



Ausgabe | 2/2007

HALLO Nachbar

Zeitung der Wohnungsbau Ludwigsburg



Portfolio-Management gibt WBL künftig Planungssicherheit

➔ „Kein Instandhaltungstau“

➔ Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser,

wir sind das Wohnungsbauunternehmen der Stadt Ludwigsburg. Wirtschaftlich. Sozial. Und ökologisch. Dieser Satz ist schnell gesagt und steht doch in ganz besonderer Weise für unser Selbstverständnis und für die Verantwortung, die wir als städtisches Unternehmen in Ludwigsburg übernehmen. Wie ernst wir es damit meinen, dokumentiert seit rund eineinhalb Jahren auch unsere kleine Zeitung „Hallo Nachbar“. Diesmal steht dabei das Thema Soziales im Mittelpunkt. Darüber hinaus wollen wir Sie an wichtigen Weichenstellungen und damit an der Entwicklung Ihres Wohnungsbauunternehmens zu einem modernen Dienstleister teilhaben lassen. Und wie immer informieren wir Sie über aktuelle Services der WBL. Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre!

Herzlichst
Ihr Armin Maschke
Vorsitzender der
Geschäftsführung

Armin Maschke setzt bei der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH auf konsequentes Portfolio-Management. Das ist keine Zauberei, sondern ein wichtiges Werkzeug, um das kommunale Wohnungsbauunternehmen für die Zukunft optimal aufzustellen.

Auf Basis einer Bestandsanalyse wird dazu ein Gesamtkonzept erstellt, das sowohl wirtschaftliche wie auch ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt. Es soll Planungssicherheit geben und zum Beispiel das Modernisierungsprogramm regeln. Das Konzept basiert auf den Vorgaben des Ludwigsburger Stadtentwicklungskonzeptes, Bewertungen unabhängiger Architekten und eigenen Erhebungen.

Die Wohnungsbau Ludwigsburg besitzt über 2000 Wohnungen: hochwertigen, mittleren und auch einfachen Wohnraum. Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass der Bestand entgegen mancher Unkenrufe in Ordnung ist. „Das gilt auch für unsere einfachen Wohnungen“, betont WBL-Geschäftsführer Maschke. „Es gibt keinen Instandhaltungstau, das Unternehmen ist kerngesund!“ Ein modernes Portfolio-Management berücksichtigt in der Woh-

nungs- und Immobilienwirtschaft aber nicht nur den Zustand von Gebäuden und Wohnungen. Auch die Attraktivität des Standortes, die Nachfrage nach Wohnraum, der Mix zwischen Eigentum und Miete oder die Sozialstruktur des Quartiers fließen in die Beurteilung ein. Alles zusammen ist für die Wohnungsbau Ludwigsburg Planungsbasis für die Zukunft und damit Entscheidungsgrundlage für Modernisierungsmaßnahmen, für Vermietung oder Verkauf oder für die Belegung von Mietwohnungen.

„Wir haben nun erstmals einen verbindlichen mittel- und langfristigen Planungshorizont und können so unserem Auftrag als kommunales Wohnungsunternehmen noch besser gerecht werden“, erklärt Maschke. Er geht davon aus, dass sich sowohl der Wohnungsbestand der WBL wie auch die Verteilung der Wohnungen auf das Stadtgebiet Ludwigsburg in den nächsten 10 bis 15 Jahren erheblich verändern werden. Im Zuge dessen könnten dann andere Dienstleistungen wie zum Beispiel Verwaltungsaufgaben für „Dritte“ oder das Thema „Facility-Management“ an Bedeutung gewinnen.

➔ So erreichen Sie uns:

Tel. 07141 22 30 0
Fax 07141 22 30 90
Notfälle 0171 71 84 69 2
(Wochenenden und Feiertage)

E-Mail info@wb-lb.de
Internet www.wb-lb.de



Die WBL kaufte jüngst dieses repräsentative Gebäude in der Osterholzallee

Wohnungsbau Ludwigsburg unterstützt Sportvereine, soziale Projekte und Bildungsangebote

➔ Kunden binden – Verantwortung übernehmen

Als Tochterunternehmen der Stadt Ludwigsburg hat das Wohnungsbauunternehmen eine besondere soziale Verantwortung. Das gilt für das Kerngeschäft – den Wohnungsbau, die Wohnungsverwaltung und die Vermietung. Das gilt aber auch für das gesellschaftspolitische Engagement des kommunalen Unternehmens. So unterstützt die WBL zum Beispiel den lokalen Sport, das Ludwigsburger Ferienprogramm, den LuKi-Club oder die Kinderuniversität.

Das Ludwigsburger Ferienprogramm gibt es bereits seit 25 Jahren. Es bietet Kindern und Jugendlichen Freizeitaktivitäten in den Sommerferien. Anbieter sind in der Regel Vereine und Organisationen, aber auch vereinzelt Privatpersonen. Damit das Angebot kontinuierlich ausgebaut werden kann, unterstützt die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH das

Programm. „Unsere Mieter sind häufig Familien mit Kindern. Da liegt es nahe, für Familien mit Kindern in Ludwigsburg etwas zu tun“, erläutert Armin Maschke, der Leitende Geschäftsführer der WBL.

Aber nicht nur soziale Projekte, Betreuungsangebote oder Sportvereine unterstützt die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH – auch Bildungsprojekte. „Dass wir uns in diesem Bereich aktiv einbringen, war mir besonders wichtig“, so Maschke, „und eine Einrichtung wie die Kinderuniversität kann nur mit Unterstützung lokaler Bildungseinrichtungen und Unternehmen überleben.“ Die Kinder-Uni wendet sich an Kinder von 8 bis 12 Jahren. Sie soll sie für wissenschaftliche Themen interessieren. In der Regel finden pro Jahr acht Vorlesungen und eine größere Veranstaltung in den Sommerferien statt.

Ein weiteres Beispiel für das gesellschaftspolitische Engagement der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH ist die Unterstützung des LuKi-Clubs. Dahinter verbirgt sich die Kurzzeitkinderbetreuung des Ludwigsburger Einzelhandels und der Stadt Ludwigsburg: Kunden der Innenstadt Händler können ihre Kinder vom Wickelalter an kostenlos bis zu zwei Stunden lang während ihres Einkaufs von Erzieherinnen betreuen lassen. „Es ist ein außergewöhnlicher Service, den wir gerne unterstützen“, so Maschke. „Wir wollen unsere Kundenbeziehungen so intensivieren und unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden.“



Weitere Informationen unter:
www.ph-ludwigsburg.de/4699.html
www.ludwigsburg.de
www.luki-club.de

WBL nimmt erstmals am bundesweiten Girls´Day teil

➔ Technische Berufe für Frauen

So richtig wussten die beiden Mädchen anfangs nicht, was der Girls´Day für sie bringen sollte. Letztlich war es für die 14-jährige Lea Schäfer vom Ludwigsburger Otto-Hahn-Gymnasium und die 11-jährige Carla-Louise Walter vom Ev. Paul Distelbarth Gymnasium aber äußerst interessant und spannend, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH einen Tag über die Schulter zu schauen.

Kathrin Schneider, Auszubildende der WBL, organisierte ein spannendes Programm: Die beiden Schülerinnen aus den Klassen 8 und 6, die aus Ludwigsburg und Wüstenrot stammen, erfuhren, wie ein Haus gebaut wird. Sie lernten alle Unternehmensbereiche einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft kennen und durften das erste Mal in ihrem Leben in einem erdgasgetriebenen Auto mitfahren. Mit den Technikern der WBL besuchten Lea und Carla-

Louise eine Baustelle, inspizierten den Fortschritt der Renovierungsarbeiten und besichtigten ein aktuelles Neubauprojekt der WBL in Poppenweiler. Zwischendurch wurde gevespert, zu Mittag gegessen, und natürlich gab es für beide Schülerinnen nachmittags auch noch ein Eis.

„Selbst wenn die beiden Mädchen keine Ausbildung in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft anstreben sollten, haben Sie auf jeden Fall einen Einblick in verschiedene Tätigkeitsfelder dieser Branche bekommen“, resümierte der Leitende Geschäftsführer der Wohnungsbau Ludwigsburg, Armin Maschke. „Außerdem hatten alle gemeinsam jede Menge Spaß.“ Die WBL hatte als eines von insgesamt acht Ludwigsburger Unternehmen im April das erste Mal am Girls´Day teilgenommen. Der bundesweite Aktionstag will Mädchen und junge Frauen besser über tech-

nische Berufe informieren. „Die jungen Frauen sollen sehen, dass sie den Herausforderungen in diesen Sparten ebenso wie ihre männlichen Mitschüler gewachsen sind“, erläuterte Maschke.



Zwei „Girls“ Lea und Carla-Louise mit Kathrin Schneider und dem Leiter des Bereichs Hausservice Benedikt Wiest

Ältere und Behinderte kämpfen täglich mit Hürden

➔ Barrierefrei wohnen



Markus Hergenröder wohnt in einer barrierefreien Wohnung der WBL

Jeder zehnte ältere Mensch kann sich in seinen eigenen vier Wänden nicht uneingeschränkt bewegen. Fast drei Viertel aller Wohnungen sind für Menschen mit Behinderungen nahezu gänzlich ungeeignet. Die Zahlen aktueller Umfragen sind alarmierend: In Deutschland fehlt Wohnraum, in dem Ältere oder Menschen mit Behinderungen problemlos leben können. Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH baut deshalb auch barrierefreie Wohnungen.

In der Wohnanlage in der Belschnerstraße sind die beiden Erdgeschosswohnungen entsprechend den Bedürfnissen der Mieter barrierefrei realisiert worden. Im Hirschbergzentrum in Eglosheim hat die WBL ebenfalls acht Wohnungen so ausgeführt, dass ältere oder behinderte Menschen darin problemlos wohnen können. „Wir wollen Älteren und Menschen mit Behinderung ein Wohnumfeld bieten, das es ihnen ermöglicht, so lange wie möglich ein eigenständiges Leben zu führen“, sagt Projektleiter Joachim Künzel. „Es geht um Lebensqualität!“

Mit der Strategie, auch barrierefreie Mietwohnungen zu bauen, liegt die Wohnungsbau Ludwigsburg richtig: Die Fachleute gehen davon aus, dass sich die Zahl der Menschen mit einem Handicap in Deutschland in den kommenden Jahren stetig erhöhen wird. Hauptgrund ist die Überalterung der Gesellschaft.

Dabei geht es nicht nur um körperliche Beeinträchtigungen, sondern auch um geistige oder vorübergehende Einschränkungen.

Die größten Probleme haben ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen in der Regel im Badezimmer. Da gibt es keine Haltegriffe an der Wanne und am Waschbecken, oder der Einstieg in die Dusche ist zu hoch. Aber auch Eingangsbereiche und Treppenhäuser machen gehandicapten Menschen das Leben schwer. Es fehlen Rampen für Rollstühle und Gehhilfen, Fahrstühle, Treppenlifte oder geeignete Treppenhandläufe. „Hier sehen wir uns als kommunales Wohnungsbaunternehmen in einer besonderen Verantwortung. Wir wollen deshalb ein passendes Angebot schaffen, auch wenn wir jetzt nicht gleich alle Wohnungen barrierefrei ausstatten werden“, so Joachim Künzel.



➔ Wohnen im Neubau Belschnerstraße

Die Familie Lardieri stammt aus Süditalien und wohnt seit über zehn Jahren in einer Wohnung der Wohnungsbau Ludwigsburg „Am Sonnenberg“. Vater Gerardo ist Kraftfahrer, Mutter Filippina arbeitet als Reinigungskraft im Krankenhaus. Ihre drei Kinder sind in Deutschland geboren. Die große Tochter ist 26 Jahre alt und inzwischen ausgezogen, Sohn Guiseppa ist 18 Jahre alt und Tochter Maria 24. Vor kurzem ist die Familie Lardieri umgezogen. Zwar ist die neue Wohnung etwas kleiner, aber dafür viel komfortabler und vor allem behindertengerecht, was Vater und Mutter Lardieri besonders wichtig war. Denn ihre jüngere Tochter Maria leidet seit ihrer Geburt am sogenannten Williams-Beuren-Syndrom, einer heimtückischen Krankheit, die einhergeht mit einem Herzfehler, Kleinwüchsigkeit und latenter Konzentrationsschwäche. „Wir gehen davon aus, dass unsere Tochter immer bei uns leben muss. Das ist jetzt problemlos möglich, selbst wenn sich ihr Zustand verschlechtern sollte“, sagt Gerardo Lardieri. „Deshalb sind wir sehr froh, dass uns die Wohnungsbau Ludwigsburg eine behindertengerechte Wohnung zur Verfügung stellen konnte.“ Tochter Maria muss nun zwar mit dem Bus zur Behindertenwerkstatt nach Grünbühl fahren, aber ansonsten überwiegen die Vorteile: So sind Geschäfte für den täglichen Bedarf in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, und in nur 15 Minuten ist man zu Fuß in der Stadt. Zur Erdgeschosswohnung gehört ein Garten, und Mutter Fillipina hat endlich ihre neue Küche: „Außerdem haben uns die Nachbarn gleich herzlich aufgenommen!“



Familie Lardieri

Reithaus Ludwigsburg

➔ Events und Hochzeiten

Das Reithaus in Ludwigsburg ist eine der ersten Adressen für Veranstaltungen in Ludwigsburg. Besitzer ist seit einiger Zeit die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH. Sie will gemeinsam mit dem Manager Gerd René Neipp das Reithaus als Veranstaltungsort in der Region bekannter machen. Denn ob Hochzeit, Galadiner oder Firmen-Event, Messe, Ausstellung oder Vortragsabend – die Location bietet Platz für Veranstaltungen jeder Art und jeden Anspruchs bis circa 600 Personen. Dank der Nähe zum Forum am Schlosspark sind zudem Großveranstaltungen wie Kongresse oder Tagungen möglich. Den Reiz macht vor allem das denkmalgeschützte Ambiente der Reinhardt-Kaserne aus, ohne dass die Räumlichkeiten irgendwelche Wünsche, die heutzutage an Veranstaltungsorte gestellt werden, offen lassen würden. Unternehmen wie Porsche, Sixt, De Sede oder T-Systems nutzten so auch schon das Reithaus für eindrucksvolle Präsentationen und Events. Die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur City, zum Ludwigsburger Schloss oder zum Hotel Nestor ergänzen das Angebot darüber hinaus perfekt. Hinzu kommen die Nähe zum Bahnhof und ein ausgezeichnetes Parkplatzangebot.

Informationen: www.reithaus.de

Heizkostenrechnungen

➔ Bequem und nachvollziehbar

Heizung und Warmwasser werden immer teurer. Die hohen Energiekosten sind für die Verbraucher ärgerlich und belasten die Haushaltskasse. Ärgerlich ist für Mieter von Wohnungen häufig aber auch, dass sie ihre Heizkostenrechnung nicht nachvollziehen können und ihnen die üblichen Heizkörper-Verdunster wenig Aufschluss über den tatsächlichen Energieverbrauch geben. Beides will die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH jetzt ändern und rüstet Anfang nächsten Jahres über 1000 Wohnungen mit elektronischen Heizkostenverteilern und Warmwasserzählern aus. Das kostet je Gerät jährlich ca. 2 Euro und je Zähler etwa 7,50 Euro. Der Aufwand für die Installation ist gering. Defekte Geräte werden kostenlos ausgetauscht und repariert. Der Mieter spart im Gegenzug Kosten beim Wärmemessdienst. Zudem können sie ihren Verbrauch künftig jederzeit selbst kontrollieren. Durch die Speicherung der monatlichen Verbrauchswerte ist außerdem eine exakte und transparente Abrechnung kein Problem. Eine Manipulation ist nicht möglich. Auch sind die Geräte weniger störanfällig als herkömmliche Systeme. Die digitalen Zähler entsprechen dem neuesten Stand der Technik und wurden bereits in einem Neubau der WBL erfolgreich getestet.

Osterholzallee 1

➔ Hochwertige Wohnungen

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) will in möglichst vielen Ludwigsburger Quartieren Wohnraum zur Miete in jeder Größe und für jeden Geldbeutel anbieten können. Deshalb hat die WBL jetzt ein Gebäude in der Osterholzallee gekauft. Es wurde 1900 gebaut und hat vier Wohnungen mit 100 und 180 qm sowie eine Ladeneinheit im Erdgeschoss. Zum Haus gehören eine Garage und fünf Stellplätze. „Große und hochwertige Wohnungen in Innenstadtlagen wie in der Osterholzallee sind eine wichtige Ergänzung unseres Gesamtangebotes“, sagt der Leitende Geschäftsführer Armin Maschke. „Insgesamt wollen wir uns als Anbieter für alle Wohnungssuchende in Ludwigsburg positionieren.“

Dauerkarten für das Blühende Barock

Die Wohnungsbau Ludwigsburg versteht sich als Dienstleister. In einer Umfrage wollte die WBL deshalb kürzlich von ihren Mietern wissen, welche wohnbegleitenden Dienstleistungen noch gewünscht werden. Unter den Teilnehmern verlor die WBL zwei Saison-Dauerkarten für das Blühende Barock.

Gewinnerin ist Halida Kanuric

➔ Impressum

Herausgeber
Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Karl-Massa-Str. 3
71634 Ludwigsburg

Tel. 07141 / 22 30 0
Fax 07141 / 22 30 90
E-Mail info@wb-lb.de
Internet www.wb-lb.de

Redaktion
Armin Maschke (V.i.S.d.P.),
Martin Gebler, Ljuba Jurisic,
Joachim Künzel, Klaus Mahle,
Gerd René Neipp, Kathrin Schneider

Fotos / Bilder
WBL, www.essigfoto.de

Druck, Auflage 5500
Ungeheuer & Ulmer
Ausgabe 2/2007



Über die Zukunft des deutschen Wirtschaftsfilmfestivals sprachen in Berlin Staatssekretär Dr. Joachim Wuermeling (links) aus dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie und WBL-Geschäftsführer Armin Maschke (rechts) in seiner Funktion als Erster Geschäftsführer der Film- und Medienzentrum GmbH. Maschke setzte sich dabei dafür ein, die Verleihung weiter im Reithaus des Film- und Medienzentrums Ludwigsburg stattfinden zu lassen. Staatssekretär Dr. Wuermeling zeigte sich aufgeschlossen und versprach eine Prüfung. Eine Verlegung nach Berlin sieht er als „nicht sinnvoll“ an.