



## → Editorial

Armin Maschke,  
Vorsitzender der  
Geschäftsleitung



Liebe Leserin, lieber Leser,

sich entwickeln heißt: in Bewegung bleiben, sich verändern. Die Geschäftsführung wird 2010 in andere Hände gelegt, da ich ab Januar neue Aufgaben außerhalb der WBL übernehmen werde. Nach wie vor gehören Ralf Ramelsberger und Martin Gebler zum Führungsteam. Sie werden den Weg weiter verfolgen, den die WBL seit einigen Jahren eingeschlagen hat und der uns inzwischen zu einem nach modernen Managementregeln geführten Unternehmen gemacht hat, das als solches am Markt positiv wahrgenommen wird. Neben unseren traditionellen Aufgaben, Wohnraum zu verwalten und instandzuhalten, haben wir unser Portfolio um weitere Sparten erweitert, wie das Film- und Medienzentrum oder weitere Aufgaben im Bereich Stadtentwicklung. Aus einer funktionsorientierten ist eine prozessorientierte Organisation geworden, dank der Mitarbeiter, die diese Veränderungen engagiert mitgetragen haben. Bei ihnen bedanke ich mich besonders für die gute Zusammenarbeit!

Herzlichst, Ihr

## → So erreichen Sie uns:

Tel. 07141 / 22 30 0  
Fax 07141 / 22 30 90  
Notfälle 07141 / 22 30 50  
(Wochenenden und Feiertage)

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

Wichtiger als Funktionen sind Prozesse und Verantwortung

## → Veränderungen mit Erfolg



Das Führungsteam mit Armin Maschke, Ralf Ramelsberger und Martin Gebler hat viele positive Veränderungen angestoßen.

*Herr Maschke, Sie verlassen die WBL zum Jahresende. Das Unternehmen hat in den letzten Jahren eine bemerkenswert positive Entwicklung genommen, so die Stadt Ludwigsburg. Wie ist Ihre Einschätzung?*

■ **Armin Maschke (AM):** Die WBL hat sich in den vergangenen dreieinhalb Jahren verändert, wie andere Unternehmen sonst innerhalb von fünf bis sechs Jahren. Ausschlaggebend waren dafür die klaren Vorgaben und die Unterstützung, die wir vom Gesellschafter bekommen haben. Mit den Menschen, die ich hier vorgefunden habe, konnte ich all das umsetzen. Sonst wäre das in diesem Tempo nicht durchführbar gewesen.

*Wie hat sich das Unternehmen verändert?*

■ **AM:** Die Struktur wurde straffer und klarer gestaltet. Vor allem wurden die Verantwortlichkeiten systematisch verteilt und klar geregelt.

■ **Martin Gebler (MG):** Durch die eindeutige Zuordnung von Zuständigkeiten sind nun schnellere Prozesse möglich.

■ **AM:** Der Aufbau hat sich von einer

funktions- zur prozessorientierten Organisation verändert. Unsere Mieter haben auf diese Weise einen Ansprechpartner. Das ist wesentlich kundenfreundlicher.

■ **MG:** Es wurde eine neue, verbindliche Kommunikationskultur eingeführt ...

■ **AM:** ... viel Wert legen wir außerdem auf die Qualifizierung unserer Mitarbeiter sowie auf die Personalentwicklung insgesamt. Es gibt für jeden Mitarbeiter einen individuellen Plan.

■ **Ralf Ramelsberger (RR):** Das war neu für uns. Aber Erfolge dieser Unternehmenskultur sind bereits sichtbar.

■ **AM:** Es gibt nur wenige Unternehmen, die so arbeiten. Da sind wir sehr weit vorne.

Neue Herausforderung: das Film- und Medienzentrum



### Wie machen sich diese Veränderungen wirtschaftlich bemerkbar?

■ **AM:** Wir konnten neue Geschäftsfelder in Angriff nehmen. Das Film- und Medienzentrum beispielsweise. Ein anderes Beispiel ist die Wohnungsverwaltung für Dritte.

■ **RR:** Ein weiteres, gutes Beispiel ist die gerade neu entstehende Gartenstadt Sonnenberg. Hier wird ein ganzes Wohngebiet so verändert, dass es zum schönsten Stadtteil von Ludwigsburg werden wird.

■ **AM:** Für die Instandhaltung und Modernisierung unseres knapp über 2.000 Wohnungen zählenden Bestandes an Wohnungen haben wir ein Portfolio-Management aufgebaut. Das ist eine wichtige Veränderung. Die verschiedenen Objekte wurden klassifiziert und eingeordnet und ein klarer Handlungsfaden erstellt. Das war eine wichtige strategische Weichenstellung.

### Wie hat sich das Bild verändert, welches die Öffentlichkeit von der WBL hat?

■ **AM:** Man nimmt uns heute wahr als Anbieter vielfältigen Wohnraums für alle Bevölkerungsschichten, als Akteur gewerblicher Immobilien und Neubauten sowie als Ent-



Die Gartenstadt Sonnenberg soll zum schönsten Stadtteil Ludwigsburgs werden.

wickler städtebaulicher Maßnahmen. Heute traut man uns ohne Frage komplexe Aufgaben zu: den Bau des neuen Städtischen Museums in der Wilhelmstraße zum Beispiel oder die weitere Entwicklung des Scala. Außerdem unterstützen wir vielfältige kulturelle und sportliche Aktivitäten und sind für Kinder und Jugendliche aktiv.

### Welche Ziele wird die WBL in Zukunft weiter verfolgen?

■ **MG:** Die Nachfrage nach Wohnungen hat sich verändert. Menschen aus dem gesam-

ten Bevölkerungsquerschnitt suchen und finden bei uns Wohnungen und Immobilien.

■ **RR:** Früher bekamen wir meistens Mieter zugewiesen. Heute gestalten wir selbst.

■ **MG:** Wir sind Teil der Stadtentwicklung und leben unseren sozialen Auftrag nach wie vor, aber wir öffnen uns bewusst für die gesamte Bevölkerung. Und unser Angebot wird angenommen. Mit unseren speziellen Dienstleistungsangeboten sind wir darüber hinaus im Moment in der Branche sicher führend und leben eine Vision, die andere noch gar nicht haben. Als Unternehmen, das schon über 50 Jahre am Markt ist, sind wir es gewohnt einen langen Atem zu haben.

■ **RR:** Der Immobilienmarkt wird sich so verändern, dass wir auch Nachfragebereiche abdecken müssen, die es heute noch gar nicht gibt. Wir müssen den Bestand an die künftig sich verändernden Bedürfnisse anpassen.

■ **MG:** Wir müssen strategisch denken und nicht situativ entscheiden. Unsere Kooperation mit SODI ist hierfür ein gutes Beispiel.

■ **RR:** Und der Umzug in die neu entstehenden Räumlichkeiten in der Mathildenstraße. Sie werden der veränderten Struktur mit ihrer prozessorientierten Arbeitsumgebung entsprechen.

■ **AM:** Das Projekt Mathildenstraße habe ich mit besonders viel Herzblut verfolgt: Das wäre schon ein besonderer Moment gewesen, dort zum ersten Mal am Schreibtisch zu sitzen. Aber ich werde die Mitarbeiter der WBL dort auf jeden Fall besuchen.



#### Armin Maschke | Geschäftsführer

Die WBL ist zu einem wahrnehmbaren Marktteilnehmer, zu einer Marke geworden. Vor allem aber sind wir für die Stadt ein wichtiges Instrument zur Stadtentwicklung geworden. Ein gutes Beispiel für die gelungene Erweiterung unseres Portfolios ist das Film- und Medienzentrum. Eine wichtige Herausforderung ist die Weiterentwicklung der Gartenstadt Sonnenberg.

#### Martin Gebler | Leitung Wohnungsverwaltung

Wir müssen uns so aufstellen, dass wir auch in 15 Jahren noch marktfähig sind und uns auf die demographischen Veränderungen einstellen, die Ludwigsburg in den nächsten Jahrzehnten treffen werden. Dass das Unternehmen seinen Standort im Markt gewechselt hat, signalisiert auch der bevorstehende Umzug in die neuen Räumlichkeiten in der Stadtmitte.



#### Ralf Ramelsberger | Prokurist

Der Bestand von über 2.000 Wohnungen verleiht uns wirtschaftliche Stärke. Unser Ziel ist weiterhin die Vollvermietung, wobei wir ebenso auf den technischen Standard wie eine ausgewogene Mieterstruktur achten. Langfristig werden wir das Portfolio anpassen, und so ausrichten, dass unser Wohnungsbestand gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt sein wird.



Bald zieht die WBL in neue Räume in der Mathildenstraße.





Kurze Wege für schnelleren Service

## ➔ Einsatz-Zentrale LB

Ab dem 1. Dezember sind sie direkt vor Ort: Carmen Büchele und Heike Ludwig, die im Auftrag der WBL im Urlaub die Blumen gießen, die Kehrwoche machen oder sich um Haus und Kinder kümmern. Dass ihre Einsatzzentrale ab jetzt die Geschäftsstelle der WBL in Ludwigsburg ist, liegt an der erfolgreichen Entwicklung dieses Serviceangebots der WBL. „Die Rückmeldungen der Mieter und Eigentümer sind durchweg positiv“ so Einsatzleiterin Angelika Lieb.



Angelika Lieb und ihre beiden Mitarbeiterinnen  
Heike Ludwig und Carmen Büchele.

### Platz 3 für WBL „Verwalter des Jahres“

Beim 17. Deutschen Verwaltertag in Nürnberg hat die WBL mit ihrem Servicekonzept den dritten Platz als „Verwalter des Jahres“ belegt. Zum Kennenlernen erhalten neue WBL-Kunden bei Vertragsabschluss einen Gutschein über eine Stunde Dienstleistung nach Wahl.



Martin Gebler nimmt die Auszeichnung entgegen.

Neuer Geschäftsführer der WBL

## ➔ Andreas Veit



Der Aufsichtsrat der WBL hat Andreas Veit zum neuen Geschäftsführer gewählt. Der 43-Jährige tritt die Nachfolge des bisherigen Geschäftsführers Armin Maschke an,

der die WBL zum Jahresende verlässt. Der Immobilien-Fachwirt Andreas Veit ist derzeit Geschäftsführer der Wohnungsbau-Gesellschaft Villingen-Schwenningen.

Kohlendioxid ausstoß kann bis zu 74 Prozent gesenkt werden

## ➔ Dreimal Modernisierung

Kommendes Jahr wird die WBL rund 4,3 Millionen in Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes stecken. Etwa 2,4 Millionen davon investiert sie in die drei Objekte, der Mainzer Allee 48–54 im Schlosslesfeld, dem Schützenplatz 1–3 in der Stadtmitte sowie der Pater-Kolbe-Straße 2–4 in der Oststadt. Neben der baulichen Verbesserung wird auch für diese Modernisierungen die energetische Ertüchtigung eine wichtige Rolle spielen.

### Auch geförderten Wohnraum modernisieren

Der Kohlendioxid ausstoß kann bei den drei Gebäuden um 64 bis 74 Prozent verringert werden. Weitere 1,9 Millionen Euro sind für laufende Instandhaltungen eingeplant.



Energetische Optimierung spielt eine wichtige Rolle.

## ➔ Sportinternat



Sportplätze und Schulen sind hier gleich nebenan.

*Frau Lang, seit Beginn dieses Schuljahrs wohnen Jugendliche im Sportinternat. Wie sind Sie mit den Räumlichkeiten zufrieden, welche die WBL in der ehemaligen Königin-Olga-Kaserne zur Verfügung stellt?*

■ Für uns ist das Gebäude mit seiner Lage direkt am Schulzentrum und an den Sportstätten ideal. So haben unsere Schülerinnen und Schüler kaum Wegzeiten. Das ist viel wert: Immerhin trainieren sie bis zu zwölf Mal in der Woche. Dass die Räume so hoch sind, schätzen vor allem unsere Basketballer, die oft über zwei Meter groß sind. Auch sonst sind die Räumlichkeiten sehr großzügig geschnitten.

*Wie viele Jugendliche leben hier im Moment?*

■ Von unseren insgesamt 21 Plätzen sind derzeit 12 belegt mit drei Mädchen und neun Jungen. Die Jungen sind alle Basketballspieler, die Mädchen machen Tennis und Leichtathletik.

*Was schätzen die Jugendlichen hier besonders?*

■ Stefan Höfer (14): Es ist schön groß, und die Betreuer und Mitschüler sind echt Klasse.

■ Leonard Tümpel (14): Die Zimmer sind schön eingerichtet und bieten viel Platz.

■ Tobias Heintzen (14): Man hat viele Möglichkeiten hier. Es ist nicht weit von der Stadtmitte.

Die großen Jungs schätzen vor allem die hohen Räume.



Manuela Bauer, Klaus Mahle und Kathrin Schneider betreuen jeweils etwa 700 Wohnungen

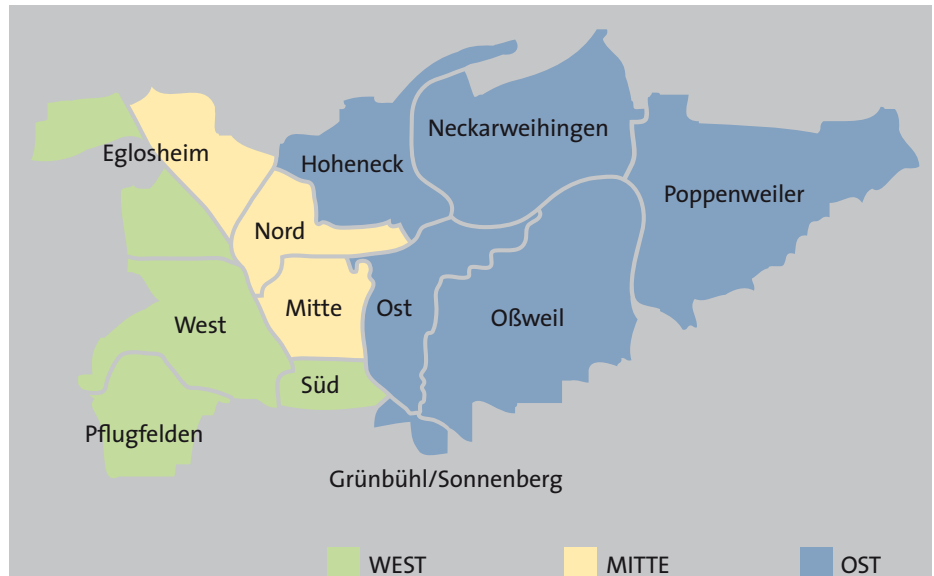
## ➔ Neue Strukturen? Damit es noch besser passt!

### Stadtteile als Grundlage

Es gibt nur Vorteile für alle Beteiligten, wenn der richtige Mieter und das richtige Objekt zusammenkommen. Um eine solche optimale Vermietung zu systematisieren, hat sich bei der Objektverwaltung der WBL einiges getan. Künftig betreuen Manuela Bauer, Klaus Mahle und Kathrin Schneider alle Mieter der ihnen zugeordneten Stadtteile. Sie sind zuständig für Wohnungen, die räumlich und von ihrer Struktur her zu Objektbereichen zusammengefasst wurden. Das ist für alle ein großes Plus: dadurch ist eindeutig zu erkennen, wer der entsprechende Ansprechpartner für alle wichtigen Anliegen ist.

### Positive Stadtteilentwicklung

Dies erlaubt eine schnellere und direktere Kommunikation und damit mehr Kundennähe. Umgekehrt identifizieren sich die Objektverwalter mit ihren Stadtteilen und können zielgerichtet agieren. Den Rahmen für die Einteilung hat das Stadtteilentwicklungskonzept gegeben. Details wurden in einem gemeinsamen Prozess innerhalb der WBL erarbeitet. Nicht nur für die Mieter und die Objektverwalter ist das eine große Verbesserung. Es wird systematisch darauf geachtet, dass für Mietinteressenten die optimale Wohnung gefunden wird. Hiermit lässt sich langfristig die positive Weiterentwicklung der Stadtteile fördern.



#### Kathrin Schneider | Objektverwalterin WEST

Im Juli dieses Jahres hat sie ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der WBL abgeschlossen. Sie kümmert sich um den Objektbereich West: die West- und Südstadt, Eglosheim-West und Pflugfelden. Die vielseitigen Aufgaben machen ihr Spaß. „Man erlebt jeden Tag Neues. Ich mag die Mischung aus Verwaltungstätigkeiten und dem Kundenkontakt vor Ort.“

Tel.: 07141 / 22 30 37 | E-Mail: [kathrin.schneider@wb-lb.de](mailto:kathrin.schneider@wb-lb.de)



#### Klaus Mahle | Objektverwalter MITTE

Der Diplom-Betriebswirt ist seit 1999 bei der WBL und hat sich anfangs um die Betriebskosten gekümmert. „Inzwischen bin ich in allen Arbeitsfeldern der Objektverwaltung tätig, der Kundenkontakt ist für mich ein wichtiger Teil der täglichen Arbeit geworden.“ Er betreut den Bereich Mitte, hierzu zählen Eglosheim-Ost, die Nordstadt und die Innenstadt.

Tel. 07141 / 22 30 45 | E-Mail: [klaus.mahle@wb-lb.de](mailto:klaus.mahle@wb-lb.de)



#### Manuela Bauer | Objektverwalterin OST

Seit 17 Jahren arbeitet die gebürtige Österreicherin für die WBL und kennt, wie kaum eine Andere, die Kunden der WBL. Ab jetzt betreut sie den Bereich Ost: die Oststadt, Grünbühl-Sonnenberg sowie die Stadtteile Oßweil, Hoheneck, Neckarweihingen und Poppenweiler. Sie schätzt den Umgang mit Menschen: „Der Kontakt zu den Mietern ist mir besonders wichtig.“

Tel. 07141 / 22 30 22 | E-Mail: [manuela.bauer@wb-lb.de](mailto:manuela.bauer@wb-lb.de)

### ➔ 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](mailto:info@wb-lb.de)  
Internet [www.wb-lb.de](http://www.wb-lb.de)

#### Redaktion

Armin Maschke (V.i.S.d.P.), Martin Gebler,  
Ralf Ramelsberger, Gabriele Müller

#### Grafik und Layout

Agentur Gerhard Baumann, Ludwigsburg

#### Fotos/Bilder/Illustration

WBL, Gabriele Müller, Oliver Mertens,  
Agentur Gerhard Baumann,

Druck, Auflage 5000  
Ungeheuer & Ulmer  
Ausgabe 3/2009