

## **Hallo Nachbar**

Zeitung der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Ausgabe 3 / November 2006, Interview Seite 2 (in kompletter Länge)

### **Interview mit Armin Maschke, neuer Vorsitzender der Geschäftsleitung WBL IST EIN GESUNDES UNTERNEHMEN**

*Die Wohnungsbau Ludwigsburg hat einen neuen Vorsitzenden der Geschäftsleitung. „Hallo Nachbar“ sprach mit Armin Maschke über die aktuelle Situation und künftige Herausforderungen der WBL.*

#### **Die Wohnungsbau Ludwigsburg gibt es seit über 50 Jahren und sollte in den Nachkriegsjahren vor allem schnell Wohnraum schaffen. Braucht es ein kommunales Wohnungsbauunternehmen heute noch?**

Die kommunalen Wohnungsbauunternehmen haben gerade für sozial Schwächere, die nur schwer eine Wohnung finden oder hohe Mieten nicht bezahlen können, eine wichtige Funktion. Außerdem können sie ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft sein. Fachleute sprechen hier gerne von einer Stadttrendite, welche ein Unternehmen wie die WBL für eine Kommune erwirtschaftet.

#### **Welches sind die zentralen Aufgaben für die Zukunft?**

Zuallererst die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum – in Miete und in Eigentum. Dann gibt es in einzelnen Stadtteilen und Quartieren soziale Ungleichgewichte, die ein Konfliktpotenzial darstellen. Hier sind wir als kommunales Wohnungsbauunternehmen gefordert, einen Ausgleich zu schaffen. Darüber hinaus können wir im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes einen wichtigen Beitrag für die Entwicklung der Stadt, aber auch des Wirtschaftsstandortes Ludwigsburg leisten. Beispiele hierfür sind das Film- und Medienzentrum, das wir übernommen haben, und das Medienhaus Luitpold.

#### **Sie kommen von der Bietigheimer Wohnbau GmbH. Worin unterscheidet sich die Wohnungsbau Ludwigsburg?**

Die Bietigheimer waren schon immer als Bauträger tätig. Bei der Wohnungsbau Ludwigsburg spielten dagegen Projektentwicklungen und Neubauvorhaben bislang eine eher untergeordnete Rolle. Auch sind die Kollegen in Bietigheim über die Stadtgrenzen hinaus aktiv. Die Arbeit der WBL konzentriert sich auf das Stadtgebiet Ludwigsburgs.

#### **Was wird sich bei der WBL unter Ihrer Leitung ändern?**

Wir werden die begonnene Neuausrichtung der WBL fortführen. Im Zuge dessen werden wir im Interesse unseres Hauptgesellschafters, der Stadt Ludwigsburg, neue Aufgaben übernehmen. Voraussetzung sind interne Umstrukturierungsmaßnahmen – hin zu mehr Prozess- und Kundenorientierung.

### **Welche Projekte stehen in den nächsten 12 Monaten an?**

In Poppenweiler planen wir einen Neubau im Gebiet „Jahnstraße“. In der Eberhardstraße werden wir Räume für das Stadtmuseum und den Kunstverein um- und neu bauen, und in der Westfalenstraße in Oßweil steht die Sanierung eines älteren Gebäudes an. Ein Groß- und Langzeitprojekt ist für uns die Entwicklung des Sonnenbergs. Außerdem hat für uns der Stadtentwicklungsprozess in Ludwigsburg hohe Priorität.

### **Konkreter: was kann die WBL für Ludwigsburg tun? Wie sehen Sie die Zusammenarbeit mit der Stadt?**

Das Film- und Medienzentrum ist ein gutes Beispiel dafür, was wir als kommunales Wohnungsunternehmen für den Wirtschaftsstandort Ludwigsburg leisten können. Nehmen Sie andererseits den Sonnenberg: Hier übernehmen wir seit Jahren wichtige soziale und städtebauliche Aufgaben. Ich bin mir sicher, dass die Möglichkeiten der Zusammenarbeit aber längst nicht ausgeschöpft sind. Wir verstehen uns als Full-Service-Unternehmen rund um die Themen Bauen, Wohnen und Verwalten. Da ist jede Menge Potenzial und Spielraum für beide Seiten.

### **Wird die Wohnungsbau Ludwigsburg in den nächsten Jahren zunehmend auch als Investor auftreten?**

Von mir aus gerne. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass es im Interesse unseres Gesellschafters Stadt Ludwigsburg und betriebswirtschaftlich sinnvoll ist.

### **Planen Sie, weitere Mietwohnungen in Eigentum umzuwandeln?**

Grundsätzlich wollen wir viele Mieter zu Eigentümern machen. Eine Immobilie ist ein wichtiger Beitrag zur Altersvorsorge und die einzige Form, die man bereits in jungen Jahren nutzen kann. Stand heute kommen noch etwa 450 Wohnungen für eine solche Umwandlung in Frage.

### **Welche Priorität haben soziale Aspekte? Welche Rolle spielt zum Beispiel für Sie die Lokale Konfliktberatung?**

Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft haben wir in diesem Bereich einen wichtigen gesellschaftlichen Auftrag zu erfüllen. Wir arbeiten mit zahlreichen sozialen Einrichtungen in der Stadt eng zusammen und streben eine noch engere Vernetzung der Angebote an. Deshalb ist das Soziale Management auch fester Bestandteil der WBL. Dort wird eine wichtige Arbeit im Interesse der Stadt und unserer Mieter geleistet.

### **Wie sanierungsbedürftig sind die Wohnung der WBL – vor allem auch energetisch? Wie groß ist der Handlungsbedarf, was wurde bereits getan?**

Der Bestand ist besser als viele meinen. Die Wohnungsbau Ludwigsburg hat in der jüngeren Vergangenheit jedes Jahr rund 3,6 Mio Euro in die Modernisierung ihrer Gebäude und Wohnungen investiert. Das sind rund 30 Prozent des Gesamtumsatzes und im Schnitt weit mehr als vergleichbare Unternehmen hierzulande jährlich investieren. Diesen Weg wollen wir weitergehen und unseren Gewinn möglichst immer reinvestieren.

**Zuletzt sind Sie beim Film- und Medienzentrum Ludwigsburg groß eingestiegen und haben somit eine wichtige Institution in Ludwigsburg gesichert. Können Sie sich weitere Stadtentwicklungsprojekte dieser Art vorstellen?**

Das FMZ ist für die Stadt Ludwigsburg ein wichtiger Standortfaktor. Dass die WBL diese Einrichtung durch die Übernahme sichern konnte, freut mich und zeigt die Leistungsfähigkeit des Unternehmens. Schon jetzt – nach wenigen Monaten – können wir sagen, dass sich das Projekt für uns rechnet und nicht quer subventioniert werden muss. Es ist eine klassische Win-Win-Situation. Alle profitieren davon: die Stadt, die Film- und Medienschaffenden und letztlich auch die WBL. Solche Projekte sind für uns immer reizvoll.

**Wie sieht die Finanzlage der Wohnungsbau Ludwigsburg aus?**

Die Wohnungsbau Ludwigsburg ist ein durch und durch gesundes Unternehmen. Das Geld, das wir zum Beispiel durch die Hausbewirtschaftung einnehmen, wird reinvestiert. Wenn wir Wohnungen verkaufen, verkaufen wir sie nicht der Liquidität wegen. Selbst bei unseren sozialen Leistungen steht am Ende eine schwarze Null. Letztlich muss sich alles betriebswirtschaftlich rechnen. Risiken müssen kalkulierbar sein.