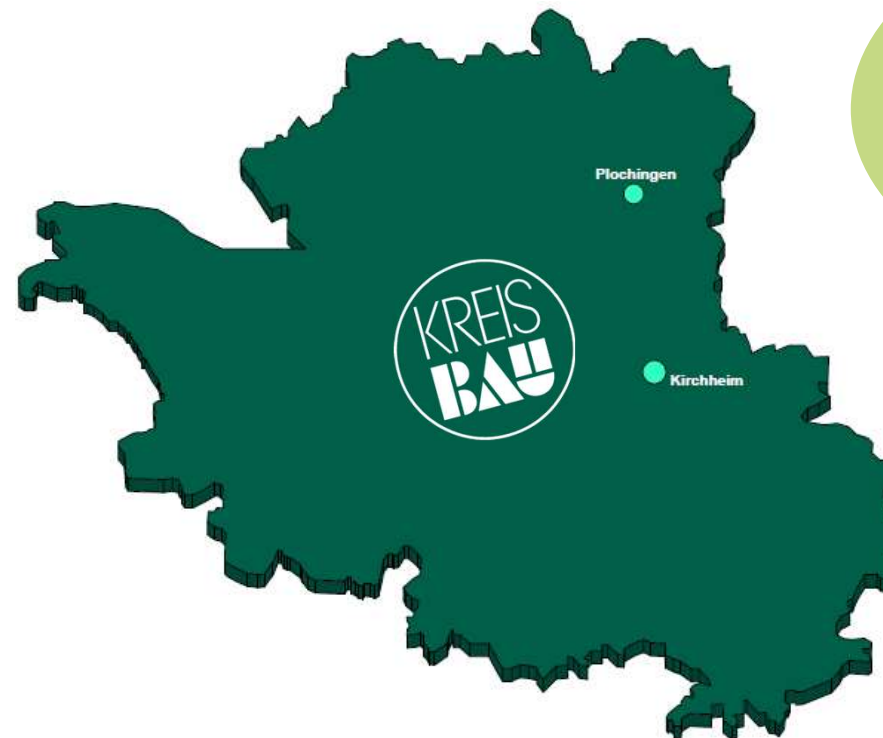




Energiesprung on Tour

19. Februar 2026

Geschäfts- und Bilanzdaten 2025



Geschäftsdaten

1741 Wohnungen
2.670 WEG-Einheiten
4.115 Mitglieder
56 Mitarbeiter/-innen
7 Auszubildende
8,23 € / qm Wfl. /
mtl. Nutzungsgebühr

Bilanz

146,5 Mio. € Bilanz
127,5 Mio. € AV
49,6 Mio. € EK
33 % EK-quote

Gewinn- und Verlustrechnung

14,4 Mio. € Umsatzerlöse
1,3 Mio. € Instandhaltung
0,9 Mio. € Jahresüberschuss

Geschäftsfelder

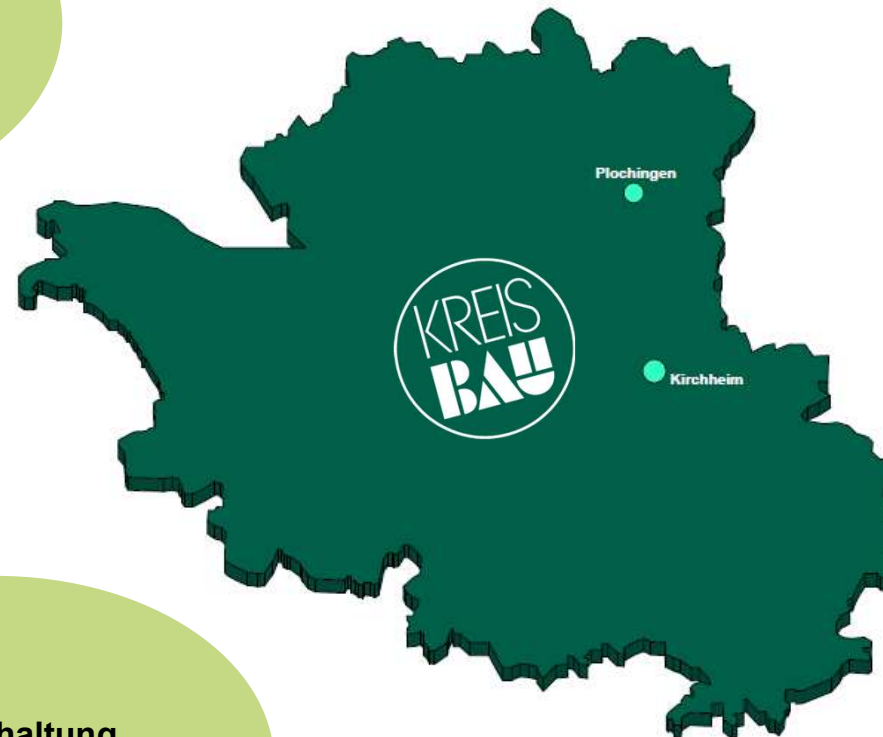


Geschäfts- und Bilanzdaten 2025



Neubau
6,5 Mio. €

19 Mietwohnungen
22 ETW-Wohnungen



Modernisierung

6,6 Mio. €

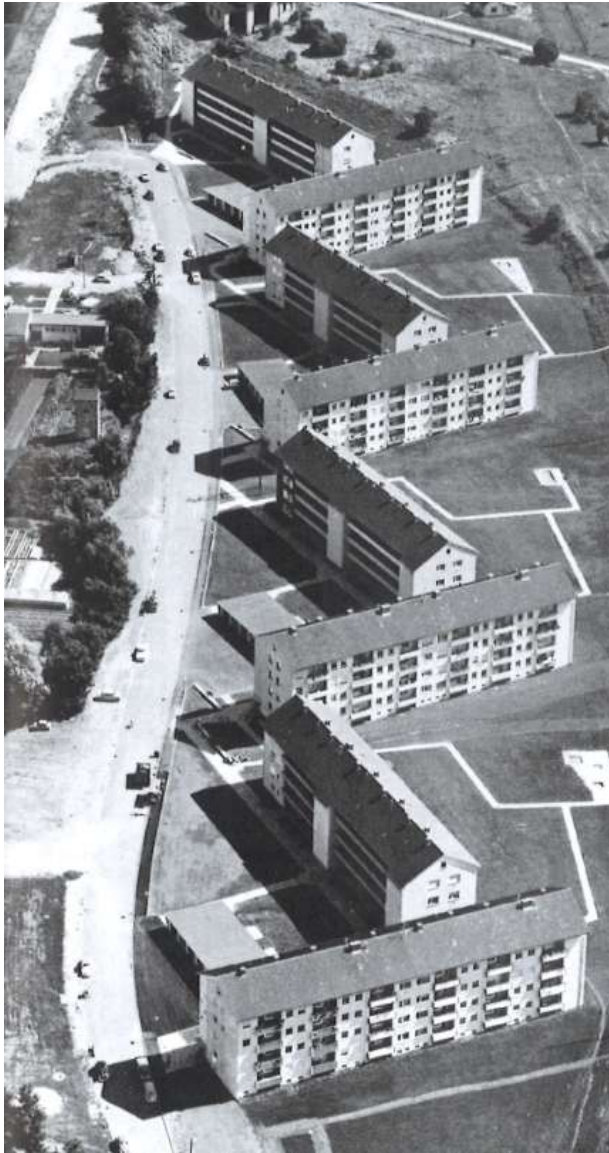
Instandhaltung

1,3 Mio. €

Projekt: „Wohnanlage Badwiesen“

A U S G A N G S L A G E

Entstehung Badwiesen, Kirchheim unter Teck



Die Badwiesen kurz nach der Fertigstellung



Die Badwiesen in den 90er Jahren



Kirchheim unter Teck

- Der II. Welt-Krieg zerstörte rund 41% aller Wohnungen
- Große Wohnungsnot durch 7.000 Heimatvertriebene und Flüchtlinge
- Bauboom Anfang der 50er Jahre
- 1959 Entstehung der 192 Genossenschaftswohnungen in den Badwiesen

Projekteinreichung iba'27, 26.02.2020



Kernthemen der Projektidee

- Schaffung von Gemeinschaften und Gemeinschaftsflächen
- Ökologische Bauweise und Baustoffe
- Innovative Technik unter Verwendung regenerativer Energien
- Konzept für den ruhenden Verkehr
- Behutsamer, ressourcenschonender Umgang mit dem Bestand der 60er Jahre
- Neue Wohnformen bei den Ergänzungsbauten

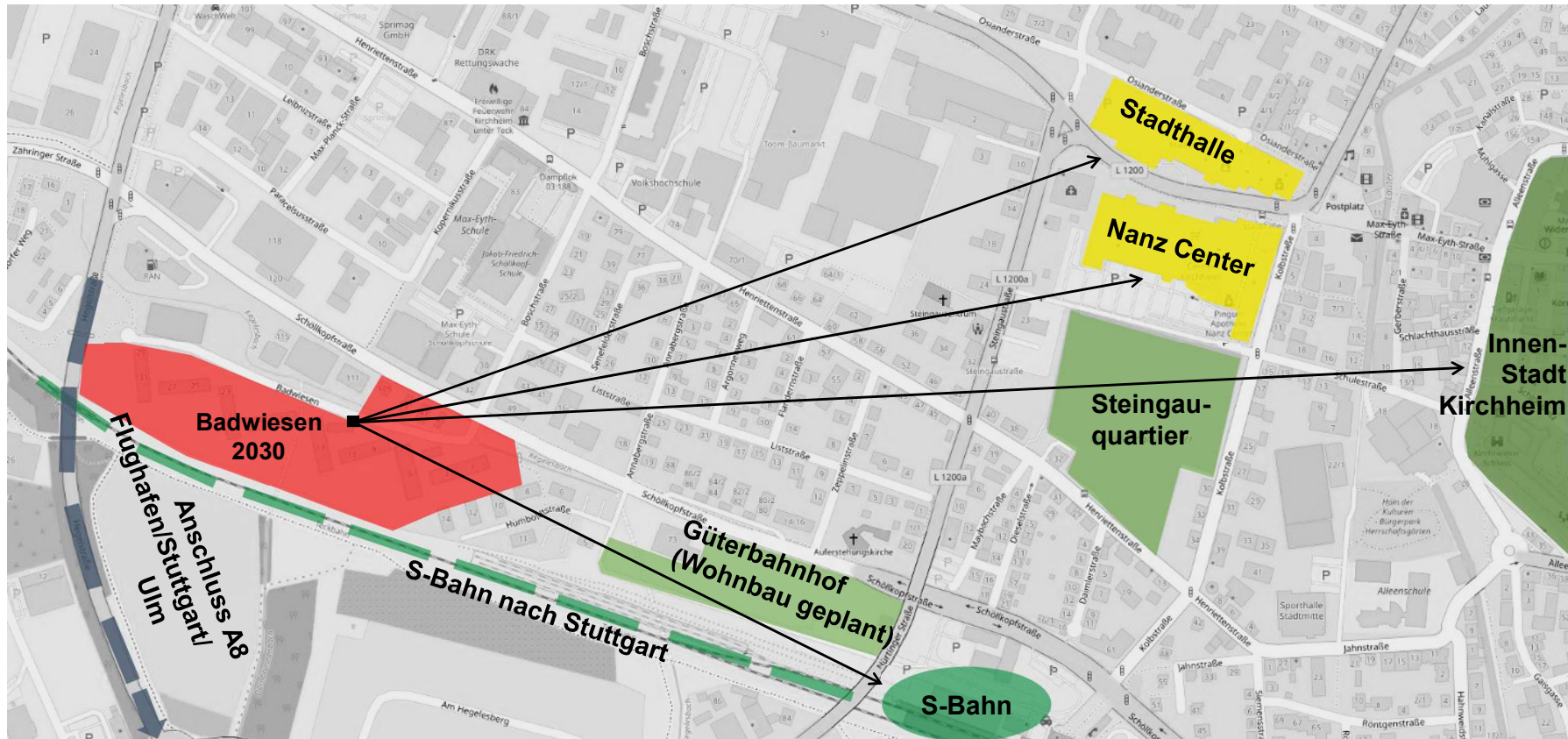
Ziele

- Modernisierung und energetische Verbesserung der Bestandsgebäude
- Nachhaltiges und wirtschaftliches Konzept unter Berücksichtigung ökologischer Baustoffe
- Schwellenfrei erreichbare Wohnungen
- Erweiterung des Wohnungsangebotes
- Schaffung von Gemeinschaftsbereichen als Treffpunkte und zusätzliches Angebot (z.B. Waschcafé, Co-Working, ...)
- Schaffung von Heizzentralen mit innovativem/ zukunftsfähigem Konzept unter Berücksichtigung erneuerbarer Energien
- Erhalt und Reaktivierung der bestehenden Grünflächen
Einbeziehung und Offenlegung der momentan verdolten Bachläufe des Kegelesbaches und des Dornbrunnenbaches
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes
- Aufbau eines Mieterstrommodelles
- Sicherstellung ausreichender Fahrradabstellflächen

➔ **Schaffung eines modernen, vielseitigen Wohnquartiers für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen.**



Der Standort Badwiesen – zentral gelegen in Kirchheim unter Teck



Entfernungen zu Fuß:

Badwiesen – S-Bahn 900m

Badwiesen – Stadthalle 1,3km, Badwiesen – Innenstadt 1,5km, Badwiesen – Nanz Center 1,3km

Projekt: „Wohnanlage Badwiesen“

Herausforderungen/ Highlights

2019

- erste Gespräche mit Bankwitz Architekten

2020

- Aufnahme des Projektes in das IBA'27 Netz

2021

- Fortentwicklung Bauprojekt/Festlegung serielleres Bauen mittels Holzfassadenelementen

2022/23

- Entmietung für 1. Bauabschnitt

2024

- Baggerbiss/Entkernung/Start mit dem ersten Bauabschnitt

2025

- Teilnahme am IBA-Festival am 16. Mai, Vorstellung Baufortschritt einer interessierten Öffentlichkeit





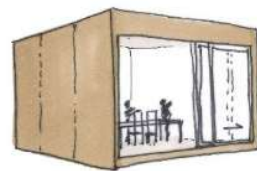
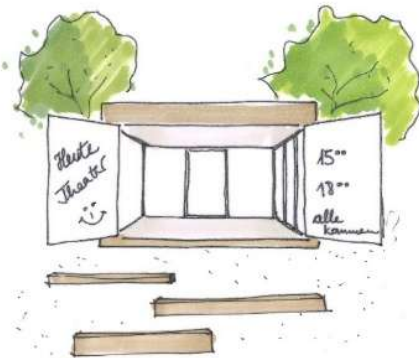
Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes



- **Gemeinschaftliches Leben und Begegnungen** sind zentrale Leitideen für das neue Quartier.
- Alle Eingänge zu den Gebäuden eines Hofes führen über einen **gemeinsamen Zugangsbereich**. Die Laubengänge sind so gestaltet, dass sich auch hier Begegnungszonen ausbilden.
- Alle Nutzungseinheiten sind über neue Aufzugsanlagen **barrierefrei erreichbar!**



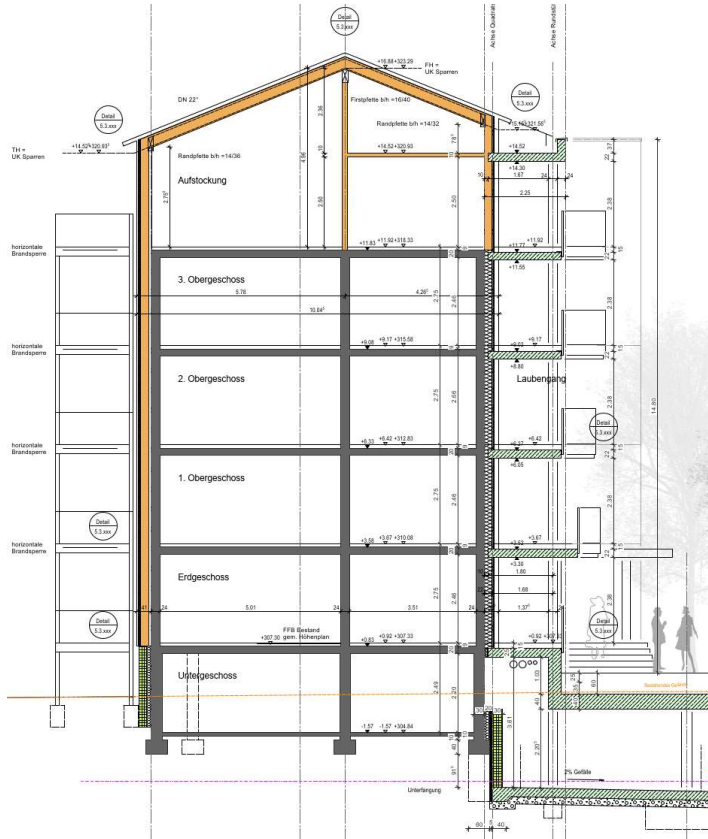
Pavillon und Quartiersentwicklung





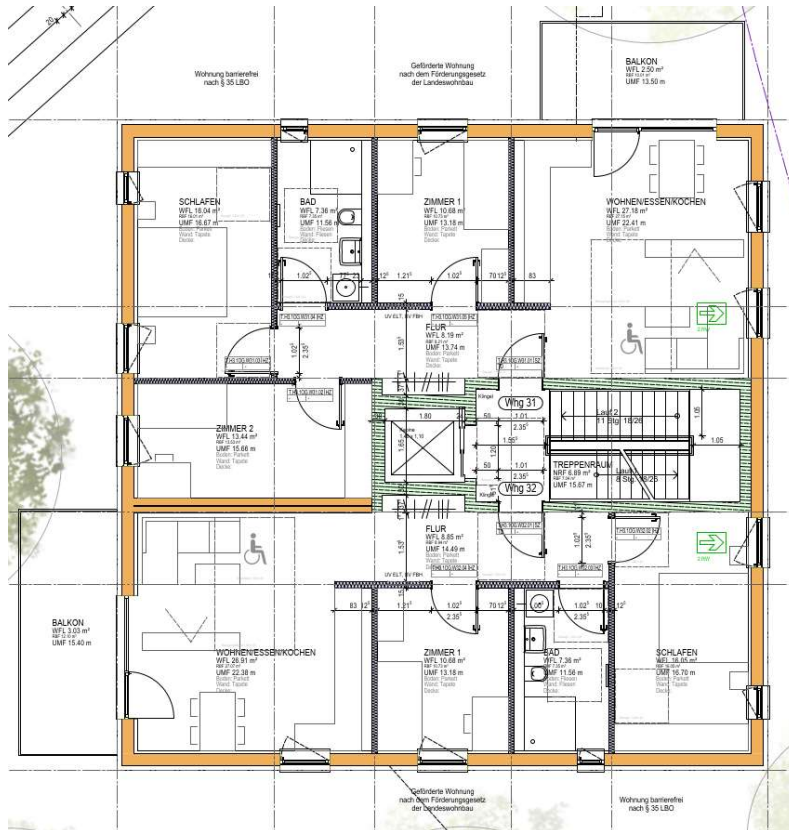
Serielles Bauen und Vorfertigung

- Serielle Bauweise mit hohem Vorfertigungsgrad
- Fassaden-Elemente werden vorgehängt
- Fassaden werden vorab mittels 3D-Scans aufgenommen
- Bauzeit wird verkürzt





Holzbau



- Neubau reines Holzhybridgebäude
- Unterschiedliche Grundrisse bei gleicher Tragstruktur und gleichen Spannweiten möglich
- Wirtschaftliche und schnelle Konstruktion
- Pro Hof werden 72.500 Kubikmeter Holz verbaut = 34 000 Tonnen = 7.300 Fichten





Energieversorgung

- Erforderliche Energie wird über regenerative Quellen erzeugt
- Heizungserzeugung durch Wasser-Wasser-Wärmepumpen
 - Abwasserwärme (12° konstante Temperatur) aus Sammler Gruppenklärwerk wird unter Einsatz von Strom in Heizenergie gewandelt
 - Einsatz von Fußbodenheizungssysteme mit geringsten Vorlauftemperaturen
 - Wohnungen können im Sommer über gewähltes System gekühlt werden



Badwiesen 2030

- Unvergleichlich
- hohe Aufmerksamkeit
- preiswürdig
- fordernd

Vorteile	Nachteile
Nachhaltig und Klimaneutral durch Dekarbonisierung	Entwicklung Mietpreise
Über 300 Wohnungen nach Fertigstellung	Entwicklung Baukosten
Tiefgaragen für Stellplätze	Reduzierung Fördermittel
Gemeinschaftsflächen/-räume für alle	Entwicklung Zinsniveau
Mobilitätskonzept	
Verdichtung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch	
5 Bauabschnitte – Mieterumzüge besser planbar	
zeitlicher Bauumfang ca. 10 Jahre – aus Erfahrungen lernen können	
Längere Projektierungsphase war gut – weg von klassischer Sanierung hin zu innovativer Neugestaltung (Umplanung Holzfassade)	
Standort wird aufgewertet	

Projekt: „Wohnanlage Badwiesen“

Zahlen/ Daten/ Kosten

Die Kosten

- a. Entmietung und Erlösschmälerung
rd. 1,1 Mio. EUR
- b. 1. BA = 25,5 Mio EUR

Die Zuschüsse

KfW-Zuschüsse =
3.765.000,00 €

Die Mietpreise

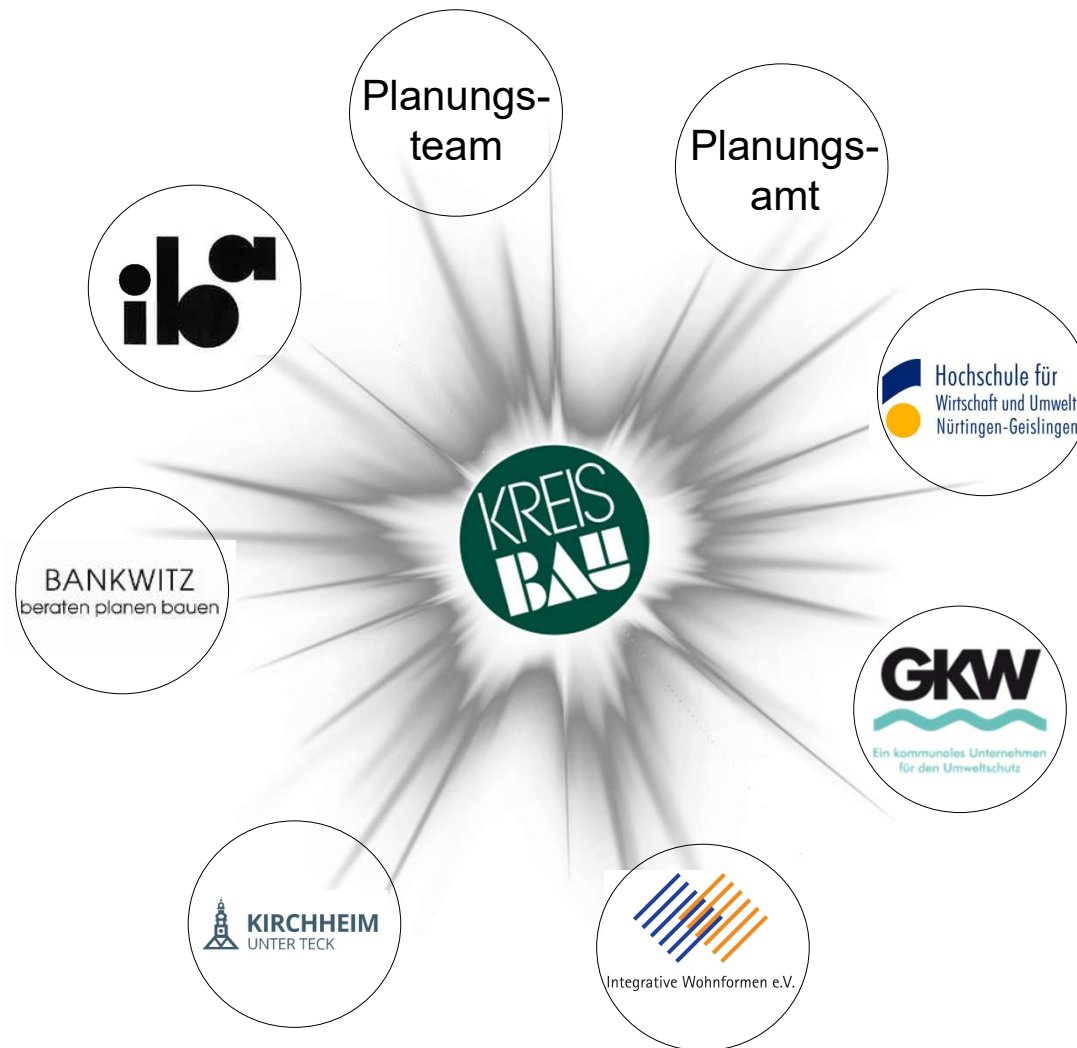
- a. bis zur Entmietung 2022/2023:
5,50 – 6,50 €/pro m² brutto kalt
- b. ab Neuvermietung 1.1.2027:
10 € (geförderte Wohnungen) bis 16 €

Die Daten/ Zahlen/ Fakten

4.950 m² Wohnfläche =
5.150 € je m² Wfl.

Projekt: „Wohnanlage Badwiesen“

Zusammenarbeit



Bestand und Quartier nach Fertigstellung – ein Blick in die Zukunft



Wohneinheiten

➤ 192 Stück

→ 312 Stück

Wohnfläche

12.516 m²

→ 22.252 m²

Wohnungsgemeinschaft

2-Zimmer: 64 Stück (33%) → 102 Stück (33%)

3-Zimmer: 56 Stück (29%) → 129 Stück (41%)

4-Zimmer: 72 Stück (38%) → 81 Stück (26%)

Stellplätze

97 Stück → 197 Stück

Stellplatzschlüssel

0,51 → 0,63

Grundstücksgröße

29.000 m²

Wer nicht baut – schläft ruhiger



