



WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG



**NACHHALTIGKEIT
BERICHT 2025**

**WIR
SCHAFFEN
RÄUME**

**WENN DER WIND
DES WANDELS WEHT,
BAUEN DIE EINEN
SCHUTZMAUERN,
DIE ANDEREN BAUEN
WINDMÜHLEN.**

Chinesisches Sprichwort



Vorwort

Andreas Veit
Geschäftsführer

Viele Menschen und Institutionen setzen sich auf unterschiedlichsten Ebenen engagiert und erfolgreich für eine nachhaltige Stadt Ludwigsburg ein. So arbeiten die Stadtverwaltung, der Gemeinderat und die Bürgerschaft schon seit über 20 Jahren gemeinsam an einem integrativen Stadtentwicklungskonzept, dessen Nachhaltigkeitsziele den sich ändernden Umweltbedingungen anpassen. Als kommunales Wohnungsunternehmen und als strategischer Partner der Stadt sind wir von Beginn an aktiv dabei und übernehmen auf vielfältige Weise Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung.

Unsere Kernaufgabe besteht seit über 70 Jahren darin, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dabei geht es seit Langem um mehr als um Wohnungsbau, Vermietung und Verwaltung. Bereits 2007 haben wir die energetische Modernisierung unseres Wohnungsbestands kontinuierlich umgesetzt und treiben sie nach neuesten Erfordernissen voran. Ein großes Ziel ist das Erreichen der Klimaneutralität des Gebäudebestands bis zum Jahr 2035. Wir achten akribisch auf ressourcenschonenden Neubau, hocheffiziente Energiekonzepte und einen nachhaltigen Gebäudebetrieb. Wir schaffen Räume in guter Wohnqualität, entwickeln moderne Wohnkonzepte sowie nachbarschaftliche Begegnungsräume für ein gedeihliches soziales Miteinander.

Unseren Sozialauftrag erfüllen wir darüber hinaus mit einem breiten gesellschaftlichen Engagement für die Stadt und ihre Bürgerinnen und Bürger. Das beginnt mit der Unterstützung regionaler Sport- und Kulturvereine, wobei wir hier den Schwerpunkt auf Kinder- und Jugendarbeit legen. Auch mit unserer Jubiläumsaktion Herzenssache oder unserer Initiative „100 Bäume in 10 Jahren“ setzen wir wachsende Zeichen für eine nachhaltige Stadt.

Gerne lade ich Sie zu einer informativen und spannenden Lektüre unseres dritten Nachhaltigkeitsberichts ein. Lassen Sie sich inspirieren!

Herzlichst

Andreas Veit

Im besten Sinne nachhaltig: Die Wohnungsbau Ludwigsburg

NACHHALTIG

Sozial, ökologisch, wirtschaftlich: Diese Eigenschaften verkörperte die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) schon zu einer Zeit, als der Begriff ESG (Environmental, Social, Governance/Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) als Bewertung der Nachhaltigkeit in der öffentlichen Wahrnehmung so gut wie keine Rolle spielte. Unserem Sozialauftrag im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge verpflichtet, bauen und bewirtschaften wir seit über 70 Jah-

ren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten und bieten serviceorientierte Leistungen für Mieter, Eigentümer, Geschäftspartner und Kunden.

Wir konzentrieren uns auf sozial orientierte, energetisch optimierte und wirtschaftlich vertretbare Neubaumaßnahmen in den Neubaugebieten sowie auf unseren Bestandsgrundstücken in Ludwigsburg. Konsequenz sind wir dabei,





mit unserer Portfolio- und Klimastrategie vielfältige Maßnahmen für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2035 umzusetzen.

In unserem Beitrag zur Stadtentwicklung wollen wir kommunale und unternehmerische Ziele so in Einklang bringen, dass die nachhaltige Entwicklung der Quartiere in städtebaulicher, sozialer und ökologischer Hinsicht gewährleistet ist.

Über die Belange des Wohnungsbaus hinaus engagieren wir uns für ein lebenswertes Wohnumfeld und tragen gesellschaftliche Verantwortung mit der Unterstützung von gemeinnützigen Organisationen sowie zahlreichen Vereinen und Institutionen in Ludwigsburg. Unsere Grundprinzipien – sozial, ökologisch, wirtschaftlich – prägen unser Handeln in allen Wirkungsbereichen.

Unsere Kernstrategien bei Neubau und Wohnraumbewirtschaftung:

- Energetische Objektoptimierung, ökonomisch und sozial vertretbar
- Neuordnung und Nachverdichtung von Quartieren durch Um- und Neubau
- Ausrichtung aller Baumaßnahmen ressourcenschonend und für eine gute Wohngesundheits
- Bereitstellung eines guten Angebots an modernem und preisgünstigem Wohnraum
- Klimaneutrale Gestaltung unseres Bestandsportfolios bis zum Jahr 2035

Seit April 2025 befinden sich die Geschäftsräume der Wohnungsbau Ludwigsburg in der Hindenburgstraße 49 im JägerhofQuartier.

NACHHALTIG



Mit „Fair Wohnen“ bieten wir eine überzeugende Ergänzung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau.



GUTES WOHNEN FÜR ALLE

Für uns als kommunales Wohnungsunternehmen hat der Sozialauftrag höchste Priorität. Primär erfüllen wir diesen für die Bevölkerung Ludwigsburgs mit aktiver Wohnraumversorgung für Starterhaushalte, Familien, Alleinerziehende, Senioren, Menschen mit Handicap und Geflüchtete. Fester Bestandteil dieser Aufgabe ist die Entwicklung und Umsetzung tragfähiger Konzepte für das Wohnen von heute und morgen.

FAIR WOHNEN

„Fair Wohnen“ entstand als unser freiwillig eigenfinanziertes Modell in einer Zeit, als öffentlich geförderter Wohnungsbau kaum stattfand. Jeder Neubau, in dem das „Fair Wohnen“-Modell angewendet wird, verfügt über gleichwertig ausgestattete Wohnungen, die je zu einem Drittel verkauft sowie regulär und preisgedämpft vermietet werden. Die subventionierten Mietpreise im preisgedämpften Segment orientieren sich am Haushaltseinkommen. Einkommensschwächere Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein zahlen monatlich bis zu 4,00 € weniger pro Quadratmeter als regulär. Verändert sich das Einkommen, passt sich die Miete an. Und benötigt ein Haushalt keine subventionierte Miete mehr, kann die nächste frei werdende Wohnung im Objekt erneut preisgedämpft vermietet werden.

„Fair Wohnen“ fördert nicht den Wohnraum, sondern die Bewohner. Deshalb gibt es keine Fehlbelegungen. Das Modell ist flexibel und lässt sich an wandelnde Marktbedingungen anpassen. Eine weitere Stärke ist die intakte Wohnstruktur aufgrund der guten sozialen Durchmischung im Gebäude.



„FAIR WOHNEN“
DAS INNOVATIVE WOHN-
KONZEPT FÜR EIN GUTES
MITEINANDER.



WOHNEN PLUS „MITEINANDER STATT ALLEIN“

Dieses Modell richtet sich vor allem an Senioren, die bis ins hohe Alter selbstbestimmt, aktiv und in guter Nachbarschaft leben wollen. Beim Pilotprojekt Weinbergblick in Neckarweihingen lernten sich die späteren Mieter bereits in der Planungsphase des Wohnungsbaus kennen und konnten ihre Wünsche im Vorfeld einbringen. Das Mehrfamilienhaus liegt naturnah am Neckar und bietet kurze Wege zur Grundversorgung, zu Ärzten sowie zum ÖPNV. Die WBL gestaltete alle Wohnungen barrierearm und seniorengerecht. Darüber hinaus richtete sie eine Gemeinschaftswohnung mit Garten und Gästeapartment ein und schuf so Begegnungsräume für soziale Kontakte und gemeinsame Aktivitäten. „Wohnen Plus“ fördert die Nachbarschaftshilfe und wirkt der Vereinsamung entgegen.



Den Bewohnerinnen und Bewohnern steht eine moderne und gemütlich eingerichtete Gemeinschaftswohnung zur Verfügung.



Angekommen: Eine Mieterin freut sich über ihr „passendes Zuhause“.

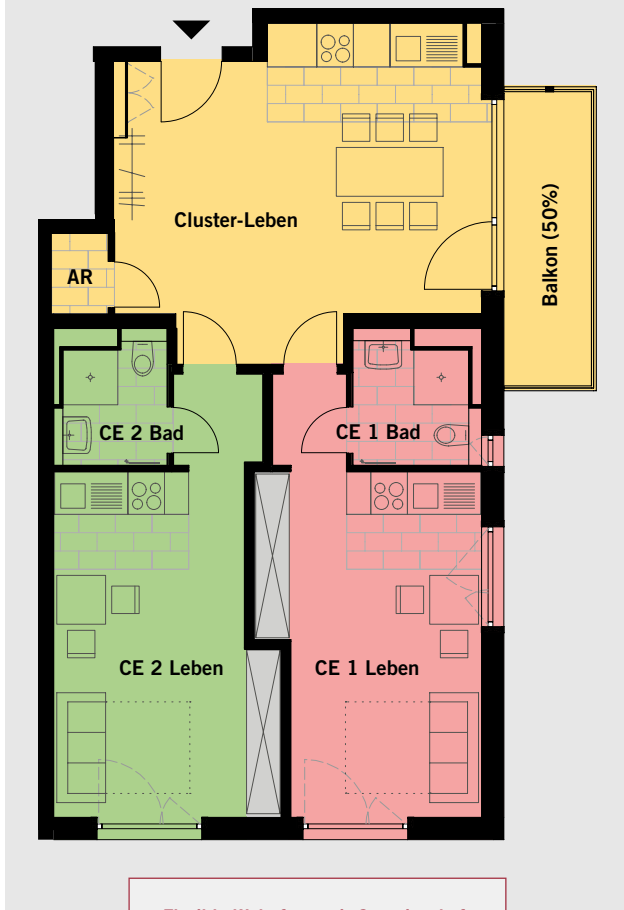
MEIN PASSENDES ZUHAUSE

Nicht nur bezahlbarer, sondern vor allem bedarfsgerechter Wohnraum steht hinter unserem Konzept „Mein passendes Zuhause – Wohnen für jede Lebensphase“. Dabei handelt es sich um ein individuelles, von uns eng begleitetes Umzugsmanagement in den Wohnraum, der sich für die aktuelle Lebenssituation der Mietenden eignet: beispielsweise für Alleinstehende, die noch in einer großen Familienwohnung leben und sich ein selbstbestimmtes Altern in einer komfortablen, kleineren Wohnung wünschen. Die größere Wohnung wird so für die Vermietung an eine Familie mit Kindern frei.

Da diese Prozesse nach oft jahrzehntelangen Mietverhältnissen sehr vielschichtig sind, bieten wir eine enge Begleitung bei der Entscheidungsfindung und der Wohnungsauswahl. Für die Mieter ist es ein großer Vorteil, dass – neben einer finanziellen Prämie – der Quadratmetermietpreis beim Umzug von einer großen in eine kleinere Wohnung erhalten bleibt, sodass die Monatsmiete deutlich sinkt. Zudem besteht kein zeitlicher Druck für die Mieter, die durch unsere Sozialarbeiterin kompetent betreut werden.

„Mein passendes Zuhause – Wohnen für jede Lebensphase“ ist ein sehr flexibles Modell, das für verschiedene Lebenssituationen geeignet ist. Im Ergebnis steht für zwei Mietparteien passender, bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung.

NACHHALTIG



Flexible Wohnform mit Gemeinschaft und Privatsphäre: Cluster-Wohnungen bieten vielfältige Möglichkeiten.

CLUSTER-WOHNEN

Im neuen Quartier Grünbühl.*living* realisierten wir erstmals Raumangebote für Cluster-Wohnen als gemeinschaftliches Wohnkonzept. Jede Cluster-Wohnung ist eine kleine, in sich abgeschlossene Einheit mit eigener Küche und Bad, die zu einer gemeinsam genutzten Wohnfläche führt: dem sozialen Treffpunkt für alle Bewohner. Das angemietete Cluster dient als persönlicher Rückzugsraum. Cluster-Wohnen eignet sich sowohl für generationenübergreifendes Wohnen, z. B. für Alleinerziehende mit einem Großelternanteil, als auch für Senioren- oder Studierenden-WGs.

Ein zusätzlicher Pluspunkt in dem Gebäude mit den Cluster-Wohnungen ist ein Waschsalon mit gemütlicher Sitzecke und Außenbereich, der von allen Bewohnern des Gebäudeensembles genutzt werden kann. Für das gesamte Gebäudeensemble bietet ein multifunktionaler Mehrzweckraum vielfältige Möglichkeiten für Begegnung, Kommunikation und gute Nachbarschaft. Ausgestattet mit Mobiliar, Küche und Sanitärbereich steht dieser zentrale Ort allen Bewohnern für Familienfeste und gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung.

ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Mit ihren Wohnraumförderprogrammen ermöglicht die baden-württembergische Landesregierung sowohl eine Fortführung als auch eine Neubegründung von sozial gefördertem Wohnraum. Wohnungen im Bestand, deren Belegungsbindung ausläuft und deren Mieter einen Wohnberechtigungsschein (WBS) besitzen, sind förderfähig.

Wir setzten uns erfolgreich dafür ein, dass 128 Wohnungen, deren Bindung bis Ende 2024 abgelaufen wäre, erneut für weitere 30 Jahre gefördert werden. Bei rund 105 weiteren Wohnungen im Bestand der WBL besteht bei Mieterwechsel die Möglichkeit, eine Förderung für bis zu 30 Jahre neu zu begründen. Neue Mieter des betreffenden Wohnraums weisen wir rechtzeitig auf die Förderfähigkeit und die Beantragung eines WBS hin.

Insgesamt haben wir in den letzten fünf Jahren 176 öffentlich geförderte Wohnungen neu gebaut:

| Baujahr | Anschrift | Anzahl neu gebaute öff. geförderte WE |
|---------|--|---------------------------------------|
| 2021 | Marbacher Straße, Enzstraße | 26 |
| 2022 | Alt-Württemberg-Allee, Weißestraße, Pregelstraße | 103 |
| 2023 | Krummenäcker, Scholppenäcker, Unter dem Hohen Rain | 16 |
| 2024 | Weichselstraße | 26 |
| 2025 | Jägerhofallee | 5 |
| | | 176 |



GUTE NACHBARSCHAFT

Optimierung der sozialen Begegnung und Steigerung der Lebensqualität im Wohnumfeld unserer Mieter sehen wir bei der WBL als eine wichtige Aufgabe. So haben wir 2016 im Stadtteilbüro Eglosheim das Café KarMa eingerichtet, das sich als offener Treffpunkt für das Zusammenleben von Generationen und Nationen erfolgreich etabliert hat. Die Konzeption entstand mit dem städtischen Fachbereich Bürgerschaftliches Engagement, Soziales und Wohnen, der hier ein breites niederschwelliges Angebot für ein nachbarschaftliches Miteinander aller Stadtteilbewohner realisiert. Mehrmals pro Woche bietet das Café KarMa zudem einen günstigen Mittagstisch an. Wir unterstützen diesen sozialen Treffpunkt ideell und finanziell.

Für das Ludwigsburger Frauenhaus haben wir 2018 eine barrierefreie Wohnung mit vier Plätzen für Frauen mit Behinderung oder Frauen mit behinderten Kindern eingerichtet und zur Verfügung gestellt, die von häuslicher Gewalt betroffen sind. Als erstes Frauenhaus in Baden-Württemberg bietet Frauen für Frauen e. V. damit eine stark genutzte Einrichtung, die Schutz und Unterkunft für Frauen und Kinder mit körperlicher Beeinträchtigung jeder Art ermöglicht.



Begegnungen: Das Café KarMa im Stadtteilbüro Eglosheim bietet niederschwellige Angebote und ist ein beliebter Treffpunkt für alle Generationen geworden.

GÜTESIEGEL MEINFAIRMIETER

Unter dem Motto „gemeinwohlorientiert statt profitorientiert“ zertifiziert der Verein MEINFAIRMIETER Gütesiegel e.V. Wohnungsunternehmen mit Sozialfokus. Die Auszeichnung belegt, dass Mieterinnen und Mieter hier einen fairen Partner mit bezahlbaren Wohnungen finden. Der Mensch in seinem Wohnumfeld, nicht die Rendite, steht im Mittelpunkt. Nach einem umfangreichen Sozialkompass werden nur Unternehmen zertifiziert, die eine ganze Reihe von mieterfreundlichen, ökonomischen und sozialen Kriterien erfüllen.

2021 erhielt die WBL das Gütesiegel MEINFAIRMIETER als eines der ersten Wohnungsunternehmen bundesweit und als erstes im Landkreis Ludwigsburg. 2024 und 2025 erfolgten erneute Überprüfungen mit anschließender Zertifizierung. Das Gütesiegel MEINFAIRMIETER macht unser soziales Engagement sichtbar und würdigt die vielfältigen Leistungen in diesem Bereich.



Freude über das faire Siegel: Matthias Günther (links), Vorstand des MEINFAIRMIETER Gütesiegel e.V., übergibt das verdiente Zertifikat an WBL-Geschäftsführer Andreas Veit.

Energieeffizientes Bauen und gesundes Wohnen

NACHHALTIG

SERIELLER NACHHALTIGER HOLZBAU

Gemeinsam mit unseren Projektpartnern haben wir mit dem CUBE 11 neue Qualitätsstandards für einen ökologischen und energieeffizienten Wohnungsneubau entwickelt. Mit kurzen Planungs- und Bauzeiten realisieren wir mit diesem flexiblen Konzept bezahlbares Bauen und Wohnen in hoher Qualität und für unterschiedliche Wohnformen sowie für Büro- und Gewerbeflächen.

Die typologisierte Bauweise auf einer Grundfläche von 11×11 Metern ermöglicht einen hohen Vorfertigungsgrad. Bis auf Fundamente und Bodenplatten bestehen alle tragenden Wände und Decken aus vorgefertigten Holzelementen. Die „Wohnwürfel“ können variabel und bis zu vier Geschosse hoch angeordnet werden. Mit ihrer puristischen Ästhetik lassen sich die CUBEs harmonisch ins städtebauliche Umfeld integrieren.

Die Nachhaltigkeitsqualität von CUBE 11 ist außerordentlich: Mit schad- und risikostoffarmen Bauprodukten und durch weitestgehende Verwendung von Holzbauteilen ergibt sich eine sehr gute CO₂-Bilanz; bereits beim Bau eines Würfels werden im Vergleich zur herkömmlichen Bauweise 123 Tonnen CO₂ eingespart. Das Holz für einen Würfel wächst innerhalb von 27 Sekunden in deutschen Wäldern nach.

Das zukunftsfähige Energiekonzept setzt weitgehend auf autarke Versorgung mit einem hohen Anteil an erneuerbaren Energieträgern wie Wärmepumpen und Photovoltaik. Zur Wärmeerzeugung benötigt eine CUBE 11-Einheit jährlich nur 11 kWh pro Quadratmeter. Auf den CUBE-Dächern generieren

PV-Anlagen Strom. Durch den hohen Eigenversorgungsanteil sinken die Betriebskosten der Gebäude, zusätzlich verbessern extensiv begrünte Dächer das Mikroklima. Nicht zuletzt lassen sich die CUBEs aufgrund von Material und Bauweise einfach zurückbauen und die Baumaterialien recyceln. So sind sie sehr ressourcenfreundlich.

Den Prototyp von CUBE 11 errichteten wir 2017 in der Brucknerstraße, weitere entstanden in Grünbühl, auf der Karlshöhe, in Neckarweihingen und in Ludwigsburg-West. Bei unseren Quartiersentwicklungen und Neubauprojekten ist diese effiziente modulare Bauweise nicht mehr wegzudenken, und sie hat sich auch im laufenden Betrieb bestens bewährt.

Bei der Weiterentwicklung für innovative Büro- und Gewerbebauten werden ökologische und energieeffiziente Qualitätsstandards auf das geänderte Nutzungsprofil übertragen. Für den CUBE 11-Office werden zusätzlich die Anforderungen von Arbeitsstättenverordnung, Baurecht und Schallschutz erfüllt sowie der Wunsch der Bauherren nach größtmöglicher Flexibilität. Als erster CUBE 11-Office entstand ein Büro- und Seminargebäude für die Evangelische Hochschule Ludwigsburg, ein weiterer Gewerbebau folgte in der Mörikestraße.

Kurze Bauzeiten, energieeffizienter Betrieb:
Oberhalb der Kellerdecke ist die Fertigstellung eines CUBE 11 in nur vier Monaten realisierbar.

Effizienzpreis Bauen
PREISTRÄGER IN GOLD & Modernisieren
In der Kategorie Neubau Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau | CUBE 11, Ludwigsburg
Landeswettbewerb Baden-Württemberg

Ausgezeichnete Bauweise

Das Projekt CUBE 11 wurde mehrfach gewürdigt, unter anderem von der Architektenkammer Baden-Württemberg mit der Auszeichnung „Beispielhaftes Bauen“ (2019), von der hochkarätigen Jury der IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V. mit dem „IWS Immobilien-Award“ in der Kategorie Wohnimmobilien sowie vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft mit dem „Effizienzpreis Bauen und Modernisieren“.



ÖKOLOGISCHE QUARTIERE UND WOHNGESUNDHEIT

Über die serielle CUBE 11-Bauweise hinaus engagieren wir uns seit Langem für ressourcenschonendes und umweltverträgliches Bauen sowie für gesundes Wohnen. So stellten wir 2019 in Grünbühl-Sonnenberg fünf energieeffiziente Punkthäuser mit ökologischem und technischem Vorbildcharakter fertig. Die im KfW-Standard 55 erbauten Gebäude mit insgesamt 60 Wohnungen erhielten das NaWoh-Qualitätssiegel mit dem Schwerpunkt „Ökologisches Bauen“. Das vom Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e.V. vergebene Siegel unterliegt von der Planung bis zur Fertigstellung strengen Qualitätsanforderungen und Prüfkriterien. Der gesamte Prozess wird von einem externen Nachhaltigkeitskoordinator begleitet.

Hitzeschutz. Gute Luftqualität und ein hoher wohnklimatischer Komfort sind die positiven Folgen. Auf Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung konnte verzichtet werden, was sich reduzierend auf die Nebenkosten auswirkt. Zudem sorgt die Ausstattung der Wohnungen mit Smart-Home-Lösungen für einen optimierten Energieverbrauch.

Auch dieses ökologische Vorzeigeprojekt wurde sowohl für „Beispielhaftes Bauen“ als auch mit dem IWS ImmobilienAward in der Kategorie Wohnen ausgezeichnet. Die IWS-Jury bescheinigte der WBL die Fähigkeit, bezahlbaren Wohnraum ökologisch, intelligent, klimaschonend und nachhaltig zu realisieren. Sie hob zudem das Finanzierungskonzept hervor, in dem neben öffentlicher Förderung vor allem das „Fair Wohnen“-Modell zum Tragen kam.

Grundsätzlich setzen wir bei allen Neubauvorhaben und Quartiersentwicklungen auf nachhaltige Energiekonzepte. Im ersten Bauabschnitt des Quartiers Grünbühl.living wurde zum Beispiel ein Eisspeicher als Heiz- und Kühlsystem eingesetzt, im zweiten Bauabschnitt sorgte eine gänzlich ohne fossile Energien betriebene Wärmepumpe für eine jährliche CO₂-Ersparnis von 47.000 kg. Photovoltaikanlagen auf den Dächern unterstützen die Stromversorgung. Und im Neckarweihinger Quartier Weingarten.living, das 2024 nach KfW 55 EE fertiggestellt wurde, sparten wir allein beim Bau der sechs CUBEs rund 750 Tonnen CO₂ gegenüber der herkömmlichen Bauweise ein.



Grün und großzügig: die fünf ausgezeichneten Punkthäuser im Südwesten des Sonnenbergs.

Statt mit einem konventionellen Wärmedämmverbundsystem, dessen Putzoberflächen mit Algiziden und Fungiziden zu schützen wären, errichteten wir diese fünf Gebäude mit Wärmedämmziegeln in sogenannter monolithischer Bauweise, die auch bei weiteren Neubauprojekten angewendet wurden und werden. Die Dämmziegel wirken aufgrund ihrer hohen Speichermasse wie eine natürliche Klimaanlage und vereinen so effektive Wärmedämmung mit sommerlichem

Vorbildliches Energiekonzept: Im Neckarweihinger Quartier Weingarten.living bieten 53 Wohnungen ein neues Zuhause.



KLIMANEUTRALITÄT

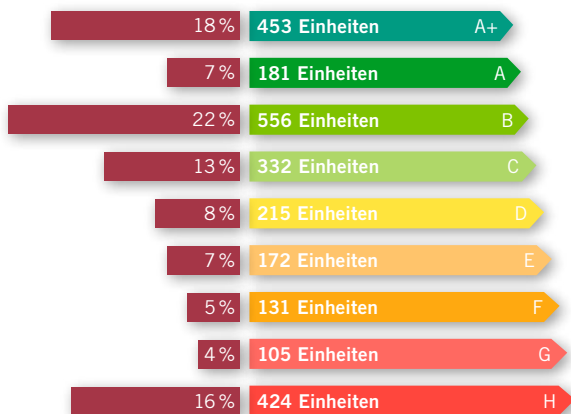
Nach dem Beschluss des Ludwigsburger Gemeinderats, bis zum Jahr 2035 Treibhausgasneutralität zu erreichen, sind wir als kommunales Wohnungsunternehmen in der Pflicht, unser Portfolio bis dahin klimaneutral zu gestalten. Konkret bedeutet das: Erstens dürfen Gebäude kein CO₂ mehr emittieren und zweitens dürfen – gesehen auf den gesamten Gebäudebestand – im Durchschnitt nur noch 40 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter und Jahr verbraucht werden.

Die vollständige Analyse aller WBL-Gebäude ist bereits erfolgt. Die Gebäudedaten und Energiewerte sämtlicher Bestandsobjekte sind in einer Datenbank hinterlegt, die als Basis unserer Portfolio- und Klimastrategie 2035 dient.

Grundsätzlich unterscheiden wir die Handlungsfelder

- Neubau auf unbebauten Grundstücken,
- Abriss und Neubau auf eigenen Grundstücken sowie
- Sanierung und Erweiterung von Bestandsobjekten.

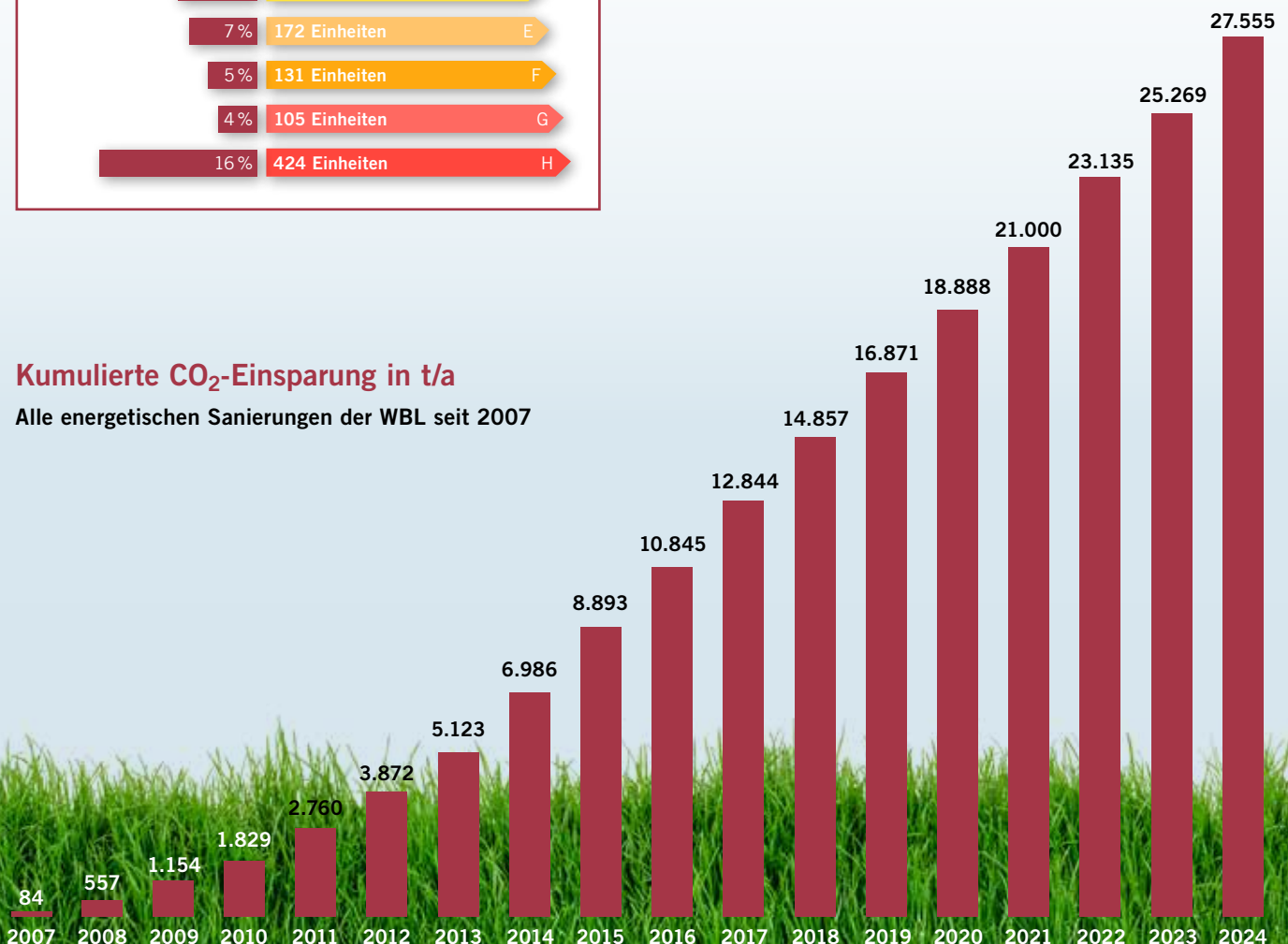
Energie-Effizienzklassen zum 31.12.2024 für die 213 Bestandsgebäude mit 2.569 Wohn- und Gewerbeeinheiten:



Unsere Neubauten der letzten Jahre erfüllen alle geforderten Werte oder liegen sogar darunter. Dennoch bleibt auf dem Weg zur Klimaneutralität viel zu tun. Abbruch und Neubau auf eigenen Grundstücken konzipieren wir derzeit für einige Objekte in Eglosheim. Im Handlungsfeld Klimaneutraler Bestand, in dem wir das umfangreichste Potenzial sehen, haben wir energetische Sanierungs- und Modernisierungs-

Kumulierte CO₂-Einsparung in t/a

Alle energetischen Sanierungen der WBL seit 2007





| Energieverbrauch und CO ₂ -Emissionen aller Gebäude nach Energieträgern differenziert: | | | |
|---|--------------------------------|--|--|
| Energieträger/Heizungart | Anteil an der Wohn-/Nutzfläche | Endenergieverbrauch in kWh je m ² Wohn-/Nutzfläche p.a. | CO ₂ -Emissionen in kg je m ² Wohn-/Nutzfläche |
| BHKW (Erdgas) Fernwärme | 0,5 % | 80,3 | 21,0 |
| Gas Heizung (Erdgas) | 45,2 % | 52,2 | 8,5 |
| Nachtspeicher-öfen | 39,9 % | 151,3 | 18,9 |
| (Elektrisch) | 1,3 % | 315,6 | 26,1 |
| Pelletheizung (Holz) | 1,8 % | 105,7 | 4,6 |
| Wärmepumpe (Geothermie) | 7,3 | – | 1,5 |
| Öl Heizung (Heizöl EL) | 4,0 % | 208,0 | 21,5 |

maßnahmen für jedes Objekt geprüft. Vor allem geht es dabei um die Sanierung der Gebäudehülle und die Erneuerung der Wärmeversorgung. Gleichzeitig planen wir – wo immer möglich – Aufstockungen oder ergänzende Neubauten auf diesen Grundstücken ein. Eine ganze Reihe von Projekten für den Zeitraum von 2025 bis 2030 ist geplant oder befindet sich bereits in der Umsetzung.

Obwohl die Entwicklungen der nächsten Jahre nicht vorhersehbar sind, sind wir gut aufgestellt und gerüstet für die anstehenden Aufgaben. Deshalb sind wir überzeugt, unsere Portfolio- und Klimastrategie 2035 erfolgreich umzusetzen.

100 % ÖKOSTROM UND MIETERSTROMKONZEPTE



Aus Nachhaltigkeits- und Umweltschutzgründen haben wir uns in allen von uns bewirtschafteten Immobilien für die ausschließliche Nutzung von Ökostrom aus regenerativen Energien entschieden. Da wir in enger Kooperation mit den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim (SWLB) die benötigte Energie vorausschauend und günstig einkaufen, sind die marginalen Mehrkosten für den Ökostrom auch wirtschaftlich vertretbar.

Bei unseren Mieterstromkonzepten, bei denen die Bewohner den auf den eigenen Gebäudedächern erzeugten Strom direkt nutzen, sorgen kurze Lieferwege für eine zusätzliche Energie- und Kosteneffizienz.

ELEKTROMOBILITÄT

Bei unserem Fahrzeugpool setzen wir seit Langem auf umweltfreundliche Mobilität. Aktuell nutzen wir acht vollelektrische, fünf Hybridfahrzeuge, einen Gas-Caddy sowie zwei elektrisch betriebene Kehrmaschinen. Die Elektroautos erreichen mit einer Batterieladung eine Strecke von bis zu 230 Kilometern und verbrauchen auf 100 Kilometern 19,2 kWh. Mit einem CO₂-Ausstoß von 0 g/km leisten sie einen großen Beitrag zur Luftreinhaltung. Die Gasfahrzeuge überzeugen mit geringen Ausstoßwerten bis 112 g/km und die Hybridfahrzeuge mit 35 g/km. Zudem bewähren sich drei E-Bikes für Fahrten durch die Stadt.

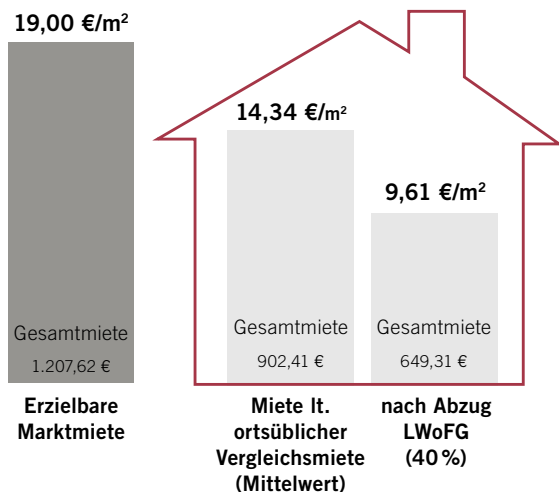
Sparsam und umweltfreundlich: Die Mitarbeitenden der WBL sind nachhaltig für Mieter und Kunden unterwegs.



Als kommunales Unternehmen arbeiten wir wirtschaftlich, jedoch nicht profit- und renditeorientiert. Wir setzen unsere Leistungskraft dafür ein, in größtmöglichem Umfang bezahlbaren Wohnraum für die Ludwigsburger Bevölkerung zu schaffen und unseren Sozialauftrag im Sinne der Daseinsvorsorge zu erfüllen.

Ein Beispiel aus der Jägerhofallee 40–48:

Mietberechnung einer Dreizimmerwohnung
Wohnfläche 62,93 m²



GÜNSTIGE MIETEN

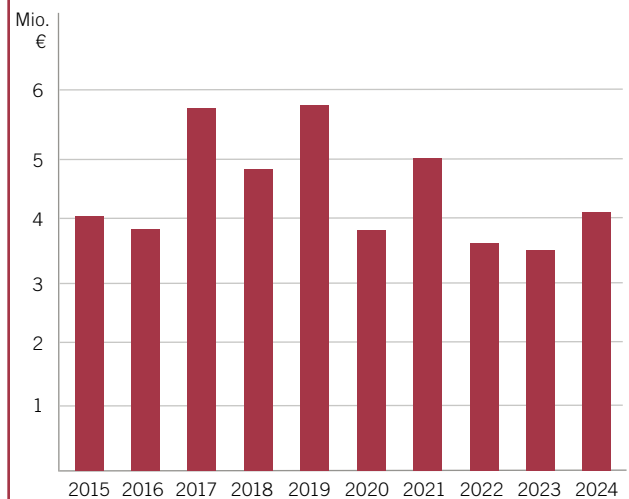
Im aktuellen Mietspiegel 2025 für die Stadt Ludwigsburg liegen die Nettomieten je nach Wohnungsgröße und Baujahr zwischen 10 € und knapp 19 € pro Quadratmeter. Dagegen verzeichnet die WBL – gesehen auf den Gesamtbestand von rund 2.500 Wohnungen – einen durchschnittlichen Mietpreis von 8,38 €/m². Bei unserem öffentlich geförderten und freiwillig preisgedämpften Wohnraum liegt die Durchschnittsmiete sogar bei nur 7,02 €/m².

Trotz immens gestiegener Bau- und Baunebenkosten gelingt es uns, nicht nur bezahlbaren, sondern günstigen Wohnraum für viele Menschen zu schaffen. Das erfordert ein hohes Maß an Kreativität und Fachwissen hinsichtlich neuer Wohnkonzepte und intelligenter Finanzierungsmodelle. Ob Quartiersentwicklung oder Mehrfamilienhaus: Bei jedem neuen Projekt analysieren wir alle Möglichkeiten, den Wohnraum für die späteren Mieter in guter Qualität so günstig wie möglich zu gestalten.

GEBÄUDEINSTANDHALTUNG

Für die Instandhaltung unserer Immobilien investieren wir jedes Jahr mehrere Millionen Euro. Dabei achten wir darauf, so viele Aufträge wie möglich in der Stadt und im eigenen Landkreis zu vergeben.

Investitionssummen der letzten Dekade für Gebäudeinstandhaltung



Die Gesamtsumme der Investitionen betrug in den letzten zehn Jahren 44.229.384,18 €.



Dienstleistungen für Wohnungseigentümer

Mit gut aus- und fortgebildeten Fachkräften verwaltet unsere WEG-Abteilung Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Alle Wohnungseigentümergeinschaften können sich auf professionelle, rechtssichere Betriebskostenabrechnungen verlassen und an unseren Sonderkonditionen bei Ökostrom, Gas und Versicherungen teilhaben. Zusätzlich profitieren sie von der Vertrauensschadenversicherung über den VDIV (Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg) für Eigentümergeinschaften. Darüber hinaus organisieren wir einmal jährlich eine für Wohnungseigentümer kostenfreie WEG-Veranstaltung, bei der hochkarätige Referenten über aktuelle Themen – zum Beispiel Energiegebäudegesetz, Wohnungseigentumsrecht oder Brandschutz – aufklären und die Fragen der Teilnehmenden kompetent beantworten.



Informativ und kommunikativ: Wohnungseigentümer profitieren u. a. von nützlichen Expertentipps bei den jährlichen Eigentümerveranstaltungen zu aktuellen WEG-Themen.

Zudem bieten wir eine Mietwohnungs- oder Gewerbeverwaltung für Dritte an, welche die Eigentümer in allen Mietangelegenheiten entlastet. Mit unserem Vermietungsservice führen wir Wohnungsbesichtigungen durch und prüfen die Bonität der Interessenten. Wir kümmern uns um das gesamte Vertragswesen mit den Mietern, um die jährlichen Betriebskostenabrechnungen und das Inkasso sowie um die technische Betreuung der Immobilien. Als Ansprechpartner der Mieter agieren wir als Stellvertreter der Eigentümer.

Als Dienstleistungsunternehmen gewähren wir neben einer professionellen Betreuung in allen Eigentums- und Mietangelegenheiten ein hohes Maß an Sicherheit für die treuhänderisch verwalteten Gelder.

Film- und Medienzentrum

Als Betreiber des Film- und Medienzentrums mit Gründerzentrum und Eventlocation Reithaus bieten wir ein optimales Umfeld für Start-ups und etablierte Unternehmen diverser Kreativbranchen. Neben Raumangeboten unterschiedlichster Größen und Zuschnitte haben unsere Mieter Zugang zu zahlreichen Services und Netzwerk-Angeboten. Junge Unternehmen in der Startphase profitieren von attraktiven Gründer-Konditionen. Alle Mieterinnen und Mieter sowie externe Veranstalter finden ein kommunikationsfreundliches Umfeld mit mehreren Konferenzräumen sowie dem Reithaus als variablem Veranstaltungsort für Messen, Präsentationen, Empfänge und Feste. Auf dem Areal befindet sich ebenfalls ein Bistro mit Mittagstisch und Cateringservice für kleine und große Events. Mit unserer Sparte Film- und Medienzentrum betreiben wir einen modernen Dienstleistungs- und Produktionsstandort, an dem der Leitsatz „gemeinsam kreativ arbeiten“ gelebt wird.



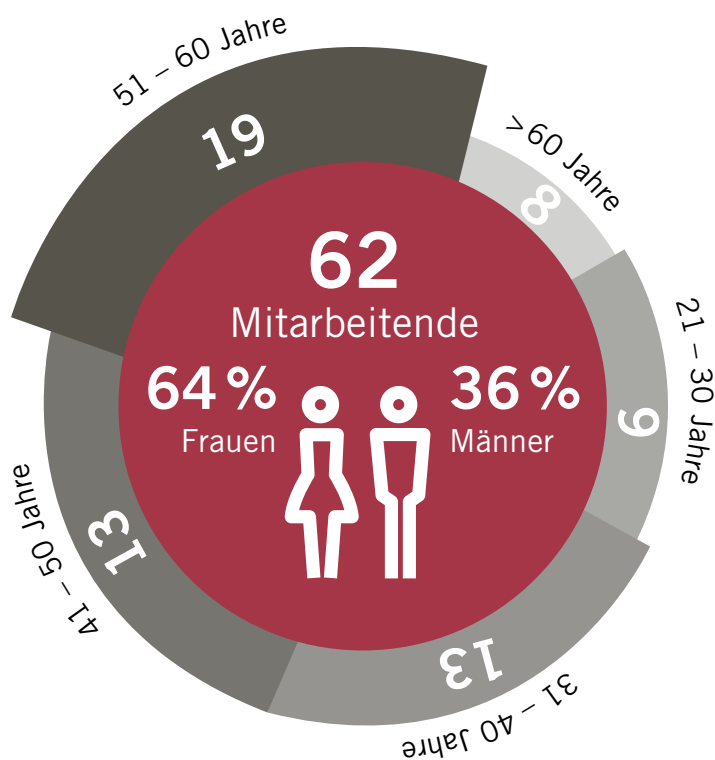
Kreativ arbeiten und netzwerken: Das Film- und Medienzentrum mit seinem Gründerzentrum bietet ausgezeichnete Bedingungen.



Tagen und feiern in einem Ambiente mit Charme: Das kürzlich modernisierte Reithaus ist ein idealer Treffpunkt für Business und Feste aller Art.

GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT AUF VIELEN EBENEN

Über das nachhaltige Denken und Handeln in unseren Geschäftsbereichen hinaus übernehmen wir in hohem Maße Verantwortung für Mensch, Gesellschaft und Umwelt. Wir unterstützen mit Geld- und Sachspenden sowie mit ehrenamtlichen Einsätzen.



PERSONAL

Unser Unternehmenserfolg beruht auf den Leistungen unserer qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Deshalb fördern wir deren Wohl mit verschiedenen Maßnahmen und Vergünstigungen.

Die Wohnungsbau Ludwigsburg bietet sichere Arbeitsplätze durch unbefristete Arbeitsverträge. Zudem erwerben Mitarbeitende für die Dauer ihrer Beschäftigung Versorgungspunkte für eine ZVK-Betriebsrente. Die Arbeitsplätze verfügen über eine Top-Ausstattung mit elektrisch höhenverstellbaren Schreibtischen und einem großen Curve-Bildschirm. Alle Mitarbeitenden sind mit eigenem Laptop sowie Mobiltelefon ausgestattet.

Wir fördern eine gesunde, ausgewogene Ernährung durch kostenlose Bereitstellung von Bio-Obst, Tee, Wasser und Kaffee stehen ebenfalls kostenfrei zur Verfügung, zudem haben Mitarbeitende die Möglichkeit, preisvergünstigt in der städtischen Kantine zu speisen oder auch das Angebot der Landratsamt-Kantine in Anspruch zu nehmen.

Fahrkarten des öffentlichen Personennahverkehrs werden bezuschusst. Mitarbeitende können zusätzlich über das DB-Portal das Deutschland-Ticket mit einem Rabatt von 5 % bestellen (dies entspricht 60 % des rabattierten Preises). Mit dem Job-Rad-Konzept können Beschäftigte ihr Wunschrad günstig leasen, und die WBL übernimmt die Versicherung.

Das Team der Wohnungsbau Ludwigsburg hat wiederholt am deutschlandweiten Wettbewerb „Stadtradeln“ teilgenommen. 2024 wurden zum Beispiel mit 2.932 geradelten Kilometern 486,7 Kilogramm CO₂ eingespart. Im neuen Geschäftsgebäude im JägerhofQuartier entstehen derzeit zwei Fitness-Räume, die die Mitarbeitenden künftig zur Förderung ihrer Gesundheit nutzen können.

UNTERNEHMENSLEITLINIEN

In einem intensiven Prozess haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH die Leitlinien des Unternehmens herausgearbeitet, in Leitsätzen formuliert und gemeinsam verabschiedet. Abteilungsübergreifende Arbeitsgruppen entwickelten die Kernthesen zum

Selbstverständnis der WBL sowie die Leitlinien in den Bereichen Führung, Zusammenarbeit und Kundenorientierung.



Gemeinsam entwickelt, verabschiedet und anerkannt: 2022 wurden die Unternehmensleitlinien nach einem umfangreichen Beteiligungsprozess der Mitarbeitenden eingeführt.

MENSCH UND GESELLSCHAFT



Die Leitlinie des übergreifenden Bereichs „Wofür wir stehen“ folgt der Tradition unseres Auftrags: „Wir sind ein sozialorientiertes Unternehmen.“ In den zugehörigen Kernsätzen geht es um bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung Ludwigsburgs, um faire Mieten, sichere Mietverhältnisse, Vielfalt im Quartier und ausgeglichene Sozialstrukturen sowie soziales, ökologisches, innovatives und ökonomisches Handeln auf allen Ebenen.

Die Führungsleitlinien definieren mehrere Facetten des wertschätzenden Handelns gegenüber sowie des offenen Umgangs mit allen Mitarbeitenden. Im Bereich der Zusammenarbeit zählen neben gegenseitigem Respekt und Anerkennung die Gestaltung der Zusammenarbeit, die interne Kommunikation sowie lösungszentriertes Arbeiten. Die Kernsätze zur Kundenorientierung basieren auf Wertschätzung, klarer Kommunikation und lösungsorientiertem Handeln.

Neben der Festschreibung der Handlungsgrundsätze und Verhaltensrichtlinien formulierten die Mitarbeitenden Maßnahmen zur Umsetzung und wiesen die Verantwortlichkeiten zu. Eingeführt wurde zudem eine Methodik für die Messbarkeit und Nachhaltigkeit der gelebten Unternehmensphilosophie, die ebenfalls einem stetigen Optimierungsprozess unterliegt.

WBL-LERNCAMPUS

Mit dem 2023 eingeführten Weiterbildungsangebot WBL-Lerncampus finden und erwerben Mitarbeitende ein breites Wissen, das informativ und unterhaltsam aufbereitet ist. Das Online-Tool bietet audiovisuelles Lernen auf höchstem

Niveau. Alle Teilnehmenden haben einen persönlichen Trainingsbereich, in dem Lernvideos zu unterschiedlichen Themenbereichen hinterlegt sind, und sie können zu dem Zeitpunkt lernen, an dem es zeitlich und räumlich am besten passt.

Die Themen reichen von Arbeits- und Gesundheitsschutz über Verwaltungswissen und Organisationsanweisungen bis hin zum IT- und Datenschutz. Jede und jeder Lernende hat seinen eigenen Bereich „Meine Schulungen“ mit offenen Lerninhalten, Lern-Checks und Zertifikaten für absolvierte Lernprozesse. Die Aufforderung zum Bearbeiten des Lernstoffs erfolgt per E-Mail, die jeweiligen E-Trainings dauern zwischen 15 und 45 Minuten. Beispielhafte Lerninhalte sind unter anderem ein Knigge im Arbeitsalltag, Verhalten im Notfall oder Gesundheit am Arbeitsplatz.

FAIR-O-MATEN

Fair produzierte und gehandelte Snacks von Gummibärchen bis zur Schokolade befinden sich in einem recycelten mechanischen Automaten ohne Strombetrieb und liefern nicht nur Gaumenfreuden, sondern unterstützen menschenwürdige Arbeitsbedingungen in den Rohstoffländern, bringen höhere Löhne für die Erzeuger und stärken landwirtschaftliche Kleinbetriebe als Handelspartner. Die ersten Fair-o-maten spendete die WBL im Rahmen eines Preisausschreibens den Schülern des Mörike-Gymnasiums, einen weiteren installierte sie als nachhaltigen Lieferanten für Pausensnacks im Film- und Medienzentrum.



Nachhaltig naschen mit Snacks aus dem Fair-o-maten.



Breit gefächertes Infotainment: Beim WBL-Lerncampus erwerben Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen online ein unterhaltsam aufbereitetes Wissen.

VERANTWORTUNG FÜR

JUBILÄUMSAKTION HERZENSSACHE

„Wir feiern Geburtstag und andere bekommen die Geschenke“, lautete das Motto der großen Jubiläumsaktion zum 70-jährigen Bestehen der WBL im Jahr 2023. Dem öffentlichen Aufruf, soziale, ökologische oder nachhaltige Herzensprojekte mit dauerhaftem Nutzen für die Stadt, die Bürgerschaft oder die Umwelt vorzuschlagen, folgten 50 Projektideen. Sieben davon wählte eine Jury aus WBL-Mitarbeitenden und Aufsichtsratsmitgliedern aus, diese wurden im Jubiläumsjahr 2023 mit einem Budget von bis zu 10.000 € pro Projekt gefördert.



*Spenden statt Jubiläumsfeste:
Zum 70-jährigen Bestehen der
WBL gab es großzügige Unter-
stützung für soziale Projekte
in der Stadt.*



Die WBL spendete eine **Krankentrage für den Wunschwagen** des Arbeiter-Samariter-Bunds, der schwerstkranke Menschen in ihrer letzten Lebensphase noch einmal an ihren Lieblingssort bringt und finanzierte rund die Hälfte der gesamten Umbaukosten. Der **Gemeinde-Mittagstisch für Oßweil** der Katholischen Kirche erhielt eine Starthilfe zur Finanzierung der Investitionskosten als auch der laufenden Kosten für das erste Jahr. Ebenfalls unterstützt wurde die **Reit-Trauertherapie für Kinder** der Ökumenischen Hospiz-

initiative Ludwigsburg auf der Karlshöhe. Wir finanzierten ein **E-Lastenrad für die Diakonie**, z.B. um Einkäufe für Veranstaltungen, Materialtransporte zu Kindergärten oder Ausflüge mit der Krabbelgruppe einfacher zu gestalten. Damit Menschen mit und ohne Handicap den Sport gemeinsam erleben können, beteiligte sich die WBL an der Anschaffung von **Sportrollstühlen** für den Handball Ludwigsburg. Das Projekt **„Frühstück Inklusiv“** des „Café L'ink“ von Tragwerk e.V. erhielt die volle Fördersumme zur Deckung der Betriebskosten für dieses kostenfreie Angebot, bei dem sich Menschen, die von Einsamkeit und finanzieller Not bedroht sind, Menschen mit und ohne Behinderung einmal wöchentlich treffen. Nicht zuletzt unterstützte die WBL das Projekt **„Spielraum“** für die Eichendorffschule, bei dem die Ganztagsgrundschule in Grünbühl eine naturnahe und wetterfeste Spiel- und Bewegungslandschaft erhielt, die von Schul- und Stadtteilkindern täglich genutzt werden darf.

100 BÄUME IN 10 JAHREN

Eine weitere Nachhaltigkeitsinitiative für die Stadt Ludwigsburg hat die WBL 2018 mit ihrer Aktion „100 Bäume in 10 Jahren“ ins Leben gerufen. Jährlich spenden wir zehn sogenannte Zukunftsbäume, die den Anforderungen des Klimawandels gewachsen sind und das Stadtklima dauerhaft verbessern. In jedem Jahr wird ein anderer Stadtteil mit dieser „wachsenden Spende“ bedacht. 80 Bäume wurden bis heute bereits gepflanzt. Kooperationspartner der Aktion ist der städtische Fachbereich Tiefbau Grünflächen, der jeweils die Pflanzorte und Baumarten vorschlägt, die sich klimatisch eignen und ins Stadtbild passen.

- 2018** 10 Kaiserlinden – Frankfurter Straße (Eglosheim)
- 2019** 10 Gleditschien – Körnerstraße/Stuttgarter Straße
- 2020** 10 Magnolien – Wernerstraße
- 2021** 10 Kaiserlinden – Salonallee
- 2022** 20 verschiedene Zukunftsbäume – Am Sonnenberg*
- 2023** 10 Winterlinden – Steinheimer Straße (Poppenweiler)
- 2024** 10 Winterlinden – Stuttgarter Straße
- 2025** 4 Weißeschen, 4 Amberbäume, 2 Ulmen – Marbacher Straße

* Mit dem Preisgeld aus einer Nachhaltigkeitsauszeichnung pflanzten wir in diesem Jahr 10 weitere Zukunftsbäume.



SPONSORING

Gemeinnütziges Engagement heißt auch, soziale, sportliche und kulturelle Organisationen und Vereine in der Stadt zu unterstützen. Deshalb fördern wir schon immer Initiativen, in denen sich Menschen in unterschiedlicher Weise für das

Wohl anderer einsetzen. Dies tun wir in allen Stadtteilen Ludwigsburgs und leisten so unseren Beitrag zu einer vielfältigen Stadtkultur. Unser Schwerpunkt liegt dabei in der Kinder- und Jugendarbeit.

BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

BÜRGERVEREIN EGLOSHEIM E.V. / KELTERPLATZFEST | CAFÉ KARMA / MITTAGSTISCH EGLOSHEIM |
AFRIKA HILFT AFRIKA – BURKINA | LUDWIGSTAFEL E.V. | WOHNUNGSLOSENHILFE |
FRAUEN FÜR FRAUEN E.V. | EVANGELISCHE HOCHSCHULE / DEUTSCHLANDSTIPENDIUM

KINDER UND JUGENDLICHE

KINDER-UNIVERSITÄT STADT LUDWIGSBURG | FERIENPASS STADT LUDWIGSBURG |
VORLESENETZ STADT LUDWIGSBURG | SCHULFRUCHTPROGRAMM HIRSCHBERGSCHULE |
SPORTVOLLZEITINTERNAT LUDWIGSBURG | KINDERFUSSBALLTAG MÖRIKE-GYMNASIUM |
LKZ-ZEITUNGSPATENSCHAFT FÜR DIE HIRSCHBERGSCHULE

SPORTVEREINE MIT KINDER- UND JUGENDARBEIT

FÖRDERVEREIN LEICHTATHLETIK IN LUDWIGSBURG E.V. |
MHP RIESEN LUDWIGSBURG | MTV 1846 VOLLEYBALL E.V. | SKV-EGLOSHEIM E.V. |
BSG LUDWIGSBURG | RADSPORT CLUB KOMET | TV PFLUGFELDEN 1907 E.V. |
1. TANZCLUB LUDWIGSBURG (TCL) | RKV RAD- UND KRAFTFAHRVEREIN 1909 E.V. POPPENWEILER |
HB HANDBALL LUDWIGSBURG (SGBB FRAUEN) | TSV GRÜNBÜHL

KULTUR

FÖRDERVEREIN SCHILLER-GYMNASIUM, WEIHNACHTSKONZERT ZUGUNSTEN DER WOHNUNGSLOSENHILFE |
OPEN-AIR-KINO LUDWIGSBURG | MUSIKVEREIN OSSWEIL | SCHLOSSFESTSPIELE |
FÖRDERVEREIN FILMAKADEMIE | LUBU-BEATZ | SCALA GMBH | TANZ- UND THEATERWERKSTATT |
NATURVISION | AWO LUDWIGSBURG ERLENWEG CUP | MUSIC OPEN KSK LUDWIGSBURG |
THEATER INKLUSIV | MUSIKVEREIN EGLOSHEIM / KELTERPLATZFEST

WIR SCHAFFEN RÄUME



WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

Herausgeber

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Hindenburgstraße 49
71638 Ludwigsburg

www.wb-lb.de

Redaktion

Tanja Loser (V.i.S.d.P.), Carmen Roller,
Rita Falkenburg

Grafik und Layout

Baumann & Baltner GmbH & Co. KG, Ludwigsburg

Fotos/Bilder/Illustration

WBL, Dietmar Strauß, Oliver Bürkle,
Rita Falkenburg, Adobe Stock, i-Stock