

Kredit im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms

## BBG BAUT FÜNF SOZIALWOHNUNGEN NACH KFW-55-STANDARD



Die Böblinger Baugesellschaft (BBG) hat im Böblinger Birkenweg ein echtes Vorzeigeprojekt realisiert: Das kommunale Wohnungsbauunternehmen errichtete dort ein Fünf-Familien-Haus mit dem Energiestandard KfW 55. Das Besondere daran: Bei der Wohnanlage handelt es sich um Sozialmietwohnungen.

„Damit stellen wir unter Beweis, dass wir uns keinesfalls scheuen, Innovationen einzuführen“, sagt BBG-Geschäftsführer Hans Heinzmann. „Durch die Schaffung moderner, attraktiver Lebensräume wollen wir einen Beitrag zur Daseinsvorsorge in der Kommune leisten“, so Heinzmann weiter. Das Engagement der BBG komme vor diesem Hintergrund nicht von ungefähr: „Im Bereich der Sozialwohnungen gibt es in Böblingen nur noch zwei Anbieter,

wobei die BBG mit mehr als 70 Prozent den größten Anteil hat“, weiß Heinzmann um die Verantwortung seines Teams. Mit dem aktuellen Projekt wolle die BBG zeigen, dass auch in der hochpreisigen Stuttgarter Region Sozialwohnungen mit vernünftigem Energiestandard gebaut werden können.

Gleichwohl räumt Heinzmann ein, dass ein solches Projekt wie im Birkenweg nur schwer zu stemmen sei. „Wir können unserer Verantwortung, einkommensschwachen Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nur in Kooperation mit der Stadt gerecht werden. Ohne deren Hilfe bei der Grundstücksbeschaffung sind wirtschaftlich tragbare Lösungen im sozialen Wohnungsbau nicht realisierbar“, ist sich Heinzmann bewusst. Nach Willen des Gemeinderats sollen in

Böblingen bis 2020 jedes Jahr mindestens zehn geförderte Mietwohnungen entstehen, um den Bedarf in diesem Segment besser abdecken zu können. Um dies zu ermöglichen, darin ist sich das Gremium einig, müsse die Stadt beim Verkauf von Grundstücken auf Rendite verzichten. Weil die Baukosten für ein kleines Mehrfamilienhaus wie jenes im Birkenweg mit 900.000 Euro überdurchschnittlich hoch seien, habe sich die BBG dafür entschieden, gut die Hälfte der Investition über einen Kredit der L-Bank im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms zu finanzieren. Hinzu kommen Eigenmittel von rund 425.000 Euro.

Mit dem Abbruch der bestehenden Obdachlosenunterkünfte, die im Eigentum der BBG waren und nicht mehr benötigt wurden, sind die Voraussetzungen für eine Neubebauung



**Bild oben:** Sind mit dem Neubau im Böblinger Birkenweg zufrieden (von rechts): BBG-Geschäftsführer Hans Heinzmann, Architektin Ulrike Rödl, Oberbürgermeister Wolfgang Lütznert und Projektleiter Johannes Clausen.

geschaffen worden. Das Grundstück am Birkenweg war im Sommer 2014 geräumt worden, sodass der Spatenstich im September erfolgen konnte. Inzwischen steht dort ein Gebäude mit fünf Zwei-Zimmer-Wohnungen und sechs offenen Stellplätzen im Freien. Zu jeder Wohnung gehört entweder eine Terrasse oder ein Balkon. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss sind gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung barrierefrei erreichbar. Neben anderen energetischen Optimierungen trägt unter anderem eine Photovoltaikanlage auf dem Dach dazu bei, den Energiestandard KfW 55 zu erreichen. „Dabei haben wir von den einschlägigen Erfahrungen unserer Projektpartner, darunter Alsecco, Pluggit, Viessmann und Techem, ganz wesentlich profitiert – und dafür sind wir sehr dankbar“, zeigt sich Heinzmann

zufrieden. Ferner weist der BBG-Geschäftsführer darauf hin, dass auch bei diesem Objekt auf eine gute Ausstattung geachtet wurde. „Wir haben moderne Bäder mit bodenebenen Duschen eingebaut und die Wohnungen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.“ Die Energieversorgung erfolge über einen Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Böblingen.

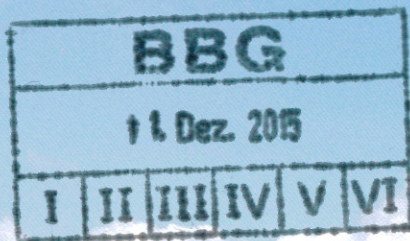
Die Entscheidung, das Neubauprojekt im Birkenweg zu realisieren und dabei ausschließlich auf Zwei-Zimmer-Wohnungen zu setzen, resultierte aus den Anfragen, die der BBG vorliegen. Angesichts von rund 300 Nachfragen von Menschen mit Wohnberechtigungsschein könne die BBG bei 50 bis 80 freiwerdenden Wohnungen pro Jahr den Bedarf längst nicht mehr aus dem Bestand decken. „Mehr als ein Drittel

der Interessenten suchen kleine Wohnungen“, berichtet Ute Tucher, die Leiterin der Mietabteilung. Als Grund dafür nennt sie die wachsende Zahl Alleinerziehender, die nur diese Größe zugebilligt erhalten. „Weil darüber hinaus die Vorgaben der Energieeinsparverordnung umgesetzt werden müssen und im Bereich Heizung und Sanitär die Preise massiv angezogen haben, wird der Spagat im geförderten Wohnungsbau immer schwieriger“, ergänzt Geschäftsführer Heinzmann.

Vor diesem Hintergrund sei es wenig überraschend, dass die Nachfrage nach den neuen Wohnungen im Birkenweg sehr groß war. Heinzmann: „Wir haben diese an Interessenten aus der bestehenden Vormerkkartei vermietet. Der Bezug erfolgte plangemäß zum 1. Dezember 2015.“

# IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

## BADEN- WÜRTTEMBERG



Landesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Baden-Württemberg e. V.

Das Magazin des  
BFW Baden-Württemberg

Ausgabe 4 2015



BFW Baden-Württemberg e. V. • Kronenstr. 51 • 70174 Stuttgart  
ZKZ 89704 • Postvertriebsstück • DPAG • Entgelt bezahlt  
81 / 1  
4/2015  
Böblinger Baugesellschaft mbH Hans  
Heinzmann  
Heinzmann  
Hans Heinzmann  
Marktplatz 31  
71032 Böblingen

### BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER WOHNUNGSBAUGIPFEL

MANGEL AN BEZAHLBAREN WOHNUNGEN SPITZT SICH WEITER ZU

Seite 12

BRANCHENVERTRETER PLÄDIEREN FÜR WOHNUNGSBAUPROGRAMM

Seite 14

SCHMID STELLT BEFRISTETE BEFREIUNG VON BAUVORSCHRIFTEN IN AUSSICHT

Seite 16