

**41. Sitzung des Arbeitskreises „Technik“  
in der AGW vom 15.04. – 16.04.10**



**VOLKSWOHNUNG GmbH**

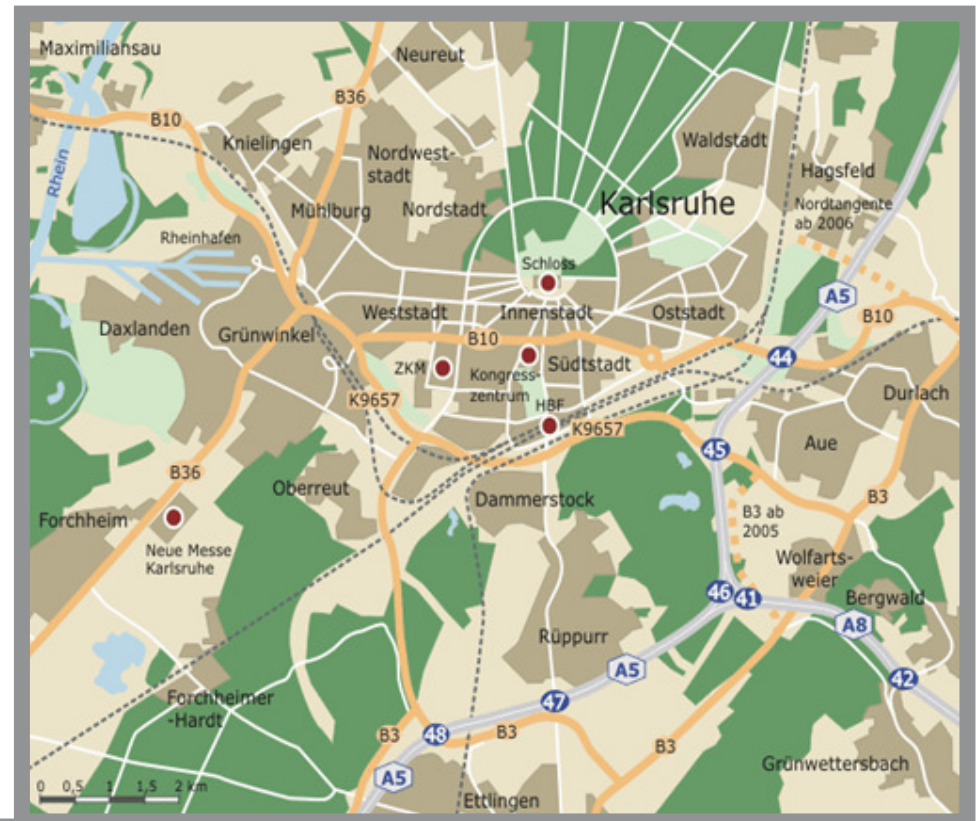
Dipl.-Ing. Reiner Kuklinski  
[reiner.kuklinski@volkswohnung.com](mailto:reiner.kuklinski@volkswohnung.com)



# Karlsruhe – die Fächerstadt

- Stadtgründung 1715
- „Residenz des Rechts“
- Kultureller Mittelpunkt und Dienstleistungszentrum am Oberrhein
- Zentrum Technologieregion

**Einwohner:** rd. 302.000  
**Ausländeranteil:** rd. 13,2 %  
**Haushalte:** rd. 164.000  
**Bevölkerungsdichte:** 1.603 / km<sup>2</sup>  
**Fläche:** rd. 174 km<sup>2</sup>



# Zentrum Technologieregion

VOLKS  WOHNUNG

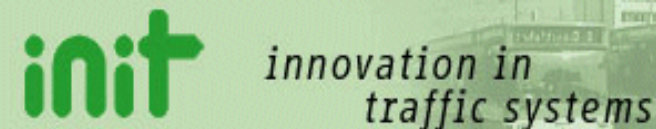


SIEMENS



DAIMLERCHRYSLER

EnBW



1928

**Gründungsjahr** 1922  
**Gesellschafter** Stadt KA

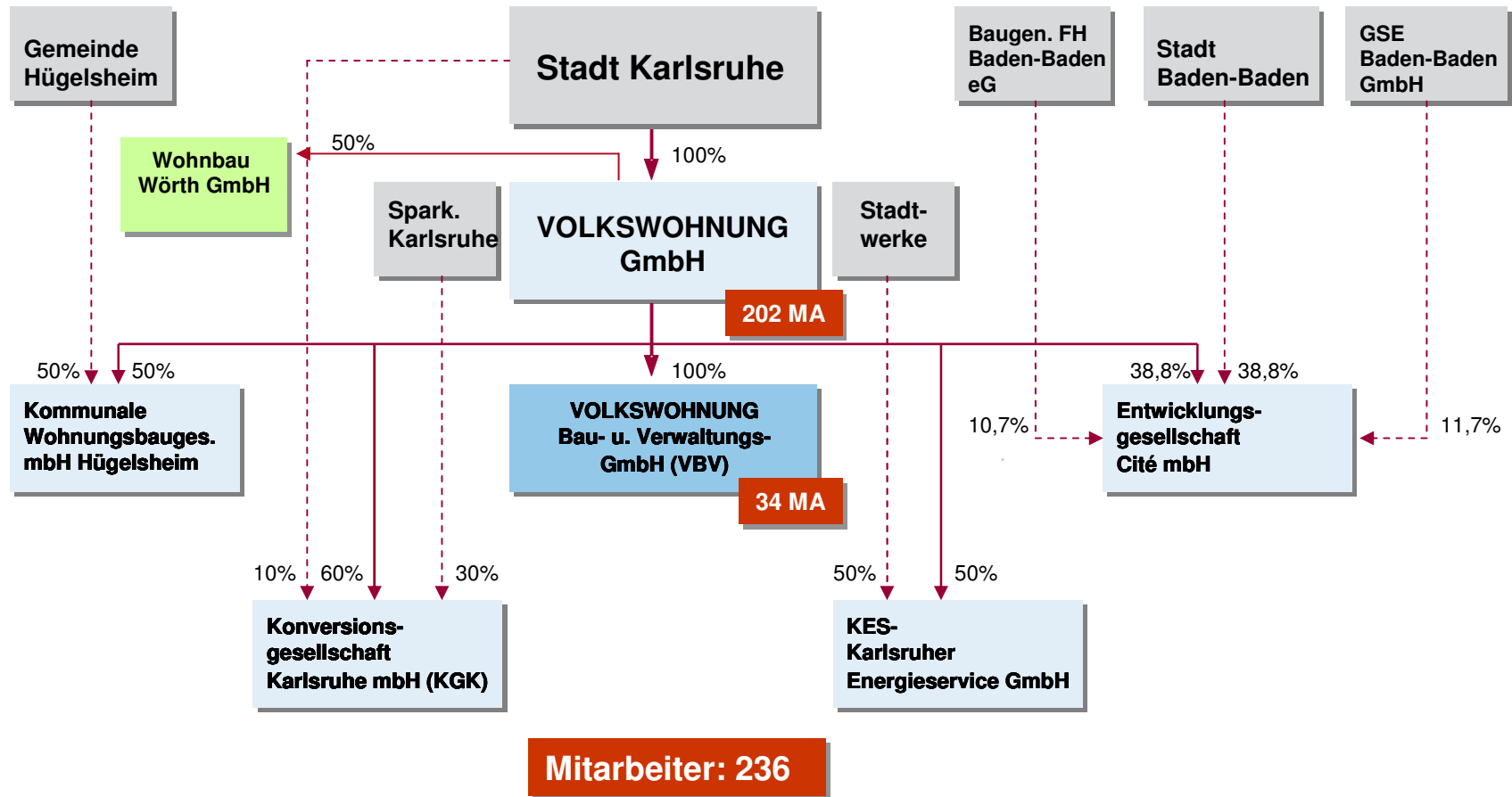
**Umsatz (Konzern)** 89 Mio. €  
**Bilanzsumme** 580 Mio. €  
**Jahresüberschuss** 3,5 Mio. €  
**Investitionen** 40 Mio. €  
**Instandhaltung** 8 Mio. €

**Wohnungen** 12.745  
**Gewerbeeinheiten** 160  
**Garagen/ Stellplätze** 3.302  
**WE in Fremdverw.** 1.597

**Mitarbeiter (Konzern)** 236



# Konzernstruktur





# Kernkompetenz

Preiswerte und bezahlbare Immobilienprodukte

## Bestandsmanagement

- Wohnungsverwaltung
- Verwaltung von eigenen Gewerbeobjekte
- Neubau AV (Wohnungen, Gewerbe, Kita's)
- Wohnraumversorgung mit SJB
- Modellprojekte

65,2 Mio. € (73,3%)

## Projektentw./Bauträger

- Grundstückshandel
- Errichtung/ Veräußerung von ETW, EH
- Konversionsflächenentwicklung
- Erschließungsmaßnahmen
- Schul- u. Sportanlagen

22,4 Mio. € (25,0%)

## Dienstleistungen

- Breitbandkabel
- Projektsteuerung
- WEG-Verwaltung
- Wärmemessung/ Telemetrie
- Wärmelieferung, Energy Contracting

1,2 Mio. € (1,3%)

Wachstumspotenziale

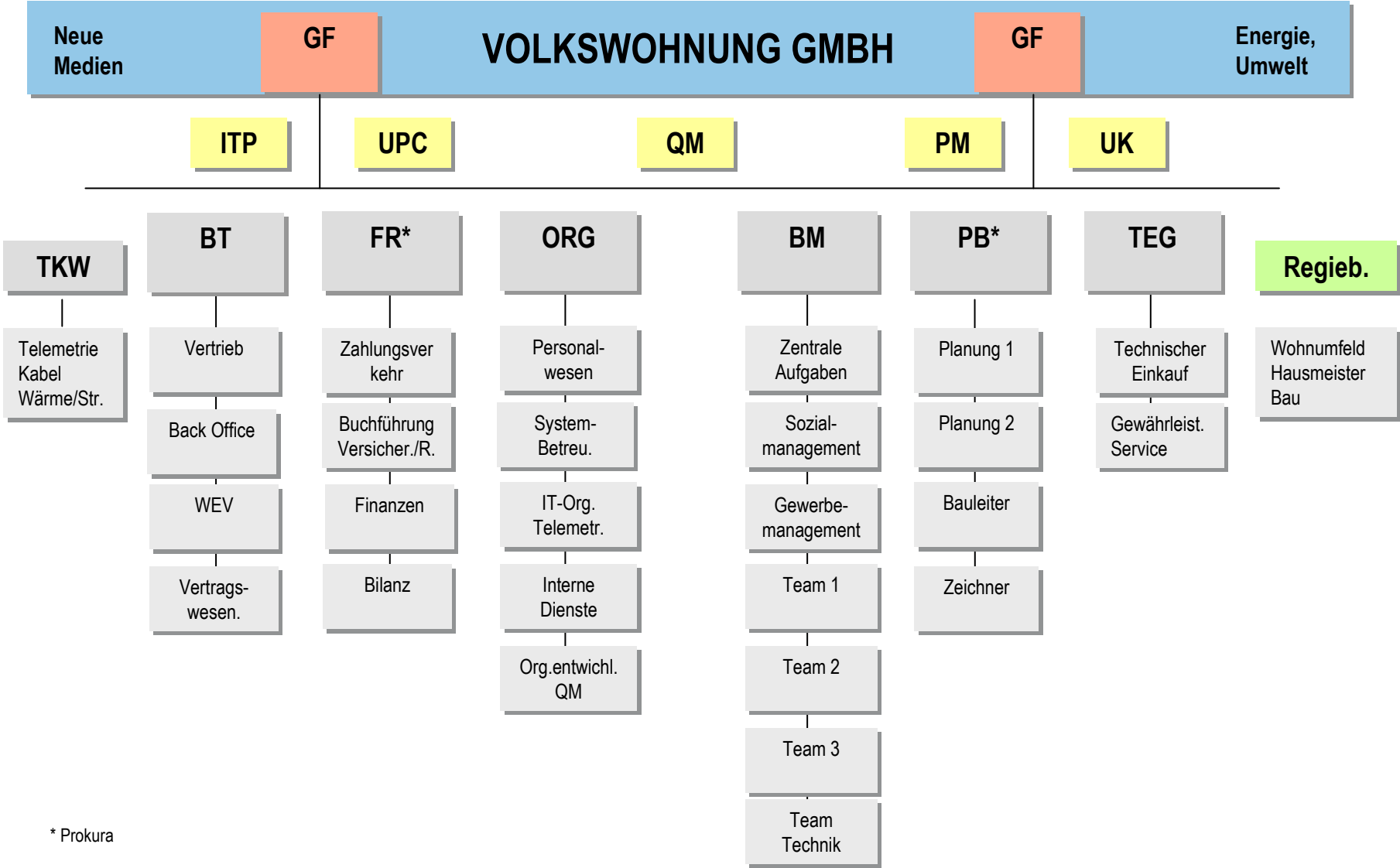
Wachstumspotenziale



Traditionelle Wohnraumbereitstellung



# Organigramm



\* Prokura

# Wohnungsbestand

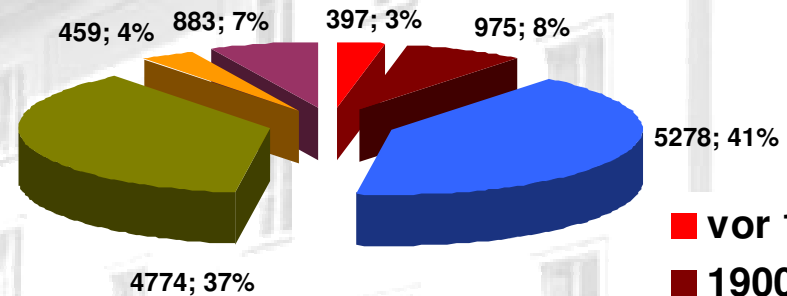


Kontinuierliche Optimierung des Bestandes

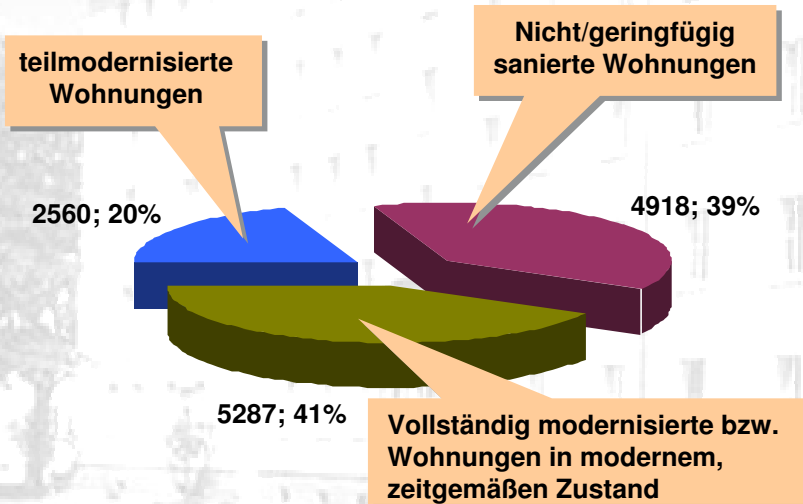


Modernisierung Instandhaltung

16 Mio.€/a  
> 8 Mio.€/a



- vor 1990
- 1900-1945
- 1946-1959
- 1960-1979
- 1980-1989
- ab 1990

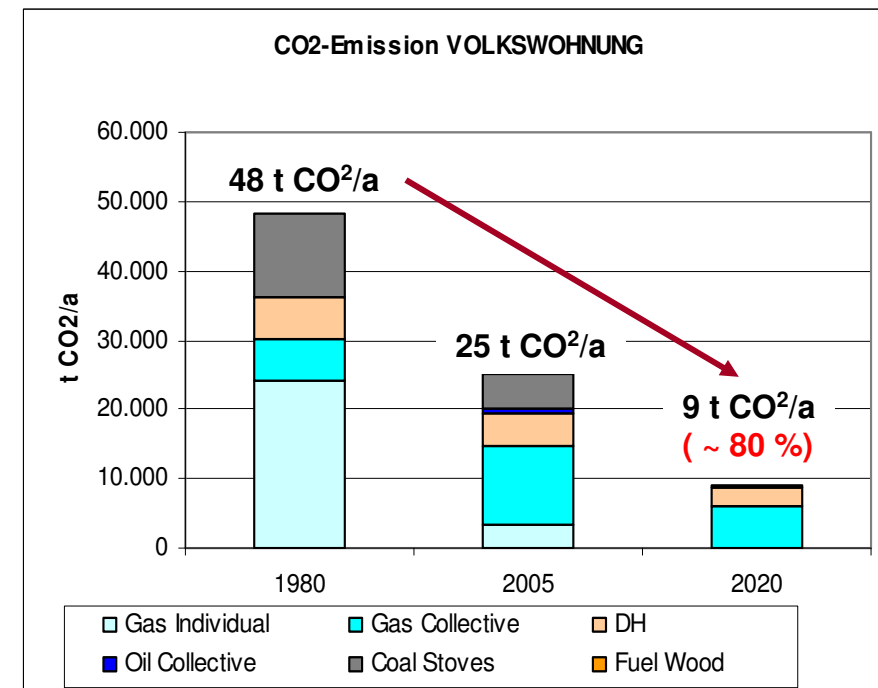
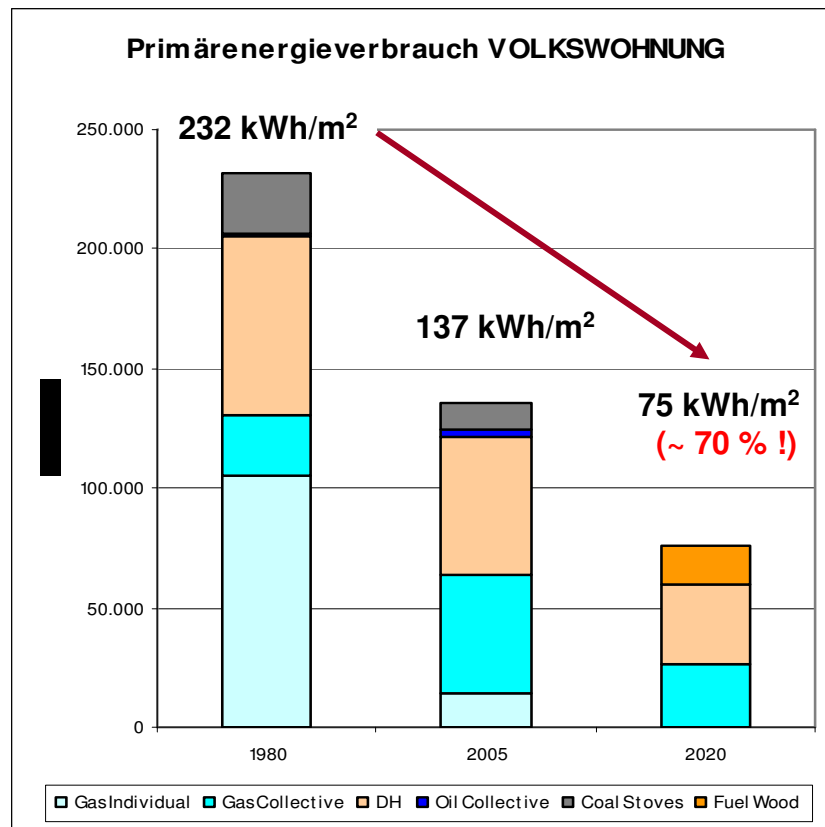




# Modernisierung über 30 Jahre

- 12.745 Wohneinheiten
- 512 Gebäude

- 5 BHKWs 1.000 kW<sub>el</sub>
- 1 Pellet-Anlage 600 kW
- 6 Nahwärme-Netze 24 MW
- 15 Solaranlagen 752 m<sup>2</sup>





# Quartiersentwicklung

- Gesamtfläche rd. 13 ha
- 2.000 Bewohner
- 22 Gebäude aus 50er Jahren
- 8 Gebäude aus 70er Jahren
- 981 Wohnungen
- > 30 % energetisch modernisiert
- Rest bis Ende 2015
- Neubau v. 120 WE bis 2015



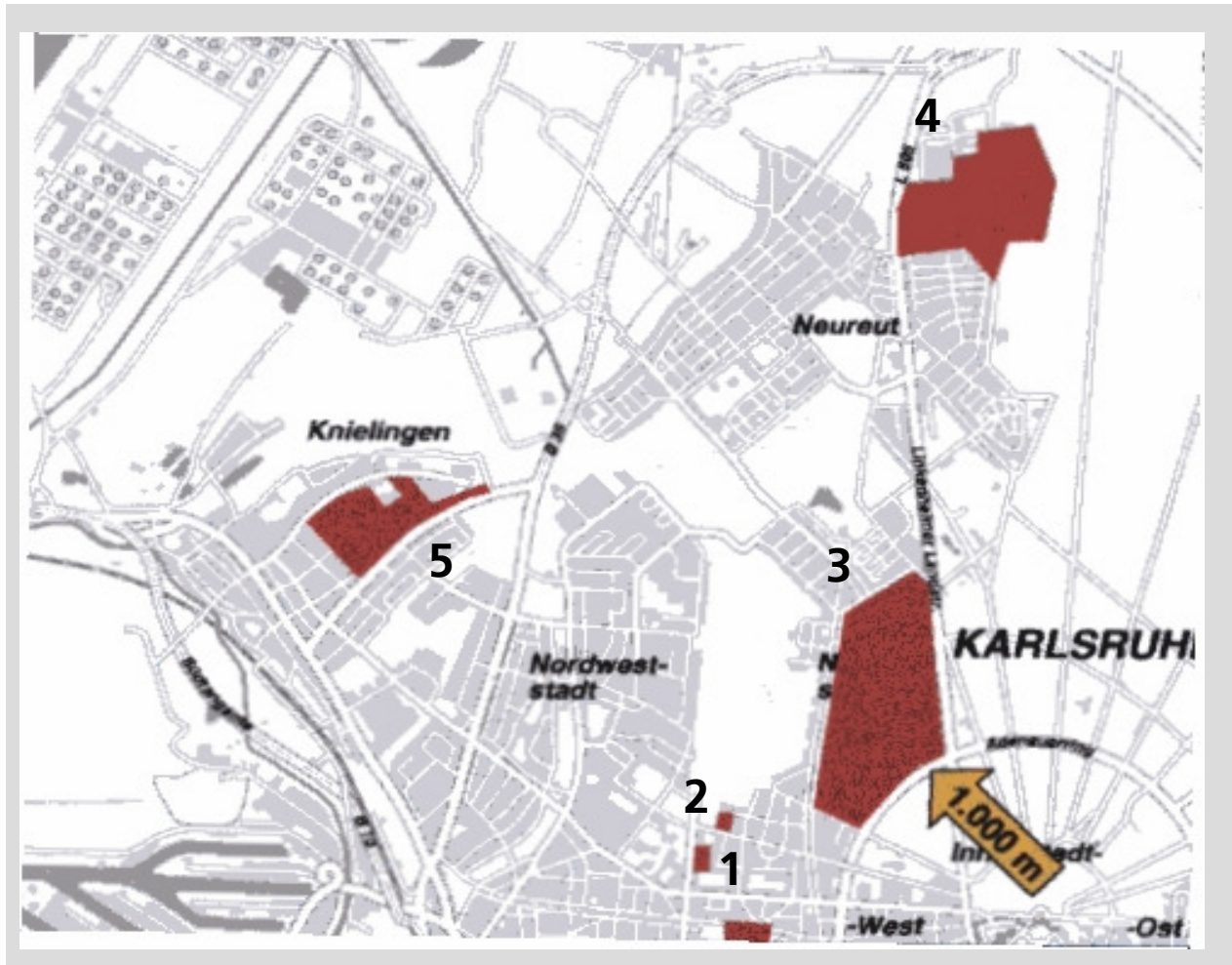
... Wohnzufriedenheit  
für Jung und Alt

Rintheimer Feld



## Konversionsflächen

- 1 Dragonerkaserne**  
ehem. Bundeswehr  
- 1,1 ha
- 2 Grenadierkaserne**  
franz. Streitkräfte  
- 1,2 ha
- 3 Nordstadt**  
ehem.  
Paul-Revere-Village/  
Smiley-Barracks  
- 110 ha
- 4 Neureut**  
ehem. US-Kaserne  
- 51 ha
- 5 Knielingen**  
ehem.  
Gerszewski-Kaserne  
- 43 ha





# Stadtentwicklung



Smiley-West

Vorher

Bestand 864 WE

Nachher

Mod. 864 WE

Neu d.T. 45 WE

Neu d. Au. 526 WE

Neu d. An. 216 WE

---

Bestand 114 WE

Mod. 114 WE

Neubau 132 WE

---

978 WE

1.897 WE



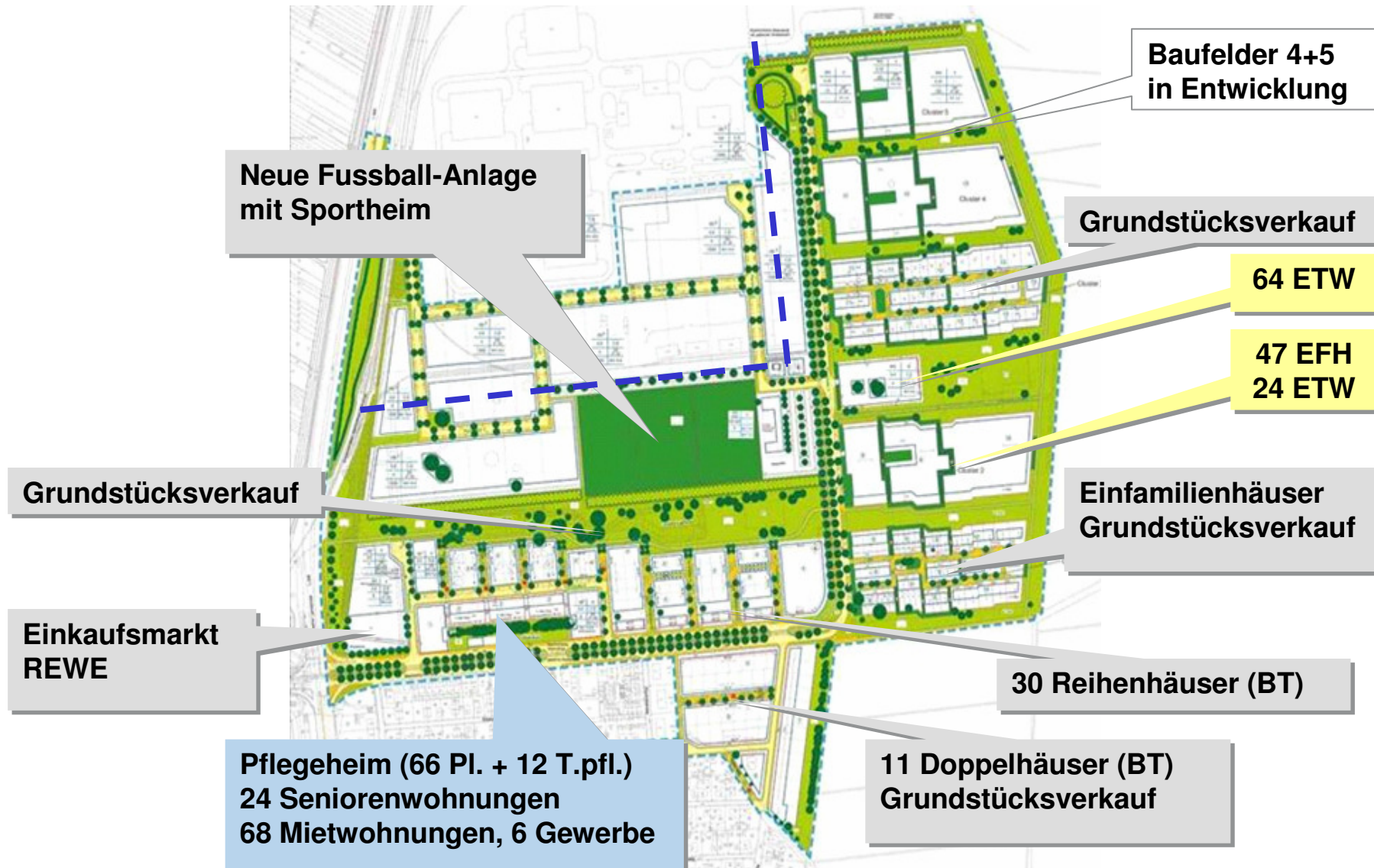


## Konversionsfläche Karlsruhe-Neureut

48,5 ha

2,7 ha







# Stadtentwicklung

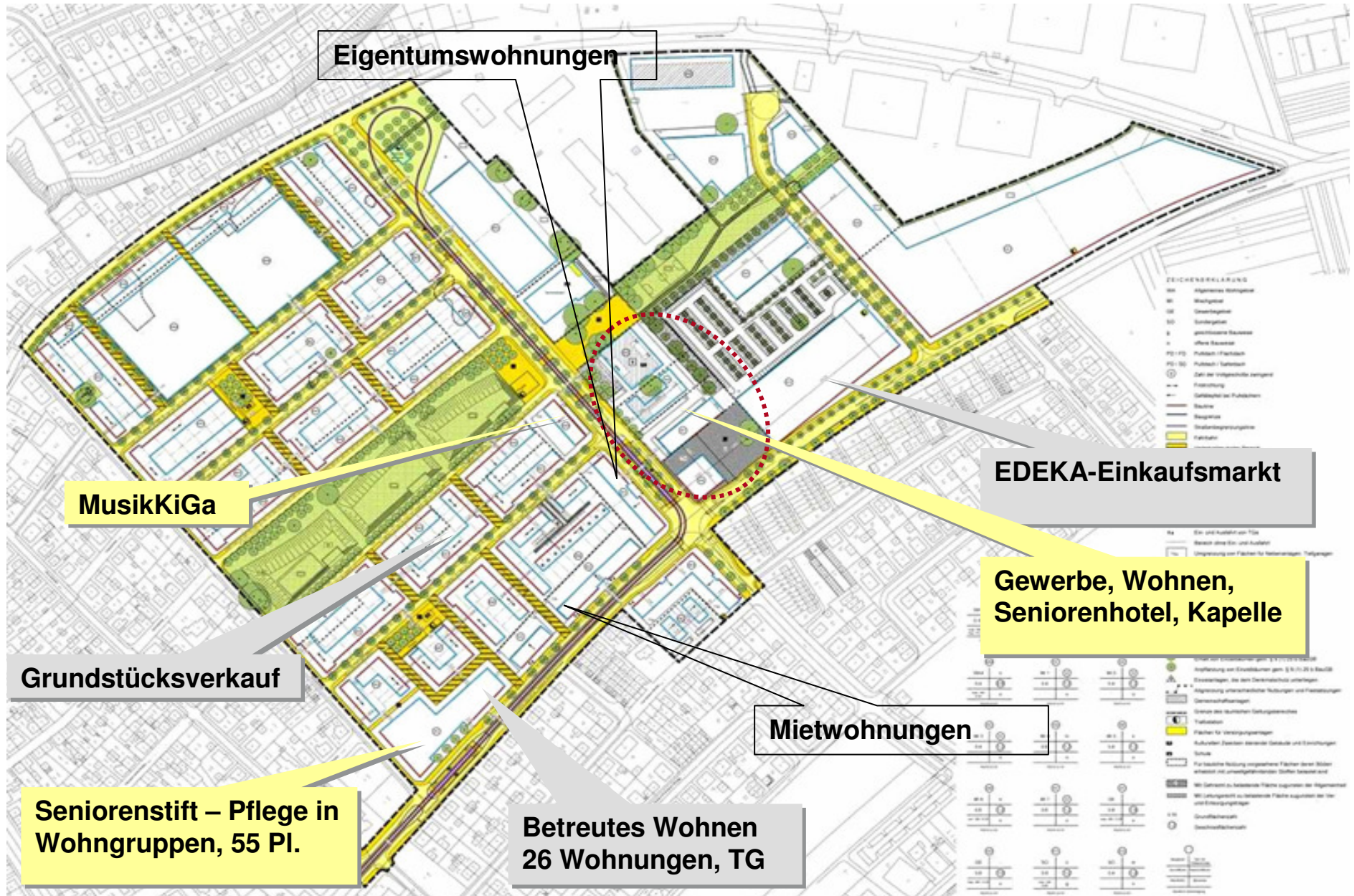
Konversionsfläche  
Karlsruhe-Knielingen

43 ha





# Stadtentwicklung - Knielingen 2.0





# Bauprogramm 2010



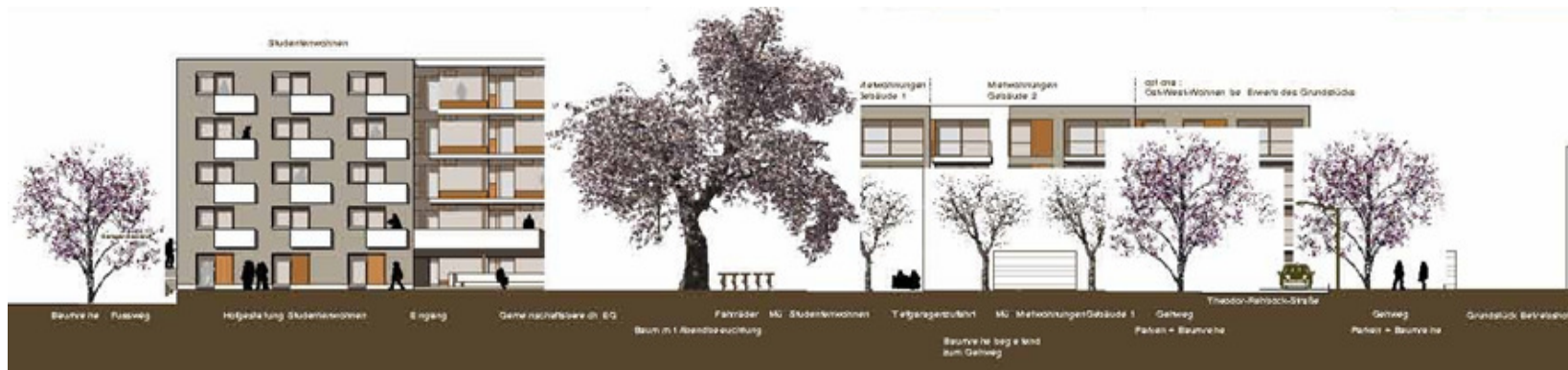
## Theodor-Rehbock-Str. 5b+5c

16 Mietwohnungen      ca. 995 m<sup>2</sup>  
 Herstellungskosten:    rd. 1.90 Mio.€  
    (ca. 1.910 €/m<sup>2</sup>)



## Theodor-Rehbock-Str. 5d+5e

16 Eigentumswohnungen ca. 1.418 m<sup>2</sup>  
 Herstellungskosten:    rd. 2.84 Mio.€  
    (ca. 2.000 €/m<sup>2</sup>)  
 Bauzeit:                            08/2010 – 10/2011

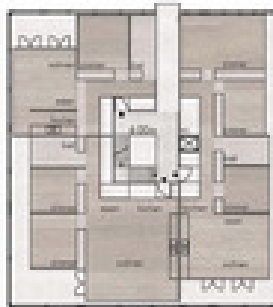
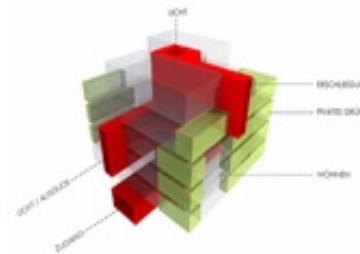


# Bauprogramm 2010

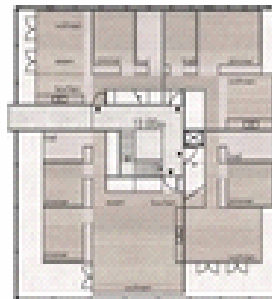
17 Eigentumswohnungen ca. 1.410 m<sup>2</sup>  
34 TG-Stellplätze

Herstellungskosten: rd. 2.95 Mio.€  
(ca. 2.100 €/m<sup>2</sup>)

Bauzeit: 07/2010 – 09/2011



GRUNDRISS 2.00 1/200 TYP 90/100/100



GRUNDRISS 4.00 1/200 TYP 90/100/100





# Bauprogramm 2011

## vorbereitende Maßnahmen

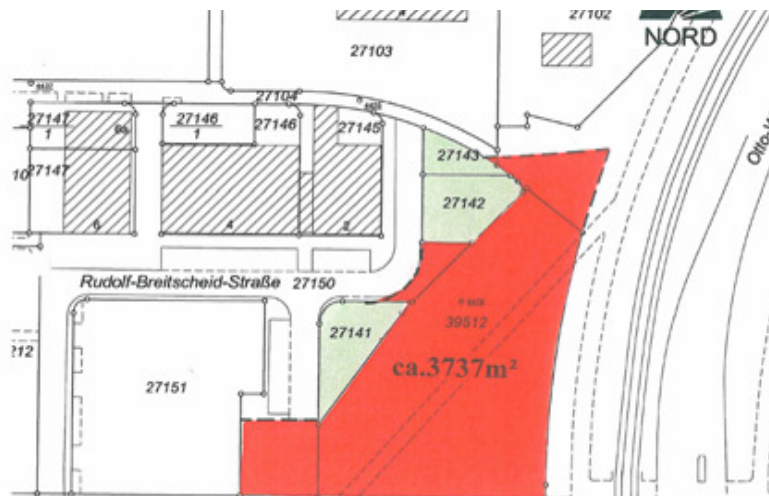
Aufstellung B-Plan, Grundstücksarrondierung  
Verlegung der Kanaltrasse,

## Errichtung

2 Baukörper, 4-geschossig

Gewerbeflächen	rd. 3.000 m <sup>2</sup>
24 Mietwohnungen	rd. 1.600 m <sup>2</sup>
ZIW*	rd. 5.500 m <sup>2</sup>
Freiflächen	rd. 6.500 m <sup>2</sup>
Stellplätze	237 Stück

*\*Wohngruppe für Demenzkranke, Senioren- und Studenten-Wohngruppe, Mehrgenerationenwohnen, Schule für soziale Kompetenz, KiTa, Cafeteria, Gemeinschaftliches Wohnen*



**Ich wünsche Ihnen eine  
erfolgreiche Tagung und  
interessante Eindrücke von  
unserer Stadt Karlsruhe !**

