die Folge ist eine gesunde Durchmischung verschiedener Bevölkerungsschichten in einem guten sozialen Umfeld und ohne Stigmatisierung der unterstützten Haushalte.

In modifizierter Form wird das „Fair Wohnen“-Modell inzwischen auch in einem Bestandsgebäude der WBL in der Grönerstraße praktiziert, in dem aufgrund grundlegender Sanierung und energetischer Modernisierung moderate Mieterhöhungen anstehen. Die Umsetzung der eigenwirtschaftlichen Subjektförderung ist hier im Rahmen

der Neuvermietung durch Fluktuation geplant. Von den 32 Wohnungen im Gebäude stehen elf für Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen zur Verfügung. Der vorgesehene Anteil von einem Drittel an Mietern nach dem „Fair Wohnen“-Modell bezieht sowohl neue als auch Bestandsmieter – vor allem Familien mit geringem Einkommen – ein und sorgt so für eine ausgeglichene Mieterstruktur.

Mit ihrem „Fair Wohnen“-Modell bei Neubau und im Bestand mindert die WBL ihre eigene Rendite und trägt durch eigenwirtschaftliche Förderung zur Erhaltung und Ausweitung von bezahlbarem Wohnraum in Ludwigsburg bei. Ein weiterer Vorteil des Konzepts liegt darin, dass die Förderung zeitlich unbefristet erfolgen kann und sich damit sehr flexibel an sich ändernde Marktgegebenheiten bezüglich der Miethöhe und der Mieterauswahl anpassen lässt.

### **Das Projekt „Seniorenwohnen Neckarterrasse“**

Eine wesentliche Folge des demografischen Wandels hinsichtlich der Wohnraumsituation ist der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen. Ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter – jenseits von Senioren- und Pflegeheimen – ist nur mit einer entsprechenden Ausstattung und einer funktionalen Infrastruktur möglich. Vor diesem Hintergrund plant die Wohnungsbauludwigsburg derzeit im Neubaugebiet Neckarterrasse in einem Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten ein zukunftsweisendes Pilotprojekt. Zehn abgeschlossene Seniorenwohnungen sowie eine Gemeinschaftswohnung mit Garten im Erdgeschoss sollen hier entstehen, bereits bei der Planung werden die künftigen Mieter aktiv einbezogen. Inzwischen haben mehrere Treffen mit interessierten Senioren stattgefunden, die sich bei diesem innovativen Projekt einbringen möchten. Sie haben bereits gemeinsam mit der WBL und dem beauftragten Architekturbüro erste Ausstattungsdetails der Wohnungen konkretisiert. Dazu gehören unter

anderem bodengleiche Duschen, elektrische Rollläden an großen Fensterfronten sowie eine rollstuhlgeeignete Küche in der Gemeinschaftswohnung, in der auch ein Gästeparthie für Besucher eingerichtet werden soll. Die Fertigstellung des Gebäudes und der Erstbezug sind für Ende 2014/Anfang 2015 vorgesehen.

**Zukunftsweisende Konzepte für Ludwigsburg**

Innovative Konzepte wie das „Fair Wohnen“-Modell oder das Projekt „Seniorenwohnen Neckarterrasse“ bilden wirkungsstarke Akzente für eine lebenswerte Zukunft aller Bevölkerungsschichten in Ludwigsburg. Bereitstellung von sozialem Wohnraum, freiwilliger Verzicht auf die eigene Rendite durch Mietreduzierung sowie die steuernde Funktion bei einer integrativen Wohngebiets- und Stadtentwicklung setzen richtungsweisende Zeichen für die Zukunft und werden dem Sozialauftrag der Wohnungsbau Ludwigsburg in vorbildlicher Weise gerecht.



# 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 2 % 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 Euroländer unter Rezession und Sparprogrammen leiden, ist Deutschland weit entfernt von der 3,0 %-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



Architekt: Manfred Kurbel

*Die Gottlieb-Dilger-Straße 11–15 nach der energetischen Modernisierung und mit neuen Balkonbauten.*

deutlich hinter dem geplanten Nachtragshaushalt. Und dies trotz neuer Kosten für den Euro-Rettungsschirm von rund 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 Euroraum 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 führt 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, deut-

lich 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 Millionen 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 % 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 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. Viele haben nur geräumige Luxusbauten in den urbanen Zentren im Visier. Hier sind die kommunalen Entscheidungsgremien gefordert, eine faire Vergabepolitik



*Die Bühlerstraße 40 und 42 vor der energetischen Modernisierung im Jahr 2012.*



Architekt: Ulli G. Hässig

*Neben dem Einbau einer neuen Zentralheizung entstanden im Dachgeschoss vier neue Wohnungen.*

städtischer Grundstücke zu erarbeiten, die wirkungsvoll und hemmend dieser Entwicklung entgegensteht.

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, Finanzierer und Baustoffindustrie. Die Leidtragenden dieser Entwicklung sind Bürger mit geringem Einkommen, Senioren, die allein in einer mittlerweile zu großen und sanie-

rungsbedürftigen 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 %.

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 Fokus muss im Wesentlichen auf den Wohnungsneubau ausgerichtet sein. Nur wenn 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 innerstädtischen 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 5 %. In Deutschland sind nur 1 % 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 rund 81,2 Millionen auf rund 70,1 Millionen im Jahr 2060. Der Anteil der über 60-Jährigen soll sich in dieser Zeit um rund 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 seinen Eigentümern übergeben werden. Ein weiteres Gebäude (Im Sonnenhof 1) mit acht Einheiten ist für den Bestand vorgesehen

und wurde nach dem „Fair Wohnen“-Modell vermietet. Die restlichen 35 Mietwohnungen können voraussichtlich Anfang Mai nächsten Jahres an die Mieter, ebenfalls nach dem „Fair Wohnen“-Modell, übergeben werden.

Im Sommer 2012 wurde auf der Hartenecker Höhe (Obweil) 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. 5,5 Mio. € erhalten.

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

An die Objekte Osterholzallee 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 CO<sub>2</sub>-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, sodass noch eine Wohnung zum Rückkauf ansteht.



Architekturbüro: Ackermann + Raff

*Perspektiven am Sonnenberg: Die neuen Mehrfamilienhäuser sorgen für ein attraktives Stadtbild.*



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 sollen ein Mehrfamilienhaus (KfW 55) mit Tiefgarage und Räume für die Nahwärmeversorgung für das gesamte Wohngebiet Neckarterrasse entstehen. Von den geplanten 22 Wohneinheiten sind zehn Einheiten für seniorenrechtliches 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 Balkonanbauten 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 m<sup>2</sup> (Vorjahr 136.824,02 m<sup>2</sup>).

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 Medienzentrum 305 T€. Der Rest von rd. 130 T€ betrifft überwiegend kurzfristige Leerstände infolge 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 entwickelten Modell „Fair Wohnen“ vermietet. Diese Mieten sind erheblich günstiger, als sie nach dem Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg angesetzt werden können.

Insgesamt beträgt die durchschnittliche Sollmiete pro m<sup>2</sup> 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 „Fair Wohnen“-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 Wohnungsbaugesellschaft, 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 Bauträgergeschäft 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 aufgrund der fairen Mietpreisangebote verteilt sich fast je zur Hälfte auf den Bereich der sozial gebundenen und auf frei finanzierte 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 „Fair Wohnen“-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 m<sup>2</sup> Wohnfläche energetisch modernisiert. Außer den üblichen Dämmmaßnahmen wurde ein Objekt aufgestockt, es entstanden vier attraktive Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Hierdurch wurde die Wohnfläche um 264 m<sup>2</sup> erhöht. An einem Objekt wurden im Rahmen der Modernisierung Balkone angebaut, was zu einem weiteren Zuwachs von 79 m<sup>2</sup> 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 Reduzierung des jährlichen CO<sub>2</sub>-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 Modernisie-

rungsmaßnahmen. Für Instandhaltungskosten inklusive gewerblicher Objekte sind 2,92 Mio. € angefallen.

Bei den energetisch sanierten Objekten konnte wiederum der CO<sub>2</sub>-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 fünf 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 Bewohner ab.

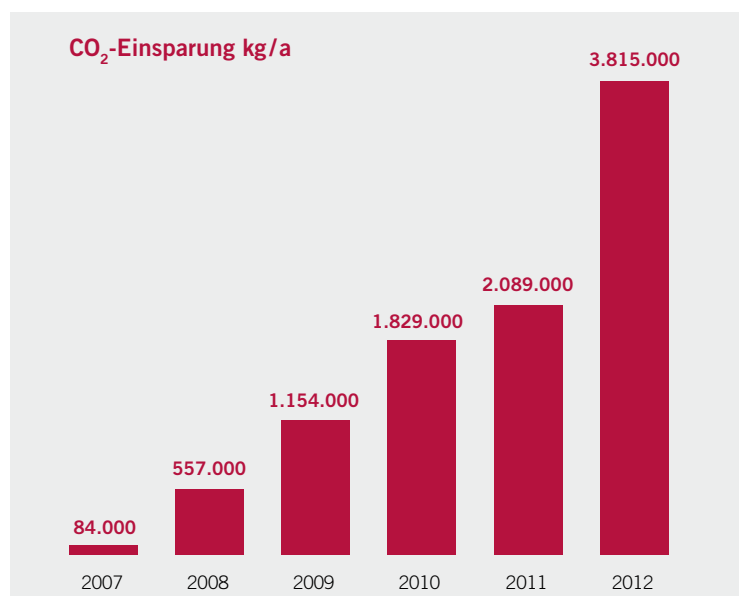
## 2.7 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
<b>Bilanzsumme</b>	138.990 T€	139.208 T€	134.301 T€
<b>Eigenkapital</b>	78.898 T€	74.351 T€	71.862 T€
<b>Flüssige Mittel</b>	6.354 T€	13.443 T€	12.085 T€
<b>Eigenkapitalquote</b>	56,8 %	53,4 %	53,5 %

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 re-

spektablen Niveau von über 50% gehalten werden kann. Die kurz- und mittelfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten werden regelmäßig innerhalb der vorgegebenen Zahlungsfristen beglichen.



*Kumulierte CO<sub>2</sub>-Einsparungen in kg/a  
Alle energetischen Sanierungen der WBL  
seit 2007.*

## 2.8 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	<b>2012</b> <b>T€</b>	<b>2011</b> <b>T€</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	3.287	-850
Planmäßige Tilgungen (-)	-1.936	-1.807
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung</b>	<b>1.351</b>	<b>-2.657</b>
Auszahlung (-) 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
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-8.900</b>	<b>178</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.530	5.287
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen (-)	-1.070	-1.483
Veränderungen Geldanlagen WEG	0	-18
Zufluss aus Verschmelzung FML mit WBL	0	51
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>460</b>	<b>3.837</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-7.089</b>	<b>1.358</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	13.443	12.085
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>6.354</b>	<b>13.443</b>

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 Bestandsverkäufe 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 aufgrund der soliden Finanzlage möglich.

## 2.9 Ertragslage

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

	<b>2012 T€</b>	<b>2011 T€</b>
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 und ähnliche Erträge	179	180
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.076	2.176
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	0	57
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.932</b>	<b>2.733</b>

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 Vollausschüttung 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 sich hauptsächlich durch rd. 970 T€ geringere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.

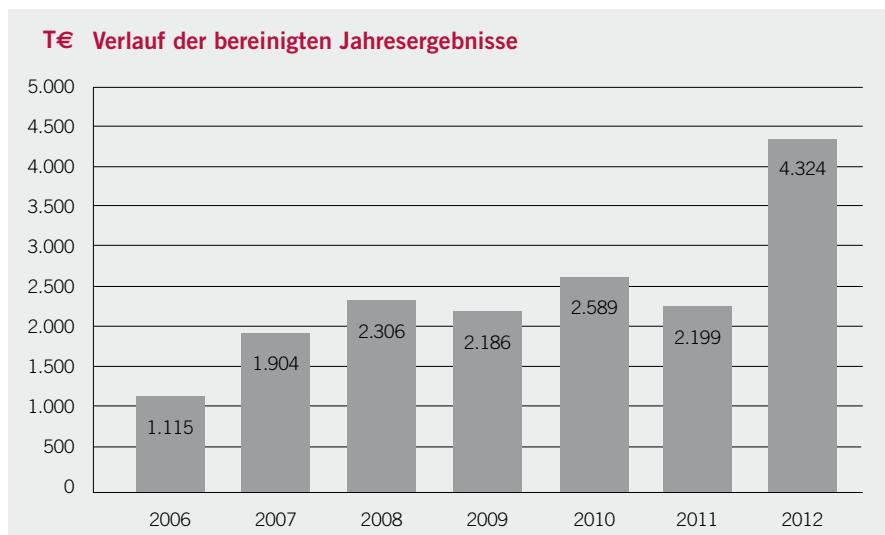
Die Sonderabschreibung der zum Abbruch bestimmten Wohngebäude Am Sonnenberg 16 und 20 erhöhten die Abschreibungen.

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:

	<b>2012</b> <b>T€</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	+4.547
<b>+/- Einmalige Faktoren</b>	
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
<b>Bereinigter Jahresüberschuss</b>	<b>+4.324</b>



## 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 demografische Entwicklung sind die Erfolgsbestandteile einer hohen Nachfrage und beständigen Vermietbarkeit unserer Objekte. Die konsequente Reinvestition dieses Erfolges 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 erfolgte 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 Finanzierungsmöglichkeiten und -konditionen ungünstig entwickeln. Deshalb steht die WBL zur Steuerung des Zinsrisikos laufend in 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 m<sup>2</sup> 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 infolge 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 Event-Location 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 Schlussfolgerungen daraus werden in einer mittel- bis langfristigen Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung enden. Soweit möglich, werden in diesem Zusammenhang auch die Nachverdichtungspotenziale 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 sofern 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 bestandsgefährdende Risiken eingetreten.

### 2.10.2 Prognosebericht

Der Kurs der letzten Jahre wird auch 2013 beibehalten. Durch Aufsichtsratsbeschluss werden weitere 26 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 1.700 m<sup>2</sup> energetisch modernisiert und teilweise Balkone angebaut. Die WBL ist außerdem mit dem Gebäude Karl-Dieter-Straße 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 wurden 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 „Fair Wohnen“-Objekt Im Sonnenhof 1 mit acht Einheiten konnte 2012 komplett vermietet werden. Die anfängliche Mischung in diesem Objekt besteht aus zwei



*In der Besigheimer Straße wurden mehrere Wohnblocks mit einem neuen Farbkonzept gestaltet.*

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 aufgrund des lang anhaltenden Winters voraussichtlich auf das Frühjahr 2014 verschieben. Die Planung zum Bau eines Punkthauses mit 22 Wohneinheiten auf fünf Stockwerken im Neubaugebiet Neckarterrasse (Neckarweihingen) wird weiter vorangetrieben. Ein Teil der Flächen ist 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 Aufla-



Architekturbüro: Ackermann + Raff

*Die neuen Wohnungen am Sonnenberg bieten großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Wohnräume.*

gen 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-Allee 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 3. 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 betroffene Mieter haben das von der WBL angebotene „Fair Wohnen“-Modell am Sonnenberg genutzt und können damit weiter in ihrem Stadtteil verbleiben.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) wird 321 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 „Fair Wohnen“-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) verlief mit Hochdruck. Die Eröffnungsfeier fand am Sonntag, dem 12. Mai 2013, gemeinsam mit dem 36. Internationalen Museumstag statt.

Die Sanierung und der Umbau des Scala in der Stuttgarter Straße 2 werden 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 lang ersehnten Wiederaufnahme des Spielbetriebes 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 Potenzial, Profiflächen der WBL oder Büroflächen innerhalb des Stadtgebietes zu nutzen.



Fotograf: ©Roland Halbe 2013

*Einblick in das neu gestaltete Ludwigsburg Museum im Kulturzentrum MIK in der Eberhardstraße 1.*

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 Areal 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 selbst erstellte 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 ganzheitlicher Dienstleister rund um die Immobilie wahrgenommen wird.

Durch die konsequente Reinvestition der Gewinne in den Bestand verbessert sich die Bestandsqualität, 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 „Fair Wohnen“, 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.



*Die Porsche-Tochter MHP hat die gesamten südlichen Stallungen des FMZ für rund 200 Mitarbeiter angemietet.*



*Das Reithaus bietet variable Möglichkeiten für die Gestaltung von Firmen-Events und privaten Festlichkeiten.*

### 2.11 Dank der Geschäftsführung

Das Jahr 2012 endete mit dem besten Jahres-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, den 28. März 2013



*Andreas Veit*





# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012

<b>AKTIVA</b>		<b>Geschäftsjahr €</b>	<b>Geschäftsjahr €</b>	<b>Vorjahr €</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		13.990,00	21.741,00
	<b>Sachanlagen</b>			
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.991.502,85		76.853.802,90
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.986.228,34		23.379.355,17
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	897.291,34		3.128.431,91
	■ Bauten auf fremden Grundstücken	8.313.897,77		8.476.956,28
	■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	328.857,34		377.952,00
	■ Anlagen im Bau	12.282.808,52		1.948.893,41
	■ Bauvorbereitungskosten	82.704,21		69.839,20
	■ Geleistete Anzahlungen	212.024,72	124.095.315,09	106.985,72
<b>Finanzanlagen</b>				
■ Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	1.404,33	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>			<b>124.109.305,09</b>	<b>114.365.361,92</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
	■ Bauvorbereitungskosten	7.225,30		0,00
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		4.514.579,27
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.755.479,05		0,00
	■ Unfertige Leistungen	2.312.669,14		1.981.988,44
	■ Andere Vorräte	196.118,94		180.893,74
	■ Geleistete Anzahlungen	519.296,73	4.790.789,16	787.572,88
	<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
	■ Forderungen aus Vermietung	197.654,15		597.520,86
	■ Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	240.632,28		51.934,11
■ Forderungen aus Betreuungstätigkeit	24.726,42		1.267,87	
■ Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	525,39		34.935,66	
■ Forderungen gegen Gesellschafter	67.562,06		708.718,33	
■ Sonstige Vermögensgegenstände	2.979.239,49	3.510.339,79	2.481.638,94	
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
■ Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.306.432,98		11.403.072,81	
■ Bausparguthaben	2.047.378,88	6.353.811,86	2.039.898,59	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
■ Geldbeschaffungskosten	25.641,65		29.586,53	
■ Andere Rechnungsabgrenzungsposten	199.917,28	225.558,93	29.501,62	
<b>Bilanzsumme</b>			<b>138.989.804,83</b>	<b>139.208.471,57</b>

**PASSIVA**

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>		41.000.000,00	41.000.000,00
	<b>Gewinnrücklagen</b>			
	■ Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.733.300,00		2.733.300,00
	■ Bauerneuerungsrücklage	27.601.210,37		25.112.674,65
	■ Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	33.350.896,23	3.016.385,86
	<b>Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</b>			
<b>Bilanzgewinn</b>				
	■ Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	4.547.308,24	4.547.308,24	2.488.535,72
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		78.898.204,47	74.350.896,23	
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>				
	■ Steuerrückstellungen	39.123,00		0,00
	■ Sonstige Rückstellungen	489.758,23	528.881,23	422.385,26
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>				
	■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.368.697,26		42.319.513,54
	■ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.228.469,65		11.838.486,48
	■ Erhaltene Anzahlungen	2.545.063,05		3.997.297,86
	■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.551.297,33		1.393.721,83
	■ Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.778,96		0,00
	■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.636.022,30		2.402.086,83
	■ Sonstige Verbindlichkeiten	290.969,80	58.622.298,35	1.436.474,76
	davon aus Steuern (4.199,10 €)			(5.421,03)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (0,00 €)			(0,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	940.420,78	940.420,78	1.047.608,78	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>138.989.804,83</b>	<b>139.208.471,57</b>	

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2012 – 31.12.2012)

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
■ a) aus der Hausbewirtschaftung	15.007.011,43		14.607.117,61
■ b) aus Verkauf von Grundstücken	6.739.032,11		0,00
■ c) aus Betreuungstätigkeit	159.540,59		144.966,73
■ d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	201.805,52	22.107.389,65	201.304,57
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes</b>			
■ an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.320.925,90	4.420.094,86
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		2.663.445,85	2.758.016,90
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
■ a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.096.867,65		7.241.543,45
■ b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.466.688,48		4.400.002,62
■ c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	92.718,69	10.656.274,82	91.660,35
<b>Rohergebnis</b>		12.793.634,78	10.398.294,25
<b>Personalaufwand</b>			
■ a) Löhne und Gehälter	1.388.107,09		1.395.719,65
■ b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	438.346,43	1.826.453,52	423.983,44
■ davon für Altersversorgung (118.343,56 €)			115.517,27
<b>Abschreibungen</b>			
■ a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.708.902,05		2.598.787,98
■ b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		3.708.902,05	
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.206.779,02	1.193.445,05
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	778.360,19		0,00
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	20,96		76,64
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	179.351,95	957.733,10	179.628,27
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	2.076.654,45		2.175.661,42
<b>Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	0,00	2.076.654,45	57.495,83
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		4.932.578,84	2.732.905,79



	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Außerordentliche Erträge</b>	0,00		129.040,00
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>	0,00		0,00
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>		0,00	129.040,00
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	39.123,00		10.443,44
<b>Sonstige Steuern</b>	346.147,60	385.270,60	362.966,63
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>		4.547.308,24	2.488.535,72



## ANHANG

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear auf 3 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung der Softwarelizenzen bis 410,00 € erfolgt im Jahr der Anschaffung. Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Dauernde Wertminderungen werden durch entsprechende außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt. Maßgebend für den Zeitpunkt der Bilanzierung der Zu- und Abgänge ist der wirtschaftliche Eigentumsübergang.

Die Grundstücke mit Wohnbauten und mit anderen Bauten werden grundsätzlich auf eine angenommene Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Die fertiggestellten Objekte werden mit 1,25 % p. a. bzw. 2 % p. a. abgeschrieben. Ein im Jahr 2005 übernommenes Objekt wird degressiv, beginnend mit 5 % abgeschrieben. Eine selbst genutzte Garage wird mit 4 % abgeschrieben. Die im Jahr 2004 zugegangenen Geschäftsräume für einen Supermarkt werden mit 3 % abgeschrieben. Das im Jahr 2009 fertiggestellte Internat und das im Jahr 2011 fertiggestellte Verwaltungsgebäude werden mit 3 % abgeschrieben. Unter der Bilanzposition „Bauten auf fremden Grundstücken“ werden die Sanierungskosten der gepach-

teten Objekte auf die Pachtzeit von 20 Jahren und Müllcontainer- und Stellplätze auf eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben. Eine Lagergarage wird mit 8 % abgeschrieben. Betriebsvorrichtungen werden mit 10 % und 20 % abgeschrieben. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten ab 150,01 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bzw. zu den Anschaffungskosten aktiviert, wobei bei den Forderungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden.

Die Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erfolgt auf die Laufzeit der Darlehen bzw. auf die Dauer der Zinsbindungsfrist.

Die sonstigen Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Berechnung der Rückstellung für die ATZ erfolgte für die bereits abgeschlossenen Verträge mit einer erwarteten jährlichen Gehaltssteigerung von 1 % und des von der Bundesbank veröffentlichten Zinssatzes für die erwartete Restlaufzeit von 3,69 %.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.



**C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

**I. BILANZ**

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens kann dem Anlagespiegel unter Ziffer 7 entnommen werden.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.312.669,14 € (Vorjahr 1.981.988,44 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Forderungen aus Verkauf von Grundstücken</b>	0,00	51.934,11
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	1.834.021,91	1.888.930,94
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.834.021,91</b>	<b>1.940.865,05</b>

4. Das Stammkapital beträgt 41.000.000,00 €.
5. Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Entnahmen im Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.733.300,00	0,00	0,00	2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	25.112.674,65	2.488.535,72	0,00	27.601.210,37
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
	<b>30.862.360,51</b>	<b>2.488.535,72</b>	<b>0,00</b>	<b>33.350.896,23</b>

6. Die Rückstellungen setzen sich hauptsächlich aus Altersteilzeit mit 132 T€ und aus Personalaufwendungen mit 102 T€ zusammen.

## 7. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	187.761,27	8.452,52	4.721,43	
<b>Sachanlagen</b>				
■ Grundstücke mit Wohnbauten	117.116.415,87	1.461.535,60	831.307,39	1.137.635,81
■ Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.448.310,59	30.939,49	211.757,48	309.181,69
■ Grundstücke ohne Bauten	3.128.431,91	831.092,00	1.173.232,27	-1.889.000,30
■ Bauten auf fremden Grundstücken	9.746.222,74	188.233,63		
■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	632.819,81	35.635,80		
■ Anlagen im Bau	1.948.893,41	9.959.179,36		374.735,75
■ Bauvorbereitungskosten	69.839,20	82.704,21		-69.839,20
■ Geleistete Anzahlungen	106.985,72	210.529,78		-105.490,78
	160.197.919,25	12.799.849,87	2.216.297,14	-242.777,03
<b>Finanzanlagen</b>				
■ Sonstige Ausleihungen	1.404,33	20,96	1.425,29	0,00
	1.404,33	20,96	1.425,29	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>160.387.084,85</b>	<b>12.808.323,35</b>	<b>2.222.443,86</b>	<b>-242.777,03</b>

## 8. DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O. Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAM	DAVON	
		RESTLAUFZEIT	
	31.12.2012 €	bis zu 1 Jahr €	zw. 1 und 5 Jahre €
■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.368.697,26	1.459.066,14 (1.487.092,38)	6.111.750,32
■ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.228.469,65	600.967,63 (604.320,04)	2.393.762,84
■ Erhaltene Anzahlungen	2.545.063,05*	2.545.063,05* (3.713.797,86*)	0,00*
■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.551.297,33	26.076,38 (20.987,25)	0,00
■ Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.778,96	1.778,96 (0,00)	0,00
■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.636.022,30	1.636.022,30 (2.235.698,06)	0,00
■ Sonstige Verbindlichkeiten	290.969,80	290.969,80 (1.436.474,76)	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>58.622.298,35</b>	<b>6.559.944,26 (9.498.370,35)</b>	<b>8.505.513,16</b>

\* nur zur Verrechnung

Umgliederungen €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2012 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
		177.502,36	13.990,00	16.203,52
2.725.436,77		42.618.213,81	78.991.502,85	2.755.207,05
-320.425,45	102.900,00	4.372.920,50	22.986.228,34	501.468,88
			897.291,34	
		1.620.558,60	8.313.897,77	351.292,14
		339.598,27	328.857,34	84.730,46
			12.282.808,52	
			82.704,21	
			212.024,72	
2.405.011,32	102.900,00	48.951.291,18	124.095.315,09	3.692.698,53
0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>2.405.011,32</b>	<b>102.900,00</b>	<b>49.128.793,54</b>	<b>124.109.305,09</b>	<b>3.708.902,05</b>

DAVON

GESICHERT

über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
33.797.880,80	9.808.663,30	Bürgschaft
	30.707.116,45	Grundpfandrecht
8.233.739,18		Bürgschaft
		Grundpfandrecht
0,00*	0,00*	
1.525.220,95	1.525.220,95	Bürgschaft
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
<b>43.556.840,93</b>	<b>11.333.884,25</b> <b>30.707.116,45</b>	Bürgschaft Grundpfandrecht

(Vorjahreswerte hell)

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	2.287.486,25	2.407.644,46
Auflösung von Rückstellungen	7.179,60	691,38
Erträge aus Zuschreibung	102.900,00	0,00
Auflösung von Wertberichtigungen	70.560,84	107.952,97
Erträge früherer Jahre	17.224,98	40.914,34
In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 197.865,42 € (VJ: 149.558,69 €) enthalten.	<b>2.485.351,67</b>	<b>2.557.203,15</b>

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	201.496,83	154.526,98
Aufwendungen früherer Jahre	11.118,81	0,00
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 11.118,81 € (VJ: 0,00 €) enthalten.	<b>212.615,64</b>	<b>154.526,98</b>

Außerplanmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
auf Wohnbauten	1.130.616,86	88.088,40
	<b>1.130.616,86</b>	<b>88.088,40</b>

## D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von 3.448.500,00 € (Vorjahr 3.775.000,00 €). Aufgrund kaufvertraglicher Regelungen mit den Käufern wird das Risiko einer Inanspruchnahme als gering eingestuft.
2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: Finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen und Kaufverträgen (Grundstücke) 14.406.000,00 € (Vorjahr 24.321.000,00 €).
3. Die Differenzen zwischen der Steuerbilanz und der Handelsbilanz führen zu einem Überhang der aktiven Steuerlatenzen. Die Gesellschaft hat entsprechend dem Wahlrecht auf eine Aktivierung verzichtet.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17,50	7,25
Technische Mitarbeiter	4,00	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	5,75	0,00
	<b>27,25</b>	<b>9,25</b>

In der Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012 waren insgesamt vier Auszubildende beschäftigt. Zum 31.07.2012 sind zwei Ausbildungsverhältnisse ausgelaufen, und am 01.09.2012 begann ein neues Ausbildungsverhältnis. Die Auszubildenden sind in den angegebenen Zahlen nicht enthalten.

5. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen 7.635,00 €.

6. Im Geschäftsjahr wurden folgende Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt:

Angaben in T€	Forderungen	Verbindlichkeiten
Aufsichts- und Gemeinderäte	0,00	16.052,01
Gesellschafter	828.291,32	37.433.080,42
Sonstige	0,00	26.939,86

7. Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB (einschließlich verbundener Unternehmen i. S. v. § 271 Abs. 2 HGB) wurden im Geschäftsjahr 2012 folgende Honorare (Gesamtvergütung und Auslagen) als Aufwand erfasst:

<b>Abschlussprüfungsleistung</b>	<b>16.303,39 €</b>
<b>Andere Bestätigungsleistung</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Steuerberatung</b>	<b>19.267,13 €</b>
<b>Sonstige Leistung</b>	<b>13.464,52 €</b>

8. Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH ist zusammen mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH zu je 50 % an folgender Gesellschaft beteiligt:  
Grundstücksgemeinschaft BW/WBL „Sonnenberg“  
Aldinger Straße GbR

<b>Eigenkapital zum 31.12.2012</b>	<b>2.516.099,86 €</b>
<b>Jahresüberschuss zum 31.12.2012</b>	<b>1.707.213,37 €</b>

9. Die Angabe der Bezüge des Geschäftsführers unterbleibt unter Anwendung der Schutzbestimmungen des § 286 Abs. 4 HGB.

Mitglieder der Geschäftsführung:

**Andreas Veit**

Geschäftsführer, hauptamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrats:

**Werner Spec**, Oberbürgermeister, Vorsitzender

**Margit Liepins**, Hausfrau, stellv. Vorsitzende

**Elga Burkhardt**, Hausfrau

**Eberhard Daferner**, Diakon

**Roland Glasbrenner**, Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

**Peter Griesmaier**, Sonderschulrektor

**Dr. Volker Heer**, Dipl.-Volkswirt

**Ulrich Kiedaisch**, Stadtkämmerer

**Anita Klett-Heuchert**, Kunsterzieherin

**Elke Kreiser**, Industriekauffrau

**Frank Rebholz**, Ltd. Polizeidirektor

**Helga Schneller**, Bankkauffrau

**Dr. Heinz-Werner Schulte**, Sparkassendirektor

**Ralf Sigmund**, Textilbetriebswirt

**Dr. Michael Vierling**, Prof. f. Wirtschaftswissenschaften  
(bis 24.04.2012)

**Edith Haberzeth-Grau**, Versicherungskauffrau  
(seit 25.04.2012)

Ludwigsburg, den 29. März 2013

Die Geschäftsführung

*Andreas Veit*

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirt-

schaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 12. April 2013

**vbw**

Verband baden-württembergischer

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Beck  
Wirtschaftsprüfer

Vogel  
Wirtschaftsprüfer





## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung zeitnah und umfassend über alle wichtigen Geschäftsvorgänge informiert. Er hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben, insbesondere die Förderung, Beratung und Überwachung der Geschäftsführung, erfüllt. In insgesamt sechs Sitzungen, davon eine gemeinsam mit dem Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung, wurden nach eingehender Beratung die nach dem Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Im September 2012 feierte die WBL Richtfest der 54 Neubauwohnungen am Sonnenberg, zu dem der Aufsichtsrat, die Mitglieder des Gemeinderats, Erwerber der Wohnungen und alle am Bau Beteiligten einschließlich der Presse eingeladen wurden. Der Investor des Areals Schloßstraße hat im November den Aufsichtsrat und den Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt auf das Salamander-Areal in Kornwestheim eingeladen. Hierbei konnten sich die Gremienmitglieder ein Bild über praktizierte Sanierung denkmalgeschützter Substanz der Salamander-Gebäude machen. Anschließend wurde ein erstes Planungskonzept bzw. Überlegungen zur Sanierung und Neubebauung der Schloßstraße 27–31 vorgestellt.

Zu den wesentlichen Punkten der Beratungen und Beschlüsse gehörten der Einsatz des selbst entwickelten „Fair Wohnen“-Modells in einem Bestandsobjekt im Stadtteil West und vier Neubauobjekten am Sonnenberg, der Ankauf eines Mehrfamilienhauses und zwei Eigentumswohnungen, der Ankauf der Schloßstraße 29–31, die Vergabe weiterer Grundstücke am Sonnenberg, mehrere Baubeschlüsse, die Festlegung des Handlungsrahmens für das Jubiläumsjahr 2013 und die Teilnahme an dem EU-Forschungsprojekt iNSPIRe.

Mit dem Abbruchbeschluss der Wohnblöcke Am Sonnenberg 16 und 20 wurde ein weiterer Meilenstein zur Entwicklung des südwestlichen Gebietes erreicht. Der Beschluss zur freiwilligen Weiterführung subventionierter Büroflächen im Film- und Medienzentrum an Gründer der Film- und Medienbranche rundet das ereignisreiche Jahr ab.



*Werner Spec*

*Oberbürgermeister, Vorsitzender*

Der vorliegende Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht wurde durch die gemäß Aufsichtsratsbeschluss beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Bei der Prüfung wurden auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes beachtet. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht, der Bericht der Geschäftsführung und der Bericht über die gesetzliche Prüfung wurden vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 4. Juni 2013 beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsführung und den Teams der WBL für dieses enorme Engagement und die bewundernswerte Leistung des vergangenen Jahres. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates danke ich für ihr Vertrauen, ihre geleistete Arbeit und ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2012.

Ludwigsburg, den 5. Juni 2013

*Werner Spec*

*Oberbürgermeister, Vorsitzender*





# WIR SCHAFFEN RÄUME



WOHNUNGSBAU  
LUDWIGSBURG

Mathildenstraße 21  
71638 Ludwigsburg

Telefon: (07141) 910-3800  
Telefax: (07141) 910-3890

Mail: [info@wb-lb.de](mailto:info@wb-lb.de)  
Web: [www.wb-lb.de](http://www.wb-lb.de)

