



WIR SCHAFFEN RÄUME



→ Editorial

Andreas Veit,
Vorsitzender der Geschäftsführung



Liebe Mieter, Kunden, Geschäftspartner
und Freunde der WBL,

bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten: Für uns bei der WBL ist diese Herausforderung seit 66 Jahren das Kernthema, das sich jedoch in den letzten Jahren verschärft hat. Wir arbeiten hart und erfolgreich an zahlreichen Lösungen, um diese Situation zu verbessern: Mit Neubaumaßnahmen, zum Beispiel in der Heinrich-Schweitzer-Straße, in der jetzt der zweite Bauabschnitt begann. Oder mit der erfolgreichen Fortführung und Neubegründung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Weiterhin mit der Beteiligung an der städtebaulichen Entwicklung von Neubaugebieten, aktuell am Gämsenberg. Und nicht zuletzt mit der Weiterentwicklung unseres CUBE 11, für den wir jüngst den Effizienzpreis des Landes Baden-Württemberg erhielten. In dieser Ausgabe stellen wir Ihnen zudem die Abteilung Immobilienmanagement vor, die unseren Mietern und Kunden Tag für Tag zur Seite steht. Viel Freude bei der Lektüre.

Herzlichst
Ihr

Das Immobilienmanagement der WBL

→ Hand in Hand für unsere Kunden

Mit aktuell 21 Mitarbeitern ist das Immobilienmanagement mit Abstand die größte Abteilung der Wohnungsbauludwigsburg. Das liegt in der Natur der Sache, denn die derzeit rund 2.300 Mietwohnungen der WBL sind zuverlässig zu vermarkten, zu verwalten und zu bewirtschaften.

Verschiedene Tätigkeitsfelder

Die Abteilungsleitung obliegt seit gut einem Jahr **Daniel Frede**. Der erfahrene Immobilienökonom betreut ein breitgefächertes Aufgabenfeld. Intern gehört er zur Leitungsgruppe und setzt die von der Geschäftsführung gefassten Beschlüsse in seiner Abteilung mit den drei Stadtteilteams um. Zudem arbeitet er mit vielen Fachbereichen der Stadtverwaltung eng zusammen und ist in mehreren interdisziplinären Gremien aktiv – zum Beispiel in der Vergabekommission für Wohnungssuchende und der Projektgruppe Soziale Stadt.

Als technischer Leiter steht **Christian Raich**, der im Projektmanagement für energetische Modernisierung und Bauen im Bestand zuständig ist, Daniel Frede zur Seite. Als Assistentin unterstützt **Nicole Variopinto** die Abteilungsleitung, bearbeitet anfallende Sonderthemen und betreut zusätzlich durch den Gesetzgeber vorgeschriebene Aufgaben.

Bewährte Stadtteilteams

Die drei eigenverantwortlichen Stadtteilteams sind verlässliche Ansprechpartner für die Mieter und Kunden der WBL. Jedes Team arbeitet bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften Hand in Hand, damit eine optimale Betreuung der Mieter gewährleistet ist. Die Objektverwalterinnen (OV) sind zuständig für Verträge und Mietangelegenheiten. Die Techniker (T) kümmern sich um Gebäudetechnik, Renovierung sowie Wohnungsübergaben, unterstützt von den Hausmeistern (HM), die viele Routineaufgaben vor Ort übernehmen. Die jeweilige Teamassistentin (TA) fungiert als Schnittstelle zwischen dem kaufmännischen und dem technischen Bereich und arbeitet beiden Seiten zu.

Im Team West bewirtschaften **Bente Schulz** (OV), **Rafael Kunze** (T), **Petra Müller** (TA) und **Pierre Roßnagel** (HM) die Areale Eglosheim-West, Ludwigsburg-Süd sowie Pflugfelden. In Teilzeit unterstützt **Annalena Gerstberger** als Sachbearbeiterin das Quartett. Auch gewerbliche Objekte wie das WBL-Gebäude in der Mathildenstraße, das Scala und das MIK werden vom Team West betreut. Im Team Mitte kümmern sich **Janina Schwannitz** (OV), **Stefan Fradl** (T), **Sigrid Linke** (TA) und **Marco Scimenenes** (HM) um das Gebiet Ludwigsburg Mitte, den östlichen Teil Eglos-

Fortsetzung auf Seite 2

heims bis nach Hoheneck, Neckarweihingen und Poppenweiler. Zu den Sonderaufgaben dieses Teams zählt unter anderem die Instandhaltung und Wartung von Aufzugsanlagen.

Das Areal mit der größten räumlichen Ausdehnung und den meisten aktuellen Bauvorhaben wird vom Team Ost betreut. Es reicht von Grünbühl-Sonnenberg über Oßweil, Schlösslesfeld bis in die Oststadt. Deshalb sind hier mit der Vollzeitkraft **Manuela Bauer**, die zudem die stellvertretende Abteilungsleitung des Immobilienmanagements innehat, sowie mit **Doris Schönherr** und **Annett Berger**, beide in Teilzeit, drei Objektverwalterinnen beschäftigt. Unterstützt werden sie von der Teilzeitkraft **Anette Ruhle-Bäder** (TA). Neben **Benedikt Wiest** (T) und **Helmut Schuller** (HM) gehört zum Team Ost auch die Sozialarbeiterin **Julia Rüber**, die das Pro-



Die größte Abteilung der WBL: das Immobilienmanagement unter Leitung von Daniel Frede mit den drei Stadtteilteams. Auf dem Bild fehlen Annett Berger und Reinhold Porasil.

jektbüro in Grünbühl betreut und hier als ständige Ansprechpartnerin für die Bürger vor Ort den Prozess der sozial verträglichen Quartiersentwicklung begleitet. Teamübergreifend unterstützt **Reinhold Porasil** (HM)

die Kollegen bei Aufgaben wie Sperrmüllorganisation oder dem Mähen großer Rasenflächen. Und **Bernd Sagurna** prüft regelmäßig alle Wohnanlagen der WBL im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht.

Bezahlbarer Wohnraum

➔ Förderung fortführen und neu begründen

Seitdem die baden-württembergische Landesregierung mit ihrem Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2018/19“ sowohl eine Neubegründung als auch eine Fortführung von sozial gefördertem Wohnraum ermöglicht, setzt sich die WBL im Sinne ihrer Mieter mit Nachdruck für die Wohnungsförderung durch das Land ein. Förderfähig sind Wohnungen im Bestand, welche die Förderungsvoraussetzungen erfüllen. Hierfür benötigen die Mieter einen Wohnberechtigungsschein (WBS).

Erneute Förderung für 30 Jahre

Bei 143 Bestandswohnungen der WBL lief die sogenannte Belegungsbindung bis zum Jahresende 2018 aus, und damit die bisherige Förderung. Das Förderprogramm des Landes ermöglicht, dass diese Wohnungen bis zu 30 Jahre weiter gefördert werden können. Die betroffenen Mieter wurden informiert, damit sie „ihren“ WBS rechtzeitig verlängern konnten. Im Ergebnis wurde aufgrund dieser Maßnahme die Förderung von insgesamt 111 Wohnungen für weitere drei Jahrzehnte fortgeschrieben, teilweise mit günstigeren Mieten als zuvor. Damit wird bezahlbarer Wohnraum in Ludwigsburg erhalten. Bei weiteren 131 Wohnungen in elf Objekten der WBL besteht die Möglichkeit, bei einem

Mieterwechsel die Förderfähigkeit erstmals zu begründen, und dies ebenfalls auf die Dauer von 30 Jahren. Trotz des geringen Mieterwechsels konnte die WBL seit Inkrafttreten des Programms fünf Wohnungen neu

fördern. Auch künftig werden wir neue Mieter der betreffenden Wohnungen auf die Förderfähigkeit und die Beantragung eines WBS hinweisen.

➔ Wohnberechtigungsschein

Wohnungssuchende Menschen mit einem geringen oder mittleren Einkommen haben die Möglichkeit, einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen. Der WBS berechtigt zur Anmietung einer geförderten Mietwohnung. Für die Erteilung eines WBS sind bestimmte Haushaltsgrößen und Einkommensgrenzen einzuhalten:

Personen, die zum Haushalt gehören, können nach Landeswohnraumförderungsgesetz – neben den Mietern und deren Ehe- oder Lebenspartnern – Verwandte wie Eltern, Kinder, Enkel, Geschwister sowie Pflegekinder sein. Das Bruttoeinkommen eines Haushaltsangehörigen abzüglich der Werbungskosten gilt als Einkommen. Zur Ermittlung der Förderfähigkeit wird das Einkommen aller Haushaltsangehörigen zusammengerechnet.

Aufgrund der Anhebung der Einkommensgrenzen haben viele Haushalte mit middle-

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Bruttojahreseinkommen
1 Person	45 m ² mit 1–2 Wohnräumen	49.300 €
2 Personen	60 m ² mit 2–3 Wohnräumen	49.300 €
3 Personen	75 m ² mit 3–4 Wohnräumen	58.300 €
4 Personen	90 m ² mit 4–5 Wohnräumen	67.300 €
5 Personen	105 m ² mit 5–6 Wohnräumen	76.300 €

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen steigt die Wohnungsgröße um 15 m² und das Bruttojahreseinkommen um 9.000 €.

rem Einkommen Anspruch auf Wohnberechtigungsscheine, die immer bei der zuständigen Gemeinde zu beantragen sind. Bei der Stadt Ludwigsburg ist das die Abteilung „Service Wohngeld und Wohnberechtigung“. Weitere Informationen und Formulare zum Download sind online zu finden.

Gold für CUBE 11

➔ Erneute Auszeichnung

Das baden-württembergische Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft verlieh 2018 erstmals den „Effizienzpreis Bauen und Modernisieren“. Prämiert wurden Wohngebäude, die durch besonders kostengünstiges und energieeffizientes Bauen und Modernisieren überzeugen. Bei der Preisverleihung im Dezember überreichte Umweltminister Franz Untersteller die Prämierungsstufe Gold in der Kategorie „Neubau Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau“ für den modularen Holzbau CUBE 11 an das Team der Wohnungsbau Ludwigsburg.

Neben der WBL als Initiatorin und Leiterin des CUBE 11-Projekts nennt die Urkunde die am Bau beteiligten Partner: schlude ströhle richter architekten bda aus Stuttgart (Architektur), Seeberger+Partner Ingenieurbüro für Bauphysik und Energieplanung aus Bietigheim-Bissingen (Energieberatung) sowie Helber + Ruff aus Ludwigsburg (Ingenieure).

Positiver Beitrag zur Baukultur

Unter dem Vorsitz des Ministers hatte die Jury mit 14 Vertretern von Politik, Wirtschaft, Handwerk, Verwaltung, Wissenschaft, Architektur und Ingenieurwesen, Wohnungswirtschaft, Banken und Fachpresse beraten. Gleichzeitige Kosten- und Energieeffizienz waren zwingende Kriterien der eingereichten Projekte.

Das Ministerium vergab in fünf Kategorien je einen Preis mit der Prämierung Gold und Silber sowie Preisgelder von insgesamt 100.000 Euro. „Unser neuer Wettbewerb belegt, dass auch der Gebäudesektor den dringend erforderlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann“, so Minister Franz Untersteller bei der Preisverleihung. „Die Preisträger zeigen auf anschauliche Weise, dass Wohngebäude energieeffizient und zugleich

kostengünstig gebaut und modernisiert werden können.“

Die Expertenjury kam zu dem Ergebnis, dass der CUBE 11 von allen prämierten Objekten den niedrigsten Endenergiebedarf hat. Primärenergiebedarf und Gebäudehülle sind überdurchschnittlich effizient. Mit der Massivholzkonstruktion, dem begrünten Dach und der Holzfaserdämmung kommen überwiegend ökologische Baustoffe zur Anwendung. Die Modulbauweise mit der entsprechenden Qualität in der Energie- und Ressourceneffizienz verleihen dem CUBE 11, auch ohne kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, eine besondere Nachhaltigkeit. Das dem KfW-Effizienzhaus 55 entsprechende Gebäude ist ein positiver Beitrag zur Baukultur, so das Fazit der Jury.

Nachhaltig, bezahlbar, innovativ

„Wir sind stolz darauf, dass der CUBE 11 zum zweiten Mal ausgezeichnet wurde“, freut sich Andreas Veit. „Wir haben mit dieser Form des seriellen Bauens mit Holz schon mehrfach gezeigt, dass qualitativvolles Bauen mit kurzen Planungs- und Bauzeiten und zu angemessenen Preisen möglich ist.“ Genau ein Jahr zuvor hatte die WBL den IWS Immobilienaward in der Kategorie Wohnimmobilien erhalten. Der CUBE 11 wurde dort als zukunftsweisendes Konzept sowie als vorbildliches Projekt mit enormer Innovationskraft ausgezeichnet, das Maßstäbe für städtebaulich und wirtschaftlich nachhaltige Entwicklungen in qualitativvoller Architektur setzt.

Die Ergebnisse des Landeswettbewerbs „Effizienzpreis Bauen und Modernisieren“ werden nun in ganz Baden-Württemberg in einer Wanderausstellung bekannt gemacht. Erste Station ist die Bundesgartenschau 2019 in Heilbronn.



WBL-Chef Andreas Veit, Prokurist und Leiter Projektmanagement Achim Eckstein, Projektleiterin Kerstin Schnauer und WBL-Aufsichtsrätin Regina Orzechowski nahmen den mit 12.000 Euro dotierten Preis bei einer Feierstunde im Stuttgarter Hospitalhof entgegen.

Effizienzpreis Bauen & Modernisieren
PREISTRÄGER IN GOLD
In der Kategorie Neubau Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau | CUBE 11, Ludwigsburg
Landeswettbewerb Baden-Württemberg

Heinrich-Schweitzer-Straße

➔ Rohbau gestartet



Nachdem bereits Mitte September 2018 der Spatenstich für den ersten Bauabschnitt erfolgt war, konnte ab Mitte März 2019 auch mit den Roharbeiten des zweiten Bauabschnitts begonnen werden. Der von der WBL vorgesehene gleichzeitige Baustart beider Gebäude an der Heinrich-Schweitzer-Straße/Ecke Steinstraße war aufgrund von Nachbarschaftseinsprüchen nicht zustande gekommen, sodass die geplanten Synergieeffekte bei der Baustelleneinrichtung und -logistik nicht möglich waren und das Gesamtprojekt damit teurer wird.

Mittlerweile hat das Regierungspräsidium Stuttgart entschieden, dass die im letzten Jahr erteilte Baugenehmigung rechts ist. So können jetzt auch im zweiten Bauabschnitt weitere 25 Mietwohnungen für den nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt in Ludwigsburg entstehen, wovon zehn Wohnungen öffentlich gefördert werden. Die Kaltmieten der geförderten Wohnungen beginnen bei 7,49 € pro Quadratmeter.

Aktuelle Bauprojekte

➔ Überblick

Als kommunales Wohnungsunternehmen entwickeln und realisieren wir tragfähige Konzepte für eine zukunfts-fähige Stadt. Wir bauen zahlreiche Wohnungen, insbesondere bezahlbare Mietwohnungen, die wir wie kein anderer für die Stadt schaffen. Wo und wie wir entwickeln und bauen, entdecken Sie in unserem Booklet „Aktuelle Bauprojekte“ unter www.wb-lb-de/downloads.



Neubaugebiet Gämsenberg

➔ Architektenwettbewerb entschieden

Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für Grundstücksflächen ist das Ziel einer aktuellen Zusammenarbeit der Pflugfelder Unternehmensgruppe mit der Stadt Ludwigsburg und der WBL. Die Grundstücke an der Gämsenbergstraße im Schloßlesfeld befinden sich im Besitz von Pflugfelder Immobilien und der Stadt. Für das Konzept einer qualitativvollen, wirtschaftlichen Neubebauung hatten 18 Architekturbüros ihre Entwürfe eingereicht. Ende Januar fiel die Entscheidung für den Siegerentwurf.

Das Neubaugebiet besteht aus einem Nordhang mit deutlichem Gefälle, eröffnet jedoch gleichzeitig interessante Blicke ins Neckartal. Die Aufgabenstellung des Wettbewerbs umfasste insbesondere die rücksichtsvolle Einbeziehung der angrenzenden Bebauung. Einstimmig entschied das Preisgericht sich für den Entwurf des Ludwigsburger Büros Freivogel Mayer Architekten, dessen zweigeteilte Lösung für die Wohnbebauung über-



Der Plan steht:
Der Siegerentwurf des Büros Freivogel Mayer Architekten bietet Platz für 118 Wohneinheiten.

zeugte. Der südliche Bereich am oberen Hang hin zur bestehenden Wohnbebauung sieht zweigeschossige Flachdachgebäude mit einem zusätzlichen, zurückgesetzten Dachgeschoss vor, sodass optisch der Charakter von Doppelhaushälften entsteht. Hangabwärts folgen größere, bis zu fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser bis hinunter zur Gämsenbergstraße. Dabei sieht die Planung ausreichend Raum für kleine Plätze zwischen der Wohnbebauung sowie freie Blicke ins Neckartal vor. Die gute Auf-

enthaltsqualität erhöht sich zusätzlich dadurch, dass oberirdisch ein autofreies Quartier ohne weitere Stellplätze entsteht.

„Wir sind sehr zufrieden mit der Wahl des Preisgerichts“, resümierte WBL-Geschäftsführer Andreas Veit und Jürgen Pflugfelder ergänzte: „Der Siegerentwurf bringt eine gute Lösung für eine schwierige Aufgabe.“ Beide Unternehmen wollen – sofern das Bauungsplanverfahren bis dahin abgeschlossen ist – im Sommer 2020 mit den Bauarbeiten beginnen.

Technologie der Zukunft

➔ IP TV für WBL-Mieter

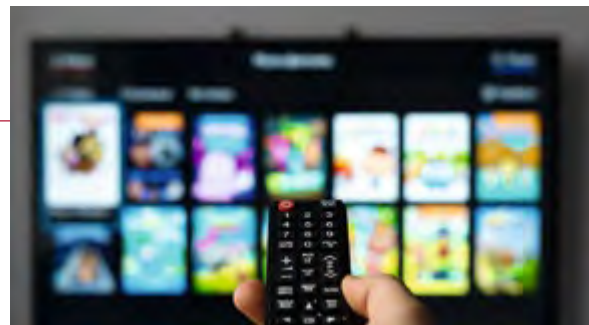
Der Glasfaserausbau in Ludwigsburg schreitet zügig fort und einige Stadtteile – so Bereiche des südlichen Stadtzentrums, Eglosheims, Grünbühl-Sonnenbergs und Neckarweiheingens – sind bereits mit den schnellen Datenleitungen versorgt. 2019 ist der Ausbau im nördlichen und östlichen Zentrum geplant. Alle Gebäude der WBL erhalten nach und nach einen Glasfaseranschluss, anschließend erfolgt die Erschließung bis in die einzelnen Wohnungen.

Wie funktioniert IP TV?

IP steht für Internet-Protokoll, und das bedeutet, dass die TV-Signale digital per Kabel übertragen werden. Für den notwendigen Anschluss an das Datennetz installiert die SWLB in jeder Wohnung eine FritzBox, die über Kabel oder WLAN eine Verbindung zur Set Top Box (STB) herstellt. Die STB überträgt das TV-Signal über ein HDMI-Kabel

an das Fernsehgerät. Bei älteren TV-Geräten ohne HDMI-Schnittstelle stellt die SWLB einen Adapter zur Verfügung. Bis zu drei Set Top Boxen, und damit auch bis zu drei Fernseher können so pro Wohnung betrieben werden, wobei zwei STB im Standardanschluss enthalten sind.

Ein Vorteil des sogenannten Lichtwellenleiter (LWL)-Anschlusses über Glasfaser liegt in der schnellen Übertragung von hohen Datenmengen, sodass höchste Bild- und Tonqualität übertragen werden kann. Mit neueren TV-Geräten lassen sich zusätzliche Funktionen wie Apps direkt am Bildschirm abrufen oder weitere Services – teilweise über dritte Anbieter – dazubuchen. Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass das TV-Gerät per WLAN auch dort betrieben werden kann, wo kein Antennenanschluss verfügbar ist.



Vorteile von IP TV: beste Bild- und Tonqualität, Empfang über WLAN sowie Optionen für weitere Services per App.



Direkter Draht zum Service

Rund um das Thema IP TV berät der Vertrieb der SWLB die Mieter der WBL im Kundencenter in der Seestraße oder auch persönlich zu Hause. Allgemeine Infos zum Thema im Netz unter www.vollebandbreite.de. Die Breitband-Hotline ist erreichbar über Telefon: 07141-910-4321 oder E-Mail: vollebandbreite@swlb.de

Dritte WEG-Veranstaltung der WBL

➔ Brandheiße Infos für Wohnungseigentümer

Ende Januar lud die WBL die Eigentümer der von ihr verwalteten Wohnungen bereits zum dritten Mal zu einem Event ins Reithaus ein. Denn neben kompetenter Verwaltung, günstigen Rahmenverträgen mit Versicherern und Energieversorgern sowie qualitätsorientierten Kundenservices bieten wir einen weiteren Mehrwert mit diesen Veranstaltungen, bei denen versierte Experten in-



Feuerwehrmann Rolf Strobel begeisterte die Wohnungseigentümer mit wissenswerten und kuriosen Details zum Thema Brandschutz. Weitere Informationen, auch zum richtigen Verhalten bei Ausbruch eines Feuers, finden Sie auf seiner Webseite etc-strobel.de

teressante Informationen zu aktuellen Themen unterhaltsam präsentieren und für Fragen zur Verfügung stehen. Gleichzeitig stellt die WBL neueste Entwicklungen im eigenen Hause vor.

Nach der persönlichen Begrüßung durch Andreas Veit stellte Matthias Priebe Funktionen und Vorteile des jüngst gestarteten Serviceportals *HALLO WBL* für Eigentümer vor (siehe auch Artikel Seite 6). Anschließend sprach der Stuttgarter Berufsfeuerwehrmann Rolf Strobel in einem lebendigen Beitrag über den Brandschutz. „Warum sollte es bei mir brennen?“ Der Titel seines Vortrags laute so wie die meistgestellte Frage von Wohnungs- und Hausbesitzern an ihn, erklärte Strobel zu Beginn seiner Ausführungen. Unterhaltsam berichtete er aus seiner 33-jährigen Praxiskenntnis. Da-

bei demonstrierte er sichtbare und unsichtbare Brandgefahren und unterlegte seine Rede eindrucksvoll mit passenden Videoclips und Erfahrungsberichten.

Mit anschaulichen Beispielen sensibilisierte der Berufsfeuerwehrmann für die besonderen Gefahren des Brandrauchs und schlug – mit Blick auf die häufigsten Brandursachen den Bogen zu effektiven Brandschutzmaßnahmen. Die anwesenden Eigentümer sensibilisierte er für die drei Brennpunkte „Tiefgarage, Treppenhaus, Wohnung“ und erklärte sinnvolle Schutzmaßnahmen und einfache Verhaltensregeln.

Während des Vortrags bezog Rolf Strobel sein Publikum mit ein und beantwortete kompetent die Fragen der Teilnehmer. Die kostenfreie WBL-Veranstaltung endete mit einem Abendimbiss im Foyer des Reithauses, bei dem sowohl der Referent als auch das komplett anwesende WEG-Team der WBL allen Gästen für weitere Gespräche zur Verfügung standen. Ganz nach der Devise Wohnungseigentumsverwaltung zum Anfassen.

Die wichtigsten Brandschutzregeln

➔ Keine Chance für Feuer

Vorbeugender Brandschutz reduziert die Gefahrenquellen, die einen Brand auslösen können. So haben Schuhregale, Fahrräder, Schränke, Tischchen oder Mülltüten in Hausfluren, Kelleraufgängen und Tiefgaragen nichts zu suchen. Nicht umsonst ist das Abstellen von Gegenständen in diesen Bereichen verboten. Denn hier abgestellte Dinge sind nicht nur einladend für Brandstifter, sondern versperren auch den ersten Fluchtweg im Falle eines Feuers.

Brandschutztüren sind immer geschlossen zu halten, damit sie ihre Schutzfunktion im Ernstfall erfüllen. Merken Sie sich die Standorte der Feuerlöscher in Ihrem Gebäude. Auch in Ihrer Wohnung gibt ein Feuerlöscher oder eine Löschdose zusätzliche Sicherheit. Nicht nur zur Weihnachtszeit sind brennende

Kerzen stets zu beaufsichtigen.

Tauschen Sie defekte

Elektrogeräte aus. Defekte elektrische Installationen in Wohnung und Haus sind umgehend zu reparieren. Nach Vorgabe der Landesbauordnung sind Wohnungen mit Rauchmeldern auszurüsten: einmal pro Jahr ist deren Funktionstüchtigkeit zu prüfen. Wenn Sie diese Regeln beachten, sind viele Gefahrenquellen reduziert. Weitere nützliche Informationen finden Sie in unserem Video unter www.wb-lb.de/brandschutzfilm.



Einkauf an der Börse

➔ Gas und Strom

Über ein neues, attraktives Einkaufsmodell der SWLB bezieht die WBL Strom und Gas. Beide Energieträger werden über den Börsenhandel beschafft. Wie das funktioniert? Mit der Verteilung des gesamten Energiebedarfs der WBL auf einen Beschaffungszeitraum von 36 Monaten können sehr wirtschaftliche Energiepreise erzielt werden, von denen die Mieter der Wohnungsbau Ludwigsburg profitieren. Die Börsenpreise sind für ein Jahr festgeschrieben, sodass die Preise im jeweiligen Belieferungsjahr verlässlich stabil bleiben.



KSK musicOpen

➔ Gewinnspiel

Hier winken tolle Konzertfreuden für eingelebte Open-Air-Fans: Für die kommenden KSK musicOpen im Schlosshof, veranstaltet von EVENTSTIFTER, verlost die WBL je 3×2 Stehplatzkarten für:

- **Michael Patrick Kelly** (Do, 25.07.)
- **Die 90er LIVE** (Sa, 27.07.)
- **Festival Edition – Käptn Peng & Die Tentakel von Delphi, Mighty Oaks, Das Lumpenpack** u. a. (So, 28.07.)

Zudem gibt es 2×2 Karten für die bestuhnten Konzerte von:

- **Gregory Porter** (Di, 30.07.)
- **Tom Jones** (Mi, 31.07.)



Die begehrten Konzerttickets werden unter den Einsendern der richtigen Lösung zu folgender Frage verlost:

Wie heißt das neue Serviceportal der Wohnungsbau Ludwigsburg, das Mietern und Eigentümern über Web und App zur Verfügung steht?

 A **O** **L**

Tipp: Lesen Sie den Artikel auf Seite 6.

Senden Sie die Lösung mit Angabe von Anschrift und E-Mail-Adresse per Postkarte an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg oder per E-Mail mit dem Stichwort „Schlosskonzerte 2019“ an info@wb-lb.de. Einsendeschluss ist der 31.05.2019.

Teilnahmebedingungen: Bei mehr als 13 richtigen Einsendungen entscheidet das Los. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Mitarbeiter der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH und deren Angehörige sind vom Gewinnspiel ausgeschlossen. Die Gewinner werden schriftlich benachrichtigt. Die Teilnahme am Gewinnspiel erfolgt freiwillig. Die nach Artikel 13 DSGVO bei der Datenerhebung zu machenden Informationen finden Sie auf unserer Website unter www.wb-lb.de/datenschutz.

Digitales Kundenportal erweitert

➔ HALLO WBL für Eigentümer



Das Kundenportal *HALLO WBL* ist seit Januar für Wohnungseigentümer erreichbar, deren Immobilie von der WBL verwaltet wird. Die anwenderfreundliche Oberfläche über PC oder Smartphone ist identisch mit der des Mieterportals, das seit Mitte 2018 online ist. Allerdings entsprechen hier die detaillierten Funk-

tionen den Bedürfnissen der Wohnungseigentümer.

So haben alle registrierten Anwender rund um die Uhr Zugang zu wichtigen Dokumenten, welche die Immobilie betreffen. Dazu zählen Versammlungsprotokolle, Teilungserklärung und Verträge genauso wie Abrechnungen und Schriftwechsel. Persönliche Kontaktdaten können bis hin zur Aktualisierung der Bankverbindung selbst gepflegt werden. Auch Nachrichten und Schadensmeldungen erreichen uns schnell und unkompliziert über Web oder App. Das gilt jedoch nicht für Notfälle wie Feuer, Rohrbruch oder Gasleitungsschäden, die über die bekannten Notrufnummern zu melden sind. „Nachdem wir die Briefe mit den persönlichen Registrierungs-codes versendet haben, haben sich allein im ersten Monat bereits über 15 Prozent der Eigentümer registriert“, freut sich WEG-Verwalter Matthias Priebe. „Unter den ersten 250 Rückmeldungen wurden attraktive Preise, unter anderem drei iPads, Veranstaltungstickets und Gutscheine, verlost.“

Sachspende der WBL

➔ 5.000 € für die LudwigsTafel

Seit Jahren unterstützen wir die Ausgabestellen der LudwigsTafel e.V. – darunter das Grünbühler Lädle und das Hirschberg-lädle (Eglosheim) – regelmäßig mit einer großzügigen Warenspende.

„Mit diesem Beitrag würdigen wir die engagierte Hilfe der LudwigsTafel, die von ihren Spendengeldern keine Lebensmittel einkaufen darf“, betonten die WBL-Geschäftsführer Andreas Veit und Konrad Seigfried. „Deshalb stellten wir ein Warenpaket mit haltbaren Gütern im Wert von 5.000 € zusammen.“

„Die reichhaltige Auswahl an haltbaren Konserven, Mehl, Müsli, Kaffee sowie Windeln und Zahncreme für Kinder ist bei unseren vielen Bedürftigen sehr willkommen“, freut sich Anne Schneider-Müller, die für die



Andreas Veit und Konrad Seigfried (WBL) bei der Übergabe der Warenspende an Anne Schneider-Müller und Filippus Mikropoulos (LudwigsTafel e.V.).

LudwigsTafel die Spende entgegennahm. „Denn den Bedarf an frischen Lebensmitteln deckt der regionale Einzelhandel ab.“

Konferenzräume im Film- und Medienzentrum

➔ Tagungsambiente mit Flair

Sieben Konferenzräume bieten im FMZ eine repräsentative Atmosphäre für Tagungen und Workshops. Die Raumgrößen reichen von 25 Quadratmetern für kleinere Treffen bis zu 150 Quadratmetern für Meetings mit bis zu 90 Teilnehmern. Viele Unternehmen aus der Region sowie die FMZ-Mieter frequentieren das großzügige Raumangebot für diverse Anlässe. Für die optimale Unterstützung vor und während der Raumnutzung hat die WBL Anfang des Jahres zwei Servicekräfte neu eingestellt. Zudem erhielt der große Präsentationsraum ein neues Licht- und Akustikkonzept.

Highlights im Präsentationsraum

Der attraktive Saal im Erdgeschoss beeindruckt mit historischem Charme und überzeugt gleichzeitig mit professioneller Ausstattung von der Konferenztechnik bis zu einem reichhaltigen Angebot an Getränken. Passendes Licht und einen angenehmen Raumklang bietet jetzt die neue Beleuchtungsanlage, die mit Akustik-Elementen kombiniert ist. Gerlinde Berger, deren Unternehmen BERGERlineDESIGN mit der Gestaltung von künstlerischen Schallabsorbieren und Akustikbildern ihr Atelier im FMZ hat, war beratend tätig und empfahl den ausführenden Fachbetrieb. Die zwischen den markanten Deckenbalken installierten Akustik-Kassetten dämpfen den Schall und



Über den schallschluckenden Akustik-Elementen im Präsentationsraum ermöglicht die steuerbare LED-Beleuchtung unterschiedlichste Lichtszenarien.

sorgen für eine gute Raumakustik. Über den abgehängten Kassetten befinden sich LED-Leuchtkörper, die den Raum indirekt beleuchten und verschiedenste Lichtszenarien ermöglichen.



Edit Trotter und Elke Roth kümmern sich vor und während der Raumbellegung mit maßgeschneidertem Service um die Wünsche der Gäste.

Motiviertes Service-Duo

Um den Mietern künftig noch mehr Service zu bieten, verstärkte die WBL ihr Team im FMZ mit Edit Trotter und Elke Roth, die seit Jahresanfang einen umfassenden Raum- und Kundenservice für die Konferenzräume leisten. „Die geschaffenen Stellen ermöglichen große Flexibilität sowie einen weit aus größeren Service für das Tagungsgeschäft“, freut sich Nathalie Rau, die für die hausinternen Organisationsabläufe im FMZ sowie für die Reithaus-Vermarktung zuständig ist. „Die Damen kümmern sich vor, während und nach den Veranstaltungen darum, dass die Mieter die Räume perfekt vorfinden, ausreichend Geschirr und Getränke zur Verfügung stehen, die Moderatorenkoffer gefüllt sind und vieles mehr. Mit diesem servicebetonten Blick fürs Ganze können wir unseren Kunden mehr als bisher maßgeschneiderte Lösungen für jeden Bedarf sowie für schmale bis große Budgets anbieten.“ Und die Möglichkeiten dazu sind nahezu unerschöpflich. Verschiedene Räume können je nach Anlass einzeln oder in Kombination – beispielsweise auch mit Veranstaltungen im benachbarten Reithaus – gebucht werden. Gerne sorgt das Team für Catering vor Ort und für viele weitere Wünsche, die sich mit dem großen Partnerpool realisieren lassen.

➔ Interview

Volker Armbruster,
Geräuschfabrik



Geräuschemacher (Foley Artist), Sounddesigner, Filmtontechniker: Seit Anfang 2018 kreiert Volker Armbruster in seinem Tonstudio im Film- und Medienzentrum (FMZ) verschiedene Klangwelten.

Wie wurden Sie Geräuschemacher?

■ Nach einem Bachelor-Studium der Digitalen Medien studierte ich an der Filmakademie Baden-Württemberg Filmtontechnik und Sounddesign. Seit meinem Abschluss als Diplom-Filmtontechniker 2017 arbeite ich freiberuflich für unterschiedliche Projekte. In meinem Studio gibt es unzählige, ganz alltägliche Gebrauchsgegenstände, mit denen ich Geräusche für die Synchronisation von Dokus, Spiel- und Animationsfilmen aufnehmen. Wenn ein Filmdialog nachträglich synchronisiert wird, wird die ganze Szene mit allen Geräuschen neu aufgenommen und gemischt. Generell werden Geräusche zum Originalton erstellt, z. B. solche, die am Set nicht hörbar sind oder nicht den gewünschten Klang haben.

Arbeiten Sie alleine?

■ Beim Aufnehmen sind wir zu zweit. Einer erzeugt die Geräusche im Aufnahmezimmer, der andere nimmt am Mischpult auf und gibt dem Foley Artist Feedback bezüglich Klang, Performance und Angleichung an den O-Ton. Oft werden nur Teile neu vertont und müssen – zur Erhaltung der Illusion – zum Original passen. Die Nachbearbeitung erfolgt alleine vor der Mischkonsole und braucht etwa doppelt so viel Zeit wie die Aufnahme. Bei jedem Film arbeiten mindestens vier bis fünf Tonspezialisten zusammen. Dafür gibt es inzwischen einen Pool von sehr guten Profis in der Region: ein echtes Tonkollektiv, das sich perfekt ergänzt und sehr komplexe Projekte umsetzen kann.

Wie geht es Ihnen im FMZ?

■ Ich fühle mich hier sehr wohl. Auch, weil ich zusätzliche Wände für einen räumlich und akustisch getrennten Aufnahmezimmer einbauen konnte. Zudem inspiriert die besondere Atmosphäre im Haus und bietet viele Möglichkeiten zum kreativen Austausch.

Seifenkistenrennen

➔ Mitmachen!



Viel Spaß für Jung und Alt verspricht das 4. Wohnungsbau Ludwigsburg Seifenkistenrennen, das der Bürgerverein Oßweil erneut am 17. September 2019 ausrichtet. Jetzt lautet die Devise: Informieren unter www.buergerverein-ossweil.de/skr2019, schnell anmelden, bald schräge und lustige Seifenkisten bauen und los geht's!

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
wbl-hausverwaltung.de
cube11.de
fmz.de



➔ Impressum

Herausgeber

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
 Mathildestraße 21, 71638 Ludwigsburg

Redaktion

Elke Mainz (V.i.S.d.P.), Rita Falkenburg

Fotos/Bilder/Illustration

WBL, Rita Falkenburg, Nathalie Rau (FMZ), Dietmar Strauß, LudwigsTafel e.V., Reiner Pfisterer, Bürgerverein Oßweil, KSK musicOpen (Erik Umphery, Andreas Nowak, Fabian Stuert, Matthias Popp, Elke Briers) Thinkstock, iStockphoto

Grafik und Layout

www.baumann-baltner.de

Druck, Auflage 5.300
 Ungeheuer & Ulmer

Papier

Luxo 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.



Neue Kollegen und Jubilare

➔ Aktuelle Team-Nachrichten

Verstärkung für WEG-Verwaltung, Projektmanagement und FMZ:

**Torben Brehmer** | WEG-Verwaltung

Rund 25 Jahre Berufserfahrung bringt der Immobilienkaufmann und Wohnungsfachwirt in verschiedenen Sparten der Immobilienwirtschaft mit. Seit Januar 2019 arbeitet Torben Brehmer als WEG-Verwalter bei der WBL. Neben der Aufgabenvielfalt und dem offenen, kollegialen Betriebsklima schätzt er das soziale und kulturelle Engagement des Unternehmens.

**Lena Oehler** | WEG-Verwaltung

Die gelernte Bürokauffrau mit Weiterbildung zur Immobilienverwalterin (AWI) ist seit Januar WEG-Verwalterin bei der WBL. Lena Oehler arbeitet gerne im Team und die Eigentumsverwaltung macht ihr Freude. Für die WBL entschied sie sich wegen des abwechslungsreichen Aufgabenspektrums und der guten Entwicklungsmöglichkeiten.

**Guido Steegmüller** | Projektmanagement

Der Dipl.-Ing. Architekt (FH) verstärkt seit Anfang Januar das Team Projektmanagement. Guido Steegmüller verfügt über mehrjährige Projektleitungserfahrung beim Bau von Wohnhäusern. Dem neuen Projektleiter gefallen die Unternehmensphilosophie des strukturierten Unternehmens WBL sowie die attraktiven Bauprojekte und das stimmige Arbeitsklima.

**Elke Roth** | Service FMZ

Seit Jahresanfang teilt die gelernte Hauswirtschafterin sich die neu geschaffene Stelle als Servicekraft im FMZ mit einer Kollegin. Mit „Lust auf Neues“ bewarb sich Elke Roth für die Betreuung der Präsentations- und Konferenzräume und fühlt sich – nicht zuletzt durch den herzlichen Empfang des FMZ-Teams – mit den neuen Aufgaben sehr wohl.

**Edit Trotter** | Service FMZ

Mit viel Erfahrung im Einzelhandel bewarb sich Edit Trotter als Servicekraft im FMZ, weil sie neue Herausforderungen mit direktem Kundenkontakt suchte. Im Wechsel oder im Team mit ihrer Kollegin betreut sie seit Januar die sieben Konferenzräume im FMZ und bietet den mietenden Kunden einen umfangreichen Service vor und während der Raumnutzung.

Aktuelle Jubiläen bei der Wohnungsbau Ludwigsburg:

**Sigrid Linke** | Sachbearbeitung Team Mitte

Seit 1994 arbeitet sie bei der WBL. Zuerst als kaufmännische Mitarbeiterin in der Abteilung Technik, war sie ab 2008 auch für den Verkauf von Bestandswohnungen sowie für Wartungsverträge zuständig. Sigrid Linke, die gute Teamarbeit schätzt, gehört heute zum Team Mitte und bekleidet die Schnittstellenfunktion zwischen Technik und Verwaltung.

**Klaus Mahle** | Betriebswirtschaft

Der Dipl.-Betriebswirt (BA) begann 1999 als Finanzbuchhalter und übernahm viele Aufgaben in der Bestands- und WEG-Verwaltung. 2007 wechselte er als Objektverwalter ins Team Mitte, 2010 wurde er Bilanzbuchhalter in der Betriebswirtschaft. Seit Eintritt in die WBL ist Klaus Mahle auch für die allgemeine Betreuung der IT und des ERP-Systems zuständig.