



WIR SCHAFFEN RÄUME



→ Editorial

Andreas Veit,
Geschäftsführer



Liebe Mieter, Kunden, Geschäftspartner und Freunde der WBL,

der Neubau von bezahlbaren Wohnungen ist zum Erliegen gekommen. Hohe Baupreise, gestiegene Zinsen in Kombination mit nicht mehr verlässlichen Fördermitteln machen die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum unmöglich.

Diese derzeit desolate Situation im Neubausegment hindert uns nicht daran, unser Unternehmen mit großem Einsatz zukunftsfähig auszurichten. So lesen Sie in dieser Ausgabe, wie wir unser Immobilienmanagement neu strukturiert haben und wie wir uns auf die komplexe Aufgabe „klimaneutraler Wohnungsbestand“ intensiv vorbereiten.

In zweierlei Hinsicht vielversprechend ist der anstehende Umbau eines stillgelegten Trafoturms zu einem Wohnappartement. In diesem experimentierfreudigen Projekt geht es sowohl um die Generierung von mehr Wohnraum durch Umnutzung ausgedienter technischer Bauwerke als auch um ein Azubi-Projekt, bei dem alle Gewerke von Auszubildenden durchgeführt werden.

Herzlichst
Ihr

Strukturelle Änderungen im Immobilienmanagement

→ Leitungsteam mit viel Erfahrung

Die Abteilung Immobilienmanagement leistet ein umfangreiches und vielfältiges Spektrum an Aufgaben für unsere Mieter und Kunden. Sie verwaltet über 2.400 Mietwohnungen im eigenen Bestand sowie für Dritte. Die Mitarbeitenden dieser Abteilung wirken mit ihren vielfältigen Erfahrungen auch bei Quartiersentwicklungen und sozialen Mieterumsetzungen mit, planen und budgetieren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und verantworten das Betriebskostenmanagement sowie Mietanpassungen. Sie beraten und betreuen die Mieter, achten bei Vermietungen auf eine gute soziale Durchmischung und kümmern sich bei auslaufender Förderung um deren Fortführung.



Fabian Herrmann und Manuela Bauer leiten das Immobilienmanagement der Wohnungsbau Ludwigsburg.

Neues Leitungsteam

Seit April diesen Jahres leitet Fabian Herrmann gemeinsam mit seiner Stellvertreterin Manuela Bauer das Immobilienmanagement der WBL. Viele Mieter und Kunden der WBL schätzen ihn als langjährigen Leiter der Abteilung WEG-Verwaltung, die er auch weiterhin verantwortet. Herrmanns Aufgabe im Immobilienmanagement ist die fachliche und personelle Führung der Abteilung mit ihren 19 kaufmännischen und technischen Mitarbeitenden und er agiert als Schnittstelle zwischen Abteilung und Geschäftsführung.

Die zusätzliche Übernahme der Leitung des Immobilienmanagements ist für Fabian Herrmann auch möglich, weil Manuela Bauer ihm als stellvertretende Leiterin zur Seite steht und erste Ansprechpartnerin für alle kaufmännischen und technischen Belange ist. Um diesen umfangreichen Aufgaben gerecht zu werden, gibt sie die Funktion der Objektverwalterin im Team Ost auf und widmet sich mit ihrer über 30-jährigen Erfahrung der Teamleitung der drei Teams, dem Mietmanagement und Controlling sowie abteilungsübergreifenden Aufgaben, beispielsweise in der Vergabekommission für Wohnungssuchende mit Vertretern der Stadt Ludwigsburg.

Fortsetzung auf Seite 2

Gemeinsam ist das Leitungsteam zuständig für die Optimierung und Weiterentwicklung betriebsinterner Prozesse, führt Jour fixe mit den Objektverwaltenden und Teams durch, wirkt bei der Einstellung neuer Mitarbeitenden im Bereich Immobilienmanagement mit und ist Ansprechpartner für städtische Institutionen, soziale Träger und Gremien.

Veränderte Abteilungsstruktur

Gleichzeitig mit dem Wechsel der Abteilungsleitung hat die WBL einen weiteren strukturellen Schritt vollzogen, der eine anstehende große Aufgabe personell und fachlich vorbereitet: die Erreichung eines klimaneutralen Bestands. Denn damit



Ludwigsburg bis 2035 klimaneutral werden kann, müssen auch wir zahlreiche Maßnahmen in den Mietwohnungsbeständen durchführen. Zwar haben wir den Wohnungsbestand aus den 1950er- und 1960er-Jahren bereits seit einigen Jahren – zum Beispiel durch Fassadendämmung und Fenstertausch – aufwendig energetisch modernisiert, doch in den nächsten Jahren sind viele weitere Maßnahmen – wie Strangsanierungen und Heizungstausch – erforderlich, um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen.

Speziell für diese Herkulesaufgabe haben drei neue Techniker ihre Arbeit aufgenommen. Bisher wurden alle Modernisierungsmaßnahmen von den jeweiligen Technikspezialisten der betreuenden Teams – unter sachkundiger Koordination eines technischen Leiters – bearbeitet und begleitet. Aufgrund der hohen Anforderungen an die Gebäudetechnik sowie die Planung und Umsetzung der bevorstehenden Aufgaben werden die drei Experten der Abteilung Projektmanagement im Segment klimaneutraler Wohnungsbestand und Anlagentechnik zugeordnet.

Regelmäßig finden interdisziplinäre Besprechungen zur Abstimmung der anstehenden Aufgaben statt.

Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim

➔ Bauträgerklage abgewiesen

Die WBL darf auch weiter Eigentumswohnungen bauen und verkaufen. Das entschied der Verwaltungsgerichtshof Mannheim (VGH) im März in letzter Instanz. Drei Ludwigsburger Bauträger hatten 2017 geklagt, weil der Wohnungsverkauf nach ihrer Ansicht nicht zur kommunalen Daseinsvorsorge gehöre. 2020 hatte das Verwaltungsgericht Stuttgart die Klage bereits abgewiesen und der VGH folgte nun diesem Urteil im Berufungsverfahren.

„Wir sind erleichtert, auch wenn wir sicher waren, dass wir uns mit dem Bauträgergeschäft im rechtssicheren Raum bewegen“, sagte Andreas Veit nach der Urteilsbegründung. „Denn wir verkaufen auf der einen Seite Eigentumswohnungen, um mit dem erzielten Kapital auf der anderen Seite preisgedämpften Miet-

wohnraum zu erhalten und neu zu schaffen.“ So basiert zum Beispiel das „Fair Wohnen“-Modell darauf, dass in einem Projekt je ein Drittel der Wohnungen verkauft, regulär vermietet und preisgedämpft – ohne öffentliche Fördermittel – für Menschen mit Wohnberechtigungsschein vermietet wird. „Damit schaffen wir nicht nur erschwinglichen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen nach unserem Kernauftrag, sondern wir sorgen gleichzeitig für einen guten sozialen Mix in den Wohnobjekten.“

Auch Oberbürgermeister Dr. Matthias Knecht ist froh über das Urteil. „Die WBL hat einen wichtigen sozial- und wohnungspolitischen Auftrag, dem sie mit der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum nachkommt.“



➔ Interview

Fabian Herrmann, Leiter des Immobilienmanagements der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH



Herr Herrmann, worauf legen Sie besonderen Wert in Ihrer Abteilung?

■ In erster Linie geht es in der Abteilung Immobilienmanagement darum, Menschen ein gutes und sicheres Zuhause zu geben, darunter auch Haushalten, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Chance haben. Bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist nicht nur mir, sondern auch allen Kolleginnen und Kollegen der Abteilung ein ganzheitliches Mietmanagement mit hoher sozialer Kompetenz und Kundenorientierung sehr wichtig. Wir pflegen einen wertschätzenden Umgang intern sowie mit unseren Mieterinnen und Mietern.

Wird sich für die Mieter und Kunden etwas ändern?

■ Im Prinzip nicht. Die drei Teams – Ost, Mitte und West – arbeiten wie bisher mit Objektverwalterinnen, Hausmeistern, Technikern und einer Assistenz; sie organisieren die Aufgaben in den Zuständigkeitsbereichen weitgehend eigenständig. Natürlich sind wir immer bestrebt, unsere Prozesse und Abläufe serviceorientiert zu optimieren. Beispielhaft weise ich hier gerne noch mal auf unser Kundenportal HALLO WBL hin: Registrierte Mieter und Kunden haben online den schnellsten und sichersten Zugang zu uns sowie alle Dokumente rund um die Uhr im Blick.

Warum wird ein Teil des Bereichs Technik ausgelagert?

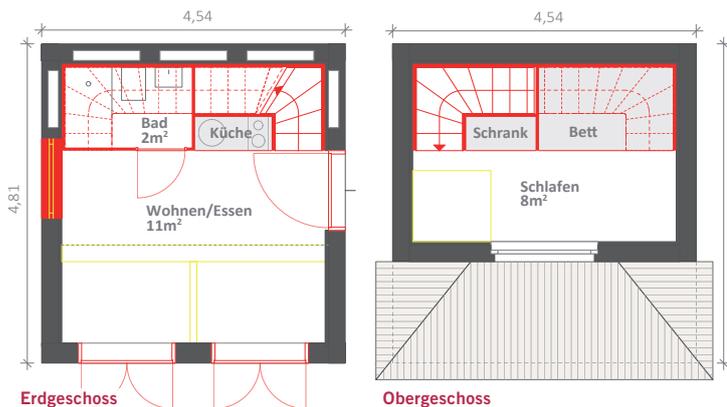
■ Die Techniker in unseren Teams kümmern sich wie bisher um Reparaturen, Wartungen und Instandsetzungen rund um die Gebäude sowie bei Wohnungswechseln und -übergaben. Die WBL stellt zusätzlich neue Techniker ein, deren Aufgabe sich auf die Hinführung zu einem klimaneutralen Bestand unserer Gebäude konzentriert. Diese Fachkräfte sind aber nicht dem Immobilienmanagement, sondern dem Projektmanagement zugeordnet, denn hier werden auch die notwendigen Maßnahmen zur Erreichung des ambitionierten Ziels der Klimaneutralität gebäudespezifisch entwickelt, geplant und umgesetzt.

Ausgedientes Technikbauwerk wird Wohnappartement

➔ Renaissance eines Trafoturms

Auf dem Gelände der beiden von der WBL entwickelten Mehrfamilienhäuser in der Heinrich-Schweitzer-Straße 30 befindet sich ein nicht mehr genutzter Trafoturm aus dem Jahr 1931. „Da es sich um ein Gebäude mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz handelt, entstand der Gedanke, den Turm zu Wohnraum umzunutzen“, berichtet Achim Eckstein, Prokurist und Leiter des Projektmanagements. „Weil es sich um ein überschaubares Objekt handelt, haben wir beschlossen, diesen Umbau in Form eines Azubi-Projekts zu planen.“ So werden sowohl die Projektleitung, die in den Händen der WBL liegt, als auch die Ausführung der handwerklichen Gewerke ausschließlich durch Auszubildende erfolgen. Beraten und begleitet werden die jungen Menschen

durch fachkundige Paten aus den Unternehmen. Die Firma Projekt- und Baumanagement Heinrich Schmid fand sich schnell als begeisterter Kooperationspartner. Im Rahmen der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg wird das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen das Projekt Trafoturm fördern. Die WBL bewarb sich mit ihrem Konzept auf dessen Projektaufruf „Lücken nutzen“ zur Schaffung von mehr Wohnraum. Die Juroren des Fachgremiums waren von der Idee des Auszubildendenprojekts angetan und führten in der Begründung weiter aus, dass diese Maßnahme als Blaupause für die Umnutzung ungenutzter technischer Bestandsgebäude dienen könne und eine Form des „Kleinen Wohnens“ realisieren werde.



Das Appartement mit 25 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen bietet Raum mit effizienter Flächenausnutzung durch den Einbau von modularen Raumelementen.



Hohes Innovationspotenzial

„Mit unserer Idee möchten wir den nicht mehr genutzten Trafoturm zu neuem Leben erwecken und in ein echtes Juwel verwandeln“, so Desiree Schwörer vom Projektmanagement der WBL. Die innovativen Aspekte des Pilotprojekts sind mehrstufig. Zum einen wird zusätzlicher Wohnraum auf einer kleinen und ungewöhnlichen Fläche generiert. Dabei wird gleichzeitig ein modularer Baukasten für den Innenausbau des Appartements entwickelt, der als Prototyp für weitere ähnliche Projekte gedacht ist. Nicht zuletzt besteht der Anspruch, die Konzeption langfristig auf andere, nicht mehr genutzte Bauwerke wie Wassertürme oder Kraftwerke zu übertragen und weiterzuentwickeln.

„Auf engstem Raum bieten wir alles, was eine Person zum Leben braucht“, so Desiree Schwörer. „Immer mehr Menschen wollen ihren Wohnraum verkleinern, ohne auf Komfort zu verzichten. Die Menschen besinnen sich wieder mehr auf das Wesentliche gemäß dem Prinzip: Weniger ist mehr. Mit dem Trafoturm möchten wir das gesellschaftliche Bewusstsein für minimalistisches und nachhaltiges Leben auf kleinem Raum öffnen.“ Im Turm befinden sich auf 25 m² Fläche Schlafzimmer, Wohn- und Essbereich, Küche und Bad. Sogar eine Terrasse ist vorhanden.

Sozialbindung in der Westfalenstraße fortgeführt

➔ Mieten jetzt sogar günstiger

Wenn die an die Belegungsbindung gekoppelte öffentliche Förderung einer Wohnung ausläuft, kann diese zu regulären Mietpreisen vermietet werden. Keine gute Nachricht für die Bewohner, es sei denn, es handelt sich um Mieter der WBL. Seit die Möglichkeit besteht, die Förderung dieser Wohnungen fortzuschreiben, machen wir in allen betroffenen Fällen davon Gebrauch und verlängern nach entsprechender Prüfung des Haushaltseinkommens den Förderzeitraum um weitere 30 Jahre. So auch in einem

Sechsfamilienhaus in der Westfalenstraße, wo die Belegungsbindung Ende März ausläuft. Für drei Wohnungen konnte die öffentliche Förderung fortgeführt werden und aufgrund des aktuellen, von der Landesregierung ausgelegten Programms zahlen diese Mieter jetzt sogar weniger Kaltmiete. Denn statt bisher 25 % Abschlag zum regulären Mietpreis kommen nun 33 % Abschlag zum Tragen, was in diesem Fall eine monatliche Mietpreisminderung zwischen 0,66 €/m² und 1,63 €/m² bedeutet.

Motivierende Ausbildungsförderung

Hinter der Durchführung als Azubiprojekt steht der Gedanke, dass die Auszubildenden bei diesem Prozess in Eigenverantwortung ein besonderes Sanierungsprojekt umsetzen. Sie lernen den Bauablauf und die komplette Projektabwicklung hautnah kennen und sammeln gleichzeitig Praxiserfahrung. Das gemeinsame Ziel der erfolgreichen Projektrealisierung steigert Kreativität und Motivation.

Richtfest im Baugebiet Schauinsland/Neckarweihingen

➔ 53 Wohnungen in Weingarten.*living*

Trotz strömenden Regens versammelten sich zahlreiche geladene Gäste und Baubeteiligte zum Richtfest am großzügigen Quartiersplatz, der von den vier Wohngebäuden des Projektes Weingarten.*living* gesäumt wird. Nach dem Spatenstich vor knapp einem Jahr sind die Rohbauten der drei CUBEs 11 in Massivholzbauweise sowie des monolithischen Ziegelbaus bereits fertiggestellt. In guter Tradition ließ der Handwerksmeister der ausführenden Firma

Holzbau Schaible den Richtspruch vom Gerüst verlauten und das Trinkgefäß zerschellen.

„Unter den immer anspruchsvoller werdenden und sich stetig verändernden Bedingungen ist es von zentraler Bedeutung, kooperative und verlässliche Partner an seiner Seite zu haben“, dankte Achim Eckstein, Leiter des Projektmanagements und WBL-Prokurist, den anwesenden Architekten, Planern, dem Generalunternehmer sowie allen Beteiligten für ihren engagierten Einsatz. „Wir haben hier auf CO₂-reduziertes Bauen geachtet und dabei rund 750 Tonnen Kohlendioxid gegenüber herkömmlicher Bauweise eingespart. Die Gebäude sind als Effizienzhäuser

Nach den Ansprachen von Prokurist Achim Eckstein und Baubürgermeisterin Andrea Schwarz sprach der Handwerksmeister der Firma Holzbau Schaible den traditionellen Richtspruch.

nach KfW 55 EE (Erneuerbare Energien) erstellt und werden über Fernwärme versorgt. Trotz der zunehmend schwierigen Bedingungen beginnen die Mieten bei gerade mal 8 €/m² für die öffentlich geförderten Mietwohnungen.“

Baubürgermeisterin Andrea Schwarz sprach der städtischen Tochter WBL ihren Dank aus: „Wir sind sehr stolz, dass weitere Wohnungen gebaut werden, weiterhin Richtfeste gefeiert werden können. Wir brauchen diese Wohnungen dringend.“ Weiterhin appellierte Andrea Schwarz an die Bundes- und Landesregierung, die Situation am Bau sehr ernst zu nehmen und schnell deutliche Zeichen zu setzen, um den Wohnungsbau auf sichere Füße zu stellen.

Von den insgesamt 53 Wohnungen im zwischen Weinbergen und Neckar gelegenen Quartier Weingarten.*living* sind 12 für die Anschlussunterbringung bestimmt. 16 Mietwohnungen werden öffentlich gefördert und somit preisgedämpft vermietet, 8 Wohnungen frei vermietet und 17 Wohnungen verkauft. Das ausführliche Exposé sowie die Kontaktmöglichkeiten finden Sie online unter www.wb-lb.de.



Speziell für Mieter und Eigentümer der WBL

➔ Gästewohnung in Grünbühl

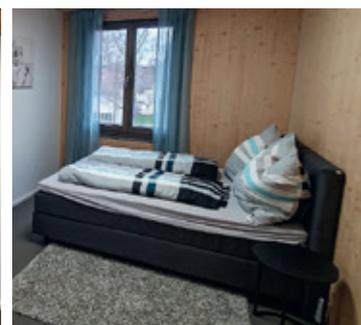
Geselligkeit mit Familie und Freunden tut gut und macht Freude. Doch was tun, wenn sich Besuch ankündigt und in der eigenen Wohnung der Platz nicht ausreicht? Unseren Mietern und den Eigentümern der von uns verwalteten Wohnungen bieten wir in solchen Fällen ab sofort eine preisgünstige Gästewohnung in der Neißestraße an. In der modern ausgestatteten, barrierefreien Dreizimmerwohnung können sich maximal fünf Personen wohlfühlen. Das Raumangebot besteht aus Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, einer Küche mit Essbereich und Balkon, einem Bad mit Dusche und WC sowie einem

Willkommen in der WBL-Gästewohnung: ankommen und wohlfühlen.

Gäste-WC. Ein PKW-Stellplatz in der Garage steht zur Verfügung. Doch auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die attraktive Gästeunterkunft vom Bahnhof Ludwigsburg bis zur Bushaltestelle Netzestraße, die etwa fünf Gehminuten entfernt ist, schnell erreichbar. Zudem können Gäste nach Anmeldung das Car- und E-Bike-Sharing im Quartier nutzen.

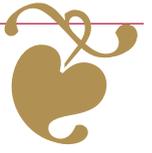
Die Wohnung liegt im neuen Quartier Grünbühl.*living* in einem in modularer Holzbau-

weise errichteten CUBE 12. Natürlich gibt es freien WLAN-Zugang, Bettwäsche und Handtücher sind ebenfalls im Mietpreis enthalten. Die maximale Mietdauer beträgt fünf Tage, auf Anfrage ist gegebenenfalls eine Verlängerung möglich. Einfach gebucht werden kann über den Buchungskalender auf unserer Homepage. Wir wünschen Ihren Gästen einen angenehmen Aufenthalt in unserer gemütlichen Gästewohnung in Grünbühl.



70 Jahre WBL

➔ Erfolgreiche Umsetzung der „Herzensprojekte“



Im Rahmen unseres 70. Jubiläums fördern wir sieben soziale, ökologische und/oder nachhaltige „Herzensprojekte“ mit je bis zu 10.000 Euro. Die ersten drei Projekte wurden bereits umgesetzt. Hier stellen wir sie Ihnen vor.

Krankentrage für den Wünschewagen

Seit 2014 bringt der Wünschewagen des Arbeiter-Samariter-Bunds schwerstkranke Menschen in ihrer letzten Lebensphase noch einmal an ihren Lieblingsort. Sterbende können so leichter loslassen und für Trauernde bleibt dieses Erlebnis in tröstlicher Erinnerung.



Dank Spenden und Ehrenamt sind die Fahrten im ASB-Wünschewagen für alle Gäste kostenfrei.

Der Wünschewagen des ASB Ludwigsburg erfüllt letzte Wünsche in ganz Württemberg. Seit Langem wünschte sich das ehrenamtliche Team eine neue elektrische Krankentrage für das Fahrzeug, um den Fahrgästen die Reise und den „Wunsch erfüllern“ die Bedienung zu erleichtern. Die WBL finanzierte mit 10.000 Euro rund die Hälfte der gesamten Umbaukosten. Der ASB-Wünschewagen ist mit seinem neuen Tragesystem bereits im Einsatz.

Gemeinde-Mittagstisch für Obweil

In mehreren Stadtteilen Ludwigsburgs bietet die Katholische Kirche mit Unterstützung der Stadt Ludwigsburg bereits seit mehr als fünf-

Der Mittagstisch wird von Ehrenamtlichen und Mitarbeitenden der Kirchengemeinde organisiert und umgesetzt.



zehn Jahren wöchentliche „Mittagstische“ an. Diese haben sich als gemeinschaftliche Treffpunkte etabliert für alle Menschen, die sich nach Gesellschaft sehnen oder in einer materiellen Notsituation sind. Für viele ist der Mittagstisch einer der wenigen Sozialkontakte des Tages. Für andere ist es eine seltene Gelegenheit, sich ein ausgewogenes Mittagessen leisten zu können.

Seit 14. März dieses Jahres gibt es nun auch in der Katholischen Kirchengemeinde St. Paulus im Ortsteil Obweil einen solchen Mittagstisch – immer dienstags von 12 bis 13.30 Uhr.

Mit einer Förderung von 6.600 Euro leistet die Wohnungsbau Ludwigsburg Starthilfe und finanziert damit sowohl die Investitionskosten als auch die laufenden Kosten für das erste Jahr.

Reit-Trauertherapie für Kinder

Der Tod eines nahestehenden Menschen ist für betroffene Kinder ein besonders einschneidendes Erlebnis. Die Ökumenische Hospizinitiative Ludwigsburg bietet deshalb in Kooperation mit dem Reitbetrieb „Kassiopeia“ eine spezielle Trauerbegleitung für sie an: Auf der Karlshöhe wurde eine Reitgruppe für abschiednehmende und trauernde Kinder von 8 bis 12 Jahren ins Leben gerufen.

Kinder fühlen sich durch die Nähe zu den Pferden sehr angenommen und ohne große Worte verstanden. Dadurch werden Gleichgewicht, Koordination, Selbstvertrauen und



Pferde sind geduldige Partner und eignen sich in den schweren Zeiten der Trauer besonders gut als Begleiter.

Selbstwertgefühl erfahren, erlernt und gestärkt. Gleichzeitig erleben die Kinder eine wohlthuende Gemeinschaft mit Gleichaltrigen, die in einer ähnlichen Situation sind. Die WBL unterstützt die wöchentliche Reitgruppe über einen kompletten fünfmonatigen Zyklus mit 4.500 Euro.

Aktuelle Informationen zur Aktion „Herzensprojekte“ finden Sie auf der Homepage www.wb-lb.de/jubilaeum.

Positive Bilanz

➔ Geschäftsbericht

2022 war ein schwieriges Jahr. Dennoch kann die WBL mit ihrem Geschäftsbericht ein positives Fazit ziehen. Im redaktionellen Teil stellen wir das Immobilienmanagement unseres Unternehmens vor und werfen einen Blick auf dessen Aufgabenvielfalt und das konsequente Engagement für Mieter und Kunden. Den Geschäftsbericht können Sie unter www.wb-lb.de lesen oder downloaden.



5.000 € Spende

➔ Im Aufwind

Der gemeinnützige Verein aufwind e. V. Bunter Kreis Ludwigsburg mit Sitz in der örtlichen Kinderklinik unterstützt Familien, deren Kinder zu früh auf die Welt kamen bzw. schwer oder chronisch krank werden. Jedes Jahr begleitet das Team 80 bis 100 Familien im Landkreis in dieser besonders belastenden Lebenssituation und berät, betreut und hilft den Familien zu Hause, damit das Leben trotz dieser immensen Belastungen gut gelingen kann. Die Mitarbeitenden der WBL haben sich in einer gemeinschaftlichen Initiative dazu entschlossen, gemeinnützige Projekte in Ludwigsburg zu fördern. Eines davon ist die Arbeit des Vereins, dessen interdisziplinäres Team aus Vertretern von Gesundheits- und Kinderkrankenpflege, Sozialarbeit, Psychologie und Kindermedizin sich für die Familien einsetzt. Infos unter www.aufwind-ludwigsburg.de.



Von links: Amelie Hallmann und Mirjam Trölenberg von aufwind nehmen den Spendenscheck der WBL von Tatjana Lehr und Carmen Roller erfreut entgegen.

Mitarbeiterqualifikation

➔ Zertifizierte Experten

Ganz gleich aus welcher Abteilung, die Mitarbeitenden der WBL bilden sich in ihren Fachbereichen regelmäßig fort. Zuletzt bestand Dominik Fouquet aus der Abteilung WEG-Verwaltung mit Bravour die Zertifizierung zum WEG-Verwalter und verfügt nun über ein noch breiteres kaufmännisches, technisches und rechtliches Wissen in der Immobilienwirtschaft. Robin Köppl, Mitarbeiter im Immobilienmanagement, besuchte 2022 Seminare an der Immobilien-Akademie der Universität Freiburg und erwarb nach erfolg-

Sechste Baumpflanzung der WBL-Nachhaltigkeitsinitiative

➔ Poppenweiler blüht auf



Vertreter von Stadt, Aufsichtsrat und WBL pflanzten die Winterlinde (v. l.): Michael Kamps, Margit Liepins, Ralf Ramelsberger, Ulrich Bauer, Andreas Veit, Frank Handel, Dr. Uschi Traub.

Zünftige Blasmusik begleitete die jährliche Baumpflanzaktion im Rahmen der Aktion „100 Bäume in 10 Jahren“. Diesmal wurden zehn Zukunftsbäume in Poppenweiler gepflanzt. Der Stadtteil feiert gerade sein 900-jähriges Bestehen, und der Obst- und Gartenbauverein (OGV) startete mit der willkommenen WBL-Aktion sein Jubiläums-

programm „Poppenweiler blüht auf“. Dazu trafen sich bei strahlendem Sonnenschein Vertreter der örtlichen Vereine sowie der WBL und Vertreter des Aufsichtsrats an der Steinheimer Straße, um die stattlichen Winterlinden entlang des Straßenrands zu setzen.

„Bäume sind grüne Kraftwerke für unser Klima“, betonte Prokurist Ralf Ramelsberger, der die Initiative 2018 ins Leben rief. „Im Wohnungsneubau unterstützen wir mit energie- und ressourcenschonender Gebäudetechnik und sind in Sachen Klimaneutralität auf einem guten Weg. Doch auf den älteren Wohnungsbestand und die öffentlichen Gebäude kommen große Herausforderungen zu, wenn Ludwigsburg bis 2035 klimaneutral sein will.“ Ramelsberger wies darauf hin, dass sich die Transformation zur Klimaneutralität im Bestand nicht allein mit Investitionen in Gebäudetechnik und Gebäudesubstanz erreichen lasse, sondern dass weitere Ausgleichsmaßnahmen in die Gesamtrechnung einfließen müssten. Ein Schritt auf diesem Weg seien neben Dach- und Fassadenbegrünungen Aktionen wie „100 Bäume in 10 Jahren“. Mit schwungvollen Rhythmen begleitete das Bläserorchester des Musikvereins die Baumpflanzung und zahlreiche Besucher verfolgten die Pflanzaktion interessiert. Bei einer Hocketse des OGV auf dem Gelände der Baumschule Müller klang die Veranstaltung gemütlich aus.

Erfolgreiche Abschlüsse (v. l.): Robin Köppl und Dominik Fouquet.



reicher Abschlussprüfung den Titel Immobilienwirt (DIA). Wir gratulieren beiden Kollegen zu den souverän erworbenen Qualifikationen.

Im Einsatz für Mieter und Kunden

➔ Vielseitige Hausmeister

Sie kümmern sich Tag für Tag um einen sicheren Gebäudebetrieb und sind da, wenn unsere Mieterinnen und Mieter Hilfe brauchen. Ein Tagesprotokoll gibt Einblick in den abwechslungsreichen Arbeitsalltag unserer Hausmeister.



7:00 Uhr: Teambesprechung – anstehende Aufgaben und Termine werden geplant.



7:45 Uhr: Eine Mieterin meldet einen Heizungsausfall. Vor Ort verläuft die Heizraumkontrolle ohne Befund, aber in einem Heizkörper in der Wohnung steckt ein Ventilstift fest. Ein fachmännischer Handgriff genügt, und die Heizung funktioniert wieder.



9:15 Uhr: Termin bei Mietern nach Meldung von Schimmel in der Wohnung: Dort herrscht eine Raumtemperatur von 17 °C bei 75 % Luftfeuchtigkeit; die Fenster sind beschlagen. Ursache scheint falsches Heizen und Lüften zu sein, zur Prüfung werden eine Woche lang Geräte zur Messung des Heiz- und Lüftungsverhaltens aufgestellt. Die Auswertung der Messgeräte wird gegebenenfalls weitere Maßnahmen ergeben.



10:00 Uhr: Meldung, dass in einem Gebäude die Brandschutztüre im Keller nicht schließt. Als Ursache entpuppt sich ein abgerissener Türschließer, umgehend wird ein neuer Schließer besorgt und montiert.



11:30 Uhr: Wohnungsübergabe an neue Mieter mit Erklärung der Hausordnung und Schlüsselübergabe. Es folgen Zählerablesung, der Einbau eines neuen Schließzylinders und das Anbringen der Namensschilder.



12:15 Uhr: Mittagspause



13:15 Uhr: Kontrollrundgang in einem Mehrfamilienhaus, dabei Tausch defekter Leuchtmittel, Kontrolle der Brandschutztüren, Bereitstellen der Mülltonnen und Reinigung der Müllplätze. Von Mietern gemeldete kleine Mängel werden in diesem Zuge gleich behoben.



14:45 Uhr: Eine Familie meldet, dass Wasser von der Decke tropft. Vor Ort zeigt sich, dass die Toilettendichtung in der darüberliegenden Wohnung defekt ist. Die passende Dichtung ist im Hausmeister-E-Fahrzeug vorrätig und der Schaden somit schnell behoben. Nach Trocknung wird ein Malerbetrieb die Decke neu streichen.



Wenn um circa **16 Uhr** der wohlverdiente Feierabend beginnt, haben unsere routinierten Hausmeister ein stattliches Arbeitspensum bewältigt.

„Bei uns läuft jeder Arbeitstag erfrischend anders“, stellt Sebastian Hülfenhaus zufrieden fest. Und sein Kollege Marco Scimenes ergänzt: „Unsere Tage sind angefüllt mit zahlreichen Terminen und vielfältigen Begegnungen mit Menschen. So bleibt es immer spannend und abwechslungsreich.“



Flotter und verlässlicher Mieterservice (v. l.): Sebastian Hülfenhaus und Marco Scimenes sind zuständig für viele WBL-Gebäude.

Barock Volleys des MTV Ludwigsburg

➔ Sportliche Exklusiv-Partner

Die WBL fördert Talente. Besonders gilt dies für den Kinder- und Jugendbereich des MTV. Die von uns unterstützte Volleyballabteilung hat mehr als 400 Mitglieder, davon über 150 Kinder und Jugendliche. Als Exklusiv-Partner der Barock Volleys MTV Ludwigsburg freuen wir uns über jeden-

Erfolg der rund 20 aktiven Mannschaften sowie der Volleyballakademie und tragen mit unserem Sponsoring gerne zur Förderung des Leistungs- und Breitensports bei. Wir drücken die Daumen für weitere sportliche Erfolge und wünschen allen Aktiven viel Spaß bei spannenden Spielen.



Im FMZ

➔ Netzwerktreffen

„Gemeinsam kreativ arbeiten“ lautet das Motto im Film- und Medienzentrum der Wohnungsbau Ludwigsburg (FMZ), wo sich moderne Medienschaffende unterschiedlichster Couleur im historischen Flair der ehemaligen Reinhardtskaserne wohlfühlen. Damit die Firmen in Verbindung bleiben und die Menschen sich besser kennenlernen, organisieren wir unsere Netzwerktreffen, von denen das letzte im Mai stattfand. Jeweils drei Unternehmen dürfen ihr Angebot und ihre Leistungsbreite den Nachbarn auf dem Areal in aller Kürze präsentieren. Bei Snacks und Getränken gibt es gleich anschließend die Möglichkeit, sich konstruktiv auszutauschen und neue Netzwerke zu knüpfen.

Gratis für Mieterkinder

➔ Cooler Ferienspaß

Lust auf Abenteuer, Spannung und kreativen Spaß? Das Ferien- und Freizeitprogramm der Stadt Ludwigsburg und die Kinderuni bieten das ganze Jahr über tolle Events für Kids. Und das Beste kommt noch: Weil wir diese Einrichtungen regelmäßig finanziell unterstützen, dürfen Kinder von WBL-Mietern kostenlos teilnehmen.



Weitere Informationen, Kontakt und Buchung unter www.ferienspaß-ludwigsburg.de und www.kinderuni-ludwigsburg.de.

So erreichen Sie uns

Tel. (07141) 910-3800
 Fax (07141) 910-3890
 Notfälle (07141) 910-3811
 Öffnungszeiten Mo-Do 8-17 Uhr
 Fr 8-14 Uhr
 E-Mail info@wb-lb.de
 Internet wb-lb.de
fmz.de
reithaus.de
cube11.de

➔ Impressum

Herausgeber

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
 Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg

Redaktion

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

Fotos/Bilder/Illustration

WBL, Rita Falkenburg, depositphotos,
 Fotolia, AdobeStock

Grafik und Layout

www.baumann-baltner.de

Druck, Auflage 5.400

Ungeheuer & Ulmer

Zur leichteren Lesbarkeit und zur Vermeidung von Wortwiederholungen, die zu Lasten inhaltlicher Informationen gehen, sind bei allen personenbezogenen Formulierungen in dieser Publikation alle Geschlechter gemeint.



Einsatz bei der Stadtputzete

➔ Die WBL räumt auf

Wenn im März die alljährliche Stadtputzete „Putzteufelswild“ in Ludwigsburg angesagt ist, ist seit vielen Jahren stets ein freiwilliges WBL-Team dabei. In der ganzen Stadt gibt es 13 Startpunkte, an denen die Teilnehmenden mit Plänen, Müllsäcken, Handschuhen, Zangen sowie Informationen zum Ablauf der Frühjahrsputzaktion ausgestattet werden. Die motivierte WBL-Truppe sammelte in diesem Jahr jede Menge herumliegenden Unrat im Stadtteil Grünbühl und setzte damit ein Zeichen gegen Umweltverschmutzung und Vandalismus.

Das Sahnehäubchen nach getaner Arbeit: Einer der Müllsammler wohnt im Stadtteil und lud seine Kollegen kurzerhand zu einem leckeren Mittagessen nach Hause ein.



Für ein sauberes Ludwigsburg: Das putzteufelswilde Team mit Suchhund sammelte Müll in Grünbühl.

Tipps für gute Nachbarschaft

➔ Entspannte Grillseason



Sommer, Sonne und Grillen auf Balkonien: ein Hochgenuss für viele Menschen, die in dicht besiedelten Wohngebieten und Mehrfamilienhäusern leben. Doch dürfen Mieter auf Balkon, Terrasse oder im Garten überhaupt grillen?

In den Mietverträgen der WBL ist das klar geregelt: Grillen auf Balkon und Loggia ist grundsätzlich erlaubt, allerdings nur mit einem Elektrogrill.

Das Grillen mit Gas, Holzkohle oder gar mit offenem Feuer ist aus Brandschutzgründen untersagt.

Nehmen Sie Rücksicht auf Ihre Nachbarn und vermeiden Sie Rauchentwicklung und Lärmbelästigung!

Darüber hinaus ist das Grillvergnügen an bestimmte Bedingungen geknüpft, damit es keinen Ärger in der Nachbarschaft gibt. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und das bedeutet: Unnötige Rauch- und Lärmbelästigungen sind zu vermeiden.

Mit dem Elektrogrill sind Sie beim ersten Thema auf der sicheren Seite, da kaum Gefahr für übermäßige Rauchentwicklung oder gar Funkenflug besteht.

Doch das Thema Lärmbelästigung bleibt auch hier.

Falls der Grillabend sich zu einer lauten Party entwickeln könnte, sollte man sich mit der lokalen Lärmschutzverordnung vertraut machen, die in der Regel eine Nachtruhe ab 22 Uhr vorschreibt. Bei größeren Grill-Events ist es ohnehin sinnvoll, die Nachbarn im Vorfeld zu informieren und sie vielleicht im Sinne guter Nachbarschaft einfach mal mit einzuladen.

