

Städte als Partner

## Wohnungsbau Ludwigsburg: über 3 Millionen Euro Gewinn 2008

Zufriedene Mienen zeigten Ludwigsburgs Oberbürgermeister Werner Spec und Geschäftsführer Armin Maschke bei der Präsentation des Jahresergebnisses 2008 der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL). Nach einem durch Sondereinflüsse verursachten Negativergebnis 2007 kann die WBL für das vergangene Jahr einen Überschuss von rund 3,3 Millionen Euro ausweisen.



Rahmenplan Sonnenberg

„Ich bin sehr zufrieden mit der Arbeit der WBL. Trotz einer Vielzahl neuer und zusätzlicher Aufgaben wurde ein beachtlicher Gewinn erzielt“, freute sich Werner Spec. Dieser Gewinn werde nicht in den städtischen Haushalt abgeführt, sondern von der WBL direkt in die Modernisierung ihrer Immobilien investiert. Über vier Millionen Euro hat die WBL 2008 für den Unterhalt und die energetische Modernisierung von Gebäuden ausgegeben. Dadurch konnte der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um weit über 50 Prozent reduziert werden.

*CO<sub>2</sub>-Ausstoß um weit über 50 Prozent reduziert*

### Kernkompetenz in der wirtschaftlichen und technischen Betreuung von Immobilien

„Die Mieter freuen sich über komfortablere Wohnungen und eine deutliche Verringerung der Nebenkosten“, beschrieb WBL-Chef Armin Maschke das Ergebnis. Für die Handwerksbetriebe sei die WBL ein wichtiger und verlässlicher Partner, der Arbeitsplätze sichere. Die Schwerpunkte der Maßnahmen lagen in der Oststadt, in Grünbühl sowie in Eglosheim. Neben den eigenen Gebäuden betreut die WBL inzwischen auch mehrere Liegenschaften mit über 70 Wohnungen und gewerblichen Einheiten für Privatpersonen und Firmen. „Unsere Kernkompetenz in der wirtschaftlichen und technischen Betreuung von Immobilien wird zunehmend nachgefragt. Wir werden uns diesem Wachstumsmarkt in Zukunft verstärkt widmen“, kündigte Armin Maschke an.

*Komfortablere Wohnungen und eine deutliche Verringerung der Nebenkosten*

Neben den Investitionen in den Wohnungsbestand hat die WBL im vergangenen Jahr weitere Projekte realisiert: „Das alte Schulhaus am Wettemarkt in Oßweil erstrahlt in neuem Glanz, das Mehrfamilienhaus im Baugebiet Jahnstraße in Poppenweiler wurde fertiggestellt und an die Käufer übergeben und wir haben ein Mietwohngebäude in Pflug-



WOHNUNGSBAU  
LUDWIGSBURG

felden gekauft“, zählte Maschke weitere wichtige Themen aus 2008 auf. „Nimmt man den Kauf des Scala-Gebäudes und des südlichen Teils des Film- und Medienzentrums dazu, haben wir 2008 fast zwanzig Millionen Euro ausgegeben.“ Die positive Entwicklung im Film- und Medienzentrum betonte OB Werner Spec. Erstmals seit Bestehen der Film- und Medienzentrum Ludwigsburg GmbH (FML) weist diese ein positives Jahresergebnis aus. „Es war goldrichtig, die FML in die Hände der Wohnungsbau zu geben. Die Stadt spart dadurch 126 000 Euro Zuschuss pro Jahr. Und durch die positive Entwicklung unter dem Dach der WBL hat sich nicht nur die Fläche auf fast 20 000 m<sup>2</sup> verfünffacht, sondern sind erstmals auch Überschüsse erzielt worden“, so der Oberbürgermeister. Durch das Engagement der WBL sei der Erhalt von Flächen für diese wichtige Zukunftsbranche nachhaltig gesichert.

## WBL-Konjunkturpaket 2009/2010: 25 Millionen Euro in zwei Jahren



Ein eigenes Konjunkturprogramm legt die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH auf. Ein Bauprogramm mit einem Volumen von 25 Millionen Euro ist für die nächsten beiden Jahre geplant. „In der Geschichte der WBL stellt diese Größenordnung einen Rekord dar. Wir wollen dem Handwerk und Mittelstand wichtige Impulse geben und zeigen, dass wir auch in Krisenzeiten ein verlässlicher Partner sind“, so WBL-Geschäftsführer Armin Maschke. Der bereits begonnene Umbau der ehemaligen Königin-Olga-Kaserne für das neue Ludwigsburger Sport-Vollzeitinternat war der Starschuss für zahlreiche weitere Projekte. Für Oberbürgermeister Werner Spec hat der wirtschaftspolitische Aspekt hohe Bedeutung.

*Impulse für Handwerk und Mittelstand*

**Oberbürgermeister  
Werner Spec**

„Ludwigsburg kann sich glücklich schätzen, dass wir Unternehmen in der Stadt haben, die der Wirtschafts- und Finanzkrise Paroli bieten können. Dazu gehören auch unsere städtischen Gesellschaften.“



Die WBL nimmt hier eine bedeutende Position ein und trägt neben der Versorgung vieler Bürgerinnen und Bürger mit Wohnraum auch zur positiven Stadtentwicklung bei“, so Werner Spec. Als Beispiel nannte er den Aus- und Neubau von Räumen für das Stadtmuseum und den Kunstverein in der Eberhardstraße, der 2009 beginnen werde. Gleich in zweierlei Hinsicht große Bedeutung hat der Neubau des Gebäudes Mathildenstraße 21 für die WBL. „Wir schultern damit das größte Neubauprojekt seit über dreißig Jahren und schaffen ferner den neuen Sitz für unser Unternehmen. Dem Bau dieses Gebäudes in unmittelbarer Nachbarschaft von Rathaus, Film- und Theaterakademie gilt deswegen natürlich unsere ganz spezielle Aufmerksamkeit“, so WBL-Geschäftsführer Maschke.

**WBL-Geschäftsführer  
Armin Maschke**

In der zweiten Jahreshälfte werde mit dem Abbruch der alten Gebäude begonnen. Für Ende 2010 ist die Fertigstellung geplant. Die von der WBL nicht selbst genutzten Flächen werden an die Stadt vermietet. „Dieses stadtinterne PPP-Projekt ist die wirtschaftlichste

Lösung und sichert uns rasch angemessene Räume für das Stadtarchiv. Für mich ist das ein schöner Beweis, welche Möglichkeiten Ludwigsburg durch das Zusammenwirken von



Stadtverwaltung und WBL hat“, freut sich Oberbürgermeister Spec.

Neben diesen für die Stadtentwicklung bedeutenden Projekten investiert die WBL auch weiter in die Verbesserung ihres Wohnungsbestandes. „Wir vergessen unsere Hauptaufgabe natürlich nicht“, stellte Armin Maschke klar. „Für dieses Jahr sind bereits Investitionen von rund 4,5 Millionen Euro beschlossen. Wir gehen auch für 2010 von dieser Größenordnung aus“.

Im Vordergrund stehe dabei die energetische Modernisierung. Gebäude in Poppenweiler, Eglosheim, Hoheneck und der Innenstadt erhalten 2009 einen Vollwärmeschutz, neue



Fenster und zum Teil neue Heizungsanlagen. Hinzu komme je nach Erfordernis eine Überarbeitung und Aufwertung der Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Balkone. „Wir streben an, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß dieser Gebäude um über 50 Prozent zu senken. Davon profitieren neben der Umwelt auch unsere Mieter, da sich die Ausgaben für Heizung und Warmwasser deutlich verringern werden“, so der WBL-Chef.

Neuen Wohnraum plant die WBL gemeinsam mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH im Gebiet „Am Sonnenberg“. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens für die Mitte des Sonnenbergs werden die beiden Unternehmen die bereits 2003 begonnene Zusammen-



arbeit fortsetzen. Daneben sollen aber am Sonnenberg auch Bauplätze verkauft werden. „Mit dem Verkauf an Privatpersonen und andere Bauträger beginnt die WBL im April. Dann wird die neue „Gartenstadt Sonnenberg“ hoffentlich rasch ihr neues Gesicht entwickeln und zu einer der attraktivsten Wohnlagen Ludwigsburgs werden“, freut sich OB Spec auf die lang erwartete Umgestaltung des Gebietes.

Das Film und Medienzentrum  
Ludwigsburg GmbH (FML)

Adalbert Stifter Straße

Nussackerweg

## „Auf den Punkt gebracht“

*Die Ergebnisse des MarketingScan+ haben uns deutlich gezeigt, in welchen Marketingbereichen wir schon gut aufgestellt sind und wo wir uns noch weiter verbessern können.*

Dipl.-Ökonom Harald Röllecke, Geschäftsführer, Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal

Der **MarketingScan+** schafft Transparenz: Wir durchleuchten alle Bereiche und zeigen Ihnen Stärken sowie Verbesserungspotenziale auf. Interesse? Rufen Sie uns unter 0541 800493 -0 an oder schicken Sie eine E-Mail an [info@stolpundfriends.de](mailto:info@stolpundfriends.de).

Der **MarketingScan+** – ein Kooperationsprodukt von:



**STOLPUNDFRIENDS** seit 1989

Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft