

heimvorteil

Nr. 20

Das Mietermagazin rund um Ihre wbg.



06 | Modern wohnen mit Alexa und Balkonkraftwerken

 **wbg**
Ihr Zuhause in VS.

+49 7720 8503-0
info@wbg-vs.de
www.wbg-vs.de

04 | Die wbg
virtuell

Trends, Kommunikation und Soziale
Medien – Warum Facebook & Co.
auch für die wbg wichtig sind.

12 | Neues vom
Sturmbühl Areal

Neue Lösungsansätze müssen erst
gefunden werden.



Editorial	03
Unterwegs im Netz	04
Verdiente Rente	05
Modernes Leben	06 - 07
Interview mit Dietmar Schweigler	08
Interview mit Gerhard Ginter	09 - 10
Sicherheit geht vor	10 - 11
Neues vom Sturmbühl Areal	12 - 13
Modernisierungen und Sanierungen	14 - 15

► **Herausgeber**

Wohnungsbaugesellschaft
Villingen-Schwenningen mbH
Oberdorfstraße 6
78054 Villingen-Schwenningen

► **Konzept & Gestaltung**

Gildner Werbeagentur
Eckweg 2
78048 Villingen-Schwenningen

► **Druck & Produktion**

Spitzdruck GmbH
Steinkirchring 34
78056 Villingen-Schwenningen

► **Redaktion**

Michael Kienzler, wbg, Gildner Werbeagentur

► **Bildrechte**

Michael Kienzler, Jens Hagen, wbg,
Gildner Werbeagentur, Adobe Stock



Rainer Müldner (Geschäftsführer der wbg)

Die Lösung beider Fragen hängt neben den finanziellen Ressourcen auch sehr stark davon ab, wieviel Mut wir haben, neue Wege zu gehen und Altbekanntes über Bord zu werfen. Dafür sind wir mit verschiedenen Beteiligten aus Architektur, Bauwirtschaft und Ingenieurwesen im intensiven Austausch. Ziel ist es, neue Methoden und Ansätze zu entwickeln, die sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für die wbg von Vorteil sein werden.

Mit großer Begeisterung und Entschlossenheit gehen wir diese Herausforderungen an. Denn wir sind fest davon überzeugt, dass wir gemeinsam mit Ihnen, unseren Mieterinnen und Mietern, sowie unseren Partnern und Experten eine positive Veränderung bewirken können. Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung sind für uns von unschätzbarem Wert, und wir möchten Ihnen dafür herzlich danken.

Mein Team und ich wünschen Ihnen eine schöne Sommerzeit und bleiben Sie mutig und zuversichtlich.

Herzlichst Ihr

Rainer Müldner

Liebe Mieterinnen und Mieter, liebe Leserinnen und Leser,

zwei entscheidende Themen beschäftigen uns bei der wbg zurzeit: Zunächst treibt uns die Frage um, wie wir es unter den gegebenen Rahmenbedingungen weiter schaffen können, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für VS zur Verfügung zu stellen. Und das zweite große Thema ist, einen Weg zu finden, die Dekarbonisierung unserer Bestände bis 2045 hinzubekommen.

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Trends, Kommunikation und soziale Medien

Warum Facebook & Co. auch für die wbg wichtig sind.

Welche sozialen Medien, sind auch für die Wohnungsbaugesellschaft in den vergangenen Jahren immer wichtiger geworden? Auf welchen Online-Plattformen und wie sich die wbg darauf präsentiert, erklärt Karina Cinaro. Sie kümmert sich zusammen mit der Werbeagentur Gildner um die Social-Media-Präsenz der wbg.

► Auf welchen Plattformen ist die wbg vertreten? Wir sind auf Instagram, Facebook, YouTube und LinkedIn aktiv.

► Warum wird Social Media auch für die wbg immer bedeutender?

Social Media ermöglicht es, uns miteinander zu vernetzen und zu kommunizieren. Die Plattformen bieten Inspiration, dienen als Wissensquelle und sind ein Ort für den Austausch. Wir können schnell Informationen, Ideen und Botschaften verbreiten, was zur Schaffung von Bewusstsein und Veränderungen beitragen kann. Das Internet ist unabhängig von geografischen Grenzen und erleichtert uns den Aufbau und die Pflege von Beziehungen zu Interessenten für Mietwohnungen oder freien Stellen und natürlich unseren Mietern. Klar erhalten wir auch Informationen über unsere Mitbewerber.

► Was genau meinen Sie damit?

Social Media bietet eine riesige Menge an Informationen zu verschiedenen Themen. Nachrichten, Trends, Updates und Wissen können schnell und einfach verbreitet werden. Social Media hilft uns auf dem Laufenden zu bleiben und das Bewusstsein für aktuelle Ereignisse und wichtige Themen zu schärfen.

Folgen Sie uns auf unseren Social Media-Kanälen und bleiben Sie so immer auf dem neusten Stand.



Folgen Sie uns auf Instagram:
@wbg_vs





Folgen Sie uns auf Facebook:
@wbgvs





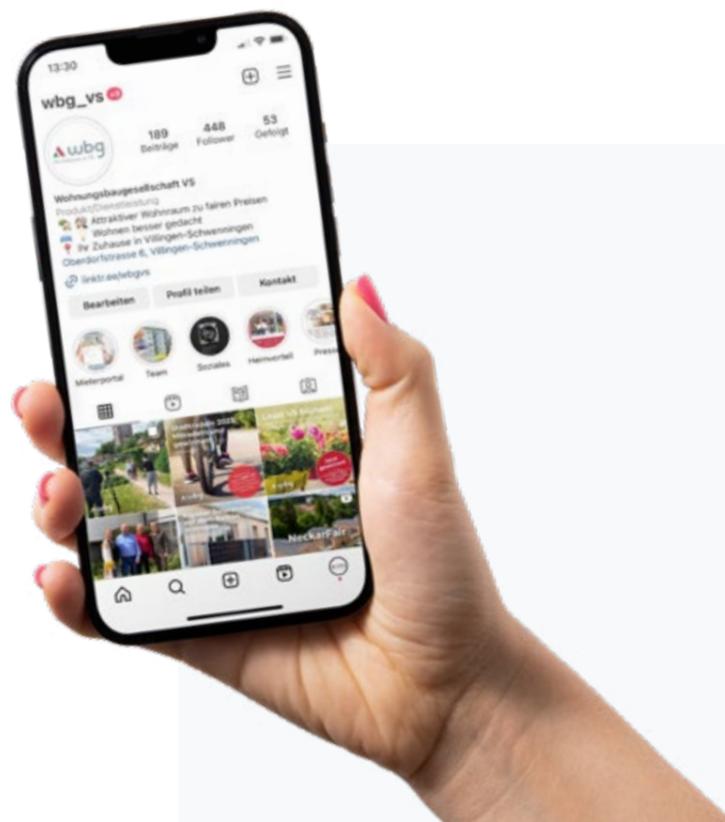
Folgen Sie uns auf Youtube:
@wohnungsbaugesellschaftvill731





Folgen Sie uns auf LinkedIn:
@wohnungsbaugesellschaft-villingen-schwenningen





Wir sagen Danke!

Ruheständler Herbert Haberstroh genießt jetzt bergwandern und schnitzen

„Bergwandern und Schnitzen sind für mich wie Yoga.“ Herbert Haberstroh weiß ganz genau, wie er seinen Ruhestand ausgestaltet. Nach der Einarbeitung seines Nachfolgers und Resturlaub verlässt der 64-Jährige technische Mitarbeiter die wbg nach zehn Jahren. Er hatte den wohl höchsten Arbeitsplatz in Schwenningen in 45 Metern Höhe. Denn der Oberbaldinger war Hausmeister im Neckar Tower und kümmerte sich um die 48 Wohnungen der wbg. Und das mit Leib und Seele. Der Gebäudecheck hoch über den Dächern der Neckarstadt gehörte zu seinen täglichen Routinen. „Es war immer ein besonderer Moment da oben den Sonnenaufgang mitzuerleben, mit etwas Glück sah man auch das Berner Oberland“, berichtet der begeisterte Bergwanderer. Die zweite große Leidenschaft des Oberbaldingers ist das Schnitzen.

Der gelernte Sägewerker fertigt kunstvolle Eulenskulpturen, Mäuse, Igel oder Pilze und hat bereits Nobelhotels in Südtirol mit seiner Kunst ausgestattet. „Das macht einfach großen Spaß und das will ich im Ruhestand forcieren.“ Und wie fällt sein Rückblick auf das Arbeitsleben aus? „Ich habe immer sehr gerne gearbeitet und war bei der wbg immer in einem tollen Team. Der Umgang mit jungen Leuten war sehr interessant und hat mir neue Seiten an mir gezeigt.“ Und was rät Herbert Haberstroh seinem Nachfolger: „Teamfähig sein, in schwierigen Situation durchatmen, Ruhe bewahren und die Situation richtig einschätzen.“



Herbert Haberstroh

Siegfried Burgbacher freut sich nach knapp 18 Jahren auf seinen Ruhestand

„Mir wird bestimmt nicht langweilig“, sagt Siegfried Burgbacher und lacht. Mit 65 Jahren darf er seit 1. Juni den wohlverdienten Ruhestand genießen. Knapp 18 Jahre lang gehörte der Bad Dürkheimer zum Team der Wohnungsbaugesellschaft und sorgte für die gepflegten Außenanlagen rund um die Häuser der wbg. Burgbacher ist gelernter Schreiner und Zimmermann, davor arbeitete er 30 Jahre auf dem Bau. In dieser Funktion war er immer wieder für die wbg tätig und kam schließlich irgendwann als fester Mitarbeiter nach Schwenningen. Baumsäge, Laubbläser, elektrische Heckenschere oder Bohrmaschine: Siegfried Burgbacher beherrscht sämtliche Maschinen und wusste diese immer auch perfekt einzusetzen. Deshalb übernahm er bis zum Ruhestand auch Schreiner- und Zimmererarbeiten. Der Schwerpunkt aber lag bei den Außenanlagen. Unterstützt wurde er von Herbert Haberstroh, der ebenfalls bereits den Ruhestand genießt. Beide waren bei den Mietern bekannt und beliebt und so gehörte das ein oder andere Schwätzchen einfach dazu. „Ich wurde immer wieder angesprochen und für meinen perfekten Schnitt gelobt“, freut sich der Ruheständler, dem es nach seinem aktiven Berufsleben mit Sicherheit nicht langweilig wird. So schreinert er in seiner Freizeit gerne zuhause und kümmert sich vor allem um seine kleine Landwirtschaft mit zehn Hektar Fläche, auf der er Mutterkühe und Kälber hält. Ach ja, und da ist auch noch die Bad Dürkheimer Feuerwehr, bei der er Mitglied ist. Wenn dann noch Zeit ist, hat er einen einfachen Wunsch: „Ich will gerne mehr wandern.“



Siegfried Burgbacher

Mit Alexa in die digitale Zukunft

Gewerbeverband Oberzentrum informiert sich über Smarthome-Wohnung der wbg

Einen spannenden Einblick in die Smarthome-Wohnung der Wohnungsbaugesellschaft bekamen zahlreiche Mitglieder des Gewerbeverbandes Oberzentrum. Wegen des großen Interesses wurde ein zweiter Termin angeboten.

Wbg-Geschäftsführer Rainer Müldner begrüßte die Gäste und gab einen interessanten Einblick in die „smarte“ Inneneinrichtung der Wohnung in der Villingen Sperberstraße.

Herr Ikizceli von der wbg zeigte, wie die Wohnung der Zukunft aussieht. Mit dem Smartphone können elektrische Geräte in der Wohnung gesteuert, eine schicke Beleuchtung gezaubert oder die passende Musik ausgesucht werden.

In einer Präsentation erläuterte Rainer Müldner anschließend die aktuelle, äußerst angespannte Situation auf dem Wohnungsbaumarkt. Projekte, die vor zwei Jahren noch realisierbar gewesen seien, könnten aufgrund der Inflation, dem hohen Zinsniveau und den allgemein gestiegenen Baukosten nicht mehr verwirklicht werden. Gleichzeitig stiegen die Anforderungen der Bundesregierung bei gleichzeitiger Kürzung der Fördermittel. Dies führe zu einer echten Wohnungsbaukrise.

„Unsere Vision lautet modernen Wohnraum und faire Mieten durch innovatives Bauen für alle in Villingen-Schwenningen zu schaffen. Wenn wir die heutigen Baukosten zugrunde legen, müssten wir Mieten verlangen, die sich in dieser Höhe nicht mehr mit dem Auftrag der wbg vereinbaren lassen“, beschrieb Müldner.

Beim anschließenden „Get together“ wurden die Teilnehmer vom Team der wbg bestens mit leckeren Getränken und schmackhaften Häppchen versorgt.

Drei Fragen, drei Antworten von Rainer Müldner:

► *Warum hat die wbg diese Smart Home Musterwohnung eingerichtet?*

Auch die Wohnungsbaugesellschaft muss sich mit der Zukunft beschäftigen und den Entwicklungen stellen. Es geht bei diesem Wohnlabor darum aufzuzeigen, wie man beim Wohnen die Begriffe konservativ und innovativ zusammenführen kann.

► *Wie sieht diese digitale Wohnung der Zukunft aus?*

Die Musterwohnung ist mit alexatauglichen Geräten ausgestattet. Diese können Mieter per Sprache oder über das Smartphone steuern.

► *Welchen Vorteil bringt Mietern eine Smarthome-Wohnung?*

Smart Home soll das Leben für alle Altersgruppen komfortabler machen. Die Bedienung der Software ist relativ einfach und kann auch von älteren Menschen mühelos gemeistert werden.



Die wbg informierte die Besucher.



Den Balkon als nachhaltige Energiequelle nutzen

Die Strom- und Energiepreise sind in den vergangenen 15 Monaten teilweise auf Rekordhöhe gestiegen.

Die Umsetzung einer umfassenden Klimawandelstrategie und die angestrebte Energiewende stellen kollektiv und gesamtgesellschaftlich vor große Herausforderungen, die wir nur gemeinsam meistern können. Mieterinnen und Mieter haben nicht die Möglichkeiten, Ihre Wohnungen beliebig energetisch zu sanieren oder umzurüsten, wie sie Hausbesitzer haben. Um hier dennoch aktiv zu werden und den Mieterinnen und Mietern eine Möglichkeit zu bieten, sich energetisch und wirtschaftlich neu zu organisieren, unterstützt die wbg Villingen-Schwenningen ab sofort aktiv die Installation und Nutzung von Balkonkraftwerken. Wir wollen damit auch unserem Selbstverständnis als Innovator gerecht werden und ein Zeichen dafür setzen, dass mit dem richtigen Denken und den richtigen Ansätzen für jedes Problem eine Lösung gefunden werden kann.

► *Eigener Solarstrom auch in der Mietswohnung*

Bei Balkonkraftwerken handelt es sich um kompakte PV-Anlagen, die auf jedem Balkon installiert werden können. Mieterinnen und Mieter bekommen so die Möglichkeit einen Teil Ihres benötigten Stroms selbst zu erzeugen. Je nach Effizienz und Ausrichtung der Anlage amortisiert sich die Investition bereits nach fünf bis sieben Jahren.

Wenn Sie Interesse am Betrieb eines Balkonkraftwerks haben, bitten wir Sie, uns direkt per Mail oder telefonisch zu kontaktieren. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beraten Sie gerne und besprechen mit Ihnen alle Fragen und die weiteren Schritte.

Die wichtigsten Punkte im Überblick

- *Wir bieten in Zusammenarbeit mit der Firma JUG einen Full-Service an. Dieser beinhaltet die Beschaffung der PV-Anlage sowie die Montage und etwaige Wartungsarbeiten. Die Installation eines Balkonkraftwerks muss von einem Fachunternehmen durchgeführt werden.*
- *Für die Inbetriebnahme eines Balkonkraftwerks ist eine Außensteckdose erforderlich, um den erzeugten Solarstrom in den Stromkreislauf der Wohnung einzuspeisen. Sie erhalten einen zusätzlichen Stromzähler der Stadtwerke Villingen-Schwenningen, der genau festhält, wie viel Strombedarf Sie mit Ihrer eigenen Produktion abdecken.*
- *Um die Produktivität und die Stromerzeugung ihres Balkonkraftwerks zu überwachen erhalten Sie Zugang zu einer speziellen App.*
- *Aufgrund der flachen Bauweise der Balkonkraftwerke verlieren Sie keine Nutzfläche auf ihrem Balkon. Die Anlage wird an dem Geländer befestigt.*





Dietmar Schweigler

Verstärkung für unser Team

Wir begrüßen unseren neuen Mitarbeiter Dietmar Schweigler, der seit Beginn des Jahres die Nachfolge von Gerhard Ginter angetreten hat.

Mit Ihm wissen wir einen erfahrenen, mit breiten Kompetenzen ausgestatteten und technisch sehr affinen Mitarbeiter in unserem Team. Wir freuen uns sehr, dass er bei uns ist und freuen uns auf viele gemeinsame und erfolgreiche Jahre.

► **Wo sehen Sie Ihre größten Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft?**

Insgesamt ist die gesamtwirtschaftliche Situation ja so, dass momentan alle leiden und zu kämpfen haben. Sei es die Energiekrise oder die Folgen des Krieges in der Ukraine. Die Herausforderungen sind komplex. Die persönliche Herausforderung für mich ist es, auch in höherem Alter noch einmal eine Herausforderung anzunehmen und sich ihr zu stellen. Ich möchte mich in das Unternehmen mit allem einbringen, was ich kann und weiß. Die Aufgabenstellung passt perfekt zu meinen Fähigkeiten und Erfahrungen.

► **Welche konkreten Projekte stehen in der nächsten Zeit an?**
Ich bin ein großer Fan von Digitalisierung und möchte gerne einige Dinge umgestalten und viele Prozesse

automatisieren. Das gesamte Arbeitsgebiet hinsichtlich Steuerrecht und eBilanz schafft immer mehr und neue Anforderungen. Es geht immer mehr darum, alle Dokumente digital einzuarbeiten. eBilanz und Kerntaxonomie haben ganz andere Anforderungen als noch vor fünf bis zehn Jahren. Bereits Mitte der 90er-Jahre habe ich EDV doziert und für die IHK und Gewerbe-Akademien der Handwerkskammer Kurse gegeben. Die dozierende Tätigkeit war mein bester Lehrer. Die Fragen der Teilnehmer waren immer unterschiedlich formuliert, obwohl sie das Gleiche wollten. Das hilft mir bis heute im Dialog mit den Mitarbeitern, wo Fragen ebenfalls unterschiedlich gestellt und passende Antworten verlangt werden. Ich bin glücklich, hier gelandet zu sein. Ich spüre ein richtig schönes Arbeitsumfeld in einem kleinen, interessanten Team. Ich erlebe eine tolle Geschäftsleitung, wo ich mich wirklich gut aufgehoben und wertgeschätzt fühle.

► **Was wünschen Sie sich für Ihre Zukunft bei der wbg und in der Wohnungswirtschaft?**

Ich wünsche mir, die gestellten Aufgaben zu lösen und bestmöglich zu meistern. Auch möchte ich den Geist von meinem Vorgänger aufnehmen, der sich hier seit über drei Jahrzehnten bestens auskennt. Gerhard Ginter hat mich wirklich toll eingearbeitet und mich super in die örtlichen Gegebenheiten eingewiesen. Er hat große Fußstapfen hinterlassen, darin muss ich mich noch zurechtfinden. Mein Anspruch ist es, für unsere Mieter und Kollegen ein kompetenter Ansprechpartner zu sein.



Gerhard Ginter und Dietmar Schweigler

Eine Ära geht zu Ende

Nach fast 34 Jahren verabschiedeten wir letztes Jahr unseren langjährigen Mitarbeiter Gerhard Ginter in den wohlverdienten Ruhestand.

Dieses Ereignis nehmen wir zum Anlass, um die Treue und die Arbeit, die Gerhard Ginter in über drei Jahrzehnten für die wbg geleistet hat zu würdigen. Wir blicken gemeinsam mit Herrn Ginter zurück auf drei ereignisreiche Jahrzehnte und möchten ihm bei dieser Gelegenheit noch einmal unseren herzlichsten Dank aussprechen. Für Ihren Ruhestand wünschen wir von Herzen alles Gute.

► **Wie war die Situation der Wohnungswirtschaft im Vergleich zu heute?**

Als ich angefangen habe, gab es auch eine sehr hohe Nachfrage nach günstigen Wohnungen. Zu dieser Zeit haben wir Hohleren gebaut, das weiß ich noch. Damals haben wir dann ziemlich viele Reihenhäuser gebaut, die nach der Fertigstellung verkauft wurden. Wir hatten zu dieser Zeit auch noch einen eigenen Architekten im Haus. Bei vielen Projekten konnten wir so direkt die Bauleitung übernehmen. Ich erinnere mich auch noch gut daran, als wir in die Steuerpflicht gekommen sind. Das war 1990. Ich durfte dann auch einige Seminare besuchen, um mich entsprechend weiterzubilden. Wir haben irgendwann dann aber einen Steuerberater und eine Steuerkanzlei beauftragt.

Generell hat sich das Rechnungs- und Buchhaltungswesen in der ganzen Zeit sehr verändert. Gesetzesänderungen gab es zwar schon immer, aber die hatten früher länger Bestand als heute, wo sich alles sehr viel schneller verändert. Ganz besonders merkt man das im Lohnbereich. Wenn kurz vor Neujahr neue Gesetze herauskommen, ist das immer stressig, die neuen Vorgaben adäquat umzusetzen und einzuhalten. Das war früher so nicht der Fall.



Gerhard Ginter

Ich vermute, dass es in der Vergangenheit einfach zu viele Betrugsfälle gab, sodass die Regularien immer mehr verschärft wurden. Wir haben es gemeinsam trotz allem aber immer geschafft, die verschiedenen Anforderungen einzuhalten.

► **Welche Projekte bzw. Herausforderungen sind Ihnen ganz besonders in Erinnerung geblieben?**

Der Bau des NeckarTowers 2010 zur Landesgartenschau war schon allein wegen seiner Größe und damit auch dem Umfang des Projekts eine tolle Herausforderung.

► **Aus der Sicht von über 30 Jahren, wie bewerten Sie die Entwicklungen der Wohnungswirtschaft?**

Es tut sich momentan sehr vieles. Derzeit stehen hauptsächlich durch den Klimawandel, bei uns wie bei anderen Wohnungsunternehmen, verschiedene Fragen im Raum: Wie geht man am besten mit den ganzen bestehenden Heizungen vor? Welche Energiesanierungen sind am effektivsten und am besten geeignet? Welche Versicherungen benötigt man unter diesen Umständen?

Man muss immer optimal informiert sein, damit man keine falschen Entscheidungen trifft. Ein weiterer wichtiger Punkt ist auch, dass Fördermöglichkeiten jahrelang kein Problem waren. Zu Energiesanierungen beispielsweise gab es viele Zuschüsse. Momentan ist das alles nicht mehr so einfach. Die Politik hat derzeit wahrscheinlich zu viele Probleme, als dass sich hier in absehbarer Zeit neue Sachverhalte ergeben. Die Materialpreise waren früher nicht so hoch wie heute.

Ich bin mir aber sicher, dass meine Kollegen Mittel und Wege finden werden um gestärkt aus der momentanen Situation hervorzugehen.

► **Wie hat sich die wbg in diesem Zeitraum verändert?**

Die wbg hat sich schon verändert, ja...(lacht). Am Anfang hatten wir zum Beispiel keine Computer. Wir hatten nur ein externes Rechenzentrum, mit dem wir zusammengearbeitet haben. Irgendwann gab es einen PC und einen Drucker. Da mussten wir uns abwechseln, wenn wir daran arbeiten mussten. Das hat sich sehr stark gewandelt. Mit der Zeit hat jeder einen Computer am Arbeitsplatz bekommen. Unsere Software damals war aber klasse. Man musste die einzelnen Sachschlüssel auswendig können und wissen, was das System am Ende des Vorgangs auch tatsächlich bucht, aber es hat wirklich einwandfrei funktioniert. Heute können die Programme Sachen machen, die gingen früher einfach nicht. Das war wirklich undenkbar. Die wbg ist immer mit der Zeit gegangen. Dadurch konnte auch ich mich immer weiterentwickeln und durfte neue Sachen und Arbeitsweisen kennen lernen.

Kein Würstchenduft liegt in der Luft

Was Mieter zum Thema Grillen und Balkonkästen wissen müssen

Sommerzeit ist auch Grillzeit. Auch wenn grillen sehr beliebt ist, dürfen wbg-Mieter nicht einfach Würstchen, Steaks & Grillkäse anzubuzeln. „Grundsätzlich ist in der Hausordnung geregelt, dass das Grillen auf Balkonen und Freiflächen nicht erlaubt ist“, betont Gerd Schütz, technischer Mitarbeiter bei der Wohnungsbaugesellschaft.

Wie bei jeder guten Nachbarschaft gilt es hier einfach Rücksicht aufeinander zu nehmen und die Bedürfnisse der Anderen zu respektieren.



Gerd Schütz

Warum freie Treppenhäuser wichtig sind

Gerd Schütz schaut beim Objektcheck ganz genau hin

Gegenstände in Treppenhäusern können nicht nur zu gefährlichen Stolperfallen werden, sie behindern im Notfall auch Rettungskräfte im Einsatz. Gerd Schütz ist technischer Mitarbeiter bei der wbg und schaut in regelmäßigen Abständen beim Objektcheck, ob die Hausordnung auch eingehalten wird.

► **Herr Schütz, was wird beim Objektcheck alles geprüft?**

Ich überprüfe Fassaden, Dächer, Heizungen, Schächte, Beleuchtungen, Kellerabgänge, Bäume, Vordächer, Zäune oder Leitungen. Kurz: Alle öffentlich zugänglichen Bereiche auf die Sicherheit.

► **Warum ist es wichtig, dass in Treppenhäusern und Gemeinschaftsräumen nichts abgestellt oder gelagert wird?**

Das sind Flucht- und Rettungswege und müssen frei bleiben, damit der Einsatz von Sanitätern, Notärzten oder der Feuerwehr nicht erschwert wird. In den allgemeinen Räumen wie Hausflur, Keller oder Waschküche darf grundsätzlich nichts abgestellt werden, so steht es eben in der Hausordnung.

► **Was passiert, wenn Ihnen etwas auffällt?**

Wenn Gefahr im Verzug ist, würde ich sofort klingeln und versuchen den Mieter zu erreichen, um den Missetand zu beseitigen. Im anderen Fall notiere ich mir den Sachverhalt und mache Fotos. Dann gebe ich das an unser Vermietungsmanagement weiter und die Mieter werden angeschrieben.

► **Wie oft checken Sie die Gebäude?**

Bei neueren Gebäuden überprüfe ich beispielsweise das Dach und die Dachrinnen einmal jährlich. Bei älteren Häusern machen wir das zwei- bis drei Mal im Jahr. Die Beleuchtungen oder Außenanlagen mit Spielplätzen und Treppenhäuser mit Geländern sind einmal im Monat dran. Jeden Herbst begehe ich außerdem mit einem Baumexperten die Außenanlagen und schaue, ob Bäume eine Gefahr darstellen.

Das sollten Mieter beachten:

► Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühle dürfen im Treppenhaus vorübergehend abgestellt werden, da sie Hilfen darstellen, auf die Mieter angewiesen sind.

► Das Abstellen von Fahrrädern ist nicht erlaubt, diese gehören in den Keller. Gibt es einen Fahrradkeller und ist in der Hausordnung geregelt, dass Fahrräder dort abzustellen sind, müssen sich die Mieter daran halten.

► Dezent und vorübergehende Dekorationen zu besonderen Anlässen sind erlaubt, beispielsweise Weihnachts- und Osterschmuck.

► Werbezeitschriften, Kataloge und Päckchen dürfen vorübergehend abgelegt werden, sollten aber zügig wieder entfernt werden. Sie bestehen aus brennbarem Material und können den Durchgang versperren.

► Schneeschieber und Besen gehören nicht ins Treppenhaus, sie sind Stolperfallen und können Pfützen hinterlassen.





Entwurf für das Projekt Sturmbühlstraße



Der Abriss geht voran



Herr Müldner vor dem Abriss in der Sturmbühlstraße

Für weitere Informationen zu diesem Thema empfehlen wir Ihnen unseren Artikel „Wohnungswirtschaft in der Krise“ auf unserer Website.



www.wbg-vs.de/wohnungswirtschaft-in-der-krise/

Neue Lösungsansätze müssen erst gefunden werden

Aufgrund unvorhersehbarer politischer und wirtschaftlicher Entwicklungen mussten wir die Arbeit an dem Projekt jedoch vorerst stoppen. Schuld an diesen drastischen Entscheidungen sind insbesondere die Energiekrise und die Explosion der Baukosten in den letzten Monaten. Neue Gesetzesvorgaben hinsichtlich der energetischen Anforderungen und die wirtschaftlichen Folgen durch den andauernden Konflikt in der Ukraine haben zu einer schwierigen Gesamtsituation formiert. Die energetischen Anforderungen an Sanierungen und Neubauprojekte sind deutlich gestiegen, dieser Umstand allein hätte bereits zu einer erheblichen Teuerung des Bauprojekts geführt. Erschwerend hinzu kommt, dass die Baukosten an sich generell explodiert sind. Unter diesen Bedingungen kann das Projekt Sturmbühl momentan leider nicht wie geplant durchgeführt werden.

Würden wir das Projekt wie geplant fortsetzen, wären die Kosten nicht vertretbar und sozialer Wohnraum könnte nicht angemessen angeboten und bepreist werden. Die angestrebten Mietpreise pro Quadratmeter würden sich nahezu verdreifachen. Gemeinsam mit anderen Unternehmen sind wir fokussiert auf der Suche nach neuen Lösungen und Methoden, um auf die momentane Situation angemessen reagieren zu können. Hierbei diskutieren wir die verschiedensten Möglichkeiten. Aufgrund der Tragweite dieser Ereignisse benötigt die Entwicklung einer umsetzbaren Alternative jedoch einiges an Kalkulationsaufwand und Arbeit in der Projektentwicklung.

Wie geht es weiter?

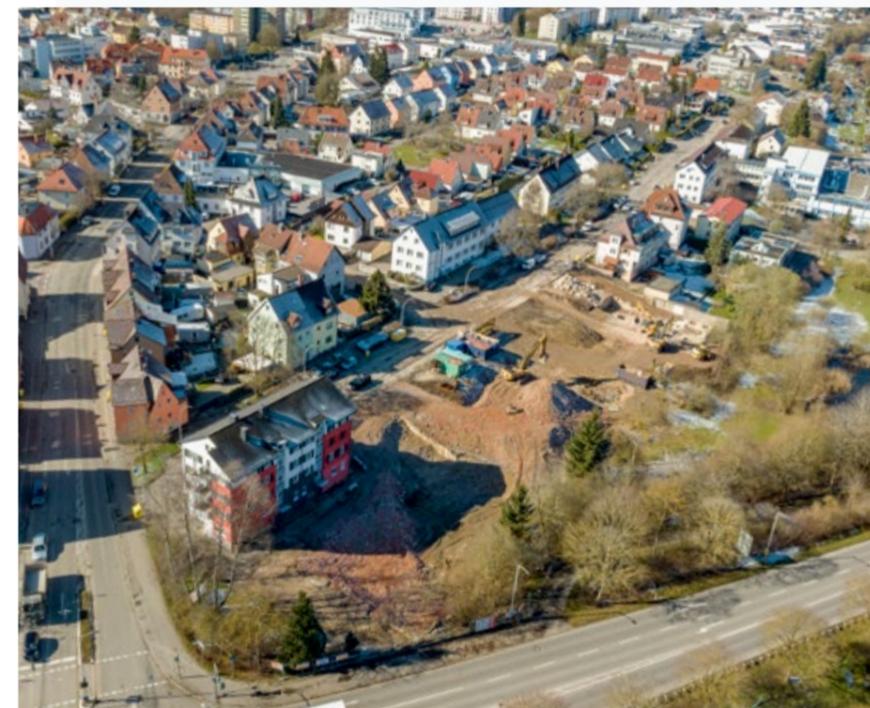
Vom Abbruch zum Umbruch

Im letzten Jahr berichteten wir voller Ambitionen von dem geplanten Bau- und Leuchtturmprojekt im Sturmbühl Areal. Der Projektstart konnte zunächst planungsgemäß durchgeführt werden. In umfassenden und gewissenhaft durchgeführten Abbrucharbeiten wurden die alten Gebäude abgerissen. Der hierbei anfallende Bauschutt wurde vor Ort in Container sortiert und umweltfreundlich entsorgt. Die gesamten Abrissarbeiten wurden von der wbg in regelmäßigen Abständen kontinuierlich dokumentiert und überwacht.

Bei den Abrissarbeiten wurden die Innenräume sorgfältig entkernt, bevor mit schweren Maschinen das Gemäuer und die Grundsubstanz entfernt wurden. Stück für Stück verschwanden, die alten, baufälligen Gebäude und das Areal wurde als Baugrund freigelegt.



Sturmbühl Areal vor dem Abriss



Sturmbühl Areal nach dem Abriss



So geht klimafreundliche Modernisierung

Gebäude in der Gluck- und Hohenkrähenstraße punkten in vielen Bereichen

Helle Fassaden und schicke Balkone: Nach rund einem Jahr sind die modernisierten Gebäude in der Gluckstraße 18 - 20 und der Hohenkrähenstraße 9 - 11 zu einem regelrechten Blickfang geworden. Die Handwerker haben gute Arbeit geleistet und die Projekte innerhalb der geplanten Zeit modernisiert. So wurden die Betonbalkone entfernt und durch thermisch abgetrennte Stahlbalkone ersetzt. Teil der äußeren Arbeiten waren auch der Einbau neuer Isolierglasfenster und Rollläden.

Aber nicht nur die Außenfassaden glänzen: In die 12 Wohnungen der Gluckstraße und 16 Wohnungen in der Hohenkrähenstraße wurden neue Bäder eingebaut.

„Wie schon bei den Sanierungen in der Grabenäckerstraße wurde das patentierte Bad-Wand-System eingesetzt. Die Mieter können dabei in ihren Wohnungen bleiben und die Bäder werden in kürzester Zeit eingebaut“, erklärt Andreas Doering, der stellvertretende Leiter Bau & Projektmanagement. Die Wände werden im Werk vorproduziert, gefliest und bereits mit allen nötigen Leitungen für Strom, Heizung und Wasser versehen. Sie müssen nur noch am Einbauort montiert werden. So sind alle Bäder innerhalb von nur sieben bis zehn Arbeitstagen fertig, wobei immer mehrere Bäder parallel saniert werden. „Die Mieter wurden im Vorfeld bei einer Versammlung über die Vorgehensweise umfassend informiert und haben gut mitgezogen“, lobt Andreas Doering.



Hohenkrähenstraße während der Sanierung



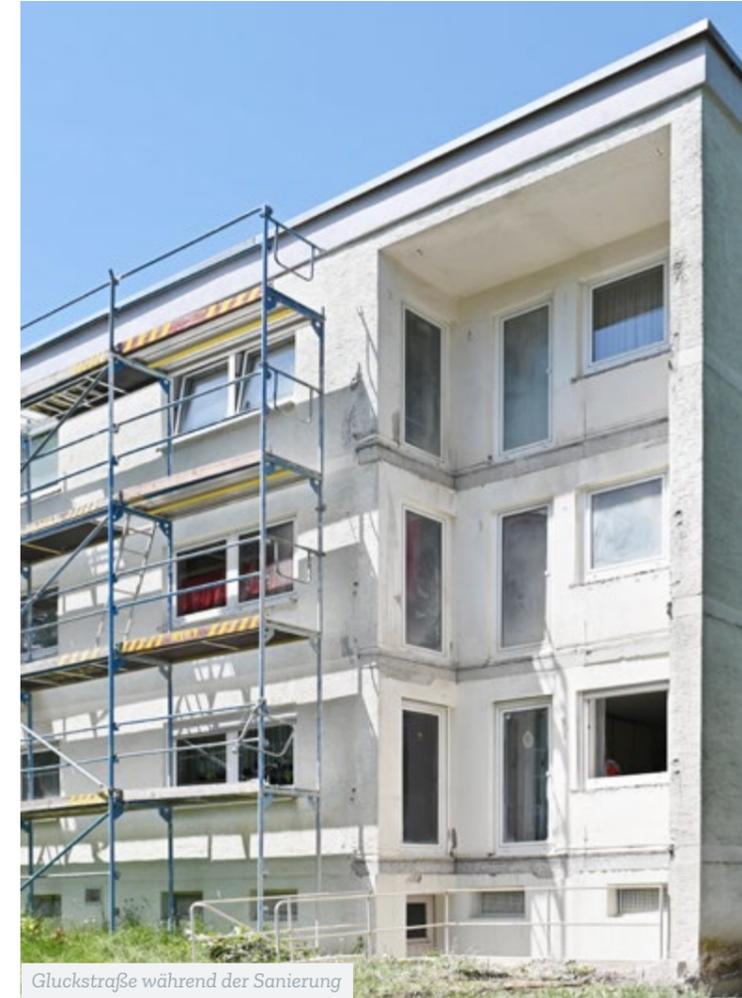
Hohenkrähenstraße nach der Sanierung



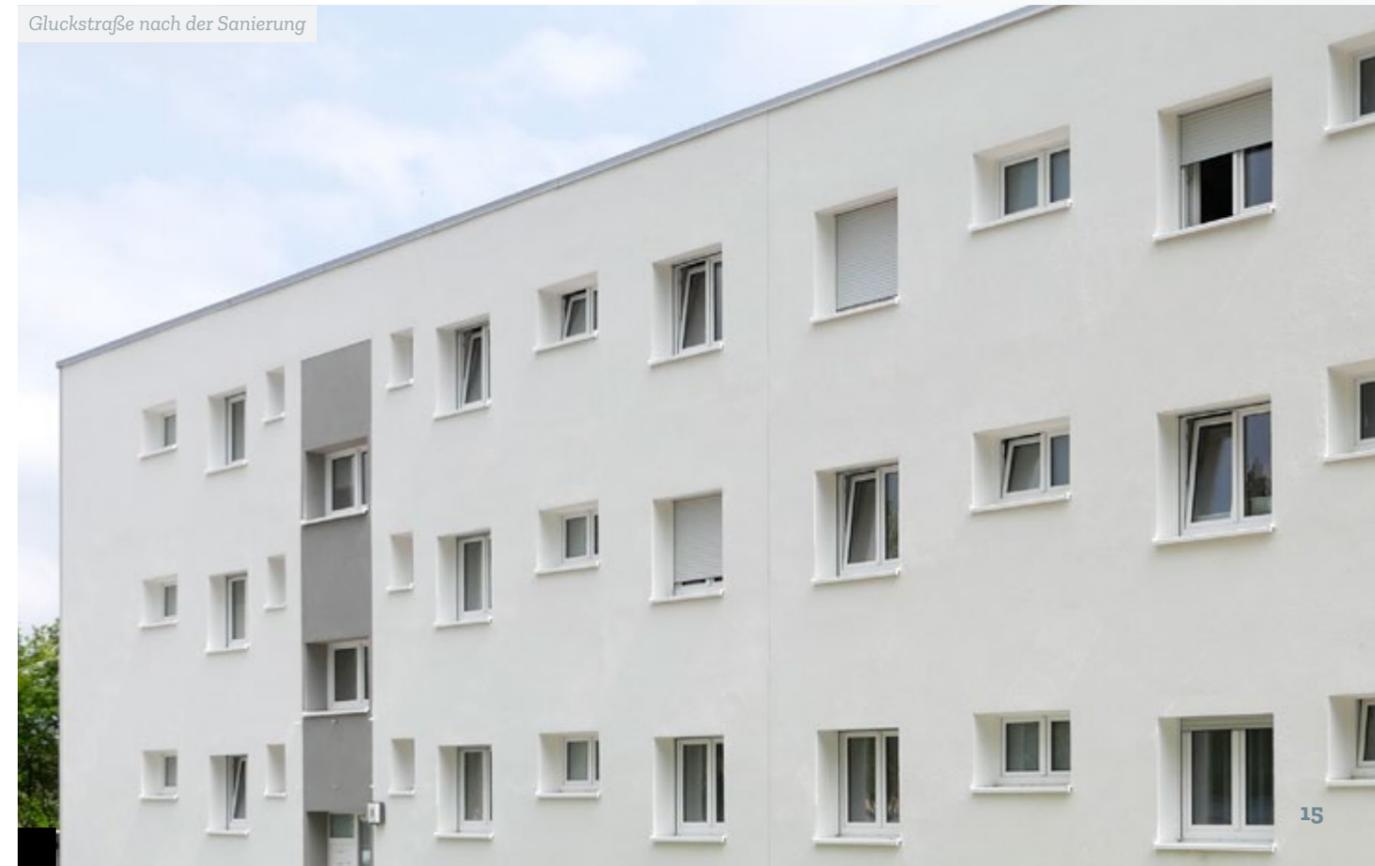
Ein deutliches Zeichen in Richtung klimafreundlicher und energetisch sinnvoller Modernisierungen setzt die wbg mit dem Einbau von Holzpelletsheizungen und einer Heiz- und Warmwasseranlage mit einem Gas-Überlastkessel, das sorgt für CO2-neutrale Wärme. Geplant ist außerdem der Einbau einer Photovoltaikanlage. Eine Wärmedämmung mit Mineralwolle beim Dach und der Kellerdecke ergänzen die klimafreundliche und zukunftsweisende Modernisierung.



Andreas Doering



Gluckstraße während der Sanierung



Gluckstraße nach der Sanierung



wbg-vs.de



Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH
Oberdorfstraße 6 | 78054 Villingen-Schwenningen

- ▶ **Telefon:** +49 7720 8503-0
- ▶ **Mo-Fr:** 08:30 - 12:30
- ▶ **E-Mail:** info@wbg-vs.de
- ▶ **Mo, Di, Do:** 14:00 - 17:00

Bei Notrufen oder Terminen außerhalb der Öffnungszeiten
wenden Sie sich bitte an folgende Nummer: **+49 7720 8503-30**