

## Die Abteilung Betriebswirtschaft der Wohnungsbau Ludwigsburg

# ➔ Soziale Wirtschaftlichkeit

Auf den ersten Blick geht es um nüchterne Zahlen. Das fünfköpfige Team der betriebswirtschaftlichen Abteilung erarbeitet komplexe Wirtschaftspläne mit Erfolgs-, Vermögens- und Finanzplänen, erstellt Wirtschaftlichkeitsberechnungen für unterschiedlichste Projekte und fertigt den Jahresabschluss mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnungen.

Dahinter steckt weit mehr als die komplizierte Rechenkunst eines transparenten Unternehmens. Denn vorausschauende und verantwortungsvolle Wirtschaftlichkeit ist der Garant dafür, dass die WBL ihre Kernaufgaben im Wohnungsbau und ihr Dienstleistungsangebot für Mieter und Kunden verlässlich erfüllen kann.

### Souveränes Team

Prokurist Ralf Ramelsberger leitet die Abteilung Betriebswirtschaft und Finanzen. Er startete 1988 als Leiter des Rechnungswesens bei der WBL, steuerte über die Jahrzehnte die Finanzen zahlreicher Bau- und Modernisierungsprojekte und brachte sich maßgeblich in strategische Unternehmensprozesse ein. „Wirtschaftliches Handeln ist für ein erfolgreiches kommunales Unternehmen unerlässlich“, so sein Credo, „doch dabei steht die soziale Verantwortung immer vor der eigenen Rendite. Nachhaltiger Wohnungsbau ist die beste Sozialarbeit, die wir heute leisten können.“ So trug er beispielsweise mit seinem betriebswirtschaftlichen Know-how entscheidend zur Entwicklung des „Fair Wohnen“-Modells bei.

Vier engagierte Mitarbeiter gehören zu seinem Team. Klaus Mahle befasst sich mit Anlagevermögen, dem Controlling und den Wirtschaftsplänen. Derzeit ist er zudem stark in die Etablierung des neuen ERP-

Systems involviert. Nadine Drexler ist zuständig für die Darlehen und den reibungslosen Zahlungsverkehr, Michaela Stahl für die Steuern, die Steuerbilanz und den Rechnungsausgang. Marc Schneider kümmert sich um die Stammdaten der Kreditoren, unterstützt die Kollegen in deren Verantwortungsbereichen und arbeitet sich verstärkt in die Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen ein. Viele Aufgaben greifen ineinander und werden vom Team gemeinsam betreut.

### Digitale Herausforderung

Aufgrund der zahlreichen werdenden Projekte und Aufgaben sowie der Komplexität der Einflussfaktoren ist auch die Steuerung interner Prozesse in der Abteilung Betriebswirtschaft angesiedelt. Dazu führte die WBL mit Stichtag 1. Oktober 2016 ein neues ERP-System (Enterprise Resource Planning) ein, mit dem alle Aufgabenbereiche eines modernen immobilienwirtschaftlichen Dienstleisters effizient bearbeitet und abgebildet werden können. Ein gutes Jahr dauerten die aufwendigen Vorbereitungen für die Umstellung vom bestehenden System, das seit 1996 im Einsatz war. Dabei waren alle Mitarbeiter während der Einführungsphase stark gefordert. Doch die Möglichkeiten, die das neue System jedem in der täglichen Arbeit bietet, zahlen sich in relativ kurzer Zeit aus. Auch Mieter und Kunden werden profitieren. Es ist vorgesehen, dass sie mit einem persönlichen Login rund um die Uhr Zugriff auf alle relevanten Dokumente vom Mietvertrag bis zur Betriebskostenabrechnung erhalten.

Das Team Betriebswirtschaft:

(von links) Klaus Mahle, Marc Schneider, Nadine Drexler, Michaela Stahl und Ralf Ramelsberger



## ➔ Interview

Ralf Ramelsberger, Prokurist und Leiter Betriebswirtschaft der Wohnungsbau Ludwigsburg



*Herr Ramelsberger, welche Bedeutung hat das neue ERP-System für die WBL?*

■ Das System ist sehr offen und flexibel mit zahlreichen Optionen für die Geschäftsprozesse der WBL. Wir haben bessere Auswertungsmöglichkeiten, zum Beispiel durch den direkten Zugriff auf mehrere Geschäftsjahre. Das war mit der alten Software nicht möglich. Vor allem bietet das ERP-Basisystem Schnittstellen zur Integration anderer Module, beispielsweise für Controlling mit zukünftigen Cashflow-Berechnungen des gesamten Unternehmens oder digitale Wohnungsübergaben. Alle Microsoft-Office-Anwendungen sind integriert, und E-Mails lassen sich direkt aus dem System versenden.

*Wie profitieren die Mitarbeiter?*

■ Jeder kann seine Arbeitsoberfläche individuell für seine Aufgaben anpassen und hat so schnellen Zugriff auf die benötigten Hauptfunktionen. Wiederkehrende Aufgaben lassen sich automatisieren. Zudem sind Verlinkungen zu anderen Modulen, zum Beispiel zur integrierten Heizkostenabrechnung, durch einfache Mausklicks möglich. Das System ermöglicht per Tablet mobile Wohnungsübergaben vor Ort, dabei können direkt Aufträge, etwa für Reparaturen, vergeben werden. Die Mitarbeiter erhielten anfangs ein spezielles Coaching und haben jederzeit Zugang zu einer hinterlegten Schulungsdatenbank sowie einer Help-Hotline. Bei aller Flexibilität nimmt jedoch die Verantwortung des Einzelnen zu, denn man muss die Auswirkungen der eigenen Aktionen auf das System kennen.

*Welche Vorteile haben die Kunden?*

■ Wir bauen sukzessive ein digitales Kundenportal auf, in dem unser bisheriges Interessentenmodul für die Wohnungssuche integriert wird. Jeder Kunde kann sich einloggen, hat Zugriff auf seine Daten und kann seine Verträge, Abrechnungen und Protokolle zu seiner Wohnung einsehen sowie Beanstandungen und Reparaturwünsche übermitteln. Sogar ein schwarzes Brett für das Nachbarschaftsmanagement ist vorstellbar.

## Kinderuni und Ferienspaß

### ➔ Cool für Kids

Es ist guter Brauch bei der WBL, das von der Stadt Ludwigsburg organisierte Programm Ferienspaß und die Kinderuni zu unterstützen. „Wir leisten gerne diesen Beitrag, der Kindern eine sinnvolle Feriengestaltung und spannende Bildungsangeboten ermöglicht“, so WBL-Chef Andreas Veit. „Und für die Stadt“, ergänzt Erster Bürgermeister Konrad Seigfried, „ermöglicht das die Finanzierung eines breiten Angebots für Kinder jeden Alters.“ Kinder von WBL-Mieter dürfen kostenlos teilnehmen.



Strahlende Kids: Konrad Seigfried und Andreas Veit überreichen den Spendenscheck der WBL über 10.000 Euro.

#### 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](http://wb-lb.de)  
[wb-lb.de](http://wb-lb.de)  
[wb-lb.de](http://wb-lb.de)

#### ➔ Impressum

##### Herausgeber

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH  
 Mathildenstr. 21, 71638 Ludwigsburg

##### Redaktion

Larissa Sorm (V.i.S.d.P.),  
 Rita Falkenburg

##### Fotos/Bilder/Illustration

Fotografie Dietmar Strauß, Besigheim,  
 WBL, istock, Fotolia

##### Grafik und Layout

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

##### Druck, Auflage 5.200

Ungeheuer & Ulmer  
 Ausgabe 3/2016

##### Papier

Luxo Satin, FSC®-zertifiziert



## Firmensommer bei der WBL

### ➔ Schnuppertag

Ausbildungsleiter Matthias Priebe und drei Azubis der WBL gaben im September zwei Schülern einen Praxiseinblick. Vormittags schnupperten sie in diversen Abteilungen, nachmittags stand eine Rundfahrt zu mehreren WBL-Objekten auf dem Programm.



Die Azubis Janina Littig, Bente Schulz und Niklas Fischer (v. l. n. r.) und Matthias Priebe (rechts) begleiteten Daniel Adelsberger und Luca Niklas Braun.

## WBL-Gewinnspiel

### ➔ Tolle Konzerte

**Café KarMa** lautete die Lösung des Leserrätsels im letzten *Hallo Nachbarn*. Unter den richtigen Einsendungen wurden 34 x 2 Tickets für die 6. KSK music open verlost. 68 Musikfans freuten sich Anfang August über heiße Gigs im Schlosshof mit PUR, ZAZ, Jan Josef Liefers, Dieter Thomas Kuhn & Band, Revolverheld, Sido, Kollegah & Kool Savas sowie über die Inszenierung von Pink Floyd's THE WALL mit dem Atomic Brick Orchestra und Ludwigsburger Musikern.



## Immer im Einsatz für Mieter und Kunden

### ➔ Teamverstärkung für die WBL



#### Kerstin Schnauer | Projektleiterin

Sie ist keine Unbekannte bei der WBL, denn Kerstin Schnauer arbeitete bereits von 2008 bis 2013 im Projektmanagement. Seit August 2016 gehört sie wieder zum Team und begleitet die Planung und Entwicklung von Neubauvorhaben sowie die Erschließung des Baugebiets Sonnenberg Südwest.



#### Marc Schneider | Betriebswirtschaft

Der gelernte Groß- und Außenhandelskaufmann absolvierte eine zweijährige Ausbildung zum Betriebswirt und verfügt über Berufserfahrung im Controlling. Marc Schneider arbeitet seit August 2016 im Bereich Betriebswirtschaft bei der WBL und ist mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Projekte befasst.



#### Lucas Blum | Bürokaufmann

Nach Abschluss seiner Ausbildung bei der Karlshöhe, in der ein einjähriges Praktikum bei der WBL eingeschlossen war, bewarb sich Lucas Blum aufgrund vieler positiver Erfahrungen und des angenehmen Arbeitsklimas bei der WBL. Seit dem 01.09.2016 arbeitet er diversen Abteilungen zu.



#### Niklas Fischer | Auszubildender

Nach der Mittleren Reife startete er im September 2016 mit der Ausbildung und erwirbt parallel die Fachhochschulreife. Niklas Fischer schätzt, dass bei der WBL „viel los“ ist und selbstständiges Arbeiten gefördert wird. Zudem freut er sich über die herzliche Aufnahme und das tolle Arbeitsklima.



#### Sarah Hauke | Praktikantin

Als Studentin der Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Geislingen absolviert sie seit September 2016 ihr Praxismester bei der WBL. Sarah Hauke gefallen die Arbeit im Projektmanagement und die damit verbundenen Praxiseinblicke in die Immobilienwirtschaft.



## WIR SCHAFFEN RÄUME



### ➔ Editorial

Andreas Veit,  
Vorsitzender der Geschäftsführung



Liebe Mieter, Kunden, Geschäftspartner  
und Freunde der WBL,

für die WBL neigt sich ein ereignisreiches Jahr dem Ende zu. Neben dem Abschluss der Bestandsmodernisierungen in der Reichenberger, Ingersheimer, Sachsenheimer und Bietigheimer Straße beschäftigte uns die Konkretisierung der Planungen für das Quartier Grünbühl-West. Mit dem im Spätsommer verabschiedeten Rahmenplan hat der Gemeinderat eine gute Weichenstellung für qualitativvolles und bezahlbares Wohnen auf den Weg gebracht. Bei der Weiterentwicklung dieses großen Projekts hat die enge Einbindung der Bewohner für uns hohe Priorität. Darüber hinaus engagieren wir uns derzeit mit einem Pilotprojekt in der Brucknerstraße für die Entwicklung einer modularen Systembauweise, mit der die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Geschosswohnungsbau nachhaltig und energieeffizient möglich wird.

Auch im Namen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wünsche ich Ihnen eine schöne Advents- und Weihnachtszeit sowie einen beschwingten Start ins Jahr 2017.

Herzlichst  
Ihr

### Rahmenplan für Grünbühl-West steht

## ➔ Behutsamer Quartierswandel

Im Sommer genehmigte der Gemeinderat den Rahmenplan für die Neugestaltung des Areals zwischen Oder-, Elbe-, Weichsel- und Neißestraße. 2013 erwarb die WBL die dortigen Wohnblöcke mit 321 Wohnungen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Die Rahmenplanung fixiert die Leitlinien für die künftige Bebauung, die in mehreren Bauabschnitten im Zeitraum von rund zehn Jahren erfolgen soll. Ergebnisse der Bürgerversammlungen sowie der ausführlichen Mieterbefragungen flossen in die Planung ein.



### Die derzeitige Struktur

Die Sanierung der maroden Bausubstanz der meist in den frühen 1950er-Jahren entstandenen Gebäude ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. „Die Wohnqualität ist“, so WBL-Chef Andreas Veit, „insbesondere im Hinblick auf die vielen älteren Bewohner des Stadtteils nicht zeitgemäß. Die Gebäude haben weder Aufzüge, noch sind die Wohnungen barrierefrei. Nasszellen und Kochnischen sind klein, Balkone und Terrassen nicht vorhanden.“ Die Mieterbefragungen ergaben eine hohe emotionale Bindung an den Stadtteil. Etwa 70 Prozent der Bewohner möchten in Grünbühl-West bleiben. Etwa zwei Drittel der Wohnungen sind derzeit Einpersonenhaushalte, rund 15 Prozent sind Haushalte mit Kindern. Daraus ergibt sich, dass für die Bestandsbewohner vorwiegend kleinere Wohnungen benötigt werden.

### Die Quartiersentwicklung

Im Rahmen des Entwicklungsprozesses will die WBL die Wohnbedingungen für die bleibenden Bewohner verbessern sowie gleichzeitig die Attraktivität des Quartiers steigern und den Zuzug von Familien ermöglichen. Geplant ist der Bau von rund 420 neuen

Fortsetzung auf Seite 2

Wohnungen, davon circa 150 für geförder-  
tes, preisgedämpftes Wohnen. Ein ausge-  
wogener Wohnungsmix von Miet- und Eigen-  
tumswohnungen schafft stabile Sozialstruk-  
turen. Wegen der immens gestiegenen Bau-  
kosten stellt der Bau von Eigentum zudem  
die finanzielle Tragfähigkeit des Gesamt-  
projekts sicher. Vorgesehen ist eine Verteil-  
ung von 35 Prozent Eigentum, 27 Prozent  
Miete, 36 Prozent preisgedämpftes Wohnen  
sowie zwei Prozent Gewerbe. Neben Reihen-  
häusern, drei- bis fünfgeschossigen Mehrfa-  
milienhäusern sowie zwei sechs- bis acht-  
geschossigen Punkthäusern werden zwei  
seniorengerechte Wohnanlagen mit Mehr-  
wert geplant.

#### Die soziale Infrastruktur

„Durch die deutliche Verbesserung der So-  
zialinfrastruktur wollen wir den Anforderun-  
gen an die Wohn- und Lebensbedürfnisse  
der Quartiersbewohner gerecht werden“,  
erläutert Andreas Veit. So sollen nach  
Möglichkeit ein Ärztehaus mit Apotheke,  
ein Café mit Bäckerei und ein Kindergarten  
verortet werden. Der grüne Charakter des

Viertels bleibt  
bestehen. Attrak-  
tive Grünzonen  
und Aufenthalts-  
bereiche im Um-  
feld fördern die  
soziale Begeg-  
nung. Im Wohn-  
gebiet wird es  
eine Erweiterung  
des „Wohnen  
Plus“-Modells  
geben, das sich  
im Pilotprojekt  
Neckarweihingen erfolgreich etabliert hat.  
Die WBL will einen Sozialpädagogen ein-  
stellen, der Senioren bei Alltagsaktivitäten  
unterstützt. Die Bewohner können auch ein  
Pflegeangebot in Anspruch nehmen, das in  
Kooperation mit Partnern angeboten werden  
kann. Mit der Fortführung des Rahmenplans  
in konkrete Bebauungspläne und nach der  
sukzessiven sozial verträglichen Umsetzung  
wird Grünbühl-West ein lebenswertes Quar-  
tier für alle Bevölkerungsschichten und  
Altersgruppen.



Ende Oktober fand eine weitere Bürgerver-  
sammlung statt. Den aktuellen Film zu Grün-  
bühl finden Sie unter [www.wb-lb.de](http://www.wb-lb.de).

#### Günstige Gebrauchtmöbel

## ➔ Hab & Gut

Schränke, Sofas, Tische, Stühle: Seit Ende  
Juni betreiben der Kreisdiakonieverband  
Ludwigsburg und die Karlshöhe einen La-  
den mit gespendeten Gebrauchtmöbeln  
in der Netzestraße 9 in Grünbühl. „Die  
Nachfrage nach gut erhaltenen Möbeln ist  
hoch“, so Julia Ströbele, Leiterin von Hab  
& Gut, „und hier können bedürftige Men-  
schen diese jetzt für kleines Geld erwerben.“  
Die Wohnungsbau Ludwigsburg unterstützt  
die neuen Mieter der 400 Quadratmeter  
großen Fläche mit einem deutlich reduzier-  
ten Mietpreis.

Zum Verkauf werden nur Möbel mit einem  
guten Gebrauchswert angenommen. Wer  
Möbel spenden möchte, kann sie Julia  
Ströbele telefonisch oder per E-Mail anbie-  
ten. Die gebrauchten Stücke werden an-  
schließend kostenlos abgeholt.  
Der Diakonieladen Hab & Gut hat donners-  
tags von 14 bis 18 Uhr und freitags von  
14 bis 19 Uhr geöffnet. Kontakt für Möbel-  
spender: [moebel@kreisdiakonieverband-lb.de](mailto:moebel@kreisdiakonieverband-lb.de)  
oder 0176/11954233.

#### Die Fahrzeugflotte der WBL

## ➔ Umweltfreundlich mobil



Nicht nur bei Neubau und Modernisierung  
setzt die Wohnungsbau Ludwigsburg auf  
Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Einsparung.  
Selbst der eigene Fuhrpark ist seit 2015  
komplett auf umweltfreundliche Fahrzeu-  
ge umgerüstet. Mit drei VW e-up!s, vier  
VW Gas-Caddys, einem VW Gas-up als  
Poolfahrzeug sowie einem Audi A3 e-tron  
ist das WBL-Team heute im Dienst von  
Mietern und Kunden auf Ludwigsburgs  
Straßen unterwegs.

Mit vollgeladener Batterie können die neu-  
en e-up!s eine Strecke von 160 Kilometern  
bei einem Verbrauch von 11,7 kWh/100 km  
zurücklegen, und das bei einem CO<sub>2</sub>-Aus-  
stoß von 0 g/km. Auch die Gas-Caddys über-  
zeugen mit geringen Ausstoßwerten bis  
112 g/km, das Hybridfahrzeug von Audi mit  
35 g/km. Mit ihren umweltfreundlichen Au-  
tomobilen leistet die WBL einen guten Bei-  
trag für saubere Stadtluft. Zudem bewährt  
sich ein E-Bike für Fahrten in der Stadt.



Beitrag für eine saubere Stadt: die aktuelle  
Fahrzeugflotte der WBL vor dem Reithaus



Schlüsselübergabe: (von links) Martin Strecker vom Kreis-  
diakonieverband, Anne Hauser von der Karlshöhe und  
Michael Schanz, Leiter Immobilienmanagement der WBL

## Bezahlbares Wohnen durch modulare Bauweise

# ➔ Living LaB in der Brucknerstraße

Mit dem Ziel, effektive Strategien für eine zukunftsfähige Stadt zu entwickeln, gründete sich 2015 das Innovationsnetzwerk „Living LaB Ludwigsburg“, dem Partner aus Industrie, Wirtschaft und Forschungseinrichtungen angehören. Hier sollen innovative Lösungen entwickelt werden, die im Stadtraum unter realen Bedingungen erprobt und umgesetzt werden können. Im Rahmen von Living LaB arbeiten Stadt Ludwigsburg und WBL mit verschiedenen Entwicklungspartnern aus Bauwirtschaft, Architektur und Hochschulen an einem Pilotprojekt, das zukunftsfähige Qualitätsstandards für bezahlbaren Wohnraum durch serielle Neubauverfahren setzen soll. Konkreter Anlass des Projekts ist der enorme Bedarf an Unterkünften infolge der hohen Flüchtlingszahlen. Der hier entstehende Wohnraum soll später für preiswertes Woh-

nen umgewidmet werden. Bereits in diesem Jahr wird im ersten Abschnitt geprüft, ob und wie modulare Bausysteme in hoher Qualität und energieeffizient für den Geschosswohnungsbau einsetzbar sind. Zunächst entsteht auf einem Grundstück in der Brucknerstraße Wohnraum für 60 Menschen. Das von Architekten entwickelte System besteht aus zwei dreigeschossigen Gebäuden mit aufeinandergestapelten würfelförmigen Modulen. Balkone, Loggien und Vordächer werden je nach Bedarf den Baukörpern ergänzend vorgestellt. Die kompakte Form der Würfel erlaubt ein optimales maßstäbliches Einfügen in das städtebauliche Umfeld. Klare Gebäudegeometrie und einfache Tragstruktur ermöglichen den hohen Vorfertigungsgrad, der für die zügige und wirtschaftliche Erstellung erforderlich ist. Fotovoltaikanlagen sowie Luft-Wärmepumpen zum Heizen und Kühlen der Räume sorgen für hohe Energieeffizienz. Die Gebäude werden im KfW-55-Standard erstellt. Wegen der hohen Nachhaltigkeitsan-

sprüche dieses Konzepts begleitet die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) Projektentwicklung und Umsetzung. Parallel lässt die WBL durch eine Technische Hochschule eine wissenschaftliche Projektbewertung durchführen, um die serielle Entwicklung von Modul- und Systembauten in Holzbauweise voranzutreiben. Nach dem erfolgreichen Abschluss des Pilotprojekts können 2017 weitere identische Wohnwürfel an verschiedenen Standorten entstehen. Die langfristigen Ziele des Projekts liegen in der Reduzierung der Planungskosten, der verkürzten Bauzeit und der günstigen Baupreisgestaltung durch Standardisierung und serielle Vorproduktion. Dabei bietet diese Modulbauweise prinzipiell eine gute Gebäudequalität durch nachhaltige Materialien sowie zukunftsweisende energetische Standards. „Wir sehen gute Chancen und neue Potenziale in dieser Entwicklung“, so Achim Eckstein, Leiter des Projektmanagements, „denn serielle Bauweise in dieser hochwertigen Form erleichtert die Herstellung von Geschossbauten in verkürzter Bauzeit und schafft gute Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen.“



## Gestiegener Wohnkomfort in der Reichenberger Straße

# ➔ Warmmietenneutrale Modernisierung

32 Mietparteien profitieren von der jüngsten Modernisierung der Wohnungsbau Ludwigsburg in zwei Mehrfamilienhäusern. Die 1956 erbauten Gebäude in der Reichenberger Straße wiesen vor allem in den Bereichen Haustechnik und Gebäudehülle einen hohen Optimierungsbedarf auf. Eine zeitgemäße Dämmung, die Anbindung an das Fernwärmenetz sowie zahlreiche Instandsetzungsmaßnahmen im Inneren und am Äußeren der Gebäude wurden 2016 mit einer Investition von 1,3 Millionen Euro abgeschlossen. Jetzt sind die Objekte wieder in einem Topzustand. Ergänzend setzte die WBL hier ein aufwendiges Grünflächenkonzept um. Und mit der Modernisierung reduziert sich der jährliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß um

100 Tonnen. Der gestiegene Wohnkomfort wirkt sich jedoch nicht auf den Geldbeutel der Mieter aus. Dies gewährleistet die WBL, indem sie die gesetzlich mögliche Mieterhöhung um 11 Prozent der Modernisierungskosten nicht ausschöpft und damit auf Eigenrendite verzichtet. Die Anhebung der Kaltmieten um im Schnitt 70 Cent pro Quadratmeter entspricht einem Anteil von nur 2,6 Prozent der aufgewendeten Kosten. Die durchschnittliche Kaltmiete von 7,50 Euro pro Quadratmeter liegt so deutlich unter dem Mittelwert des Mietspiegels von derzeit 8,36 Euro. Weil mit den Maßnahmen zudem eine enorme Einsparung des Energieverbrauchs einhergeht, wirkt sich die Modernisierung nahezu „warmmietenneutral“ aus.

Im Hinblick auf die stetig steigenden Energiepreise profitieren die Bewohner vor allem langfristig von den Einsparungen.



Höherer Wohnkomfort und optimiertes Erscheinungsbild: die Gebäude in der Reichenberger Straße vor und nach der Modernisierung

Sommer 2016

## ➔ Mieterfeste



Nachbarschaftliche Begegnung: Grillfest mit bester Unterhaltung beim Mieterfest in der Bietigheimer Straße (oben) und Ingersheimer Straße (rechts)



Zum Abschluss von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen lädt die Wohnungsbau Ludwigsburg ihre Mieter stets zu einem Mieterfest ein. So fand im Juli ein ausgelassenes Fest in der Bietigheimer Straße 17 statt. Bei strahlendem Wetter freuten sich Jung und Alt über frisch Grilltes und kühle Getränke, während die Seniorenkapelle des MV Obweil mit schmissiger Blasmusik unterhielt. In dem grundsaniierten Gebäude mit Anbau leben jetzt 20 Erwachsene und 28 Kinder. Entsprechend war auch für ein unterhaltsames Kinderprogramm mit einer Luftballonkünstlerin und Kinderschminken gesorgt.

„Wir haben mit diesem Projekt dringend benötigten Wohnraum für große Familien zu moderaten Mieten geschaffen“, freute sich Andreas Veit bei seiner Ansprache. Dass die Durchschnittsmiete hier deutlich unter dem Mittelwert des aktuellen Miet spiegels liegt, wurde unter anderem durch einen Zuschuss aus dem Sanierungsgebiet Untere Stadt möglich. „Keine andere Gesellschaft in Ludwigsburg leistet so viel für den sozialen Wohnungsbau in der Stadt“, bekräftigte Erster Bürgermeister Konrad Seigfried das großartige Engagement der WBL, das mit zahlreichen Maßnahmen oft über den festgeschriebenen Sozialauftrag hinausgeht.

Auch in der Ingersheimer Straße wurde gefeiert. Hier fand im September ein fröhliches Mieterfest mit Bewirtung zum Abschluss der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen statt.

10 Jahre bubbles café

## ➔ Alles dreht sich um den Kaffee

Im Oktober 2006 erfüllten sich Brishit und Joxe Mattes einen lange gehegten Traum und eröffneten ein kleines Wohlfühlcafé in der Mathildentraße 15. Knapp fünf Jahre später folgte der Umzug in das drei Häuser weiter liegende WBL-Gebäude, und seither ist hier ein beliebter Treffpunkt für eine kleine Auszeit bei herrlich duftenden Kaffeespezialitäten.

Konzeptionell ist das bubbles ein gemütliches Stehcafé, das ab 7:00 Uhr morgens zum Frühstück einlädt. Stammkunden nennen diese lieb gewonnene Gewohnheit „das Ausgehen vor dem Arbeiten“. Bis zum Nachmittag kann man sich in der „Oase der Sinne“ bei einer guten Tasse Kaffee, Snacks und Naschwerk wohlfühlen und dabei entspannt Zeitung lesen oder nette Gesprächspartner finden.

Das bubbles café war übrigens das erste Nichtrauchercafé in Ludwigsburg, und seit 2012 sorgt die hauseigene Rösterei für den frischen Nachschub an Kaffee- und Espresso bohnen. Die im Langzeitröstverfahren schonend gerösteten Rohkaffees aus direktem Handel verströmen einen verführerischen Duft im Café.



Andreas Veit gratuliert Brishit und Joxe Mattes zum zehnjährigen Bestehen des bubbles café.

Gemalte Inklusion

## ➔ Bilderkauf

2015 veranstaltete das Netzwerk Inklusion Ludwigsburg beim Marktplatzzfest die Kunstaktion „Inklusion wie gemalt“. Die Besucher brachten ihre Ideen auf zwei große Leinwände, die als Wanderausstellung an verschiedenen Orten in Ludwigsburg gezeigt wurden. Beim Marktplatzzfest 2016 versteigerte Oberbürgermeister Werner Spec die Werke. Die WBL erwarb eines der Gemälde zur Unterstützung eines neuen Inklusionsprojekts.



Hilfe mit Kunst: Die WBL ersteigerte dieses Gemälde und unterstützt damit Inklusion.

Gutes Wohnklima

## ➔ Richtig heizen



Wer richtig heizt und lüftet, schafft ein komfortables und gesundes Wohnklima und spart dazu Energie und Kosten. Einfach vermeiden lässt sich zum Beispiel die teure und für die Bausubstanz schädliche Dauerlüftung durch gekippte Fenster in der Heizperiode. Sinnvoll ist es, in allen Räumen kontinuierlich zu heizen und durch Stoßlüftung für die nötige Frischluftzufuhr zu sorgen.

Die Broschüre „Richtig heizen und lüften“ mit vielen Tipps und Informationen für gesundes Wohnen ist bei der WBL in der Mathildentraße 21 kostenlos erhältlich.