

WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

STADTRENDITE

MEHRWERTSTRATEGIEN
FÜR BÜRGER UND STADT



Andreas Veit
Vorsitzender der
Geschäftsführung

**Sehr geehrte Mieter, Kunden, Geschäftspartner
und Freunde der Wohnungsbau Ludwigsburg,**

Menschen brauchen Räume zum Wohnen, Leben und Arbeiten. Diese zu schaffen, ist unsere verantwortungsvolle Aufgabe als kommunales Wohnungsunternehmen, und das seit über 65 Jahren. Damals wie heute liegt unsere Kernkompetenz in der Schaffung von adäquatem Wohnraum für die breite Bevölkerung, wobei Menschen mit erschwertem Zugang zu Wohnungen im Mittelpunkt stehen. Im Rahmen des Sozialauftrags hat sich das Aufgabenspektrum stetig erweitert. Seit einigen Jahren spielt die Entwicklung innovativer Konzepte für zeitgemäße Wohnformen eine ganz zentrale Rolle.

Die Wohnungsbau Ludwigsburg ist zunehmend zum Gestalter eines attraktiven städtischen Lebensumfelds geworden: Durch die Entwicklung ganzer Stadtquartiere, durch ein Raumangebot für soziale Projekte sowie durch die Restaurierung und Erneuerung historischer Gebäude für Kultur- und Bildungseinrichtungen. Mit diesen und weiteren Maßnahmen schaffen wir wichtige Lebensräume für die Öffentlichkeit und erwirtschaften so eine lohnende Stadtrendite für alle.

Herzlichst Ihr

STADTRENDITE? WAS IST DAS?

Stadtrendite ist ein relativ junger Begriff. Er steht für die positiven Effekte, die ein kommunales Wohnungsunternehmen wie die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) für die Stadt generiert. Damit sind die Leistungen gemeint, die über den Kernauftrag der Wohnraumversorgung und -bewirtschaftung hinausgehen, gleichzeitig mit den Zielen der Kommune im Einklang stehen und zahlreiche attraktive Mehrwerte für die Stadt und ihre Bürger schaffen.

Diese Werte sind nicht unmittelbar betriebswirtschaftlich messbar. Sie tragen jedoch entscheidend zum Wohl der Bürgerinnen und Bürger sowie zur Lebensqualität im städtischen Raum bei.

Stadtrendite hat viele Facetten und wird beispielsweise in folgenden Bereichen erwirtschaftet:

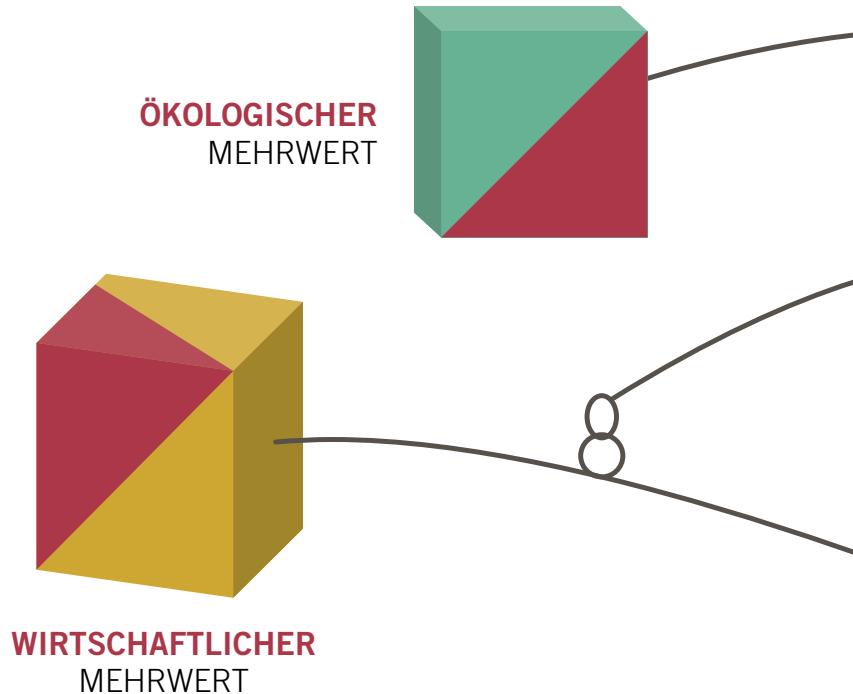
- Soziale Sicherheit und Versorgung
- Wohnumfeld und Stadtentwicklung
- Ökologie und Nachhaltigkeit
- Standortstärkung der Wirtschaftskraft
- Kultur, Sport und Gesellschaft

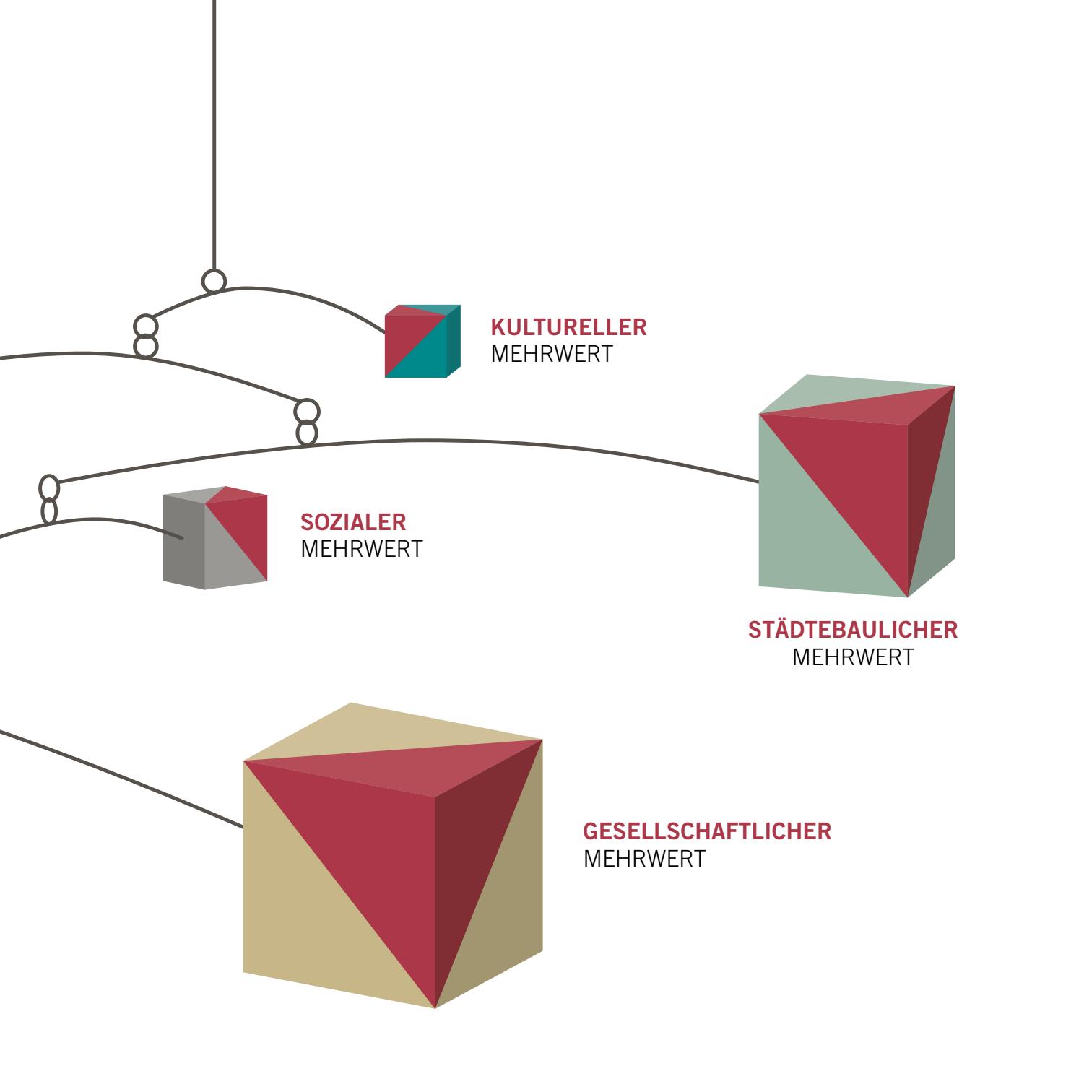
UNSERE MEHRWERTSTRATEGIEN

Als kommunales Wohnungsunternehmen erfüllen wir unsere Kernaufgabe, die in einer sozial, ökologisch und wirtschaftlich verantwortbaren Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung liegt. Zudem sind wir aktiver Partner in der Stadtentwicklung.

Unser betriebswirtschaftliches Handeln zielt durchaus auf Rentabilität, jedoch nicht auf Gewinnmaximierung ab. Stattdessen erwirtschaften wir im Rahmen unseres Sozialauftrags immaterielle Werte, die ineinandergreifen und im Zusammenwirken eine lohnende Stadtrendite für Ludwigsburg ergeben.

Unsere Mehrwertstrategien in sozialer, städtebaulicher, ökologischer, wirtschaftlicher, kultureller und gesellschaftlicher Hinsicht bewirken eine gesunde Balance zum Wohl der Allgemeinheit. Sie bereichern die Stadtkultur spürbar.

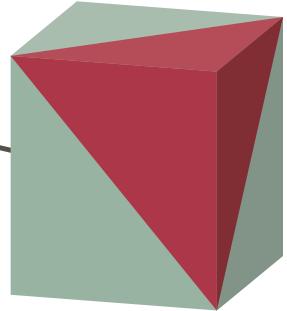




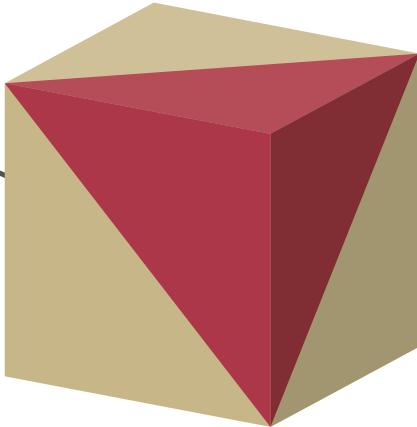
KULTURELLER
MEHRWERT



SOZIALER
MEHRWERT



STÄDTEBAULICHER
MEHRWERT



GESELLSCHAFTLICHER
MEHRWERT

SOZIALE MEHRWERTSTRATEGIEN

GUTES WOHNEN FÜR ALLE

Aufgrund unserer niedrigen Mieten wirken wir als aktive Mietpreisbremse. Denn so dämpfen wir den Anstieg der Mieten im Mietpreisspiegel und tun etwas für alle Mieterinnen und Mieter in Ludwigsburg.

Wir errichten Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen. Besonders aktiv sind wir beim Bau und in der Unterhaltung von Wohnungen für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen. So helfen wir Familien, Senioren, Menschen mit Migrationshintergrund, hilfsbedürftigen Personen, Obdachlosen und in den letzten Jahren zunehmend auch Flüchtlingen.



Geförderter Wohnraum und „Fair Wohnen“

Die Möglichkeiten der öffentlichen Wohnungsbauförderung schöpfen wir umfassend aus. Bei Neuvorhaben planen wir einen angemessenen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen oder freiwillig preisgedämpftem Wohnraum. Für 131 Wohnungen im Bestand haben wir die Förderung neu begründet, bei 141 Wohnungen mit auslaufender Bindungsfrist die Förderung verlängert – in beiden Fällen mit Laufzeiten von 30 Jahren.

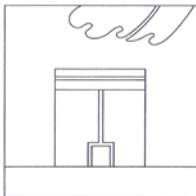
Zudem setzen wir unser selbst entwickeltes und eigenfinanziertes „Fair Wohnen“-Modell erfolgreich ein. Für unsere Mieter reduziert sich bei Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins der Mietpreis je nach Haushaltseinkommen um bis zu 3 Euro pro Quadratmeter.



Systematische Steuerung

Die Belegungspolitik in unseren Objekten trägt zu gemischten und stabilen Sozialstrukturen bei, die Integration und ein gutes Miteinander der Bewohner im Quartier ermöglichen. Mit barrierefreier und barrierearmer Gestaltung von Gebäuden schaffen wir gezielt Wohnraum für Menschen mit Handicap und für Senioren. Projekte wie unser „Wohnen Plus“-Modell geben Antworten auf die Anforderungen des demografischen Wandels.

Deutscher Bauherrenpreis 2016
NEUBAU



Deutscher Bauherrenpreis 2016

Für unser erstes, 2013 fertiggestelltes „Fair Wohnen“-Projekt „In den Sonnengärten“ erhielten wir 2016 eine besondere Anerkennung im Rahmen des Deutschen Bauherrenpreises. Diese Ehrung gilt im Wohnungsbau als wichtigste bundesweite Auszeichnung. Die Jury würdigte die architektonische Qualität, das vielfältige Wohnungsangebot und vor allem den Mut, das innovative Modell umzusetzen.

STÄDTEBAULICHE MEHRWERTSTRATEGIEN

DIE STADT ZUKUNFTSFÄHIG ENTWICKELN



Als modernes Wohnungsunternehmen sehen wir es als unsere Aufgabe, nicht nur Wohnraum, sondern auch Lebensräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Deshalb legen wir bei Neubau- und Modernisierungsprojekten großen Wert auf die Gestaltung eines guten Umfelds, zum Beispiel mit Spielbereichen für Kinder sowie attraktiven Innenhöfen, Plätzen und Grünflächen.

Ludwigsburg ist eine Stadt mit hoher Lebensqualität. Damit das so bleibt, ist eine umsichtige Stadtentwicklungspolitik gefordert, bei der wir als enger Partner der Stadt agieren.

IWS Award 2017 für CUBE 11

Der IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V., Verband für die Metropolregion Stuttgart, zeichnet vorbildliche Projekte mit hoher Innovationskraft aus, die Maßstäbe für städtebaulich und wirtschaftlich nachhaltige Entwicklungen in qualitätsvoller Architektur setzen. 2017 erhielt die WBL den Preis, den eine Fachjury aus Immobilienexperten, Architekten und Medienvertretern kürt, für die Realisierung des CUBE 11.

IWS
IMMOBILIEN
AWARD
2017



Innovative Quartierskonzepte

Seit 2000 sind wir engagierte Akteure in den städtebaulichen Erneuerungsverfahren „Soziale Stadt“ in Eglosheim und Grünbühl/Sonnenberg/Karlshöhe. In Eglosheim entstanden unter anderem ein Kleinpflegeheim und ein Wohnhaus mit Vollsortimenter, das die Nahversorgung der Menschen vor Ort sichert. Im Stadtteil Sonnenberg realisierten wir im Rahmen der Neubebauung erstmals unser „Fair Wohnen“-Modell. Ein weiterer Meilenstein ist die auf etwa zehn Jahre angelegte Quartiersentwicklung in Grünbühl-West. Neben rund 420 Neubauwohnungen sind ergänzende Angebote wie ein Ärztehaus, ein Kindergarten und ein erweitertes „Wohnen Plus“-Projekt für Senioren vorgesehen.



Als aktiver Partner im Innovationsnetzwerk LivingLab Ludwigsburg haben wir federführend die serielle Holzmassivbauweise CUBE 11 entwickelt. Mit diesen modernen, würfelförmigen Gebäuden realisieren wir bei kurzen Planungs- und Bauzeiten energieeffizienten, bezahlbaren Wohnraum in hoher Qualität, der sich zudem ansprechend in das gewachsene Stadtbild einfügt.

Die Revitalisierung der Jägerhofkaserne ist ein weiteres Beispiel innovativer Quartiersentwicklung. Historische Bausubstanz wird einfühlsam mit zeitgenössischer Architektur zusammengeführt. Neben rund 140 Wohnungen sieht das Konzept Gewerbeflächen, eine Kindertagesstätte, ein Café sowie einen attraktiven grünen Innenhof mit Spiel- und Aufenthaltsflächen vor.

ÖKOLOGISCHE MEHRWERTSTRATEGIEN

NACHHALTIGKEIT LEBEN

Ökologisches Denken und Handeln hat bei der Wohnungsbau Ludwigsburg hohe Priorität. Bei Neubauprojekten beziehen wir seit Jahren thermische Bauteilaktivierung, Regenwassernutzung, PV-Anlagen und weitere regenerative Quellen in unsere Energiekonzepte ein. Damit erzielen wir häufig bessere Werte als in den vorgegebenen ökologischen Standards gefordert. Im Rahmen einer umfassenden energetischen Modernisierung haben wir unsere Bestandsgebäude älteren Baujahres u. a. mit modernster Heiztechnik ausgestattet und mit effizienten Wärmedämmverbundsystemen versehen.

Allein die energetischen Modernisierungsmaßnahmen reduzieren den jährlichen CO₂-Ausstoß um mehr als 12,8 Millionen Kilogramm: ein wertvoller Beitrag zum Klimaschutz.

Bei Neubauprojekten erhalten wir so weit wie möglich Bäume und Grünflächen. Wir versetzen dabei auch alten Baumbestand, und zum Abschluss einer Baumaßnahme gehört stets die Bepflanzung der Außenanlagen mit heimischen Bäumen und Sträuchern. Ressourcenschonende Mobilität pflegen wir mit unserem umweltfreundlichen Fuhrpark, der seit 2015 komplett auf E- und Gasfahrzeuge umgerüstet ist. Kurze Distanzen in der Stadt können zudem mit dem WBL-eigenen E-Bike zurückgelegt werden.

Wir ermöglichen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit dem Job-Rad-Konzept, ihr Wunschrad zu leasen, und unterstützen Fahrkarten des öffentlichen Personennahverkehrs mit bis zu 40 Prozent des Ticketpreises.

Zwei Würdigungen für „Beispielhaftes Bauen“

Die Architektenkammer Baden-Württemberg zeichnete 2013 das Verwaltungsgebäude der WBL in der Mathildenstraße 21 sowie das MIK in der Eberhardstraße 1 als beispielhafte Bauwerke für gute und sinnvolle Baukultur aus.





WIRTSCHAFTLICHE MEHRWERTSTRATEGIEN

LOKALE WIRTSCHAFT STÄRKEN

Unsere Gewerbeflächen bieten Räume mit besten Arbeitsbedingungen für Firmen und deren Mitarbeiter. Der Schwerpunkt liegt auf der Medienbranche mit unserem Film- und Medienzentrum samt Gründerzentrum für kreative Start-ups sowie dem Reithaus, das als attraktive Event-Location für Firmenveranstaltungen angemietet werden kann. Dazu kommen das Medienhaus Luitpold sowie das Jägerhofpalais. Ein umfangreicher Service steht allen Mietern von Gewerbeobjekten zur Verfügung.



Gleichzeitig stärken wir die lokale Wirtschaft in Ludwigsburg und der Region durch die Auftragsvergabe für unsere Bauprojekte, Modernisierungen, Sanierungen und Dienstleistungen rund um die Vermietung und Verwaltung unserer Immobilien. Das jährliche Auftragsvolumen an Ludwigsburger Unternehmen liegt dabei regelmäßig über fünf Millionen Euro und ist ein ansehnlicher Beitrag zum Erhalt von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Im eigenen Unternehmen beschäftigen wir rund 50 erfahrene Fachkräfte. In jedem Jahr stellen wir Auszubildende ein und bieten eine sehr vielfältige, qualifizierte Ausbildung mit guten Chancen für die Zukunft.

So generieren wir auf ganz unterschiedlichen Ebenen wirtschaftlichen Mehrwert für Ludwigsburg.

”

Unsere WBL versorgt nicht nur viele Menschen mit Wohnraum, sondern unterstützt auch unsere Stadtentwicklung und trägt zum sozialen Zusammenhalt bei.

Konrad Seigfried, Erster Bürgermeister und Geschäftsführer der WBL

“

SOZIALE VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN



Die Betreuung der Menschen in den städtischen Obdachlosenunterkünften erfolgt durch eine Sozialarbeiterin und zwei Hausmeister der Wohnungsbau Ludwigsburg. Im Rahmen unseres Sozialauftrags der Wohnraumbeschaffung engagieren wir uns hier verstärkt mit einem 3-Stufen-Modell, das Obdachlose erfolgreich in die Mietwohnraumfähigkeit begleitet.



Sowohl die Stadt als auch den Landkreis Ludwigsburg unterstützen wir bei der Unterbringung von Flüchtlingen. Entscheidend waren und sind wir am Aufbau einer Infrastruktur beteiligt, die eine dezentrale und sozial integrierte Unterbringung ermöglicht. Unser Engagement reicht von der kurzfristigen Bereitstellung von Unterkünften (zur Erstunterbringung) und setzt sich fort in der Nutzung vorhandener Wohnungspotenziale zur Anschlussunterbringung. Zudem wirken wir entscheidend beim Aufbau einer tragfähigen dezentralen Infrastruktur mit, die auf Dauer auch andere Nutzungen erlaubt.



Der Unterstützung von weiteren sozialen Einrichtungen werden wir in Kooperation mit anderen Trägern in vielfältiger Weise gerecht. So stellen wir zu vergünstigten Mietpreisen Räume zur Verfügung, zum Beispiel für den Diakonie-Möbelladen „Hab & Gut“ oder die Initiative

„Zaubernuss“ des Netzwerks Integration. Die Tafelläden in Ludwigsburg erhalten regelmäßig Zuwendungen von der WBL.

Mit unseren sozialen Investitionen stärken wir bürgerschaftliches Engagement und ehrenamtliche Initiativen in Ludwigsburg.



Seit 2016 befindet sich in unserer ehemaligen Firmenzentrale in der Karl-Massa-Straße das Stadtteilzentrum Eglosheim mit dem von uns initiierten Café KarMa. Dieser offene Treffpunkt für Mieter und Stadtteilbewohner bietet neben dem günstigen Mittagstisch wechselnde Angebote für alle Generationen und Kulturen – vom interkulturellen Kochtreff über inklusive Café-Treffs bis hin zu Spiele-Nachmittagen.



Mittelstandspreis für soziale Verantwortung

Die Wohlfahrtsverbände Caritas und Diakonie sowie das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau verliehen der WBL im Rahmen des Mittelstandspreises für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg (Leistung-Engagement-Anerkennung – LEA) eine Urkunde mit der Auszeichnung „sozial engagiert 2018“ verbunden mit dem Dank für die Unterstützung des Café KarMa.

KULTURELLE MEHRWERTSTRATEGIEN

GESELLSCHAFTLICHE IDENTITÄT FÖRDERN

Nicht zuletzt erhalten und modernisieren wir kulturell genutzte Bauwerke mit historischer Bausubstanz. In enger Kooperation mit dem städtischen Fachbereich Hochbau realisierten wir als Bauträger im Auftrag der Stadt den Um- und Erweiterungsbau eines Amtshauses von 1733 zum MIK (Museum, Information, Kunst). Moderne Räume für das Sportinternat und das Otto-Hahn-Gymnasium entstanden mit der Sanierung der Königin-Olga-Kaserne. Das Scala haben wir aufwendig restauriert und mit neuester Bühnentechnik ausgestattet. Wir übergaben einen historischen Holzpavillon, der vor 100 Jahren Kur- und Badegästen diente, an den Schwimmverein Ludwigsburg und unterstützen finanziell die fachgerechte Restaurierung für eine Nachnutzung.

So helfen wir mit, die reiche Geschichte und Kultur unserer Stadt zu bewahren.



Gute Perspektiven für Kinder, Jugendliche und Vereine

Mit der Unterstützung und dem Sponsoring zahlreicher kultureller und sportlicher Initiativen und Vereine leisten wir einen starken Beitrag zu einer lebendigen Stadtkultur. Der Fokus liegt dabei auf der Förderung von Kindern und Jugendlichen.

BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

AFRIKA HILFT AFRIKA E.V. LUDWIGSBURG | LUDWIGSBURGER ENERGIEAGENTUR E.V. – LEA
CAFÉ KARMA | EHRENAMTSMESSE, CARITAS-ZENTRUM LUDWIGSBURG
WISSENSZENTRUM ENERGIE DER STADT LUDWIGSBURG | LUDWIGSTAFEL E.V.
MITTAGSTISCH EGLOSHEIM (KATH. KIRCHENGEMEINDE) | MARKTPLATZFEST LUDWIGSBURG
TREFFPUNKT FÜR INTERKULTURELLE ZUSAMMENARBEIT E.V.
SEIFENKISTENRENNEN, BÜRGERVEREIN OSSWEIL | INTERKULTURELLES FEST

KINDER UND JUGENDLICHE

KINDER-UNIVERSITÄT STADT LUDWIGSBURG | FERIENPASS STADT LUDWIGSBURG
SCHULFRUCHTPROGRAMM EBERHARD-LUDWIG-SCHULE, HIRSCHBERGSCHULE
VORLESENETZ STADT LUDWIGSBURG

SPORTVEREINE MIT KINDER- UND JUGENDARBEIT

SPORTVOLLZEITINTERNAT LUDWIGSBURG | MTV 1846 VOLLEYBALL E.V.
TV PFLUGFELDEN 1907 E.V. | 07 SPORTVEREINIGUNG LUDWIGSBURG E.V.
MHP RIESEN LUDWIGSBURG | SKV EGLOSHEIM E.V.
SV LUDWIGSBURG-OSSWEIL E.V. | 1. TANZCLUB LUDWIGSBURG | KSV HOHENECK E.V.
FÖRDERVEREIN LEICHTATHLETIK IN LUDWIGSBURG E.V.

KULTUR

MUSIKVEREIN OSSWEIL E.V. | KSK MUSIC OPEN | OPEN-AIR-KINO LUDWIGSBURG
KIESRANZENFEST NECKARWEIHINGEN | JAZZ OPEN
LUDWIGSBURGER KAMMERCHOR (KATH. GESAMTKIRCHENGEMEINDE)
FÖRDERVEREIN SCHILLER-GYMNASIUM, WEIHNACHTSKONZERT ZUGUNSTEN DER WOHNUNGSLOSENHILFE
TANZ- UND THEATERWERKSTATT E.V. | NATURVISION FILMFESTIVAL LUDWIGSBURG
JUGENDMUSIKSCHULE LUDWIGSBURG E.V. | MUSEUMSFREUNDE LUDWIGSBURG E.V.
SCALA KULTUR GGMBH, NACHT DER INKLUSION

STADTRENDITE ENTSTEHT DURCH EINE VIELZAHL AN GEMEINNÜTZIGEN LEISTUNGEN

Der Sozialauftrag unseres kommunalen Wohnungsunternehmens fokussiert als Kernaufgabe die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die Stadtbevölkerung, ergänzt durch Stadtentwicklungsaufgaben, wie zum Beispiel die nachhaltige und sozial verträgliche Quartiersgestaltung. Als innovatives Wohnungs- und Dienstleistungsunternehmen generieren wir bei der Erfüllung dieser Aufgabe eine große Anzahl von Mehrwerten, die im Kontext der Wohnraumversorgung stehen und oft darüber hinaus gehen.

Die hier beschriebenen sozialen, städtebaulichen, ökologischen, wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Mehrwertstrategien verbinden sich zu einer werteorientierten Struktur, von der die Menschen an ihren Wohn-, Arbeits- und Lebensorten profitieren.

Das bedeutet Stadtrendite.

FÜR EIN LEBENSWERTES LUDWIGSBURG

Mehrwertstrategien sind auf Dauer angelegt und steigern die Stadttrendite auf lange Sicht. Die Stadt Ludwigsburg hat mit uns einen verlässlichen Partner, der auf Veränderungen schnell und flexibel reagiert und mit innovativen Konzepten richtungsweisend und zukunftsfähig agiert.

” *Die WBL leistet einen wichtigen und unverzichtbaren Beitrag für unsere Stadtgesellschaft in vielerlei Hinsicht.* **“**
Werner Spec, Oberbürgermeister der Stadt Ludwigsburg

Eine gute Stadttrendite für Ludwigsburg basiert auf den Fähigkeiten und Leistungen unserer gut geschulten und regelmäßig fortgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie sind die Quintessenz des verlässlichen Zusammenspiels einer vorausschauenden Betriebswirtschaft, einer innovativen Projektentwicklung, einer kundenfreundlichen Verwaltung sowie eines serviceorientierten Immobilienmanagements, das mit eigenverantwortlich handelnden Stadtteilteams die Belange von Mietern, Kunden und Geschäftspartnern betreut. So schaffen wir beste Voraussetzungen für ein gutes Wohn- und Lebensumfeld der Menschen in Ludwigsburg.



www.wb-lb.de

WIR SCHAFFEN RÄUME



WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

Mathildenstraße 21
71638 Ludwigsburg

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

Mail: info@wb-lb.de
Web: www.wb-lb.de



06/2018_U6500 | Papier: Circleoffset Premium White, FSC®-zertifiziert
Konzeption und Gestaltung: www.baumann-baltner.de | Bildnachweis: WBL,
GDA PeterAlbig, Patenetzwerk Integration, Dietmar Strauß, Besigheim,
lea-mittelstandspreis.de, LKZ, Oliver Bürkle, Rita Falkenburg