



## WIR SCHAFFEN RÄUME



### ➔ Editorial

Andreas Veit,  
Geschäftsführer



Liebe Mieter, Kunden, Geschäftspartner und Freunde der WBL,

unser Geschäftsbericht für das Jahr 2020 steht unter dem Motto „Wir schaffen Lebensräume“. Diese Aussage bezieht sich auch auf das enorme Neubauvolumen, das wir aktuell und in den nächsten Jahren in Ludwigsburg realisieren. Denn wir konzentrieren uns nicht nur auf nachhaltigen Wohnungsbau und soziale Wohnraumversorgung, sondern schaffen auch jede Menge Infrastruktur mit wichtigen Angeboten von der Kita bis zum Quartierscafé. So bieten wir viele Formen von Räumen, die ein gutes Leben für die Menschen in der Stadt ermöglichen. Diese schöne und gleichzeitig sehr anspruchsvolle Aufgabe setzen wir mit einem äußerst engagierten Team von Mitarbeitenden um, die in ihrer gemeinsamen Arbeit unseren Sozialauftrag tagtäglich leben. In dieser Ausgabe beschreibt die Führungsmannschaft der WBL, wie die Verantwortungs- und Leistungsbereiche verteilt sind und synergetisch zusammenwirken: im Sinne unserer Mieter und Kunden.

Herzlichst  
Ihr

### Die Führungsmannschaft der WBL

## ➔ Bestens gerüstet für die Zukunft

Einmal pro Woche kommen die Führungskräfte der Wohnungsbau Ludwigsburg zusammen, um die anstehenden Aufgaben des kommunalen Wohnungsunternehmens abteilungsübergreifend zu koordinieren. Im *HALLO Nachbarn*-Interview geben der Geschäftsführer und die vier Abteilungsleiter einen Einblick darüber, vor welchen Herausforderungen sie stehen, wie sie Lösungen entwickeln und wie sie die Zukunft des Unternehmens beurteilen.

### Soziales, ökologisches und wirtschaftliches Handeln

„Dem nach wie vor hohen Wohnraumman- gel begegnen wir aktuell mit dem umfang- reichsten Neubauprogramm in der jüngeren Unternehmensge- schichte“, berichtet WBL-Ges- chäftsführer Andreas Veit. „In den nächsten Jahren erstellen wir über 1.200 neue Wohnein- heiten. Hinter dem guten Mix aus gefördertem Mietwohnraum, frei vermieteten Wohnungen und einem Anteil an Eigentums- wohnungen steht das Ziel, gut durchmisch- te Quartiere mit stabilen Sozialstrukturen zu schaffen.“

Permanenter Sorgenfaktor sind die hohen und weiter steigenden Baukosten im Neu-

bau, die zwangsläufig hohe Mieten nach sich ziehen. „Deshalb bedarf es weiterer Anstrengungen der öffentlichen Hand, um bezahlbaren Wohnraum – auch für mittlere Einkommen – zu ermöglichen“, betont der WBL-Chef. „Trotz der schlechten Rahmen- bedingungen durch immense Baukosten und gesetzliche Vorgaben gelingt es uns bisher, unseren Sozialauftrag bestmöglich zu erfüllen: Wir schaffen bezahlbaren Wohn- raum für breite Schichten der Bevölkerung mit dem Ziel, Wohnungsangebote für alle Bedürfnisse zu erstellen.“

Die WBL besitzt den größten Bestand an günstigen Mietwohnungen in Ludwigsburg. Sie steht für guten und sicheren Wohnraum.

» Die WBL steht für guten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum. Sie hat den größten Bestand an günstigen Wohnungen in Ludwigsburg. «

Andreas Veit, Geschäftsführer

So gibt es keine Eigenbedarfskündigungen, und trotz laufender Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen in den Be- standsimmobilien sind die Mieten – im Ver- gleich zum Markt – sehr günstig.

Fortsetzung auf Seite 2

Andreas Veit fokussiert den Kern des Unternehmens: „Die Menschen stehen im Mittelpunkt unseres Handelns. Wir übernehmen Verantwortung, besonders für schutzbedürftige, ältere, obdachlose und sozial schwache Menschen. Entsprechend initiieren wir Modelle für selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter. Neben innovativen Wohnkonzepten – wie „Wohnen Plus“ – gehören dazu auch Gemeinschaftseinrichtungen wie das Café KarMa. Und mit unseren Leistungen im städtebaulichen, sozialen, ökologischen, kulturellen und sportlichen Bereich erwirtschaften wir eine wichtige Stadttrendite. Darunter versteht man die Verbesserung der Lebensqualität und der Lebenschancen der Bewohner in Wohnquartieren und der gesamten Stadt.“ Nicht zuletzt leistet die WBL als Partner der Stadt einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung. Der WBL-Chef resümiert: „Mit unserer Führungsmannschaft, den Prokuristen und Abteilungsleitern sowie unseren gut ausgebildeten Mitarbeitenden, die tagtäglich hervorragende Arbeit leisten, sind wir für die aktuellen und kommenden Aufgaben bestens aufgestellt.“

#### **Intelligente Finanzierung und vertretbarer Renditeverzicht**

In der Abteilung Betriebswirtschaft ist das Thema der Stunde die Finanzierung des geplanten Neubausvolumens. Neben Wohnraum gehören auch einige gewerbliche Einheiten, Kindertagesstätten und besondere Wohnformen für ältere Bevölkerungsschichten zum Investitionsprogramm. „Dabei ist es die größte Herausforderung, die einzelnen Objekte beziehungsweise Wohngebiete sozial und wirtschaftlich zu gestalten: mit einem hohen Anteil an bezahlbarem Wohnraum sowohl in der Miete als auch im Eigentum“, sagt Prokurist Ralf Ramelsberger. „Unsere Stellschrauben sind neben günstigen Finanzierungen und der Berücksichtigung aller möglichen Fördermaßnahmen ein ausgewogener Mix an Mietwohnungen mit und ohne soziale Bindung. Gleichzeitig sind ein wirtschaftlich vertretbarer Renditeverzicht sowie ein Anteil an Eigentumswohnungen notwendig.“ Die Kunst seiner Abteilung sei es, diese Stellschrauben so zu justieren, dass eine „Soziale Wirtschaftlichkeit“ hergestellt werden könne. „Wir verarbeiten gebündelt alle wirtschaftlichen Aktivitäten der WBL“, so der langjährige Leiter der Betriebswirtschaft weiter. „Über präzise Planung, transparente In-



Ralf Ramelsberger,  
Prokurist und Leiter  
Betriebswirtschaft

#### **» Mit solider Finanzierung und der Nutzung von Fördermaßnahmen streben wir eine „Soziale Wirtschaftlichkeit“ an. «**

formationsflüsse und Abstimmung auf allen Unternehmensebenen ist eine Risikofrüherkennung durch regelmäßige Plan-Ist-Vergleiche wichtig. Denn so können wir die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der WBL aktiv steuern. Das enorme Investitionsvolumen erfordert zudem die Sicherung einer ausreichenden Liquidität.“ Prokurist Ralf Ramelsberger sieht die WBL als starkes und verlässliches Unternehmen, das auch künftig bezahlbaren Wohnraum auf dem Ludwigsburger Wohnungsmarkt anbieten wird.

#### **Bei hohem Qualitätsanspruch Baukosten niedrig halten**

„Für uns liegen die größten Herausforderungen derzeit darin, das hohe Bauvolumen in den von uns angesetzten Qualitätsmaßstäben termin- und kostengerecht umzusetzen. Mit der Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität sowie der smarten Ausstattung



Achim Eckstein,  
Prokurist und Leiter  
Projektmanagement

#### **» Wir werden uns in den Digitalisierungsprozessen bei Planung, Bau und Betrieb von Immobilien positionieren. «**

und Vernetzung der Immobilien kommen weitere Anforderungen hinzu“, erläutert Achim Eckstein, Prokurist und Leiter des Projektmanagements, die anspruchsvollen Aufgaben seiner Abteilung. „Aktuell sehe ich insbesondere in der BIM-Planung unserer Projekte ein hohes Potenzial zur Kostenoptimierung beim Bauen. Die BIM-Methode, bei der die kompletten Gebäude

in 3-D gezeichnet werden und alle Bauteile mit umfangreichen digitalen Informationen belegt sind, ermöglicht eine hohe Planungstransparenz. Da alle Beteiligten am selben Modell arbeiten, lassen sich notwendige und mögliche Optimierungen schnell erkennen und durchführen.“ Auch der zentralisierte Einkauf von Bau- und Baudienstleistungen trägt zu einer optimierten Einkaufsstrategie mit projektübergreifenden Synergieeffekten bei.

Insgesamt beurteilt Achim Eckstein die WBL mit ihrer Organisationsstruktur und den motivierten Mitarbeitenden als sehr gut aufgestellt sowie als wichtigen Partner und Impulsgeber für die Stadt. „Die konsequente Ausrichtung auf Zukunftsthemen ist mir besonders wichtig. Dabei sehe ich als Schwerpunkte der nächsten Jahre die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen, den Einsatz von gesunden oder schadstoffarmen Baustoffen, die Maßnahmen zur Reduzierung der Baukosten sowie die Digitalisierung.“

#### **Den Sozialauftrag im Mietwohnungsraum umsetzen**

Für Manuel Bezold bleibt in der angespannten Marktsituation die größte Herausforderung die Erfüllung des Kernauftrags der WBL, nämlich die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum. „Die anhaltende Wohnungsnot in Ludwigsburg zeigt sich in einem hohen Bedarf an Wohnraum, dem kein Angebot gegenübersteht“, weiß der Leiter des Immobilienmanagements. „Außerdem ändern sich Wohnbedürfnisse, Wohnungsformen und -größen. „Unsere Aufgabe besteht darin, unter Berücksichtigung der rechtlichen Auflagen Wohnungen leistbar zu bauen und bezahlbar zu vermieten.“ Bei der Bewältigung der anstehenden Aufgaben zeigt sich auch hier der wachsende Einfluss der Digitalisierung. „Aktuell läuft



Manuel Bezold, Leiter  
Immobilienmanagement

#### **» Die Erfüllung des Kernauftrags bleibt die größte Herausforderung: bezahlbarer Wohnraum für die breite Bevölkerung. «**

ein Organisationsprojekt in Sachen Prozessmanagement. Dabei werden Unternehmensprozesse unter Einbeziehung der Mitarbeitenden hinterfragt und im Zweifelsfall neu aufgestellt“, berichtet Manuel Bezold und fährt fort: „Digitalisierung und Nachhaltigkeit müssen feste Bestandteile sowohl der Unternehmens- als auch der Abteilungsstrategie sein. Genauso wichtig bleiben weiterhin die konstruktive Zusammenarbeit und ein fließender Informationsaustausch mit der Stadt Ludwigsburg und weiteren sozialen Einrichtungen.“

**Viele Gesetze und moderate Bewirtschaftungskosten**

Nicht nur das seit Dezember 2020 geltende neue Wohnungseigentumsgesetz, sondern auch zahlreiche Richtlinien, Gesetzesänderungen und Rechtsprechungen betreffen Bestandsimmobilien und beeinflussen die tägliche Arbeit der Abteilung Wohnungseigentumsverwaltung. „Das reicht von der Einbaupflicht fernauslesbarer Verbrauchszähler über die Einführung der CO<sub>2</sub>-Steuer bis hin zur Novellierung des Telekommunikationsgesetzes“, erklärt Fabian Herrmann. „Oft betreffen nur kleine Passagen dieser



Fabian Herrmann,  
Leiter WEG-Verwaltung

**» Wir wollen regionaler Qualitätsführer in der WEG-Verwaltung werden und die Betriebskosten für unsere Kunden niedrig halten. «**

Gesetze die Verwaltung von Immobilien, aber wir müssen uns dennoch ständig damit beschäftigen, um bei deren Umsetzung die besten Lösungen im Sinne unserer Kunden zu finden. Dabei haben wir vor allem die Bewirtschaftungskosten im Blick und versuchen, diese so niedrig wie möglich zu halten.“ Immobilienverwalter haben Berührungspunkte mit weit über 100 Rechtsnormen und diese unterliegen stetigen Änderungen. „Deshalb ist die ständige Fort- und Weiterbildung unseres Teams ein absolutes Muss“, führt der Leiter der WEG-Verwaltung aus. „Denn nur mit diesem tiefen Wissen können wir gute Arbeit für unsere Kunden leisten. Es ist unser klares Ziel, im Raum

Ludwigsburg Qualitätsführer in der WEG-Verwaltung zu werden. Den wichtigsten Baustein dafür haben wir bereits mit erstklassigen Mitarbeitenden, einen weiteren durch die Weiterentwicklung unserer Digitalisierungsprozesse.“ Von der Zukunftsfähigkeit der WBL ist Fabian Herrmann fest überzeugt. „Wir sind ein hervorragend aufgestelltes Unternehmen mit ausgezeichneten Mitarbeitenden. Dadurch entstehen tolle Visionen, Ideen und Projekte für die Zukunft. Wir bleiben nicht stehen und entwickeln uns stetig weiter. Denn wer aufgehört, besser zu werden, hat aufgehört, gut zu sein.“

**Marbacher Straße 213**

**➔ Baufortschritt**

21 öffentlich geförderte Zweizimmerwohnungen, davon neun barrierefrei, werden derzeit in der Marbacher Straße fertiggestellt. „Der Innenausbau der hellen Wohnungen mit praktischen Grundrissen nach dem Energiestandard KfW 55 ist in vollem Gange“, sagt Projektleiter Christian Raich. Neben einer über Luft-Wasser-Wärmepumpe betriebenen Fußbodenheizung erhält jede Wohnung einen elektrischen Durchlauferhitzer für die Warmwasserbereitung. So ist keine energie- und kostenintensive zentrale Bevorratung von heißem Wasser erforderlich und die regelmäßige Legionellenprüfung kann entfallen. „Zudem kann jeder Bewohner aufgrund der dezentralen Warmwassersteuerung mit energiebewusstem Verhalten seine Betriebskosten minimieren“, erläutert Raich. Die Wohnungen werden Ende des Jahres übergeben. Für das dem Neubau vorgelagerte ehemalige Kurhotel laufen aktuell Bestandsuntersuchungen und statische Prüfungen, auf deren Basis das künftige Nutzungskonzept entwickelt werden kann.



Ende des Jahres können die Mieter einziehen.

**Tolle Perspektiven**

**➔ Grünbühl.living**



Mit diesem QR-Code können Sie entdecken, was das neue Wohnquartier Grünbühl.living bietet.

Im Laufe der nächsten Jahre wächst in Grünbühl ein neues Quartier mit rund 420 Wohnungen und einer vorbildlichen sozialen Infrastruktur für alle Generationen. Was hier – auch über den Wohnungsbau hinaus – entsteht, zeigt ein Film der Wohnungsbau Ludwigsburg, der auf der Homepage sowie über den abgebildeten QR-Code abrufbar ist. Entdecken Sie Grünbühl.living. Dort erwartet Sie ein zu Ende gedachtes Wohnkonzept, das alle Aspekte modernen Lebens berücksichtigt und den Menschen ins Zentrum seiner Überlegungen stellt.

**Bebauungsplan steht**

**➔ Gämsenberg**

In einer Zusammenarbeit der Stadt Ludwigsburg, der Pflugfelder Unternehmensgruppe und der WBL entstand ein qualitativvolles Bebauungskonzept für das Neubaugebiet Gämsenberg im Schloßlesfeld. Der gemeinsam ausgelobte Architekturwettbewerb ist bereits 2019 zugunsten der Freivogel Mayer Architekten Ludwigsburg entschieden worden. Ende März dieses Jahres stimmte der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplans zu. Die WBL führt nun die konkreten Planungen auf Basis des Wettbewerbsentwurfs weiter. Auf ihren Grundstücken plant die Wohnungsbau Ludwigsburg den Bau von 59 Wohnungen, wobei 18 Wohnungen für 30 Jahre öffentlich gefördert werden. Darüber hinaus wird es ein weiteres Kindernebst zur Betreuung von Kleinkindern unter drei Jahren geben, das von der Stadt Ludwigsburg betrieben wird. Der Baustart ist derzeit für das Frühjahr 2022 vorgesehen.

## WBL-Service „Mein passendes Zuhause“

# ➔ Von Grünbühl in die Weststadt

„Dass ich mal aus Grünbühl wegziehe, hätte ich nie gedacht“, erzählt Frau A. Sie wohnt seit Februar in einem Neubau in der Weststadt. Die alleinstehende Mieterin ist in Grünbühl geboren und aufgewachsen. Irgendwann zog sie von der elterlichen Wohnung in eine Erdgeschosswohnung im gleichen Haus und lebte dort jahrzehntelang. Das alte Haus wird demnächst im Rahmen der Quartiersentwicklung Grünbühl *living* abgerissen.

„Obwohl es keinen Zeitdruck gab, beschäftigte ich mich irgendwann mit dem Gedanken, wie ich später wohnen will“, schildert Frau A. ihren inneren Prozess. „Vor gut zwei Jahren habe ich alle meine Fragen und Wünsche aufgeschrieben und bin damit zu Frau Rüber gegangen.“ Die WBL-

Sozialarbeiterin Julia Rüber begleitet mit Unterstützung des WBL-Teams Ost die Umsetzungsprozesse in dem sich wandelnden Stadtteil. Sie berät die WBL-Mieter, ermittelt den Wohnraumbedarf und unterstützt aktiv bei der Wohnungssuche.

„Es gab drei wichtige Entscheidungsfaktoren“, so Frau A. „Ich will nicht noch mal umziehen, also sollte die neue Wohnung barrierefrei sein. Ohne Führerschein brauche ich eine gute öffentliche Verkehrsbindung vom Wohnort zum Arbeitsplatz. Zudem wollte ich unbedingt einen Balkon, denn bisher hatte ich keinen.“ All diese Kriterien erfüllten sich in der Neubauwohnung mit großzügiger Loggia. „Nach der Entscheidung für den Wohnungswechsel konnte ich mir vorstellen, aus Grünbühl



Angekommen: Frau A. hat ihr „passendes Zuhause“ in der Weststadt gefunden.

wegzuziehen, obwohl ich mich dort immer wohlfühlt habe. Im Interessentenbogen der WBL habe ich vier mögliche Stadtteile angegeben. Schwerer war der Weg von drei zu zwei Zimmern. Doch nachdem ich mir eine Zweizimmerwohnung angesehen hatte, fiel mir die Entscheidung leichter.“ Nach einigen Wochen im neuen Zuhause resümiert Frau A.: „Es war die richtige Entscheidung. Mir gefällt es hier, die nachbarschaftlichen Kontakte sind gut, und obwohl viele Menschen im Haus wohnen, ist es angenehm ruhig. Sehr dankbar bin ich Frau Rüber für ihre einfühlsame Begleitung.“

## ➔ Im Gespräch: Christiane Scheuing-Barthelmess und Arezoo Shoaleh vom Verein Frauen für Frauen e. V. Ludwigsburg

*In welchen Bereichen setzen Sie sich ein?*

■ Seit 40 Jahren betreibt Frauen für Frauen e.V. das Frauenhaus für den Landkreis Ludwigsburg. Hier finden Frauen mit ihren Kindern auf der Flucht vor häuslicher Gewalt Schutz und Zuflucht. Zudem sind wir Träger diverser Fachberatungsstellen bei häuslicher und sexualisierter Gewalt, Gewaltprävention und Essstörungen. In unserem KIZ-Programm werden Kinder aufgefangen, die Gewalt in der Familie miterlebt oder an sich erfahren haben. Seit zwei Jahren haben wir, dank der Unterstützung der WBL, zusätzlich vier barrierefreie Schutzplätze für Frauen und Kinder im Frauenhaus.

*Wie erleben Sie die Wohnsituation in Ludwigsburg?*

■ Frauenhausbewohnerinnen sind von der Wohnungsnot massiv betroffen. Viele sind auf günstige Wohnungen angewiesen und können sich keine hohen Mieten leisten. Dazu kommt, dass neben dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum schon der Aufent-

halt im Frauenhaus für viele Vermieter und Vermieterinnen vorurteilsbehaftet und als sehr kritisch angesehen wird.

*Wie können Sie helfen?*

■ Es wäre uns sehr geholfen, wenn wir schneller Wohnungen vermittelt bekommen würden. Unseren Frauen und Kindern, die durch Gewalterfahrung gezwungen sind, ihre Wohnungen zu verlassen, droht sonst nach einem Frauenhausaufenthalt die Obdachlosigkeit! Die Frauen sollen endlich mit ihren Kindern gewaltfrei leben können.

*Wie arbeiten Sie mit der WBL zusammen?*

■ Als Verein sind wir Mieterin einer Wohnung der WBL, die wir Frauen mit ihren Kindern als barrierefreie Schutzwohnung zur Verfügung stellen. Wir sind sehr froh über die Unterstützung der WBL und bedanken uns an dieser Stelle herzlich bei den Verantwortlichen und der Geschäftsführung. In Bezug auf die Frauenhausbewohnerin-



Christiane Scheuing-Barthelmess (links) ist Geschäftsführerin, Arezoo Shoaleh (rechts) Leiterin des Vereins Frauen für Frauen e. V. Ludwigsburg.

nen spüren wir den Wohnraumangel sehr. Durch die hohe Nachfrage gibt es auch für diese Zielgruppe weniger Angebote und so hat die Wohnungsvermittlung durch die WBL leider nachgelassen.

*Was sind aktuell Ihre dringlichsten Anliegen?*

■ Mehr Frauenhausplätze als Schutzräume für Frauen und Kinder in akuter Notsituation. Mehr freie Wohnungen für Frauen und Kinder, die nicht mehr auf den anonymen Schutz und die Zuflucht im Frauenhaus angewiesen sind und in ein selbstbestimmtes Leben starten können.



## Aktuelle Corona-Infos

- Unsere Geschäftsräume sind für den Publikumsverkehr weiterhin geschlossen. Wir sind telefonisch oder per E-Mail für Sie erreichbar.
- Persönliche Termine mit Ihrem direkten Ansprechpartner sind nach Vereinbarung möglich.
- Bitte tragen Sie eine medizinische Mund-Nasen-Bedeckung (FFP2-, KN95- oder OP-Maske) beim Betreten des Hauses.
- Treten Sie einzeln in unsere Geschäftsräume ein und wahren Sie den Mindestabstand von 1,5 m.
- Kontaktieren Sie uns gerne, wenn Sie aufgrund der Corona-Situation Hilfe benötigen (Einkaufshilfe bei Quarantäne etc.).



### Für Spielplätze in Wohnanlagen gilt:

- Pro zehn Quadratmeter Spielfläche ist maximal ein Kind in Begleitung eines Erwachsenen erlaubt.
- Körperkontakt und gemeinsames Essen sind zu vermeiden.
- Auch hier gilt der Mindestabstand von 1,5 Metern.

Wir bitten um Einhaltung dieser Maßnahmen. Beachten Sie, dass die Regeln sich je nach Verlauf der Corona-Situation kurzfristig ändern können und informieren Sie sich im Zweifelsfall online oder telefonisch.

**Blieben Sie gesund!**

## Fünf Jahre Café KarMa

# ➔ Die Zuversicht bleibt

Mit Eröffnung des von der WBL initiierten Café KarMa im Stadtteilzentrum Eglosheim hat sich seit 2016 ein wichtiger Treffpunkt für die Stadtteilbewohner etabliert. Vielfältige Angebote für alle Generationen, vor allem für Senioren, wirken gegen soziale Isolation und Einsamkeit. Als Leiterin des



Hoffentlich bald wieder möglich wie hier im Jahr 2019: Generationen begegnen sich im Café KarMa.

Stadtteilbüros berät Jeanette Wern die Menschen und koordiniert die vielen Ehrenamtlichen, die sich mit unterschiedlichen Aktionen bürgerschaftlich engagieren. Seit 2020 hat die Pandemie viele Aktivitäten ausgebremst, Café KarMa schloss für die Öffentlichkeit. „Das ist sowohl für unsere Gäste als auch für uns schmerzlich“, sagt Jeanette Wern. „2019 haben wir ein Angebot mit Tagesausflügen für Senioren ins Leben gerufen, das begeistert angenommen wurde. Mit Beginn der Planungen für 2020 war erst mal Schluss.“

Zwar können persönliche Kontakte derzeit nicht gepflegt werden, doch es gibt Angebote in neuen Formaten. Das offene Bücherregal im Café wurde zu einer frei zugänglichen Lesekiste vor dem Eingang. Dort gab es im Dezember auch einen Ad-vents-kalender, wo man sich jeden Tag eine

Geschichte oder ein Rezept abholen konnte. Und der Mittagstisch wird dienstags und donnerstags jetzt „to go“ angeboten.

„Wir haben einen Plaudertreff eingerichtet, der für eine Stunde Menschen in einer Telefonkonferenz versammelt“, so Jeanette Wern. „Zum Einstieg gibt es ein Rätsel oder ein Gedicht, und man kann sich mal wieder in der Gruppe aus-

tauschen. Unsere Senioren sind fasziniert, deshalb wagen wir als nächsten Schritt eine Videokonferenz per Smartphone.“ Jedoch ersetzt kein Alternativangebot die persönliche Begegnung. „Wir möchten wieder Leben im Haus“, sagt Jeanette Wern und hofft darauf, das Café bald wieder zu öffnen. „Dann können wir auch neue Pläne wie Hauskonzerte und Musik zur Kaffeestunde umsetzen.“ Die Zuversicht bleibt. Die WBL wird das Café KarMa auch weiterhin unterstützen und gratuliert herzlich zu fünf Jahren erfolgreicher Stadtteilarbeit.

## WBL spendet Mehrwegbehälter

# ➔ Nachhaltiger Mittagstisch to go

In Eglosheim und Grünbühl bietet die katholische Kirche als Träger einen günstigen Mittagstisch an. Eigentlich soll diese bewährte Einrichtung bedürftigen und älteren Menschen ein gemeinsames Essen im Mehrgenerationenhaus, Bürgertreff oder Café KarMa ermöglichen. Seit dem Lock-

down gibt es das Angebot nur noch „to go“, wird aber weiterhin sehr gut angenommen. Damit große Mengen an Verpackungsmüll durch Alu-Wegwerfeschalen und Plastikbehälter vermieden werden, haben der Corona-Nothilfefonds der Stadt sowie die Wohnungsbau Ludwigsburg umweltfreundliche

Mehrwegbehälter gespendet. Diese werden bei Abholung der nächsten Mahlzeit wieder in den Mehrwegkreislauf zurückgebracht. Sowohl die Gäste als auch die ehrenamtlichen Helferinnen an den Ausgabestellen sind von dem Pfandsystem begeistert.



Die WBL unterstützt das Sportinternat (im Bildungszentrum West)

## ➔ Engagement für den sportlichen Nachwuchs

Als Vermieterin der ehemaligen Königin-Olga-Kaserne fördern wir das dort ansässige Sportinternat seit seiner Gründung. Anlässlich eines Fototermins sprach Michael Ellwanger, einer der Geschäftsführer, seine Freude über die jährlichen Spenden aus: „Die WBL hat maßgeblich zur Erfolgsgeschichte des Sportinternats beigetragen.“ „Wir schätzen die großzügige Unterstüt-

zung sehr“, bedankte sich sein Geschäftsführerkollege und Leiter des städtischen Fachbereichs Sport und Gesundheit, Raphael Dahler. „Über die Spenden hinaus unterstützt uns die WBL als Vermieterin immer wieder mit wichtigen Kleinigkeiten.“ Geschäftsführer Andreas Veit freute sich über die Wertschätzung: „Gemäß unserem Sozialauftrag bieten wir mit das Wichtig-

te, was Menschen brauchen, nämlich ein Dach über dem Kopf. Darüber hinaus unterstützen wir vielfältig Sport und Kultur, vor allem in der Jugendförderung. Da ist jeder Euro gut investiert. Und hier wird in der Kombination Sport und Ausbildung hervorragende Arbeit geleistet.“ Im Vollzeitinternat leben zwölf Jugendliche und im Teilzeitinternat werden aktuell 66 Schüler betreut. Leistungssportliche Förderung wird effizient mit schulischer Ausbildung koordiniert, wobei viel Wert auf die Persönlichkeitsentwicklung der Jugendlichen gelegt wird. Trainiert werden Sportarten von Basketball über Tennis und Leichtathletik bis hin zu Tanzen und Hockey. „Wir ermöglichen es jungen Leistungssportlern, die hohen täglichen Anforderungen von Schule und Sport unter einen Hut zu bringen“, sagt Sandra Fuchs, pädagogische Leiterin des Internats. „Deshalb sind wir dankbar für Spenden von Unternehmen, zu denen die WBL von Anfang an gehört.“



Einsatz für junge Spitzensportler (v.l.): Sandra Fuchs, Andreas Veit, Raphael Dahler und Michael Ellwanger.

100 Bäume in 10 Jahren

## ➔ Kaiserlinden für die Salonallee

Seit 2018 läuft die WBL-Nachhaltigkeitsinitiative mit Baumpflanzungen in verschiedenen Stadtteilen. In der vierten Auflage spendeten wir zehn Kaiserlinden für die Salonallee – einer 1745 unter Herzog Carl Eugen eingerichteten, doppelreihig bepflanzten Lindenallee. Sie ersetzen erkrankte Bäume, die aus dem teilweise hundertjährigen Baumbestand der Allee entfernt werden mussten.

Bei „100 Bäume in 10 Jahren“ kooperieren wir mit dem städtischen Fachbereich Tiefbau und Grünflächen, Abteilung Grünflächen und Ökologie. Deren Verantwortlicher für öffentliche Grünflächen und städtische Bäume, Michael Kamps, schlägt die Baumarten und Pflanzorte in den verschiedenen Stadtteilen vor. Die Technischen Dienste der Stadt Ludwigsburg unterstüt-

zen bei der Vorbereitung und den Flächenpflanzungen mit Kräuter- und Blumenmischungen im Nachgang.

Die Baumpflanzung fand Ende April statt. „Bäume in der Stadt sind Ausdruck für Lebensqualität, sie prägen das Bild der Straßen und Stadtteile, haben eine ökologische Funktion und enorme Bedeutung für das Stadtklima“, so Ralf Ramelsberger, WBL-Prokurist und Initiator der Initiative. Mit Start der Aktion habe er seinerzeit die Hoffnung verbunden, Nachahmer zu motivieren, und das sei immer noch eine Option. Ramelsberger wies darauf hin, dass noch viel mehr Stadtgrün gebraucht werde – sei es durch zusätzliche Grünanlagen, sei es durch Dach- und Fassadenbegrünung. Die Wohnungsbau Ludwigsburg werde sich jedenfalls mit dieser Initiative sowie weite-



Beherzt schwingen (v. l.) Frank Handel (Aufsichtsrat), Michael Kamps (Fachbereich Tiefbau und Grünflächen/ Stadt Ludwigsburg), Ralf Ramelsberger (WBL-Prokurist), Armin Klotz (Aufsichtsrat) und WBL-Chef Andreas Veit die Schaufel für ein gutes Stadtklima.

ren Maßnahmen im Rahmen ihrer Bauprojekte für eine durchgrünte Stadt einsetzen. „Denn die WBL erstellt nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern sie sorgt auch für ein gutes Stadtklima.“

Neueröffnung nach dem Umbau

## ➔ Willkommen im KönigX57



Kulinarische Freuden: Im KönigX57 isst man leicht, gesund und lecker.

Vor gut zwei Jahren hat die Better Taste GmbH das ehemalige Casino im Film- und Medienzentrum (FMZ) als Restauration für die Nutzer und Gäste des Areals eröffnet. Das für gastronomische Innovationen bekannte Unternehmen präsentiert nun nach einem aufwendigen Umbau ein neues Konzept, das die kulinarische Szene in diesem Teil Ludwigsburgs erfrischend bereichert.

„Gemeinsam haben die WBL und wir den Umbau mit Architekt Reiner Balko für die Gesamtmaßnahmen und dem Ingenieurbüro Henne für den Küchenumbau geplant“, berichtet Sebastian Götz, der Konzeption und Umbaumaßnahmen seitens Better Taste betreute. Dabei ging es zum einen um die Erneuerung der teilweise in die Jahre gekommenen technischen Ausstattung und zum anderen um die Vorbereitung für eine flexible Mischnutzung sowohl als Café & Lunch-Bistro als auch als attraktive Eventlocation für bis zu 100 Personen. „Die Räumlichkeiten sind eine ideale Ergänzung sowohl in unserem Portfolio als auch für die Kollegen im FMZ,“, betont Götz, der als Director F&B & Business Development die Neuentwicklungen für Better Taste begleitet. Neben Elektro- und Sanitärarbeiten hinter den Kulissen und der Modernisierung der Küche sticht vor allem die Neugestaltung des Theken- und Ausgabebereich ins Auge. „Das Gesamtlayout ist schlicht und zeitgemäß, passend für alle Arten von Gastronomie, die wir hier bespielen möchten“, erklärt Sebastian Götz. „Die moderne Gestaltung in Weiß- und Anthrazittönen sowie die warmen Holzakzente passen zu unserem Bistrogeschäft genauso wie zum Lunch oder zu den Abendveranstaltungen.“

Die Live-Cooking-Elemente sind perfekt integriert, sodass die Küchentechnik im Gesamtbild nicht mit zu viel kühlem Edelstahl auffällt. Denn der Wohlfühlcharakter ist uns in allen unseren Locations besonders wichtig.“ Anerkennend äußert sich Götz über die großartige Zusammenarbeit zwischen Vermieter, Pächter und den Gewerken. „In einem stets offenen konstruktiven Austausch ist es uns gelungen, ein ausgezeichnetes Ergebnis zu erzielen, das exakt so geworden ist, wie wir es gemeinsam geplant und erwartet haben.“

Neben der neuen Gastronomie wird das Better Taste-Büro für den Eventverkauf vor Ort ganztags geöffnet sein. Hier werden kreative Cateringkonzepte für unterschiedlichste Kundenveranstaltungen entwickelt. Das KönigX57 als Eventlocation für private Events am Nachmittag, Abend oder Wochenende zu vermieten, wird ein wichtiger Bestandteil sein. Auch die Nähe zu größeren Veranstaltungen, die beispielsweise im Reithaus stattfinden, nützt sowohl dem Full Service Caterer als auch dem FMZ. Zunächst war die Eröffnung der neuen Gastrolfläche für Anfang Mai 2021 geplant, doch aufgrund der Pandemielage im Frühjahr wird das neue KönigX57 voraussichtlich im August mit dem neu gestalteten Bistro und der lauschigen Terrasse zum Innenhof öffnen. Das Team von KönigX57 freut sich darauf, seine alten und neuen Gäste mit dem außergewöhnlichen Konzept (siehe Interview rechts) zu begeistern.



Geschmackvolles Interieur: Hier fühlen sich die Gäste in der Frühstückspause und zum Lunch wohl.

### ➔ Interview

Stefania Vasic,  
Better Taste GmbH, Leitung  
Eventverkauf und Marketing



*Frau Vasic, was bietet das neue KönigX57?*

■ Wir kennen unsere Gäste im FMZ so wie das Potenzial außerhalb des Areals und haben ein passendes, autarkes Konzept entwickelt. Unter dem Motto „Healthy“ präsentieren wir eine frische, gesunde Küche mit Salaten und leckeren Bowls auf Reis-Quinoa-Basis mit abwechslungsreichen Toppings wie Avocados, Hähnchen oder Scampi, die als Live-Cooking frisch vor den Augen unserer Gäste zubereitet werden. Auch Snacks wie leckere Wraps und frisch gegrillte Paninis gehören zu unserem neuen Sortiment. Zudem haben wir klassische Tagesessen auf unserer Karte, um unseren Gästen die nötige Abwechslung anbieten zu können. Durch den durchdachten Umbau der Küche und die Nähe zu unseren beiden Betrieben Forum am Schlosspark und dem Speisewerk in der Weststadt sind wir nun in der Lage, ein kreatives und zeitgemäßes Speisenangebot bereitzustellen. Selbstverständlich werden wir die Synergien zu den Betrieben nutzen, um nachhaltige Gastronomie anzubieten.

*Gibt es weitere Besonderheiten?*

■ Ja, wir betreiben unser von 8 bis 14 Uhr geöffnetes Bistro unter meiner Leitung als Azubi-Projekt. Unsere Auszubildenden – Köche und Restaurantfachkräfte – sind die Gastgeber und unsere „KönigX57-Helden“. Eine spannende Herausforderung für uns alle; die Azubis sind sehr motiviert. Selbstverständlich gibt es unser Angebot auch „to go“, wobei wir vom Kaffeebecher bis zur Lunchbox mit Mehrweggeschirr arbeiten, das beim nächsten Besuch wieder abgegeben werden kann. Es ist uns wichtig, auf allen Ebenen nachhaltig zu arbeiten.

*Was ist sonst noch neu?*

■ Das KönigX57 ist keine reine FMZ-Gastronomie mehr, sondern offen für alle, die einen leichten, gesunden Mittagstisch schätzen oder auch nur auf einen Kaffee oder eine Limonade in unserem charmanten Bistro oder auf der sonnigen Terrasse verweilen möchten.

## Ihre Vorteile über das WBL-Portal HALLO WBL

### ➔ Speedzugang im öffentlichen Netz

Längst nutzen es viele unserer Mieter und Kunden ganz selbstverständlich: unser kostenfreies digitales Serviceportal HALLO WBL. Eingerichtet haben wir diese nützliche App bereits im Sommer 2018, um so unseren Mietern und Kunden schnelle Information, mehr Service und optimale Kommunikation zu bieten. Wer sich beim Onlineportal registriert hat, kann jederzeit seine persönlichen Vertragsdaten und Dokumente einsehen und rund um die Uhr mit der WBL kommunizieren. Angemeldete Nutzerinnen und Nutzer können ihre individuellen Daten selbst verwalten und im Servicebereich stehen Formulare und die Wohnung betreffende Infos praktisch zum Download bereit. Doch HALLO WBL bietet sehr viel mehr als die reine Kommunikation rund um die Wohnungsverwaltung. Immer wieder findet man



dort interessante Angebote. So gab es im Frühjahr die Möglichkeit, ein Wohnzimmer-Paket für ein Jahr RIESEN-Basketball zum Sonderpreis zu abonnieren. Und grundsätzlich erhalten alle Nutzer nach erfolgreicher Registrierung ihren persönlichen Premiumzugang zum öffentlichen WLAN-Netz der Stadt Ludwigsburg. Darüber hinaus arbeiten wir stets daran, die Angebotspalette für unsere Mieter und Kunden auf unserem digitalen Portal attraktiv zu erweitern. Für alle, die noch nicht dabei sind: Registrieren Sie sich jetzt. Es lohnt sich!

## Wir schaffen Lebensräume

### ➔ Geschäftsbericht

Trotz schwieriger Zeiten durch die Pandemie und großer Herausforderungen durch die anhaltende Wohnungsnot in Ludwigsburg legt die WBL auch für das Geschäftsjahr 2020 einen Bericht vor, der eine positive Bilanz mit geordneter Vermögens- und Finanzlage ausweist. Schwerpunktthema im redaktionellen Teil ist diesmal unsere umfangreiche Neubautätigkeit, durch die aktuell und in den nächsten Jahren rund 1.200 Neubauwohnungen in verschiedenen Stadtteilen Ludwigsburgs entstehen. Ein Fazit: Wir packen die Probleme aktiv an und gestalten zukunftsfähige Lösungen, indem wir modernen Wohnraum schaffen und uns für eine gute soziale Infrastruktur im Wohnumfeld einsetzen.



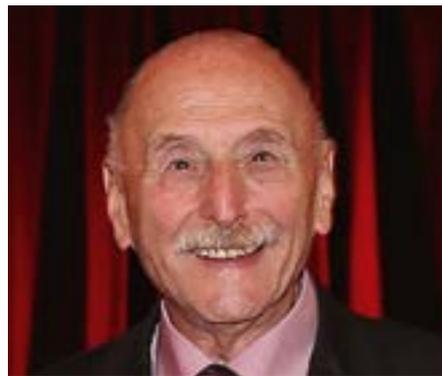
#### Bürozeiten:

Sie erreichen uns aufgrund der Corona-Pandemie derzeit Mo–Do von 8–17 Uhr und Fr von 8–14 Uhr entweder per E-Mail oder selbstverständlich auch telefonisch.

Tel. 07141 910-3800  
 Fax 07141 910-3890  
 Notfälle 07141 910-3811  
 E-Mail info@wb-lb.de  
 Internet [wb-lb.de](http://wb-lb.de)  
[wbl-hausverwaltung.de](http://wbl-hausverwaltung.de)  
[cube11.de](http://cube11.de)  
[fmz.de](http://fmz.de)

## Zum Tod von Manfred Holzinger

### ➔ Ein ehrendes Gedenken



Manfred Holzinger starb im Mai 2021 im Alter von 92 Jahren.

Am 22. Mai verstarb Manfred Holzinger, ehemaliger Geschäftsführer der Wohnungsbau Ludwigsburg und Gemeinderat, im Alter von 92 Jahren. Am 26.03.1929 geboren, arbeitete er zunächst über 20 Jahre beim Textilwerk Mann, bis dieser Betrieb 1971 eingestellt wurde. Daraufhin bewarb er sich initiativ bei der Stadt Ludwigsburg und war rund drei Jahre beim Liegenschaftsamt be-

schäftigt. Während der Amtszeit des damaligen Oberbürgermeisters Dr. Otfried Ulschöfer wechselte Manfred Holzinger 1976 zur Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH und erhielt dort nur ein Jahr später Einzelprokura. Zu seinen Leistungen gehören unter anderem die Neuorganisation des Geschäftsbetriebs sowie die Einführung der ersten EDV im Unternehmen. 1986 erhielt er seine Ernennung zum Geschäftsführer der WBL. Die damalige Übernahme von 1.052 städtischen Wohnungen durch die WBL ist ihm zu verdanken.

Ende Februar 1993 schied Manfred Holzinger altersbedingt aus dem Unternehmen aus, hielt aber bis zum Schluss Kontakt zu einzelnen Mitarbeitern der WBL. Er war stets ein gern gesehener Gast bei unseren Weihnachtsfeiern und zu anderen Anlässen. Wir behalten Manfred Holzinger als sehr engagierten und herzensguten Menschen in Erinnerung und werden das Andenken an ihn in Ehren halten.

## ➔ Impressum

#### Herausgeber

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH  
 Mathildenstr. 21, 71638 Ludwigsburg

#### Redaktion

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

#### Fotos/Bilder/Illustration

WBL, Oliver Bürkle, Andreas Dalferth,  
 Rita Falkenburg, Denise Kleine

#### Grafik und Layout

[www.baumann-baltner.de](http://www.baumann-baltner.de)

#### Druck, Auflage 5.100

Ungeheuer & Ulmer

#### Papier

Arto Satin, FSC®-zertifiziert

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.

