

Internet sei Dank!

## ➔ Rasche Reparaturen

Schäden und Mängel in Wohnungen schnell beheben: Das ist für Mieter ebenso wichtig wie für Vermieter. Via Internet können jetzt über die Homepage der Wohnungsbau Ludwigsburg Schäden noch direkter und präziser gemeldet werden – unabhängig von Öffnungszeiten. Dafür gibt es eine spezielle Eingabemaske, in welche die maßgeblichen Daten und Angaben einfach eingetragen werden können. Die Zuständigen sind auf diese Weise sofort über die betroffene Adresse und die Art des aufgetretenen Mangels informiert und können umgehend entsprechende Maßnahmen in die Wege leiten. Der Weg zum Formular führt von der Seite [www.wb-lb.de](http://www.wb-lb.de) über den Button „Service“ direkt zu „Schadensmeldungen“.



Schadensmeldung geht jetzt schnell und bequem.

Gewinner: Die Jochims

## ➔ Ein Monat ohne Miete

Wie zufrieden sind die Mieter von WBL-Wohnungen mit den Leistungen von Handwerkern, die vor Ort ihre Arbeit machen? Um das herauszufinden hat die WBL vor Kurzem eine Umfrage in Auftrag gegeben, deren Ergebnis detailliert Auskunft gibt und ein überwiegend positives Ergebnis zeigt. Fragen beantworten kostet aber Zeit und macht Mühe. Deswegen hat die WBL einen mietfreien Monat als Hauptgewinn unter allen ausgelost, die sich an der Befragung beteiligt haben. Gewonnen haben ihn die Eheleute Irene und Andreas Jochim aus Ludwigsburg. WBL-Geschäftsführer Armin Maschke hat ihnen gratuliert und hofft, dass sie sich mit der gesparten Kaltmiete einen besonderen Wunsch erfüllen können.

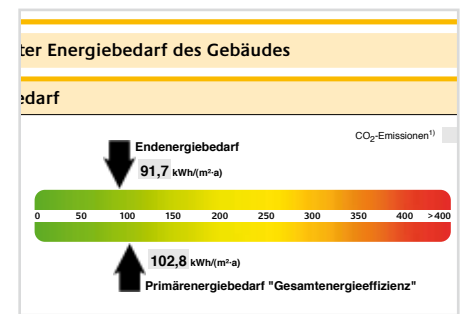


Für Andreas Jochim hat sich das Mitmachen ausgezahlt.

Energieausweise

## ➔ Durchweg sparsam!

Alle WBL-Wohnungen haben ihn jetzt: Den Energieausweis, der Auskunft darüber gibt, wie energiesparend Menschen hier wohnen können. WBL-Geschäftsführer Armin Maschke ist mit den Resultaten sehr zufrieden. „Viele Energieausweise zeigen einen Wert von unter hundert und sind damit weit im grünen Bereich.“ Die kontinuierlichen Modernisierungen der WBL zeigen damit deutlich Wirkung. Nur manche der Gebäude haben einen Wert um 200, der noch immer im Mittelfeld liegt. „Ausreißer“ gibt es kaum. „Dieses Ergebnis ist besser als erwartet“, freut sich Maschke. Die Ausweise hängen jeweils im Eingangsbereich aus und können dort jederzeit von den Bewohnern eingesehen werden.



Je grüner desto besser: Die Farbskala sagt, wie's ist.

## ➔ Impressum

Herausgeber  
Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Karl-Massa-Str. 3  
71634 Ludwigsburg

Tel. 07141 / 22 30 0  
Fax 07141 / 22 30 90  
E-Mail [info@wb-lb.de](mailto:info@wb-lb.de)  
Internet [www.wb-lb.de](http://www.wb-lb.de)

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

Grafik und Layout  
Agentur Gerhard Baumann, Ludwigsburg

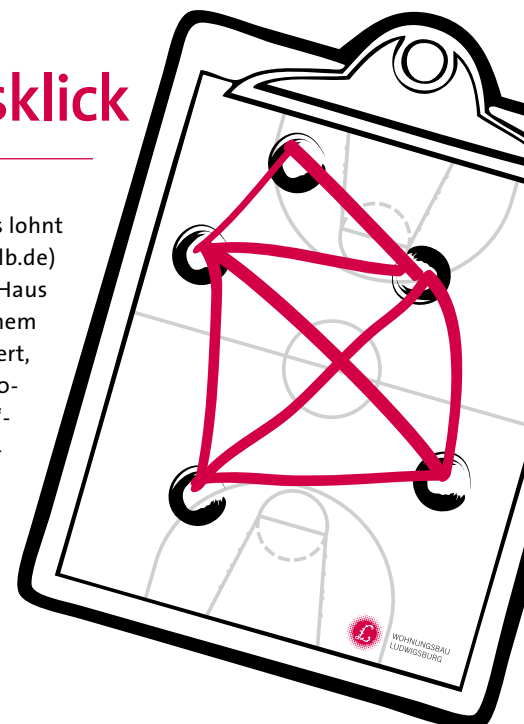
Fotos/Bilder  
WBL, Agentur Gerhard Baumann

Druck, Auflage 5.000  
Ungeheuer & Ulmer  
Ausgabe 3/2008

Tolle Gewinne für Teilnehmer

## ➔ Haus per Mausklick

Das Eigenheimspiel geht in eine neue Runde! Es lohnt sich, über die Homepage der WBL ([www.wb-lb.de](http://www.wb-lb.de)) den Link „Eigenheimspiel“ anzuklicken. Das Haus auf der Spieltafel unten links muss nur in einem Zug nachgezogen werden. Wer sich dann registriert, kann zum Ende der Basketballsaison einen 40-Zoll-Flachbildfernseher und fünf „NBA live 08“-Spiele (PC-DVD) gewinnen. Dazu gibt es vorab jeden Monat zwei Minibasketballkörbe als Papierkorbaufsatz. Devise: Unseren Basketball-Profis der EnBW die Daumen drücken, auf Sieg setzen und auf der ganzen Linie gewinnen!





Ausgabe 3/2008



## → Editorial

Armin Maschke,  
Vorsitzender der  
Geschäftsleitung



Liebe Leserin, lieber Leser,

Leben bedeutet Wachstum und Veränderung. So wandeln sich die Wünsche von Menschen an zeitgemäßen Wohnraum. Die WBL begleitet Sie dabei als zuverlässiger Partner. Aktuell kümmert sie sich um das neu entstehende Wohngebiet Sonnenberg, dessen vielversprechende Neugestaltung schon 2009 beginnt. Mit ihrem neuen Service-Angebot, das ab 2009 von allen WBL-Kunden genutzt werden kann, ermöglicht sie diesen jetzt eine einzigartige Wohn- und Lebensqualität. Dienstleistungen aller Art können ab sofort den Alltag von Singles, Familien und Senioren erleichtern. Dass sich die WBL im neuen Jahr wieder in Sachen Modernisierung stark engagieren wird, ist selbstverständlich. Nicht zuletzt unterstützt sie so die Konjunktur vor Ort in wirtschaftlich schwierigen Zeiten. Besonders freuen wir uns, dass unsere Geschäftsstelle bald noch zentraler und leichter zu erreichen sein wird. Der Umzug in die Mathildenstrasse 21, ganz in der Nähe des Rathauses, ist beschlossene Sache. Auch der Aufsichtsrat hat zugestimmt. In zwei Jahren ist es soweit!

Herzlich,

Von kleinen Entlastungen bis zum umfassenden Service-Paket

## → Mit Sicherheit mehr Freiräume

Was tun, wenn das Urlaubsziel steht, aber keiner weiß, wer sich während der Abwesenheit um die Wohnung kümmert? Wohin sich wenden, wenn der Druck im Berufsleben überhand nimmt und ein gefüllter Kühlschrank ebenso wie Topfpflanzen oder Haustiere zum unerreichbaren Luxus werden? Wer kann helfen, wenn der Spagat zwischen Kindern, Haushalt und Erwerbsarbeit zum Tanz auf dem Vulkan wird, weil einfach alles miteinander zuviel ist? Oder wenn ein älterer Mensch, der nicht mehr alles selbst erledigen kann, trotzdem in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben möchte? Die WBL verfolgt aufmerksam den Wandel, welcher in der Gesellschaft stattfindet. Wurden früher Menschen in schwierigen Situationen meist im Familienverband aufgefangen, so stehen heute viele Hilfesuchende alleine da, wenn Unterstützung von außen so wichtig wäre.

In einer Gesellschaft, die maximale Mobilität und Flexibilität von ihren Mitgliedern verlangt, sind daher zeitgemäße Alternativen notwendig, die dieser veränderten Sozialstruktur Rechnung tragen. Die WBL hat dies erkannt und ist entsprechende Schritte gegangen.

### Kleine Hilfen haben oft große Wirkung

Kunden der WBL haben ab 2009 die Möglichkeit, auf ein exklusives Service-Paket zuzugreifen, welches für jeden absolut individuell geschnürt werden kann. Ziel ist es, Singles ebenso wie Familien und älteren Menschen den Alltag zu erleichtern und mehr gute Zeit zu schenken. Die Palette des weit gespannten Dienstleistungsangebots umfasst kleine Hilfen im Alltag, wie beispielsweise das Erledigen von Einkäufen oder Botengängen, über die Versorgung der Wohnungen im Urlaub **Fortsetzung S.2**

Wenn Alltagsaufgaben zur Last werden? Ein Anruf bei der WBL und wir kümmern uns um Sie!



**EXKLUSIV FÜR  
WBL-KUNDEN**

## → So erreichen Sie uns:

Tel. 07141 / 22 30 0  
Fax 07141 / 22 30 90  
Notfälle 0171 / 71 84 69 2  
(Wochenenden  
und Feiertage)

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

und maßgeschneiderte Kinderbetreuung bis hin zur medizinisch fundierten Pflege in den eigenen vier Wänden. Wo Menschen das Bedürfnis nach Hilfe und Unterstützung haben, um den Alltag besser zu meistern oder um nicht von Zeit raubenden Pflichten aufgefressen zu werden – da springt das Angebot der WBL in die Bresche und steht den Ratsuchenden zur Seite. Und das Beste daran: Es gibt nur eine einzige Telefonnummer, die angerufen werden muss, egal um welche Dienstleistung es sich handelt und wie groß der Umfang der in Anspruch genommenen Leistung sein wird. Die Ansprechpartnerin am anderen Ende der Leitung hört zu, berät bei Bedarf und kümmert sich dann um alles Weitere. Eine Nummer für alle Bedürfnisse – damit bietet die WBL ihren Kunden ein maximales Leistungsspektrum bei minimalem Aufwand.

**Gut für Singles, Familien und Senioren**

Vier tragfähige Säulen finden sich unter dem Dach der WBL: Die Bereiche Handwerk, Haushalt, Kinderbetreuung und Pflege.

Sie enthalten jeweils eine ganze Reihe verschiedener Serviceangebote. Im handwerklichen Bereich sind beispielsweise Unterstützung beim Umzug, bei Gartenarbeiten, bei der Kehrwoche oder bei kleineren Reparaturen und Renovierungsarbeiten abrufbar. Hilfe im Haushalt beinhaltet das Reinigen der Wohnung ebenso wie Wäschepflege, Einkäufe, Botengänge oder die Begleitung zu Arztterminen. Bei der Kinderbetreuung steht diese Dienstleistung zur Seite, wo öffentliche Angebote berufstätige Eltern oft verzweifeln lassen. Bis zu vier Kinder gleichzeitig zwischen null und 14 Jahren können absolut flexibel vor Ort in der eigenen Wohnung in Obhut genommen werden. Das Pflegeangebot reicht von einfachen Hilfen bei der täglichen Körperpflege

über die 24-Stunden-Pflege bis zur ärztlich verordneten Nachsorge, wie etwa Verbandwechsel oder Medikamentengaben durch examinierte Fachkräfte. Auch einen rund um die Uhr erreichbaren Notruf gibt es.

**So vielfältig wie das tägliche Leben**

Sämtliche Bausteine dieses Service-Gebäudes lassen sich vollkommen individuell miteinander kombinieren. Den Zeitraum, in dem die gewählte Dienstleistung erbracht werden soll, wählen WBL-Kunden ebenfalls



ab 01. Januar 2009:

**Unter dem Dach der WBL gut aufgehoben**

Hier können Sie unterschiedlichste Leistungsangebote in Anspruch nehmen – wir arbeiten Hand in Hand.

Haus- und Gartenservice	Pflegeservice	Kinderbetreuung	Haushaltsservice
Kehrwoche	Essen auf Rädern	Einzel- und Gruppenbetreuung	Wäsche waschen und bügeln
Gartenarbeiten	Hausnotruf	Abholservice und Fahrdienste	Erledigen jeglicher Haushaltsaufgaben
Kleinreparaturen	24-Stunden-Erreichbarkeit	Hausaufgabenbetreuung	Betreuung der Wohnung / Urlaubsservice
Unterstützung bei Umzügen etc.	Häusliche Pflege	Kochservice für die Familie	Versorgung von Tieren und Pflanzen

Für individuelle Anfragen und Aufträge stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

**Service Organisation Dienstleistungen Innovationen**

Zu erreichen unter Tel. 07141 / 22 30 10



ganz nach ihrem Ermessen. Die Hilfe beim Möbelaufbauen wird nur einmal benötigt? Kein Problem. Die Kinder im Haushalt werden größer und benötigen statt Brei und Windeln nun eher Unterstützung bei den Hausaufgaben? Auch hier lässt sich das Service-Profil jederzeit neu anpassen. Langjährige Mieter oder Eigentümer möchten bis ins hohe Alter möglichst sicher und geborgen im gewohnten Umfeld bleiben? Auch hier warten viele Leistungspakete, die sich ganz nach den Bedürfnissen der WBL-Mieter richten.

#### Notlagen werden sorgsam aufgefangen

Wenn die Versorgungsperson einmal ausfällt, etwa durch Kur, Krankenhausaufenthalt oder eine Risikoschwangerschaft, können so genannte Familienpflegerinnen sogar vom Arzt verordnet werden. Diese Kosten übernimmt dann im Regelfall die Krankenkasse. Hier, wie auch in vielen anderen Bereichen, kann der WBL-Service auf das fundierte Know-how und die umfangreiche Erfahrung der SO.DI gGmbH zurückgreifen. Sie ist Partner der WBL bei diesem zeitgemäßen und zukunftsweisenden Projekt. ■

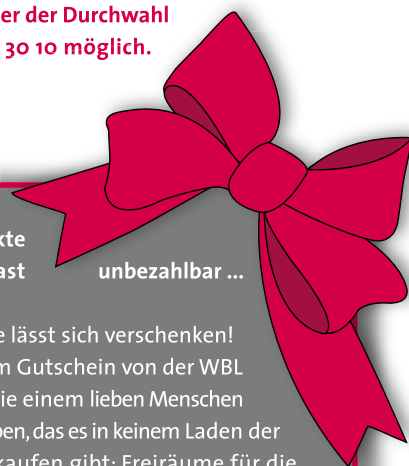


#### Start der Serviceangebote

ist der 1. Januar 2009.

Anfragen und Aufträge sind ab

sofort unter der Durchwahl  
07141 / 22 30 10 möglich.



Geschenkte  
Zeit ist fast

unbezahlbar ...

... aber sie lässt sich verschenken!  
Mit einem Gutschein von der WBL können Sie einem lieben Menschen etwas geben, das es in keinem Laden der Welt zu kaufen gibt: Freiräume für die Erfüllung persönlicher Bedürfnisse und das Gefühl, von anderen umsorgt zu werden. Kurz: Momente der Entspannung und des Wohlbefindens fernab vom Alltagsstress, die sich kaum jemand wirklich selbst einmal gönnt. Sprechen Sie uns an. Wir finden für jeden einen Gutschein nach Maß!

Gutscheine sind am Empfang der Wohnungsbau Ludwigsburg erhältlich oder Sie können diese auch telefonisch unter Tel.: 07141 / 22 30 10 sowie per Email: [serviceangebote@wb-lb.de](mailto:serviceangebote@wb-lb.de) bestellen.

Vom Hausmeister zum Hausbetreuer: Ein gelungenes Projekt

## ➔ Die gute Technik macht's



Als Hausbetreuer kümmern sie sich ebenso um funktionierende Technik wie um harmonische Hausgemeinschaften.

Für eine gut funktionierende Hausgemeinschaft ist der versierte Umgang mit Schraubenzieher und Heckenschere von großem Vorteil – aber nicht ausreichend. Wer sich um Häuser kümmert und um die Menschen, die in ihnen leben, sollte ebenso soziale Kompetenzen besitzen. Die WBL hat, entsprechend diesem zeitgemäßen Anforderungsprofil, ihre Mitarbeiter im Bereich Hausservice geschult. Hausmeister gibt es bei der WBL nicht mehr. Dafür Hausbetreuer.

### Soziale Kompetenzen sind enorm wichtig

Sie sind oft die ersten Ansprechpartner vor Ort: Nicht immer geht es um bauliche Mängel, vielfach sind Hausbetreuer auch Vermittler bei Konflikten. Wie sie am besten mit schwierigen Menschen und Situationen umgehen und schon im Vorfeld positiv aktiv werden können, das haben sie während einer zweijährigen Fortbildung gelernt. Mieterbefragungen vor Beginn und nach Abschluss des Projekts dokumentieren den Erfolg. So empfanden 2008 76 Prozent der Befragten den Umgangston

innerhalb der untersuchten Hausgemeinschaft als gut. Noch 2007 lag der Wert bei 55 Prozent. Die Möglichkeit, den Hausbetreuer als Mediator bei Konflikten hinzuzuziehen, hat sich etabliert und bewährt. Bei vielen Befragten hat sich zudem das Verhältnis zu den übrigen Hausbewohnern verbessert. Damit wurde eines der Hauptziele erreicht: die Hausgemeinschaft zu stärken.

### Hauptziel: Hausgemeinschaften stärken

Erarbeitet wurde das Schulungsprogramm von der WBL unterstützt von LIKOM, dem Ludwigsburger Institut für Konfliktmanagement. Die Konzeption oblag dem bisherigen Leiter des sozialen Managements der Wohnungsbau Ludwigsburg, Martin Gebler, sowie dem Leiter des Likom-Institutes, Siegfried Rapp. Benedikt Wiest, Leiter des Bereichs Hausservice, war in die Planung und Steuerung mit einbezogen. In fünf ganztägigen Seminaren haben die sieben Hausbetreuer ihre kommunikativen und interkulturellen Kompetenzen geschult. Sie haben Techniken zur Kommunikation und

➔ Rafael Kunze,  
Hausbetreuer



Welche Inhalte der Fortbildung waren besonders hilfreich?

■ Die Übungseinheiten zur Gesprächsführung und zur Konfliktbewältigung.

Wie hat sich Ihre tägliche Arbeit dadurch verändert?

■ Es ist ein leichteres Arbeiten durch weniger Konflikte mit Mieter oder Eigentümer.

Was ist für Sie persönlich dabei der größte Gewinn?

■ Ich habe gelernt, die Probleme nicht mit nach Hause zu nehmen.

Mediation gelernt, diese in Rollenspielen erprobt, auf Video aufgezeichnet und im Seminarverlauf ausgewertet. Grundlage war die Aufarbeitung der momentanen Arbeitssituation.

### Neues WBL-Selbstverständnis realisiert

Parallel hierzu wurden die Mitarbeiter mit zeitgemäßer Berufskleidung ausgestattet und es wurden die beharrten Dienstautos durch moderne erdgasbetriebene Fahrzeuge ersetzt. WBL-Geschäftsführer Armin Maschke ist vom positiven Ergebnis des Projektes begeistert: „Das Team ist den zukünftigen Aufgaben gewachsen und zeigt große Offenheit für Veränderungen und für die neuen zusätzlichen Aufgaben.“ Das neue Selbstverständnis der WBL für den Bereich Hausservice ist damit ein gutes Stück weit realisiert; die WBL auf veränderte kommunale Anforderungen, wie das Stadtteilentwicklungskonzept (SEK) und Stadtteilentwicklungspläne (STEP), ebenso hervorragend vorbereitet wie auf aktuelle Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. ■



Fünf Seminartage in zwei Fortbildungsjahren ...



... zuerst wurde die aktuelle Situation herausgearbeitet ...



... dann in Rollenspielen und Diskussionsrunden vertieft.

Gute Personalpolitik und fundierte Ausbildung zahlen sich aus

## ➔ Neues wagen bringt weiter!

Kompetente, engagierte Mitarbeiter, die ihre Stärken an der richtigen Stelle einbringen, sind für jedes Unternehmen ein wertvolles Kapital. Hier gibt es bei der WBL manche Veränderung. Walter Pfannenschwarz, der 16 Jahre Geschäftsführer der WBL war, geht zum Jahresende in den Ruhestand. Neue Gesichter verstärken das WBL-Team, andere Mitarbeiter haben ihr Aufgabenfeld verändert.



**Martin Gebler** | **Leiter Wohnungsverwaltung**

Bislang hat er sich um soziale Themen der WBL ebenso gekümmert wie um die Bereiche Ausbildung und Öffentlichkeitsarbeit. Ab Januar 2009 übernimmt er die Leitung der Abteilung Wohnungsverwaltung. Sein berufsbegleitendes Fortbildungsstudium zum Immobilien-Ökonom (GdW) hat er als Jahrgangsbester abgeschlossen. Die WBL gratuliert!



**Nicole Haidar** | **Objektverwalterin Obdachlosenunterkünfte**

Sie ist seit dem 1. Oktober 2008 für die Unterkünfte zuständig. Neben Verwaltungsaufgaben übernimmt sie die Sozialberatung der Bewohner und die Zusammenarbeit mit anderen Institutionen. Zuvor arbeitete sie bei den Sozialen Diensten der Stadtverwaltung Ludwigsburg und beim Landratsamt als Fallmanagerin für Alg-II-Empfänger.



**Kerstin Schnauer** | **Projektleiterin**

Auf Baustellen kennt sie sich aus: Als Immobilienkauffrau mit Weiterbildung zum Immobilien-Ökonom (GdW) sowie durch ihre Erfahrungen in den Bereichen Marketing und Vertrieb. Ab 1. Dezember 2008 arbeitet sie bei der Wohnungsbau Ludwigsburg in der Projektentwicklung und wirkt bei der Planung von Gebäuden mit.



**Kathrin Schneider** | **Objektverwalterin**

Ihre am 1. September 2006 begonnene Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der WBL wird sie im Juli 2009 abschließen. Schon seit Oktober 2008 arbeitet sie in der Wohnungsverwaltung. Dort wird sie fest angestellt, wenn sie ihre Prüfungen im Sommer erfolgreich abgeschlossen hat. Darauf freut sie sich, das war ihr Ziel, so sagt sie.



**Brigitte Schmucker** | **Objektverwalterin WEG**

Vor zwanzig Jahren hat die Fremdsprachensekretärin den Schritt in die Immobilienbranche gewagt. Seit November 2008 ist sie die neue Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaften der WBL. Als Ansprechpartnerin unterstützt sie diese kompetent bei allen täglich anstehenden Arbeiten und Aufgaben.



**Jacqueline Schelling** | **Auszubildende**

Sie hat im vergangenen Jahr ein zehntägiges Praktikum bei der WBL gemacht. Neben einigen anderen Praktika hat ihr dieses am besten gefallen und sie hat festgestellt, dass dies genau das ist, was sie später im Berufsleben machen möchte. Seit September 2008 macht sie eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der WBL.

### ➔ 16 gute, gemeinsame Jahre



Walter  
Pfannenschwarz

Wenn ich zurückblicke, erinnere ich mich an einige Projekte besonders gut. So kauften wir im Dezember 1992 von der Stadt 1.050 Wohnungen, die zum Teil in einem sehr schlechten Zustand waren. Erst nach vielen Jahren konnte eine insgesamt bessere Wohnungsqualität und wirtschaftliche Vermietung erreicht werden. Im Herbst 1993 übernahmen wir 352 ehemalige US-Wohnungen. Nach der Bewohnbarmachung konnten wir innerhalb von 6 Wochen alle an kinderreiche Familien vermieten. Zwei Jahre später mussten sie jedoch (wegen der PAK-Belastung) mit hohem Kostenaufwand saniert werden. Für die 60 neuen Mietwohnungen auf dem ehemaligen US-Gelände in der Friedrich-Ebert-Straße wurde die WBL mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet. Im Rahmen des Bund/Länderprogramms „Soziale Stadt“ wurde in Egosheim ein großer Lebensmittelmarkt mit Ärztehaus und 29 Eigentumswohnungen erstellt. Auch dieses Objekt wurde mit dem Architekturpreis des Landes Baden-Württemberg ausgezeichnet. Im Wohngebiet Kreuzäcker/Rosenackerweg wurden etwa 300 Wohnungen an eine Holz-hackschnitzelheizung mit Warmwasserversorgung angeschlossen. Dies bedeutet vor allem für ältere Bewohner eine bessere Wohnqualität. Sehr spannend war die Entscheidung im Aufsichtsrat über die Vergabe der Planungs- und Bauleitungsarbeiten beim Bau des Wohn- und Geschäftshauses „Am Hirschberg“. Die WBL 16 Jahre lang führen zu dürfen, war für mich eine sehr schöne Aufgabe. Die Interessen des Hauptgesellschafters wurden immer berücksichtigt. Wirtschaftlich übergebe ich ein sehr gesundes Unternehmen. Vorrangig sind unverändert wirtschaftliche Kriterien zu beachten, jedoch sollten wichtige Entscheidungen stets unter Einbeziehung der Bewohner und Beachtung sozialer Gesichtspunkte erfolgen. Ohne das Mitarbeiterteam der WBL wäre dies nicht leistbar gewesen. Dafür vielen Dank und alles Gute für die Zukunft.

Herzlichst, Ihr

Walter Pfannenschwarz

Jüngste Modernisierungen senken den Energieverbrauch enorm

## → Alles im grünen Bereich!



Es geht noch besser! Die guten Ergebnisse, welche die WBL mit den zuletzt abgeschlossenen Modernisierungen im Bereich Energieeinsparung erzielt hat, sind noch zu übertreffen. Wieder sind bei Gebäuden der WBL Modernisierungen erfolgreich abgeschlossen worden. Und die Zahlen, die berechnet wurden, sprechen

eine deutliche Sprache: Voraussichtlich werden die Kohlendioxidemissionen nach den durchgeführten Maßnahmen in der aktuellen Heizperiode um mehr als zwei Drittel niedriger sein als bisher; in jedem Falle werden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung EnEV 2007 eingehalten. In neuem Gewand und mit modernisiertem Innenleben präsentieren sich nun WBL-Gebäude in Eglosheim, in Grünbühl und in der Oststadt. Sie befinden sich in der Monrepos-Straße 29, 31, und 33, in den Neuen Weingärten 25-29 in der Gottlieb-Dilger-Straße 17-19, in der Adalbert-Stifter-Straße 19 und Frauenried 26 sowie in der Friedrichstraße 147-153 und Friedrichstraße 155-161. Die Objekte benötigen nun alle weit aus weniger Energie als zuvor. Und mehr noch: Die Wohneinheiten in Eglosheim sind mit neuen Sprechanlagen

ausgerüstet worden, die in der Gottlieb-Dilger-Straße haben neue Bäder bekommen. Haus- und Wohnungselektrik nach dem neuesten Stand der Technik ist nun in den Objekten Adalbert-Stifter-Straße und Frauenried installiert. Eine Freude für die Augen sind außerdem die frisch gerichteten Treppenhäuser, die in neuem Glanz erstrahlen sowie die Außenlagen, welche ebenfalls wieder tiptop in Ordnung sind.

### Vor allem Wärmebrücken unter der Lupe

Im Auftrag der WBL machte die Ingenieurgesellschaft EFG (Engineering Facility Group) vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen eine systematische Bestandsaufnahme der so genannten U-Werte der Gebäudehülle; natürlich besonders an Stellen, an denen besonders leicht und viel Wärme verloren gehen kann. Hierzu zählen Außenwände, Geschossdecken, Außenfenster und Außentüren. Am U-Wert lässt sich ablesen, wie gut oder schlecht ein Material Wärme und Kälte voneinander trennt. Faustregel: Je niedriger der U-Wert, desto besser sind die isolierenden Eigenschaften des Baustoffs. Festgehalten wurden außerdem die Kohlendioxid-Emissionen sowie die Schwefeldioxid- und Stickoxid-Emissionen. Bei der Untersuchung wurden bauliche Gesichtspunkte ebenso einbezogen und bewertet wie die gebäudetechnischen Installationen. Anhand



von Gebäudeberechnungen und Erfahrungen aus anderen WBL-Projekten wurden dann Maßnahmen entwickelt, welche sich anhand der Vor-Ort Besichtigung auch realisieren ließen.

### Dickere Außenhaut wirkt wahre Wunder

Sämtliche Gebäude haben nun eine wesentlich dickere Haut bekommen, die den Bewohnern auch im Winter behagliche Innentemperaturen beschert – bei wesentlich geringerem Energieverbrauch. Durchweg sind die Außenfassaden durch ein zehn Zentimeter dickes Wärmeverbundsystem verstärkt. Die Geschossdecken am Dach haben einen 16 Zentimeter dicken Schutzmantel erhalten. Überall wurden die Außenfenster ausgetauscht und die Kellerdecken mit einer dicken Dämmschicht ausgestattet. Im Gebäude Gottlieb-Dilger-Straße 17-19 wurden darüber hinaus im Bereich der Dachwohnungen die Innenwände sowie das Dach isoliert.

### Zwei Drittel weniger Kohlendioxid ausstoß

War das Einsparpotential bei anderen, bereits durchgeführten, Dämm-Maßnahmen schon mehr als erfreulich, so sind die Werte bei den



Im Rahmen der anstehenden Außensanierung wurde nicht nur nachhaltig gedämmt; die Wohnqualität aller modernisierten Objekte wurde auch im Hausinneren signifikant verbessert.



Ab sofort gibt es mehr Wärme für weniger Geld.



Die neue Außenhaut sieht schön aus und hält dicht.



Neue Fenster sorgen auch für ein besseres Raumklima.

betreffenden sechs Objekten „beeindruckend gut“, wie sich WBL-Geschäftsführer Armin Maschke freut. So ist beispielsweise beim Gebäude Monreposstraße eine Reduktion der Kohlendioxidemissionen um über zwei Drittel zu erwarten. Anstelle von bisher rund 106.000 Kilogramm Kohlendioxid pro Jahr ist hier künftig mit einem Ausstoß von nur noch 28.000 Kilogramm pro Jahr zu rechnen. Das entlastet die Portemonnaies der Bewohner und leistet einen wichtigen Beitrag für sauberere Luft in Ludwigsburg. Kaum weniger beeindruckend sind die Prognosen für die anderen Wohnanlagen. In der Gottlieb-Dilger-Straße 17-19 fallen beispielsweise anstelle von bisher fast 98.000 nur noch gut 30.000 Kilogramm Kohlendioxidausstoß pro Jahr an. Aussagekräftig sind auch die veränderten U-Werte. Am deutlichsten ist der Unterschied bei den Dachgeschossdecken: Anstelle eines

U-Wertes von bislang 3,56 W/m<sup>2</sup>K gilt nun bei den entsprechenden Gebäuden ein Wert von 0,21 W/m<sup>2</sup>K, bei den Keller-Geschossdecken sind es 0,51 W/m<sup>2</sup>K statt 2,20 W/m<sup>2</sup>K. Der Wert der Außenfenster konnte von 3,5 W/m<sup>2</sup>K auf 1,1 W/m<sup>2</sup>K gesenkt werden. Wichtig ist, dass die Wohnungsnutzer beachten, dass mit der deutlich angestiegenen Gebäudedichtheit eine ausreichende Raumlüftung über Fenster absolut erforderlich ist.

#### Ergebnisse noch besser als erwartet

„Diese Ergebnisse sind noch besser als erwartet“, erläutert WBL-Geschäftsführer Armin Maschke. Sämtliche Wohnungen haben nun hervorragende Werte beim Energieausweis. Den niedrigsten Wert bei den modernisierten Objekten haben die Wohnungen in der Gottlieb-Dilger-Straße 17-19 mit einem Energiebedarf von 93,4

kWh/(m<sup>2</sup>.a), dicht gefolgt von den Wohneinheiten in der Adalbert-Stifter-Straße mit 103,3 kWh/(m<sup>2</sup>.a). Sehr gut sind ebenfalls die Werte in der Monreposstraße 29,31 und 33 mit 115,2 kWh/(m<sup>2</sup>.a) und Frauenried 26 mit 128,3 kWh/(m<sup>2</sup>.a). Alle liegen deutlich im grünen Bereich der Skala, deren Farbverlauf von Grün (niedriger Bedarf) über Gelb bis Rot (hoher Bedarf) reicht. Für die Gebäude Neue Weingärten 25-29 wurde ein Energieverbrauchsausweis mit einem Wert von 139 kWh/(m<sup>2</sup>.a) erstellt. Insgesamt hat die WBL hier zirka zwei Millionen Euro investiert und damit die Wohnqualität für die Menschen in den Objekten sowie für die Stadt Ludwigsburg allgemein erhöht. Weniger Energieverbrauch, weniger Schadstoffausstoß, dafür mehr Freude am ansprechenden Wohnumfeld – das ist eine gute Bilanz für alle. ■

## → Das Bewertungssystem beweist es: In Sachen Freundlichkeit sind die Handwerker der WBL schwer zu schlagen!

Die Gewährleistung guter Qualität ist ein Hauptanliegen der WBL. Das gilt auch für die von ihr beauftragten Handwerker. Auf diese Weise soll bei den Mietern von WBL-Wohnungen ein Höchstmaß an Zufriedenheit erreicht werden. Im Rahmen ihrer Diplomarbeit an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Nürtingen hat Olivia Ratzkowski ein Bewertungssystem entwickelt und damit die Zufriedenheit mit Handwerkerleistungen untersucht. Erfreuliches Ergebnis: Die Bewohner von WBL-Wohnungen sind mehr als zufrieden mit den Handwerkerleistungen, diese erhielten dabei eine durchschnittliche Benotung zwischen 1,6 und 2,0. Einen sehr guten Wert erzielten die Kriterien „Freundlichkeit“ und

„Sicherheit“ mit einem Mittelwert von je 1,6. Pünktlichkeit und Sauberkeit wurden positiv hervorgehoben, die Erreichbarkeit und Qualität wurden jeweils mit der Note 2,0 bewertet. Grundlage des zukünftigen Bewertungssystems sind Bewertungsbögen, die von Mietern, WBL-Mitarbeitern oder externen Architekten ausgefüllt werden. Die Daten werden in eine Bewertungsmatrix eingetragen und einmal im Monat ausgewertet. So kann die WBL jederzeit objektiv die von ihr beauftragten Handwerker beurteilen. In Zukunft wird es zum Jahresende ein Ranking dieser Betriebe geben „Die besten Handwerker werden wir auszeichnen“, so Armin Maschke.

### Mieterzufriedenheit mit den Handwerkerleistungen

Kriterium (n)	1	2	3	4	5	6	MW
Gesamtzufriedenheit (n=126)	42	37	12	6	2		1,9
Freundlichkeit (n=126)	53	38	7	11			1,6
Pünktlichkeit (n=123)	43	41	12	3			1,8
Qualität (n=122)	38	41	13	6	2	1	2,0
Zuverlässigkeit (n=124)	41	39	15	3	1	2	1,9
Sauberkeit auf der Baustelle (n=114)	40	40	15	4	1		1,8
Schnelligkeit (n=119)	39	39	16	3	2		1,9

Angaben in %

1 2 3 4 5 6

(1 = sehr zufrieden; 6 = sehr unzufrieden)