

**WIR  
SCHAFFEN  
MEHRWERT**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZPORTRÄT DER WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH</b> .....	3
<b>GUTE CHANCEN FÜR LUDWIGSBURG. MIT EINER LOHNENDEN STADTRENDITE.</b> .....	4
<b>VORWORT</b> .....	5
<b>GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN. MEHRWERTSTRATEGIEN DER WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG.</b> .....	6
<b>LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011</b>	
1. Allgemeine Rahmenbedingungen	
1.1 Gesamtwirtschaftliche Situation .....	10
1.2 Preise, Konsum- und Arbeitsmarkt .....	11
1.3 Wohnungswirtschaft .....	11
2. Bericht der Geschäftsführung	
2.1 Verschmelzung FML-GmbH .....	13
2.2 Bautätigkeit .....	13
2.3 Kauf .....	15
2.4 Wohnungsbestand .....	15
2.5 Interessentendatei/Vermietung .....	16
2.6 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen .....	16
2.7 Verwaltungstätigkeiten .....	17
2.8 Vermögenslage .....	18
2.9 Finanzlage .....	19
2.10 Ertragslage .....	20
2.11 Risiko- und Prognosebericht	
2.11.1 Risikobericht .....	22
2.11.2 Prognosebericht .....	23
2.12 Dank .....	25
<b>BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011</b> .....	26
<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> .....	28
<b>ANHANG</b> .....	30
<b>ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS</b> .....	34
<b>FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN</b> .....	34
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS</b> .....	38
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b> .....	39



# KURZPORTRÄT DER WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH

## **SITZ**

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

## GUTE CHANCEN FÜR LUDWIGSBURG. MIT EINER LOHNENDEN STADTRENDITE.

Die Anforderungsprofile von kommunalen Wohnungsbaunternahmen haben sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Zu dem Kernauftrag, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen, sind zahlreiche Betätigungsfelder hinzugekommen. So agiert die Wohnungsbauludwigsburg GmbH (WBL) heute mit einem vielfältigen Aufgabenspektrum als modernes Dienstleistungsunternehmen im Auftrag der Stadt. Über die soziale und ökologisch verantwortbare Wohnungsverversorgung hinaus unterstützt sie Stadtentwicklung und Infrastruktur, errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Immobilien verschiedener Nutzungsformen und stellt Einrichtungen und Dienstleistungen bereit.

Doch wie ist das Wirken eines städtischen Unternehmens zu bewerten? Eine rein monetär ausgerichtete betriebswirtschaftliche Betrachtung greift hier nicht, da sie nur einen Teilbereich der erbrachten Leistungen abbildet. Es geht vielmehr darum, den Zusatznutzen im Ertrag eines kommunalen Wohnungsunternehmens, den objektiven Mehrwert, greifbar und transparent zu machen. Stadttrendite ist der noch recht junge Sammelbegriff für diesen nicht in Zahlen messbaren Mehrwert am Gesamtertrag.

Die sogenannte Stadttrendite wird mit verschiedenen Komponenten generiert. Im Kerngeschäft Wohnungsbau umfasst sie beispielsweise die Schaffung bzw. den Erhalt gemischter Quartiere oder die Stadterneuerung durch Modernisierung von Wohngebäuden, aber auch von städtischen Einrichtungen. Sozialer Ausgleich und

Versorgung werden durch systematische Steuerung von Wohnungsvermietung und sozialen Infrastrukturmaßnahmen optimiert. Die lokale Wirtschaft profitiert sowohl durch das Mietangebot von Gewerbeimmobilien als auch durch Auftragsvergabe für die Bautätigkeit sowie durch Dienstleistungen, die wiederum Beschäftigung und Ausbildungsplätze sichern.

Maßnahmen zur Stadttrendite umfassen eine Reihe von wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Faktoren. In diesem Sinne nimmt die Wohnungsbauludwigsburg mit ihren Mehrwertstrategien gesellschaftliche Verantwortung wahr und schafft beste Voraussetzungen für ein gutes Wohn- und Lebensumfeld für die Menschen in dieser Stadt.



*Die WBL legt „eine Schippe drauf“ und generiert Mehrwert für die Stadt – hier beim Spatenstich am Sonnenberg.*

 wirtschaftlich

## VORWORT

Sehr geehrte Kunden, Geschäftspartner und Freunde der WBL,

2011 zählt zweifellos zu den ereignisreichsten Jahren in der Geschichte der Wohnungsbau Ludwigsburg. Der umfangreichste Mietwohnungsneubau seit mehr als 15 Jahren wurde – mit dem Schwerpunkt in der Gartenstadt Sonnenberg – in Gang gesetzt. Damit sorgt die WBL auch in Zukunft für ein gutes Wohnungsangebot in Ludwigsburg. Zudem wird durch das im vergangenen Jahr ins Leben gerufene eigenfinanzierte „Fair Wohnen“-Modell neuer und dringend benötigter Wohnraum für Starter-Haushalte geschaffen. Das Projekt wird derzeit erstmals am Sonnenberg realisiert.

Gleichzeitig wurden im Rahmen des bereits seit 2007 laufenden Modernisierungsprogramms drei weitere Mehrfamilienhäuser im Bestand der WBL mit einem Investitionsvolumen von 2,75 Millionen Euro instand gesetzt und energetisch modernisiert. Damit ist ein großer Fortschritt im Bereich der CO<sub>2</sub>- und Energieeinsparung vollzogen, wobei uns diese Aufgabe auch in den nächsten Jahren weiterhin begleiten wird. Dass wir hier auf einem guten Weg sind, belegt die Auszeichnung, die wir von der Deutschen Energie-Agentur für die energetische Modernisierung des Vorjahres erhalten haben. Denn das dena-Label wird für Projekte verliehen, durch die beispielgebende Energieeinsparungen erzielt wurden und die damit in vorbildlicher Weise zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz beitragen.



*Andreas Veit*

*Geschäftsführer*

Die Aktivitäten in Neubau und Modernisierung sind – neben vielen anderen – Beispiele für das starke soziale und ökologische Engagement der Wohnungsbau Ludwigsburg, mit dem ein nicht nur in Zahlen zu fassender Zusatznutzen für die Stadt entsteht. Das Aufgabengebiet der WBL hat sich in den letzten Jahren gewandelt, wir haben uns vom Bestandhalter zum mitgestaltenden Akteur entwickelt. Die damit einhergehende Übernahme von gesellschaftlicher Verantwortung für unsere Stadt und ihre Bürger führt zur Entwicklung wirkungsvoller Mehrwertstrategien, die in ihrem Ergebnis zu einer lohnenden Stadttrendite führt. Der Umzug der WBL in die Mathildenstraße 21 im Frühjahr 2011 hat den vollzogenen Veränderungsprozess des Unternehmens manifestiert und unsere Position als Partner der Stadt und Marktteilnehmer gefestigt. Ein guter Ort, um Mehrwert zu schaffen. Für ein lebenswertes Ludwigsburg.

Herzlichst, Ihr

## GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN. MEHRWERTSTRATEGIEN DER WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG.

***Stadttrendite ist eine andere Form der Steigerung von Ertragskraft. Im Fokus der Wohnungsbau Ludwigsburg steht dabei die Generierung von Mehrwert in stadtwirtschaftlicher, sozialer, ökologischer und kultureller Hinsicht, wobei diese Werte in der Regel nicht nur in Zahlen messbar sind. Zwar unterliegt auch die WBL den Anforderungen der betriebswirtschaftlichen Rentabilität, aber mit dem öffentlichen Auftrag eines kommunalen Unternehmens liegt die Zielsetzung nicht nur in der Gewinnmaximierung. Die Spanne zwischen Wirtschaftlichkeit und dem vertretbaren Verzicht auf den rein monetären Gewinn ermöglicht die Schaffung von Mehrwert auf anderen Ebenen. Dieser Mehrwert kommt der Stadt und ihren Bürgern in vielfältiger Weise zugute.***

Eine Reihe von Maßnahmen der Wohnungsbau Ludwigsburg sorgt dauerhaft für eine Stadttrendite. Dazu gehören die Wohnraumbeschaffung für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten und das Angebot besonderer Wohnformen genauso wie die Gestaltung des Wohnumfelds durch Optimierung der sozialen Infrastruktur. In der Stadtentwicklung hat die WBL sowohl im sozialen als auch im kulturellen Bereich längst eine wichtige Steuerungsfunktion übernommen. Auch zu einer positiven ökologischen Bilanz trägt sie durch zahlreiche Maßnahmen bei. Nicht zuletzt fördert sie die örtliche Wirtschaft sowie den lokalen Arbeitsmarkt und unterstützt verschiedene Einrichtungen durch gezieltes Sponsoring.

### **Sozialer Auftrag und Wohnraumkompetenz**

Es zählt zu den Kernaufgaben der Wohnungsbau Ludwigsburg, eine ausreichende Anzahl an Wohnungen mit Sozialauftrag vorzuhalten. Dazu gehört unter anderem die Wohnraumversorgung für große Familien, schwer vermittelbare oder besonders hilfsbedürftige Personen. In diesem Bereich kooperiert die WBL auch mit mehreren Einrichtungen wie der Wohnungslosenhilfe Ludwigsburg e. V., der Karlshöhe oder dem Frauenhaus Ludwigsburg. Die Leistungen gehen dabei oft über die reine Bereitstellung von adäquatem Wohnraum hinaus. Zum Beispiel werden Wohnungen zunehmend barrierefrei erschlossen bzw. barrierearm gestaltet. So entstanden 2011 in den ehemaligen Geschäftsräumen der WBL in der Karl-Massa-Straße vier barrierearme Wohnungen für Menschen mit Handicap. Daneben sieht sich die WBL jedoch nicht nur als Gestalter, Vermittler und Verwalter von Wohnraum, auch auf Servicedienstleistungen für Mieter und Kunden wird Wert gelegt. Beispielsweise ist durch die Schaffung der eigenverantwortlichen Stadtteilteams Mitte, Ost und West im Jahr 2010 eine optimale und persönliche Betreuung der Liegenschaften in jedem Gebiet sichergestellt. Aufgrund ihrer Sozialkompetenz ist die Wohnungsbau Ludwigsburg zudem in der Lage, die Stadtteilentwicklung durch Stabilisierung der Quartiere positiv zu lenken. Eine feinfühligende Dezentralisierungsstrategie sorgt für soziale Entzerrung problematischer Areale und ermöglicht eine



*Mit dem Umzug in die Mathildenstraße 21 manifestiert die WBL ihre Position als Partner der Stadt und Marktteilnehmer.*

Integration benachteiligter Bevölkerungsgruppen. Die gezielte Einflussnahme auf Sozialstrukturen oder städtebauliche Defizite bringt eine Reihe von Vorteilen mit sich. Die verbesserten Lebensbedingungen im Wohnumfeld haben positive Folgewirkungen für die dort lebenden Menschen und für die Stadt als Ganzes.

#### Gesellschaftliche Infrastruktur und Stadtentwicklung

Zahlreiche Betreuungsangebote der Wohnungsbau Ludwigsburg tragen zu einem guten Miteinander im Wohnumfeld bei. Beispiele dafür sind Mieterinformationsveranstaltungen im Vorfeld größerer Sanierungsprojekte, welche die Mieter frühzeitig in die geplanten Maßnahmen einbeziehen, oder auch Mieterfeste nach abgeschlossenen Sanierungen.

Auch Räume für Betreuungs- und Bildungseinrichtungen stellt die WBL bereit. Diese reichen von Kindergärten (z.B. in der Jägerstraße) über Kernzeitbetreuung (z.B. am Bildungszentrum West) bis hin zur sozialen Gruppenarbeit für Kinder und Jugendliche (z.B. Wohnungen am Sonnenberg, die für soziales Lernen zur Verfügung stehen).

Mit der Sanierung der ehemaligen Königin-Olga-Kaserne entstanden sowohl Räume für das Sportinternat als auch großzügige, bestens ausgestattete Klassenräume für die Oberstufenschüler des Otto-Hahn-Gymnasiums. Auch die Studierenden der Filmakademie unterstützt die WBL, zum Beispiel bei der Suche nach geeigneten Locations für Dreharbeiten.

In ihrer Vielfalt tragen die sozialen Infrastrukturmaßnahmen zu einer guten Stadtentwicklung bei. Doch das Engagement der WBL geht weit darüber hinaus. Seit mehreren Jahren ist sie wichtigster Partner der Stadt bei der aktiven Gestaltung einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung. Das größte Projekt ist die Entwicklung der Gartenstadt Sonnenberg. Hier zeichnete die WBL für Erschließung



*Raum für Bildung: Königin-Olga-Kaserne mit Platz für das Sportinternat und Klassenräume des Otto-Hahn-Gymnasiums.*

und Grundstücksvermarktung verantwortlich und realisiert mehrere eigene Bauprojekte. Am Sonnenberg wird auch das erste Projekt des durch die WBL eigenfinanzierten „Fair Wohnen“-Modells realisiert.

Bei den integrierten Handlungskonzepten „Soziale Stadt“ für die Gebiete Grünbühl/Sonnenberg/Karlishöhe sowie Ludwigsburg-Eglosheim ist die Wohnungsbau Ludwigsburg von Beginn an als wichtiger Akteur einbezogen und hat hier umfangreiche Maßnahmen umgesetzt. Unter anderem wurde in der Hirschbergstraße ein Gebäude mit Einfachstwohnungen aus den 1950er-Jahren abgerissen, auf dem Grundstück ist inzwischen ein Kleinpfleheim entstanden. Die WBL realisierte zudem ein Wohnhaus mit Vollsortimenter und wirkte damit erfolgreich der Unterversorgung des Stadtteils entgegen.

Auch der aktive Einsatz für die Kultureinrichtungen der Stadt fällt in den Bereich der Stadtentwicklung. Als Eigentümer der Scala-Immobilie investiert die WBL zurzeit in den großen Umbau und die Erweiterung der ältesten Ludwigsburger Kulturlocation. Der denkmalgeschützte Teil des Gebäudes wurde 2011 aufwendig saniert und energetisch modernisiert. 2012/13 schließen sich die

Sanierung des Theatersaals sowie ein Anbau für den Backstagebereich an, zudem wird das Foyer erweitert und neue Sanitärbereiche entstehen. Mit einer Investitionssumme von insgesamt 6,5 Millionen Euro werden so beste Voraussetzungen für die Mieter des Hauses – die Scala GmbH und Kinokult e. V. – geschaffen.

Bereits seit Ende 2010 laufen die Umbaumaßnahmen in einem der ältesten Gebäude der Innenstadt. In dem 1731 errichteten Barockbau in der Eberhardstraße 1 werden nach der Restaurierung und der Fertigstellung des Neubaus im Innenhof das Städtische Museum, der Kunstverein sowie die Tourist-Information Ende 2012 ein neues Zuhause finden.

Dieser Einsatz der Wohnungsbau Ludwigsburg ist nicht nur eine wichtige Investition zugunsten der kulturellen Einrichtungen Ludwigsburgs, auch das Stadtbild wird durch die gelungene Instandsetzung der historischen Gebäude deutlich aufgewertet.

### Ökologie und Energieeffizienz

Neben der sozialen Verantwortung hat das ökologische Denken und Handeln bei der Wohnungsbau Ludwigsburg hohe Priorität. Bei den eigenen Neubauvorhaben werden die geforderten ökologischen Standards unterschritten. So ist die energetische Beschaffenheit des neuen WBL-Gebäudes in der Mathildenstraße 21 unter anderem durch thermische Bauteilaktivierung, kontrollierte Be- und Entlüftung, Regenwassernutzung sowie eine Solaranlage auf dem Dach vorbildlich. Ein weiteres aktuelles Beispiel für einen energetisch richtungsweisenden Neubau ist das auf dem Gelände der ehemaligen Metall- und Lackwarenfabrik im KfW-70-Standard erstellte Mehrfamilienhaus in der Alt-Württemberg-Allee / Porzellanallee.

Eine zentrale Rolle nimmt seit Jahren die energetische Modernisierung der meist in den 1950er- und 1960er-Jah-



*Raum für Kultur: Bereits saniert und energetisch modernisiert wird die Scala-Immobilie 2012 umgebaut und erweitert.*

ren errichteten Bestandsgebäude ein. Von 2007 bis Ende 2011 wurden insgesamt 405 Wohnungen energetisch saniert. Die Gebäude wurden mit modernster Heiztechnik ausgestattet, Keller- und Geschosdecken sowie Dächer wurden wärmedämmend und die Fassaden erhielten energieeffiziente Wärmedämmverbundsysteme. Durch diese Maßnahmen wurde der Energiebedarf in den betroffenen Gebäuden um bis zu 70 Prozent reduziert, und die Mieter profitieren heute und zukünftig bei moderat angestiegenen Mieten von den eingesparten Energiekosten. Die umfassenden energetischen Maßnahmen sind auch im Hinblick auf den Klimaschutz ein beachtlicher Erfolg. 2011 wurden mehr als 2,1 Millionen kg CO<sub>2</sub> eingespart.

# + ökologisch

Ihr ökologisches Bewusstsein dokumentierte die Wohnungsbau Ludwigsburg auch bereits 2006 als Gründungsmitglied der kreisweit tätigen Ludwigsburger Energieagentur LEA, deren Dienste und Beratung sie auch im Rahmen der energetischen Modernisierung in Anspruch nimmt. Nicht zuletzt leisten ein Elektrofahrzeug und die von den Hausmeistern genutzten Erdgasfahrzeuge der WBL einen Beitrag zum Umweltschutz.

## Lokale Wirtschaft und Sponsoring

Neben Wohnraum stellt die WBL auch Gewerbeflächen für Ludwigsburger Unternehmen bereit. Kernstück ist hier das Film- und Medienzentrum mit seinem Gründerzentrum für Medienschaffende in Ludwigsburg. Zu diesem Areal gehört auch das Reithaus als anspruchsvolle Event-Location. In den Bereich der gewerblichen Objekte fallen darüber hinaus das Jägerhofpalais, die Medias Residenz und das Medienhaus Luitpold. Hier schafft die WBL beste Arbeitsbedingungen für zahlreiche Unternehmen und bietet ihren Mietern einen umfassenden Service.

Die zahlreichen Aktivitäten der Wohnungsbau Ludwigsburg wirken sich in der Folge positiv auf die lokale Wirtschaft aus. Denn die Auftragsvergabe für Bauprojekte, Sanierungen, Modernisierungen und Dienstleistungen erfolgt insbesondere an lokale und Ludwigsburger Firmen, wobei das jährliche Auftragsvolumen in der Regel über 5 Millionen Euro liegt. So leistet die WBL einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaftskraft der Stadt und sichert Arbeits- und Ausbildungsplätze.

Ausbildung spielt auch im eigenen Haus eine wichtige Rolle. Jährlich wird ein Ausbildungsplatz neu besetzt, und die Auszubildenden haben gute Chancen, von der WBL übernommen zu werden.

Im Bewusstsein ihrer gesellschaftlichen Verantwortung

für die Stadt unterstützt die Wohnungsbau Ludwigsburg weitere Einrichtungen durch Sponsoring. Dazu gehören verschiedene Sportvereine, unter anderem die EnBW Ludwigsburg und deren Nachwuchsförderung. Dazu kommen kinderfreundliche Angebote wie der LuKi-Club, die kostenlose Ludwigsburger Kurzzeitkinderbetreuung am Marktplatz oder die Kinderuni Ludwigsburg.

## Stadttrendite für ein lebenswertes Ludwigsburg

Mehrwertstrategien sind dauerhaft angelegt und sie steigern die Ertragskraft auf lange Sicht. Dieser Überblick über die unterschiedlich ausgerichteten Mehrwertstrategien der Wohnungsbau Ludwigsburg dokumentiert eine nicht in Zahlen fassbare, jedoch im gesellschaftlichen Leben der Stadt deutlich spürbare Stadttrendite. Die Stadt Ludwigsburg hat mit der WBL einen verlässlichen Partner, der auf Veränderungen schnell und flexibel reagieren und mit innovativen Konzepten zukunftsorientiert agieren kann.



*Raum für Wirtschaftskraft: Attraktive Gewerbeflächen wie das Film- und Medienzentrum stehen für Unternehmen bereit.*

# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

## 1. ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1 Gesamtwirtschaftliche Situation

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

Dank der guten Konjunktur konnte Deutschland sein Staatsdefizit mit nur 1 % des BIP deutlich verkleinern und erstmals seit 3 Jahren die Maastricht-Grenze wieder einhalten. Im Vergleich zum rekordverdächtigen Vorjahr ist das BIP 2011 allerdings um 0,6 % gesunken. Aus Sicht der Regierung liegen die Ursachen für diese Abschwächung einerseits in der Verunsicherung auf den Kapitalmärkten über die hohen Staatsschulden im Euroraum und andererseits in der mangelnden Wettbewerbsfähigkeit einiger Euro-Staaten.

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

Kurz vor Jahresende ist die Sorge über die Verschuldungskrise erneut gestiegen. Der neue Rekordwert der bei der Europäischen Zentralbank (EZB) geparkten Gelder lag bei 411 Mrd. €. Selbst in den schlimmsten Zeiten während der Banken-Krise 2008 war die Summe der in Sicherheit gebrachten Gelder deutlich niedriger. Die Banken vertrauen sich gegenseitig nicht mehr und sichern ihr

überschüssiges Geld trotz „Abschreckungszins“ lieber auf den Konten der EZB. Man kann nur hoffen, dass die EZB mit ihrer Zins- und Geldpolitik einer teilweise befürchteten Kreditklemme entgegenwirken kann.

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

Die Weltkonjunktur verschlechterte sich deutlich, was auch am stark exportabhängigen Deutschland nicht spurlos vorbeiging. Die deutsche Exportwirtschaft spürte schon im Oktober die Zurückhaltung besonders im europäischen Raum. Nahmen die Ausfuhren 2011 noch um



Architekt: Reiner Balko

36 Wohneinheiten im neuen, energieeffizienten Gewand: Die Friedrich-Ebert-Strasse 85 – 91 nach der Modernisierung.

8,2% zu, erwartet die Regierung im Folgejahr nur noch ein Plus von 2%. Vom Außenhandel geht somit ein negativer Wachstumsimpuls aus. Die Wachstumskräfte werden sich weiter zur Binnennachfrage hin verlagern. Wobei sowohl beim Staat als auch bei den privaten Haushalten 2012 mit einer gedämpften Konsumbereitschaft gerechnet werden muss.

### 1.2 Preise, Konsum- und Arbeitsmarkt

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

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

Der große Konsumanstieg ist unter anderem Folge der hohen Erwerbstätigkeit in Deutschland. Das Statistische Bundesamt berichtet von mehr als 41 Mio. Menschen, die in Lohn und Brot standen. Gleichzeitig sank die Zahl der Arbeitslosen auf 7,1%, in Baden-Württemberg sogar auf 4%, was so niedrig ist wie seit der Wiedervereinigung



*Neben einem Wärmedämmverbundsystem erhielten die Wohnungen in der Friedrich-Ebert-Straße angebaute Balkone.*

nicht mehr. Der Bedarf an neuen Mitarbeitern in den Unternehmen ist hoch. Laut Bundesagentur für Arbeit hat die Nachfrage an Arbeitskräften einen neuen Rekord erreicht.

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

### 1.3 Wohnungswirtschaft

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

Die deutsche Bauwirtschaft schaffte mit 9,5% das größte Umsatzplus seit 1994, welches insbesondere dem gestiegenen Wohnungsbausektor zu verdanken ist. In Baden-Württemberg geht man von einem Wirtschaftswachstum von rund 4% aus. Das Baugewerbe trägt mit rund 5% und ca. 8 Mrd. € zu diesem Wachstum bei. Bis November 2011 ergab sich aus der Bautätigkeit sogar ein Plus von 11,5%. Auch die genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden stiegen laut Statistischem Landesamt im Vergleich zum Vorjahr von Januar bis Oktober um ein Fünftel.

Dennoch ist die Nachfrage an Wohnraum in den letzten Jahren um einiges höher als das Angebot. Wo Anfang der siebziger Jahre bundesweit noch mehr als 800.000 Wohnungen jährlich gebaut wurden, waren es 2011 gerade einmal knapp 180.000. Es wird geschätzt, dass in den kommenden 5 Jahren 400.000 Mietwohnungen fehlen werden, wenn sich an der momentanen Situation nichts ändert.

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

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

Das Leibniz-Institut für ökologische Landesentwicklung hat für Baden-Württemberg in den Jahren 2011 bis 2030 ein Nachfragepotenzial von 604.000 Neubauwohnungen ermittelt. Der Kreis Ludwigsburg ist mit 27.000 Wohnungen vorne dabei. Während sich in ländlichen



*Eberhardstraße 1: Nach Sanierung und Umbau neues Domizil für Städtisches Museum, Kunstverein und Touristinformation.*

Regionen zunehmend Leerstände entwickeln, ist die Nachfrage nach Wohnungen in den Städten gravierend höher als das bestehende Angebot. Diese Knappheit an Wohnungen spiegelt sich auch im Preis wider. In den letzten 4 Jahren sind die Mieten durchschnittlich um etwa 4% gestiegen.

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

## 2. BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

### 2.1 Verschmelzung FML-GmbH

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

### 2.2 Bautätigkeit

Auf dem ehemaligen Gelände der Metall- und Lackwarenfabrik Ludwigsburg (MLF) hat die WBL, entsprechend der dem Aufsichtsrat vorgelegten Planung, mit dem Neubau von 21 Wohnungen, davon 11 Wohnungen für das Anlagevermögen, begonnen. Von den 10 zum Verkauf vorgesehenen Wohnungen konnten bereits 7 verkauft werden. Im November 2011 wurde das Richtfest mit allen Beteiligten gefeiert.

Im Frühjahr hat der Aufsichtsrat den Bau von 54 Wohnungen am Sonnenberg beschlossen. Dies ist die größte Neubautätigkeit seit 15 Jahren. Ein Gebäude mit 11 Einheiten ist für den Verkauf vorgesehen. Davon konnten im Berichtsjahr bereits 7 Wohnungen verkauft werden. Von den restlichen 43 Wohnungen, die sich in 4 Gebäude aufteilen, werden

20 Wohnungen zur freien Vermietung angeboten. Die übrigen 23 Wohnungen werden über das von der WBL neu entwickelte Modell „Fair Wohnen“ vermietet. Dieses subjektgeförderte Modell ist völlig eigenwirtschaftlich aufgebaut und ermöglicht auch Haushalten mit geringerem Einkommen, über das Konstrukt einer einkommensorientierten Miete, die Anmietung einer adäquaten Wohnung im Neubau.

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

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

Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat im Juli die große Lösung zur Sanierung, zum Umbau und zur Erweiterung des Scala-Gebäudes in der Stuttgarter Str. 2 beschlossen. Bis Ende 2011 konnte der erste Bauabschnitt, die energetische Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Vorderhauses, fertiggestellt werden. Hierfür hat die WBL aus dem

Konjunkturpaket II Mittel in Höhe von 500 T€ erhalten. Der zweite Bauabschnitt befasst sich mit dem Veranstaltungssaal, dem Büroanbau und der Erweiterung des Foyers. Nach derzeitigem Plan sollen die gesamten Maßnahmen Ende 2013 abgeschlossen sein. Der weitere Umbau der Königin-Olga-Kaserne in der Kaiserstraße 30–32 für das Bildungszentrum West zur Schulnutzung für das Otto-Hahn-Gymnasium konnte 2011 schlussgerechnet werden. In 11 hochwertig und modern ausgestatteten Klassenzimmern des denkmalgeschützten Backsteingebäudes können 330 Schüler unterrichtet werden. Die Baukosten beliefen sich auf rd. 3,0 Mio. €. Die in gleicher Höhe genehmigten Mittel aus dem Konjunkturpaket II des Bundes konnten ebenfalls 2011 vereinbart werden.

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

Wie geplant konnte das neue viergeschossige Verwaltungsgebäude in der Mathildenstraße 21, das außer der WBL auch dem städtischen Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft, dem Stadtarchiv, der Hausdruckerei der Stadt Ludwigsburg und ei-

nem Café neue und modern ausgestattete Räumlichkeiten bietet, im Frühjahr 2011 bezogen werden. Die betriebstechnische Ausstattung unterschreitet deutlich die heutigen energetischen und ökologischen Normen. So konnte ein Primärenergiebedarf von 30 kWh/m<sup>2</sup>/a oder 3 Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr erreicht werden. Die Anforderungen der EnEV wurden damit um 60% unterschritten. Durch die intensive Zusammenarbeit der WBL mit dem Fachbereich Hochbau- und Gebäudewirtschaft der Stadt Ludwigsburg wurde die vorgesehene Bauzeit von nur 11 Monaten eingehalten. Aus heutiger Sicht gilt dies auch für die geplanten Baukosten von rd. 8,2 Mio. €.

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



Architekt: Manfred Kurbel

*Die Einsteinstraße 13 – 17 wurde aufwendig modernisiert, wobei der Schwerpunkt auf energetische Maßnahmen lag.*

Haus vorhandenen Aufzug konnten so weitere Wohnungen barrierearm erschlossen werden.

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

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

### 2.3 Kauf

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

Die von der Umsetzung betroffenen Mieter oder Eigentümer haben die Möglichkeit, eine der Wohnungen anzumieten bzw. zu erwerben, die von der WBL derzeit im östlichen Teil dieses Gebietes neu erstellt werden, so-

dass ein Verbleib der jetzigen Bewohner am Sonnenberg durch das neue Wohnungsangebot möglich ist.

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

### 2.4 Wohnungsbestand

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

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

Wie bereits unter Punkt 2.2 beschrieben, sind durch den Umbau der ehemaligen Geschäftsräume in der Karl-Massa-Straße 3–5 vier barrierearme Wohnungen hinzugekommen. In der Osterholzallee 1 wurde eine große Wohnung mit rd. 180 m<sup>2</sup> zu zwei Wohnungen umgebaut. Diese Veränderungen reduzierten den Wohnungsbestand von 2.012 auf 1.982 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 136.824,02 m<sup>2</sup> (Vorjahr 139.733,66 m<sup>2</sup>).

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

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 70 T€ auf rd. 865 T€ erhöht. Von den 865 T€ entfallen auf die Neuordnung am Sonnenberg rd. 190 T€, auf Umbau- und Sanierungs-

maßnahmen 60 T€, auf die Privatisierungsobjekte 55 T€ und auf die Sparte Film- und Medienzentrums 415 T€. Der Rest von rd. 145 T€ betrifft überwiegend kurzfristige Leerstände in Folge von Schönheitsreparaturen oder Instandhaltungsmaßnahmen im Zuge von Mieterwechseln.

Wohnungsleerstände aus anderen Gründen gab es nicht. 31 % des Gesamtbestandes der WBL sind für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte reserviert. Rund 16 % des Wohnungsbestandes sind öffentlich gefördert. Diese Mieten sind immer noch erheblich günstiger, als nach dem Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg angesetzt werden kann.

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

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

## 2.5 Interessentendatei/Vermietung

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

Durch die Vermarktung von Wohnungen im Internet kommt es zu starken angebotsorientierten Schwankungen. Ausschlaggebend für diese starken Schwankungen



Architekt: Ulli Hässig

*Die Wilhelm-Nagel-Straße 7 - 11 erhielt unter anderem eine neue Zentralheizung mit moderner Brennwerttechnik.*

sind ausschließlich Wohnungen ohne soziale Bindung. Die Nachfrage von Interessenten mit Wohnberechtigungsschein ist im Vergleich der vergangenen 5 Jahre nahezu gleich geblieben.

## 2.6 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

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

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

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

## **2.7 Verwaltungstätigkeiten**

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

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

Zum 31.12.2011 wurden 56 Wohn- und Gewerbeeinheiten für zwei private Eigentümer verwaltet.

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

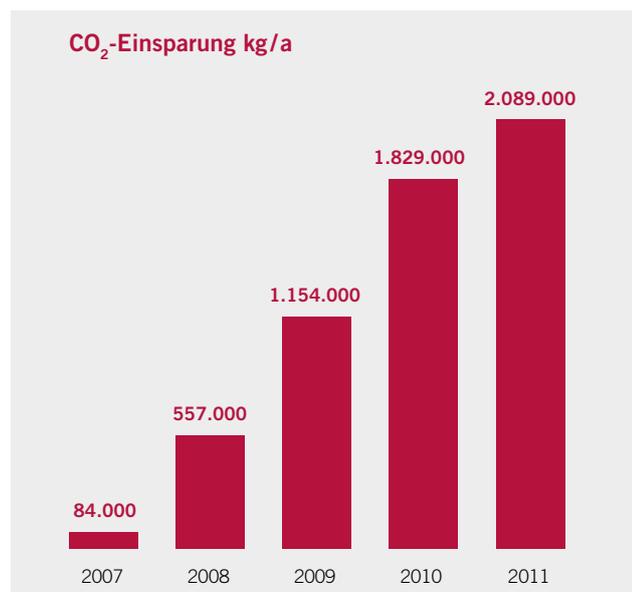
## 2.8 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

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

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Die Reinvestition der Jahresergebnisse trägt wesentlich dazu bei, dass die Eigenkapitalquote auf einem Niveau von über 50 % gehalten werden kann.

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



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

## 2.9 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	<b>2011 T€</b>	<b>2010 T€</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	-850	4.380
Planmäßige Tilgungen (-)	-1.807	-1.756
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung</b>	<b>-2.657</b>	<b>2.624</b>
Auszahlung (-) für Investitionen ins Anlagevermögen	-3.958	-8.101
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	4.133	5.151
Sonstige Ein- und Auszahlungen saldiert	3	-4
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>178</b>	<b>-2.954</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.287	7.137
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Tilgung kurzfristiger Darlehen (-)	-1.483	-674
Veränderungen Geldanlagen WEG	-18	-895
Zufluss aus Verschmelzung FML mit WBL	51	
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.837</b>	<b>5.568</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.358</b>	<b>5.238</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.085	6.847
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>13.443</b>	<b>12.085</b>

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

Bei der Investitionstätigkeit übersteigen die Verkaufserlöse aus dem Anlagevermögen die Investitionen. Dies

führt zu einem positiven Cashflow von 178 T€.

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

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

## 2.10 Ertragslage

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

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

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

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

Im Berichtsjahr wurden 19 Bestandswohnungen verkauft (Vorjahr 28 Wohnungen). Dies und eine im Vorjahr enthaltene Sonderzahlung eines gewerblichen Mie-

ters reduzierten maßgeblich die sonstigen betrieblichen Erträge auf 2.758 T€.

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

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

Durch den Neubau der Mathildenstraße 21 und die Verschmelzung der FML-GmbH mit der WBL erhöhte sich der Abschreibungsaufwand um rd. 250 T€. Die außer-

planmäßigen Abschreibungen hingegen reduzierten sich um rd. 125 T€ auf rd. 90 T€. Diese Vorgänge trugen zum Anstieg der Abschreibungen bei.

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

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

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

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



## 2.11 RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

### 2.11.1 Risikobericht

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

Die Deutsche Bundesbank hat die WBL, wie schon die Jahre zuvor, als „notenbankfähig“ eingestuft. Mit diesem Prädikatsurteil haben die Banken die Möglichkeit, die Kreditforderung, die sie an die WBL haben, als Sicherheit für ihre eigene Refinanzierung bei der Bundesbank zu verwenden. Dies wiederum kann sich positiv auf die Zinsvereinbarungen der WBL mit den einzelnen Banken auswirken. Die WBL tätigt ausschließlich konservative, mündelsichere Geldanlagen. Risikobehaftete Wertpapiere wie Zins-Swaps o. ä. befinden sich nicht im Besitz.

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

Die gute finanzielle Ausstattung der WBL, die Möglichkeit weiterer Sondertilgungen und 6 bereits im Vorjahr abgeschlossene Forward-Umschuldungen über ein Volumen mit rd. 4,5 Mio. € zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,30 % für einen Zeitraum von 5 bis 15

Jahren lassen keine Zinsrisiken für die WBL erkennen. Andere außerbetriebliche Einflüsse mit wesentlicher Auswirkung auf die wirtschaftlichen Verhältnisse sind nach den heutigen Erkenntnissen ebenfalls nicht gegeben.

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

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

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

Lediglich im gewerblichen Bereich gibt es immer noch ungewollte Leerstände, die größtenteils auf die Anpassung eines Generalmietvertrages aus 2010 zurückzuführen sind. Ein Teil dieser Flächen und vor allem das Studio konnten im letzten Quartal 2011 vermietet werden. Zudem mussten wie bereits im Vorjahr dort, wo es wirtschaftlich sinnvoll und vertretbar war, große Flächen

in kleinere Einheiten aufgeteilt werden, um eine flexible und zeitnahe Vermietung zu ermöglichen. Wir gehen davon aus, dass diese Investitionen künftig der Gefahr größerer Leerstandsrisiken entgegenwirken werden.

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

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

Im Geschäftsjahr sind keine bestandsgefährdenden Risiken eingetreten.

### 2.11.2 Prognosebericht

Die in den vergangenen Jahren erfolgreich durchgeführten energetischen Maßnahmen werden auch 2012 fortgesetzt. So werden durch Aufsichtsratsbeschluss zwei Objekte modernisiert. Zwei weitere Objekte sind in Vorbereitung und sollen ebenfalls noch 2012 dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Über die reine energetische Modernisierung und den Anbau

von Balkonen hinaus zielen die Maßnahmen verstärkt auf eine Ausweitung von Wohnfläche im Bestand mittels Dachgeschossausbau und Gebäudeergänzungen durch Anbauten ab. Durch diese Verknüpfung von Generalsanierung und Wohnflächenoptimierung lässt sich eine Wirtschaftlichkeit erzielen, die Spielräume bei der Mietpreisgestaltung für verschiedene Zielgruppen zulässt.

Auf dem sanierten MLF-Gelände City-Ost erstellt die WBL 11 Miet- und 10 Eigentumswohnungen mit entsprechenden Tiefgaragenstellplätzen. Fertigstellung wird voraussichtlich Mitte des Jahres 2012 sein. Diese Wohnungen, in bester innenstadtnaher Lage, gehören zum gehobenen Segment des Portfolios. Im Berichtsjahr wurden bereits 7 Kaufverträge abgeschlossen. Die gute Nachfrage lässt einen Abverkauf der restlichen 3 Wohnungen und die Vermietung aller 11 Bestandswohnungen noch im ersten Halbjahr 2012 erwarten.

Gegen Ende 2012 wird das Eigentumsobjekt am Sonnenberg mit 11 Wohnungen fertiggestellt. Der Verkauf aller Wohnungen ist bis Sommer 2012 zu erwarten. Die Fertigstellung der 43 Mietwohnungen ist für Frühjahr 2013 geplant. Bei der Vermietung von 23 Wohnungen in diesen Gebäuden kommt die WBL in ganz besonderem Maße ihrem Auftrag nach Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Starter-Haushalte im Neubau nach. Durch das von der WBL neu entwickelte Modell „Fair Wohnen“ haben diese Mieter die Möglichkeit, eine subjektbezogene Förderung der Miete in Anspruch zu nehmen. Dieses diskriminierungsfreie Vermietungsmodell ist völlig eigenwirtschaftlich aufgebaut und ermöglicht auch Haushalten mit geringerem Einkommen, über das Konstrukt einer einkommensorientierten Miete, die Anmietung einer adäquaten Wohnung im Neubau.

2012 erfolgt der Baubeginn für 32 Mietwohneinheiten auf der Hartenecker Höhe im Stadtteil Oßweil. Die archi-

tektonisch attraktiven viergeschossigen Gebäude werden als KfW-55-Effizienzhäuser erstellt. Die WBL kommt ihrer Vorreiterrolle bei energetischen Standards zusätzlich durch das Vorhalten eines E-Mobiles und zweier Elektro-Bikes nach. Dieses Ressourcen schonende Angebot an Mieter ermöglicht zum Beispiel den Verzicht auf den Familien-Zweitwagen. Die Fertigstellung ist auf Ende 2013 terminiert.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats wurde ein Grundstück im Neubaugebiet Neckarterrasse in Neckarweihingen erworben. Geplant ist der Bau eines Punkthauses mit rd. 20 Wohneinheiten auf 6 Stockwerken. Die Vorplanungen sehen 2 Stockwerke für innovatives Seniorenwohnen vor. Die restlichen Stockwerke sind für Mietwohnungen vorgesehen.

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

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

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



*Perfektes Ambiente für außergewöhnliche Events:  
Das Reitthaus im Innenhof des Film- und Medienzentrums.*

Wohnungsmarkt werden bei der WBL ein faires Wohnungsangebot finden.

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

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

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

Bei der Vermarktung des Film- und Medienzentrums, insbesondere der Event- und Präsentations-Location

Reithaus und der vielzähligen Konferenzräume, wird die WBL noch intensiver und enger mit dem städtischen Veranstaltungsmanagement zusammenarbeiten. Durch die Nutzung des gemeinsamen Netzwerkes soll eine höhere Auslastung der temporär anzumietenden Flächen erreicht werden.

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

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

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

## 2.12 Dank der Geschäftsführung

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

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

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

Ludwigsburg, den 30. März 2012

Andreas Veit

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

## AKTIVA

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		21.741,00	17.480,53
	<b>Sachanlagen</b>			
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.853.802,90		78.580.800,46
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.379.355,17		24.633.690,86
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.128.431,91		3.450.104,76
	■ Bauten auf fremden Grundstücken	8.476.956,28		938.958,45
	■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	377.952,00		75.927,02
	■ Anlagen im Bau	1.948.893,41		6.923.462,44
	■ Bauvorbereitungskosten	69.839,20		0,00
	■ Geleistete Anzahlungen	106.985,72	114.342.216,59	0,00
<b>Finanzanlagen</b>				
■ Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		100.515,04	
<b>Beteiligungen</b>				
■ Sonstige Ausleihungen	1.404,33		3.898,73	
■ Andere Finanzanlagen		1.404,33		
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>114.365.361,92</b>	<b>114.724.838,29</b>	
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		1.031.225,32
	■ Bauvorbereitungskosten	0,00		143.921,62
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	4.514.579,27		0,00
	■ Unfertige Leistungen	1.981.988,44		1.932.551,23
	■ Andere Vorräte	180.893,74		117.002,02
	■ Geleistete Anzahlungen	787.572,88	7.465.034,33	1.084.616,51
	<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
	■ Forderungen aus Vermietung	597.520,86		240.254,85
	■ Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	51.934,11		73.092,65
■ Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.267,87		1.869,36	
■ Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.935,66		81.256,28	
■ Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		298.138,62	
■ Forderungen gegen Gesellschafter	708.718,33		107.683,62	
■ Sonstige Vermögensgegenstände	2.481.638,94	3.876.015,77	2.308.138,60	
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
■ Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.403.072,81		11.039.006,51	
■ Bausparguthaben	2.039.898,59	13.442.971,40	1.045.894,02	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
■ Geldbeschaffungskosten	29.586,53		44.311,56	
■ Andere Rechnungsabgrenzungsposten	29.501,62	59.088,15	27.172,37	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>139.208.471,57</b>	<b>134.300.973,43</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	25.112.674,65		22.178.004,52
	■ Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	30.862.360,51	3.016.385,86
	<b>Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</b>			
<b>Bilanzgewinn</b>				
■ Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2.488.535,72	2.488.535,72	2.934.670,13	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		74.350.896,23	71.862.360,51	
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	■ Sonstige Rückstellungen	422.385,26	422.385,26	385.310,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>	■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.319.513,54		39.131.362,87
	■ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.838.486,48		13.092.024,57
	■ Erhaltene Anzahlungen	3.997.297,86		2.371.239,85
	■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.393.721,83		1.247.936,32
	■ Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.055,05
	■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.402.086,83		3.069.756,80
	■ Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		190.778,11
	■ Sonstige Verbindlichkeiten	1.436.474,76	63.387.581,30	1.792.028,54
	davon aus Steuern (5.421,03 €)			(0,00)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (0,00 €)			(0,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.047.608,78	1.047.608,78	1.157.120,81	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>139.208.471,57</b>	<b>134.300.973,43</b>	

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2011 – 31.12.2011)

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
■ a) aus der Hausbewirtschaftung	14.607.117,61		14.172.194,81
■ b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
■ c) aus Betreuungstätigkeit	144.966,73		132.372,03
■ d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	201.304,57	14.953.388,91	183.369,78
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes</b>			
■ an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		4.420.094,86	280.377,85
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		2.758.016,90	3.478.425,62
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
■ a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.241.543,45		7.605.465,31
■ b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.400.002,62		144.370,50
■ c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	91.660,35	11.733.206,42	88.925,06
<b>Rohergebnis</b>		10.398.294,25	10.407.979,22
<b>Personalaufwand</b>			
■ a) Löhne und Gehälter	1.395.719,65		1.246.857,82
■ b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	423.983,44	1.819.703,09	373.288,25
■ davon für Altersversorgung (115.517,27 €)			105.133,47
<b>Abschreibungen</b>			
■ a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.598.787,98		2.486.326,13
■ b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		2.598.787,98	
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.193.445,05	1.096.072,20
<b>Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen</b>	0,00		42.676,04
■ davon aus verbundenen Unternehmen (0,00 €)			(42.676,04)
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	76,64		42,00
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	179.628,27	179.704,91	127.919,27
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	2.175.661,42		2.084.034,27
<b>Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	57.495,83	2.233.157,25	23.968,78
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		2.732.905,79	3.268.069,08

	<b>Geschäftsjahr €</b>	<b>Geschäftsjahr €</b>	<b>Vorjahr €</b>
<b>Außerordentliche Erträge</b>	129.040,00		0,00
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>		129.040,00	0,00
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	10.443,44		0,00
<b>Sonstige Steuern</b>	362.966,63	373.410,07	333.398,95
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		2.488.535,72	2.934.670,13

## 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.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 20.06.2011 wurde die Verschmelzung der Film- und Medienzentrum GmbH auf die Wohnungsbauludwigsburg GmbH zum Verschmelzungstichtag 01.01.2011 beschlossen (Verschmelzung zur Aufnahme). Die Verschmelzung wurde am 14.07.2011 mit Eintragung im Handelsregister vollzogen. Im Rahmen der Verschmelzung hat die Wohnungsbauludwigsburg GmbH die Vermögensgegenstände und die Schulden der Film- und Medienzentrum GmbH zum Buchwert gemäß § 24 UmwG übernommen. Bei der Übernahme ergab sich ein Verschmelzungsverlust in Höhe von 515,04 €, welcher in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen ist.

Aufgrund der Verschmelzung und der damit verbundenen Übernahme der Bilanzsalden sind die nachstehend genannten Positionen nicht mehr mit dem Vorjahr vergleichbar:

Immaterielle Vermögensgegenstände, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten, Bauten auf fremden Grundstücken, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Forderung und Verbindlichkeiten aus Vermietung, Forderung und Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung, Forderung und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen, Sonstige Vermögensgegenstände, Flüssige Mittel, Gezeichnetes Kapital, Sonstige Rückstellungen und Sonstige Verbindlichkeiten.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind die nachstehenden Positionen aufgrund der Verschmelzung nicht mehr mit dem Vorjahr vergleichbar:

Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, aus Betreuungstätigkeit, aus anderen Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, Personalaufwand, Abschreibungen auf AV, sonstige betriebliche Aufwendungen, Erträge aus Beteiligungen und Steuern vom Einkommen und Ertrag.

### 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 in 2005 übernommenes Objekt wird degressiv mit 5 % beginnend abgeschrieben. Eine selbstgenutzte Garage wird mit 4 % abgeschrieben. In 2004

zugegangene Geschäftsräume für einen Supermarkt werden mit 3 % abgeschrieben. Ein in 2009 fertiggestelltes Internat und das im Jahr 2011 fertiggestellte Verwaltungsgebäude werden mit 3 % abgeschrieben. Unter der Bilanzposition „Bauten auf fremden Grundstücken“ werden die Sanierungskosten der angepachteten 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 3–15 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 3,93 %.

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 1.981.988,44 € (Vorjahr 1.932.551,23 €) 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>	51.934,11	73.092,65
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	1.888.930,94	1.257.439,49
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.940.865,05</b>	<b>1.330.532,14</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	22.178.004,52	2.934.670,13	0,00	25.112.674,65
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
	<b>27.927.690,38</b>	<b>2.934.670,13</b>	<b>0,00</b>	<b>30.862.360,51</b>

6. Die Rückstellungen setzen sich hauptsächlich aus Altersteilzeit mit 234 T€ und aus Personalaufwendungen mit 111 T€ zusammen.

+ ökologisch  
+ sozial  
+ wirtschaftlich

---

= Stadttrendite

## 7. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugang durch Verschmelzung €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	149.592,70	15.298,37	45.075,43	22.205,23
<b>Sachanlagen</b>				
■ Grundstücke mit Wohnbauten	117.846.348,23		685.878,82	1.283.399,65
■ Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.364.085,21	3.475,81	-429.424,33	1,00
■ Grundstücke ohne Bauten	3.450.104,76		1.897.971,12	1.300.918,45
■ Bauten auf fremden Grundstücken	1.869.286,38	217.487,04		
■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	406.884,69	81.867,84	367.964,27	223.896,99
■ Anlagen im Bau	6.923.462,44		1.213.218,92	
■ Bauvorbereitungskosten	0,00		69.839,32	
■ Geleistete Anzahlungen	0,00		106.985,72	
	158.860.171,71	302.830,69	3.912.433,84	2.808.216,09
<b>Finanzanlagen</b>				
■ Anteile an verbundenen Unternehmen	100.515,04			100.000,00
■ Sonstige Ausleihungen	3.898,73		76,64	2.571,04
	104.413,77		76,64	102.571,04
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>159.114.178,18</b>	<b>318.129,06</b>	<b>3.957.585,91</b>	<b>2.932.992,36</b>

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

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT	DAVON	
		RESTLAUFZEIT	
	31.12.2011 €	bis zu 1 Jahr €	zw. 1 und 5 Jahre €
■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.319.513,54	1.487.092,38 (1.596.360,02)	6.305.024,90
■ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.838.486,48	604.320,04 (640.081,12)	2.399.472,41
■ Erhaltene Anzahlungen	3.997.297,86*	3.713.797,86 (2.371.239,85)	283.500,00
■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.393.721,83	20.987,25 (19.595,90)	0,00
■ Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00 (1.055,05)	0,00
■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.402.086,83	2.235.698,06 (1.575.238,19)	166.388,77
■ Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00 (190.778,11)	0,00
■ Sonstige Verbindlichkeiten	1.436.474,76	1.436.474,76 (1.792.028,54)	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>63.387.581,30</b>	<b>9.498.370,35 (8.186.376,78)</b>	<b>9.154.386,08</b>

\* nur zur Verrechnung

Umbuchungen (+/-) €	Umgliederungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Abschreibungen (kumulierte) durch Verschmelzung €	Buchwert am 31.12.2011 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
		152.389,90	13.630,37	21.741,00	42.482,96
-132.411,53		40.262.612,97		76.853.802,90	1.706.439,17
-489.825,10		4.066.288,61	2.666,81	23.379.355,17	504.855,01
-606.647,71	-312.077,81			3.128.431,91	0,00
7.659.449,32		1.209.909,42	59.357,04	8.476.956,28	279.581,49
		192.311,03	62.556,78	377.952,00	65.429,35
-6.187.787,95				1.948.893,41	
				69.839,32	
				106.985,72	
242.777,03	-312.077,81	45.731.122,03	124.580,63	114.342.216,71	2.556.305,02
		515,04		0,00	
0,00	0,00	0,00		1.404,33	
0,00	0,00	515,04		1.404,33	
<b>242.777,03</b>	<b>-312.077,81</b>	<b>45.884.026,97</b>	<b>138.211,00</b>	<b>114.365.362,04</b>	<b>2.598.787,98</b>

**DAVON**

**GESICHERT**

über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
34.527.396,26	10.473.486,40	Bürgschaft
	30.973.644,87	Grundpfandrecht
8.832.179,89	8.503,40	Bürgschaft
		Grundpfandrecht
0,00		
1.372.734,58	1.372.734,58	Bürgschaft
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
<b>44.732.310,73</b>	<b>11.846.220,98</b> <b>30.982.148,27</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	2.407.644,46	2.991.080,16
Auflösung von Rückstellungen	691,38	32.340,56
Auflösung von Wertberichtigungen	107.952,97	68.748,69
Erträge früherer Jahre	40.914,34	28.223,81
In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 149.558,69 € (VJ: 129.313,06 €) enthalten.	<b>2.557.203,15</b>	<b>3.120.393,22</b>

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	154.526,98	204.516,28
Aufwendungen früherer Jahre	0,00	23.546,75
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 0,00 € (VJ: 23.546,75 €) enthalten.	<b>154.526,98</b>	<b>228.063,03</b>

Außerplanmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
auf Wohnbauten	88.088,40	0,00
auf Geschäfts- und andere Bauten	0,00	215.850,00
	<b>88.088,40</b>	<b>215.850,00</b>

## D. SONSTIGE ANGABEN

- Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von 3.775.000,00 € (Vorjahr 2.820.000,00 €). Aufgrund kaufvertraglicher Regelungen mit den Käufern wird das Risiko einer Inanspruchnahme als gering eingestuft.
- 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) 24.321.000,00 € (Vorjahr 10.482.000,00 €). Zur Erfüllung der Verpflichtungen wurden 4,63 Mio. € Fremdmittel aufgenommen.
- Die Differenzen zwischen der Steuerbilanz und der Handelsbilanz führen zu einem Überhang der aktiven Steuerlatenzen. Die Gesellschaft hat entsprechend des Wahlrechtes auf eine Aktivierung verzichtet.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	16,00	6,50
Technische Mitarbeiter	4,25	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	6,25	0,00
	<b>26,50</b>	<b>8,50</b>

In der Zeit vom 01.01. bis 31.12.2011 waren insgesamt vier Auszubildende beschäftigt. Zum 31.07.2011 ist ein Ausbildungsverhältnis ausgelaufen und ab dem 01.09.2011 wurde ein Ausbildungsvertrag geschlossen. Die Auszubildenden sind in den angegebenen Zahlen nicht enthalten.

- Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen 10.190,00 €.

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

Angaben in T €	Forderungen	Verbindlichkeiten
Aufsichtsräte	0,00	7.821,75
Gesellschafter	4.708.612,39	38.124.648,83
Sonstige	0,00	22.694,78

7. Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB (einschließlich verbundener Unternehmen i. S. v. § 271 Abs. 2 HGB) wurden im Geschäftsjahr 2011 folgende Honorare (Gesamtvergütung und Auslagen) als Aufwand erfasst:

<b>Abschlussprüfungsleistung</b>	<b>17.227,02 €</b>
<b>Andere Bestätigungsleistung</b>	<b>4.644,55 €</b>
<b>Steuerberatung</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Sonstige Leistung</b>	<b>10.630,75 €</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 31.12.2011</b>	<b>2.510.000,00 €</b>
<b>Jahresfehlbetrag zum 31.12.2011</b>	<b>55.980,79 €</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 Siegmund**, Textilbetriebswirt

**Dr. Michael Vierling**, Prof. f. Wirtschaftswissenschaften

Ludwigsburg, den 30. März 2012

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 2011 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 27. April 2012

### **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 elf Sitzungen, davon zwei gemeinsam mit dem Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung und eine mit den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH, wurden nach eingehender Beratung die nach dem Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst. Zudem wurde im September 2011 der Aufsichtsrat gemeinsam mit den Mitgliedern des Gemeinderats zu einer Baustellenbesichtigung mehrerer Objekte eingeladen. Zu den wesentlichen Punkten der Beratungen und Beschlüsse gehörten der Baubeschluss von elf Eigentumswohnungen und 43 Mietwohnungen Am Sonnenberg, der Baubeschluss über 32 Mietwohnungen auf der Hartenecker Höhe, die Vergabe weiterer Grundstücke Am Sonnenberg und der Beschluss für die große Lösung zur Sanierung, Umbau und Erweiterung des Scala-Gebäudes an der Stuttgarter Str. 2. Auch zu den Ergebnissen einer im Januar 2011 stattgefundenen Klausurtagung des Aufsichtsrates konnten Beschlüsse in Bezug auf weitere strategische Maßnahmen der WBL gefasst werden. Der vorliegende Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht wurde durch die gemäß Aufsichtsratsbeschluss beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, den vbw



*Werner Spec*

*Oberbürgermeister, Vorsitzender*

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 12. Juni 2012 beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreich geleistete Arbeit des vergangenen Jahres.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates danke ich für ihren Einsatz, die gute Zusammenarbeit und das mir entgegengebrachte Vertrauen.

Ludwigsburg, den 13. Juni 2012

*Werner Spec*

*Oberbürgermeister, Vorsitzender*



---

= Stadttrendite

# WIR SCHAFFEN RÄUME



WOHNUNGSBAU  
LUDWIGSBURG

Mathildenstraße 21  
71638 Ludwigsburg

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

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