

Vorstellung WSG

Haltern, 23.10.2023

Vortrag im Rahmen der Fachtagung

„Sozial, gerecht, bezahlbar – Neue Ideen für das Wohnen“



Wohnen – sicher und gut

Überblick

- WSG Kreis Coesfeld eG
- WSG Kreis Coesfeld GmbH
- Bauliche Aktivitäten der WSG
 - Neubau
 - Modernisierung
- Zahlenwerk
- Aktivitäten rund ums Wohnen
- Zukünftige Ausrichtung

WSG Kreis Coesfeld eG

- Gründung: 10.02.1949 Stand: 31.12.2022
- Mitglieder: 1.306
- Nutzfläche: 68.761 m²
- Bestand: 1.000 WE
- In Billerbeck: 77 WE, davon 55 öffentlich gefördert, 71,4%
- In Coesfeld: 464 WE, davon 100 öffentlich gefördert, 21,6%
- In Dülmen: 454 WE, davon 186 öffentlich gefördert, 41,0%
- In Rosendahl 5 WE

- In Verwaltung: 136 WE in Coesfeld, Geschäftsbesorgungsvertrag

- Unterbringung von Flüchtlingen mit Aufenthaltserlaubnis bei der WSG: in 127 WE, 12,7%

- Aufgaben: in Satzung unter § 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft festgelegt

§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

- Zweck der Genossenschaft ist die **Förderung ihrer Mitglieder** vorrangig **durch** eine gute, sichere und sozial verantwortbare **Wohnungsversorgung**
- Die Genossenschaft kann **Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen** bewirtschaften, **errichten**, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen...

Gremien



Team



und Vorstand

Aufsichtsrat



Klaus-Viktor Klerbaum
Aufsichtsratsvorsitzender



Heinz Öhmann
stellvertretender
Aufsichtsrats-
vorsitzender



Marion
Dirks



Hans Peter
Egger



Dieter
Hilgenberg



Rick
Küster



Clemens
Leushacke



Michael
Lukas



Wilhelm
Wessels

Gremien

Mitgliederversammlung



WSG Kreis Coesfeld GmbH

- Gründung: 15.12.1994
- Bestand: 12 WE, 4 KiTas
- Nutzfläche: 4.078 m²
- Bilanzsumme: 5.225 T-Euro
- Aufgaben: lt. § 2 Gesellschaftsvertrag

Stand: 31.12.2022

§ 2 Gegenstand der Gesellschaft

- Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist die **Errichtung**, Durchführung und Bewirtschaftung **von Bauvorhaben aller Art**, insbesondere von Eigenheimen, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und **gewerblichen Immobilien**, ...
- Zum Unternehmensgegenstand gehört auch der Erwerb, die Bevorratung und die Veräußerung von unbebauten und bebauten Grundstücken...sowie die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Coesfeld, Schützenwall 7, Familienzentrum Liebfrauen, 4 Gruppen



Dülmen, Bült, Familienzentrum St. Anna im einsA, 5 Gruppen



Neubau

- fertig gestellt: Billerbeck, Gantweger Kley / Brunnenweg
- in Ausführung: Dülmen, An der Wette / Kreuzweg
- in Planung: Coesfeld, Katthagen 12
- Wettbewerbe: Coesfeld, Kapuzinerquartier

BILLERBECK, GANTWEGER KLEY / BRUNNENWEG



BILLERBECK, GANTWEGER KLEY / BRUNNENWEG

Neubau von 27 öffentlich geförderten und 6 frei finanzierten Mietwohnungen mit ca. 1.829 m² Wohnfläche, davon 1.496 m² Wfl. öffentlich gefördert

Abriss:	Mai 2021
Baubeginn:	August 2021
Grundsteinlegung:	Oktober 2021
Richtfest:	Mai 2022
Fertigstellung:	vier Gebäude Oktober 2022 bis April 2023
Beitrag Klimaschutz:	KfW-Effizienzhaus 55, Wärme: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Warmwasser: zentral über Heizung Lüftungsanlage: dezentral mit Wärmerückgewinnung
Vermietung Haus 3:	Betreute des Stift Tilbecks
Mieten:	5,80 (öffentl. gef.) und 7,50 €/m ² Wfl. (frei fin.)
Investitionsvolumen:	6,1 Mio. Euro

BILLERBECK, GANTWEGER KLEY / BRUNNENWEG

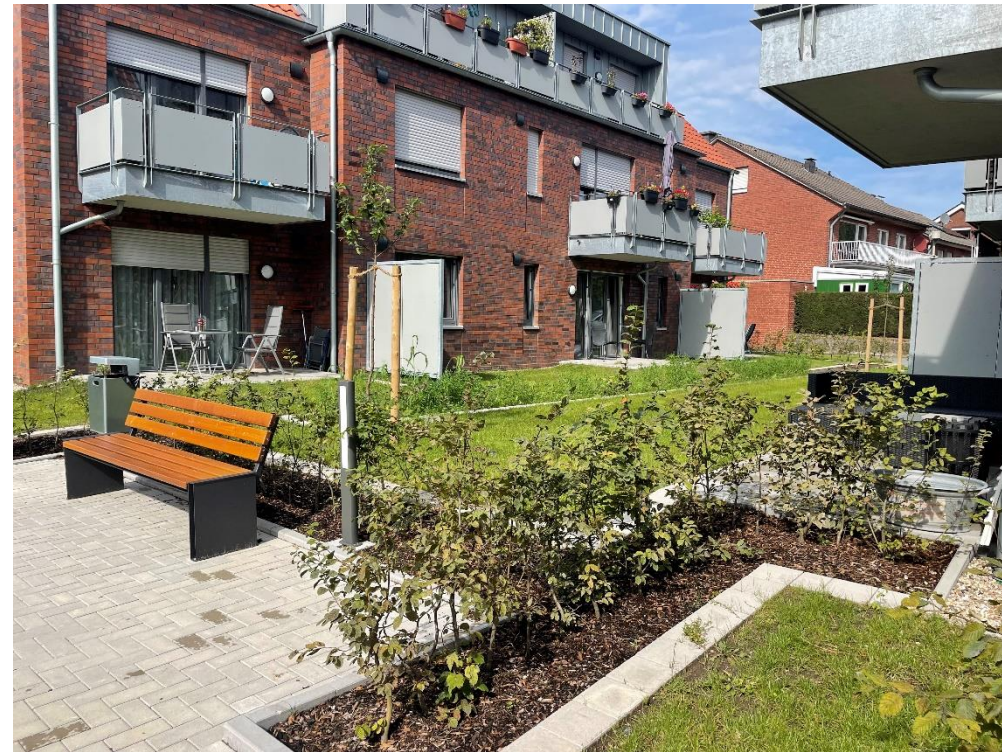


Stand: 12.09.2023

BILLERBECK, GANTWEGER KLEY / BRUNNENWEG



Haus 2



Haus 1

Stand: 12.09.2023

BILLERBECK, GANTWEGER KLEY / BRUNNENWEG



Haus 1 und 2 Stand: 12.09.2023

Dülmen, An der Wette 25, 27, 29, Kreuzweg 153



Dülmen, An der Wette 25, 27, 29, Kreuzweg 153

Neubau von 24 öffentlich geförderten mit ca. 1.522 m² (davon 1 rollstuhlgerechte Wohnung) und 23 frei finanzierten Mietwohnungen mit ca. 1.307 m² Wohnfläche

Baubeginn:	Oktober 2021
Spatenstich:	Oktober 2021
Fertigstellung:	vier Gebäude, eine Tiefgarage Juni bis Oktober 2023
Beitrag Klimaschutz:	KfW-Effizienzhaus 55 Wärme: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Warmwasser: dezentral über Luft-Wasser-Wärmepumpe Lüftungsanlage: dezentral mit Wärmerückgewinnung
Mieten:	5,70 (öffentl. gef.) und 10,50 €/m ² Wfl. (frei fin.)
Investitionsvolumen:	11,1 Mio. Euro (Erbbaurecht)

Dülmen, An der Wette 25, 27, 29, Kreuzweg 153



Haus 2
Stand: 12.09.2023

Dülmen, An der Wette 25, 27, 29, Kreuzweg 153



Haus 1



Haus 1
Stand: 12.09.2023

Dülmen, An der Wette 23, 25, 27, Kreuzweg 153

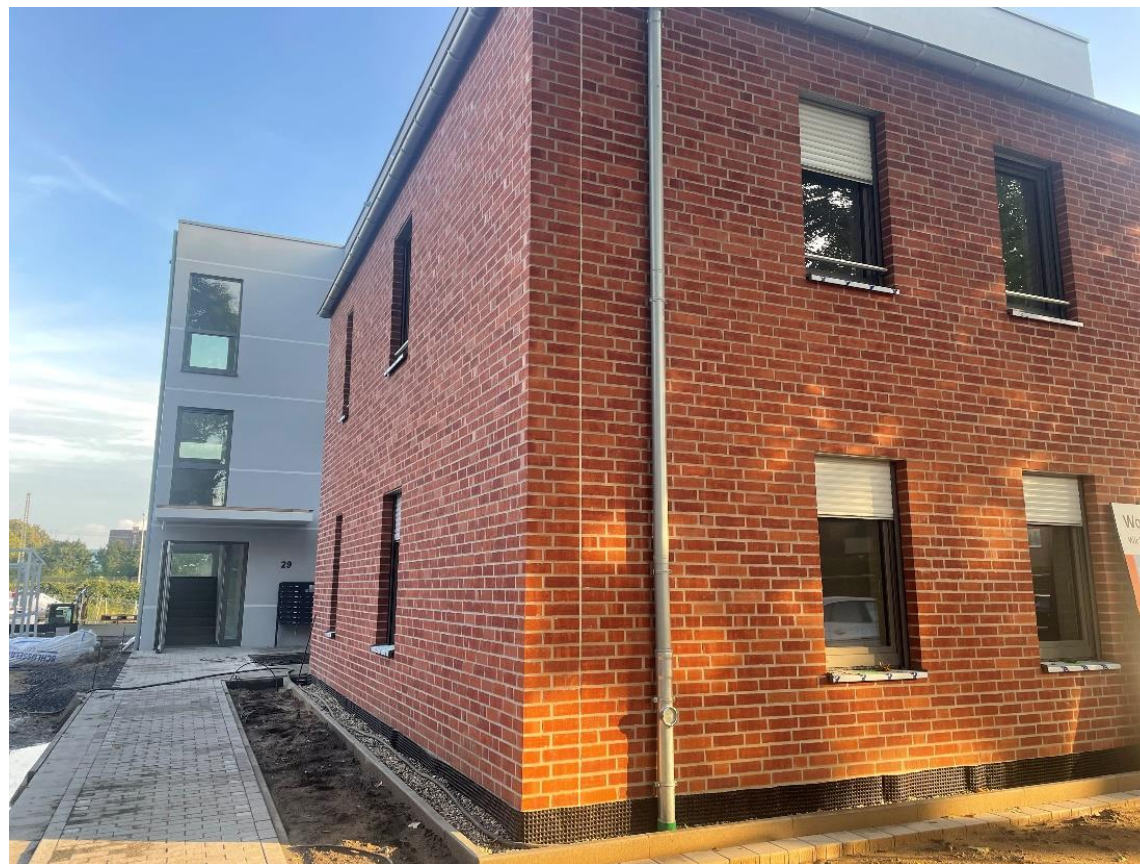


Haus 2



Haus 2
Stand: 12.09.2023

Dülmen, An der Wette 23, 25, 27, Kreuzweg 153



Haus 3
Stand: 12.09.2023

Dülmen, An der Wette 23, 25, 27, Kreuzweg 153



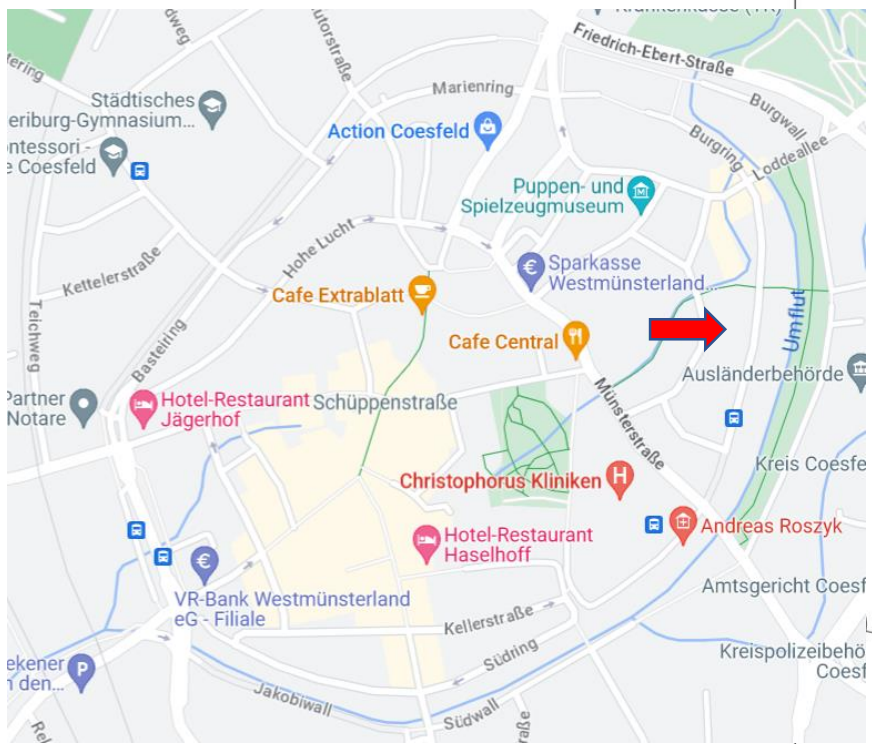
Haus 4



Haus 3, 4 und TG-Zufahrt
Stand: 12.09.2023

Coesfeld, Katthagen 12

Neubau von 11 (14) Wohnungen mit 725 (785) m² Wohnfläche,
davon 7 (8) öffentlich geförderte Wohnungen mit ca. 417 (473) m²



Coesfeld, Katthagen 12

Neubau von 11 (14) Wohnungen mit 725 (785) m² Wohnfläche,
davon 7 (8) öffentlich geförderte Wohnungen mit ca. 417 (473) m²

Bauantrag	in 10 / 2020 eingereicht
Baugenehmigung:	am 22.07.2021 erteilt
Investitionsvolumen:	2,6 Mio. Euro
Mieten:	5,90 (öffentl. gef.) und 9,50 €/m ² Wfl. (frei fin.)

überarbeitete Planung: (aufgrund der erheblichen Kosten und Verzögerungen Stellplätze,(ohne Tiefgarage) wegen der Bodendenkmale)	seit 11 / 2022 erarbeitet, in 07 / 2023 eingereicht
	3-geschossig, ohne Tiefgarage, 7 oberirdische
	7 (8) öffentlich geförderte WE mit 417 m ² und 4 (6) frei finanzierte WE mit 308 m ²

Coesfeld, Katthagen 12

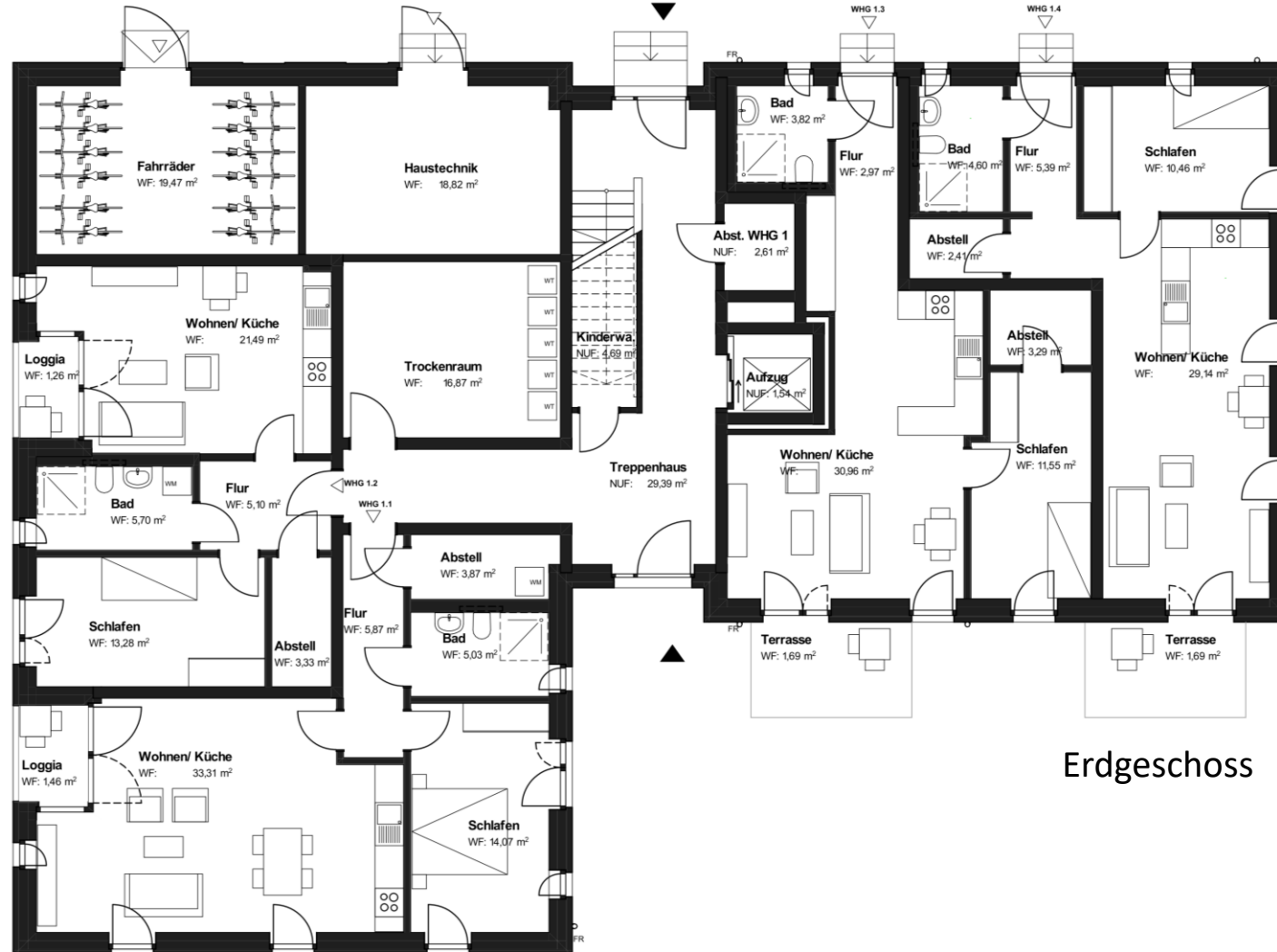


Coesfeld, Katthagen 12



Coesfeld, Katthagen 12

Neubau von 11 (14) Wohnungen mit 725 (785) m² Wohnfläche,
davon 7 (8) öffentlich geförderte Wohnungen mit ca. 417 (473) m²



Konzeptvergabe

»KAPUZINERQUARTIER« IN COESFELD



25. April 2023

PROTOKOLL DER 2. JURYSITZUNG

Coesfeld, Kapuzinerquartier

NACHBEARBEITUNG

ANSICHT OST N. 1300



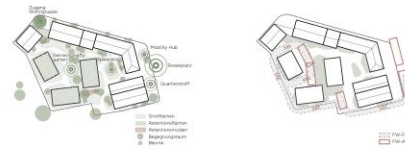
FREIRÄUME

Im nördlichen Bereich des Rosenplatzes entsteht ein Mobility-Hub, die im Untergeschoss der Bestandsbauten geteilte Fahrradgarage erhält als Zugang eine großzügige Fahrradrampe. Das Treibflächen wird in die Anordnung der Eingangsbereiche für E-Autos und E-Lasteräder integriert. Durch den Hub wird eine Grundverbund dieses Platzbereichs erwartet. Im südlichen Bereich wird der Platz durch unterschiedliche

Elemente, die für eine urbane Aufenthaltsqualität sorgen, besetzt. Die Freizeitziele, die als einladende Gäste zum Innenhof konzipiert ist, lädt zum Sitzen und Verweilen ein, analog zu den Sitzmöglichkeiten, die unterhalb der Bäume angeordnet sind. Die Terrasse vor dem Kapuzinerhof bildet gemeinsam mit dem großen Baum den Abschluss des Platzes, die Bepflanzung des Platzes im Sommer durch den Treif ist angedacht. Der gemeinschaftliche Innenhof fasst eine Reihe von differen-

zierten Zonierungen zu. Die Kinderspielfläche als einer der Begegnungsorte ist im ersten Teilbereich in Verbindung der Freizeitziele angeordnet. Der Gemeinschaftsgarten als zweiter definierter Treffpunkt, in dem Urban Gardening und Grillfeste stattfinden können, befindet sich in der von drei Punkthäuser erzeugten Mitte. Die barrierefreie Zugänglichkeit zum Innenhof wird von Westen und Süden gewährleistet. Alle Hauseingänge sind zudem barrierefrei erreichbar.

Eine besondere Qualität erreicht das Quartier durch die differenzierte Erschließung der Baukörper aus den unterschiedlichen Freiräumen, was eine Belebung der Räume sowie die Ermöglichung von Begegnungen verspricht, unter gleichzeitiger Bereitstellung von privaten Freiräumen. Die Zufahrts- und Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr sind berücksichtigt und über die abgestufte Grünflächenkonzepte unauffällig in die Freizeitanlagen integriert.

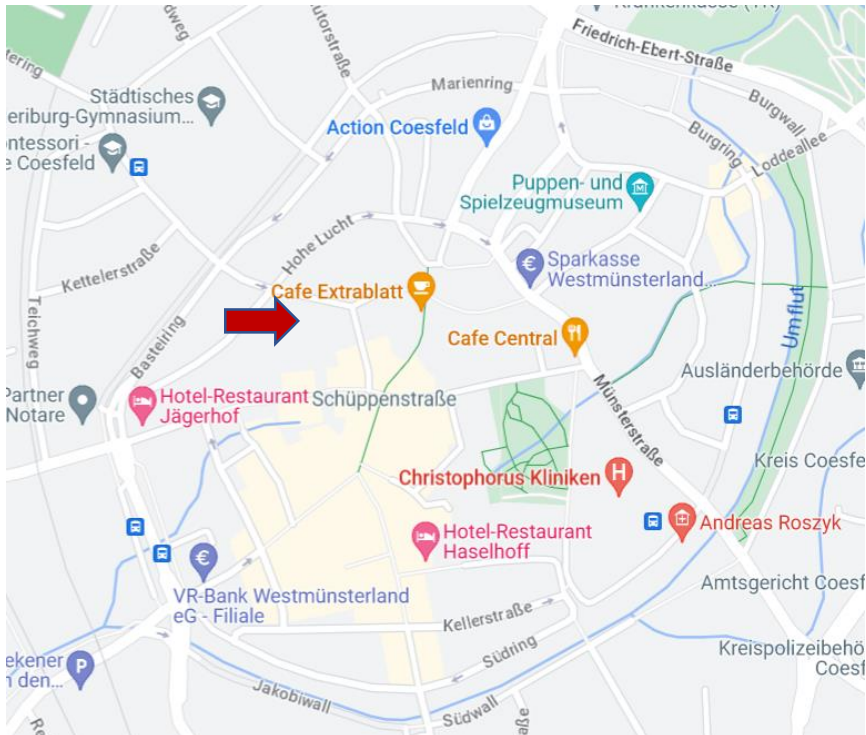


ZONIERUNG

FEUERWEHRZUFAHRT

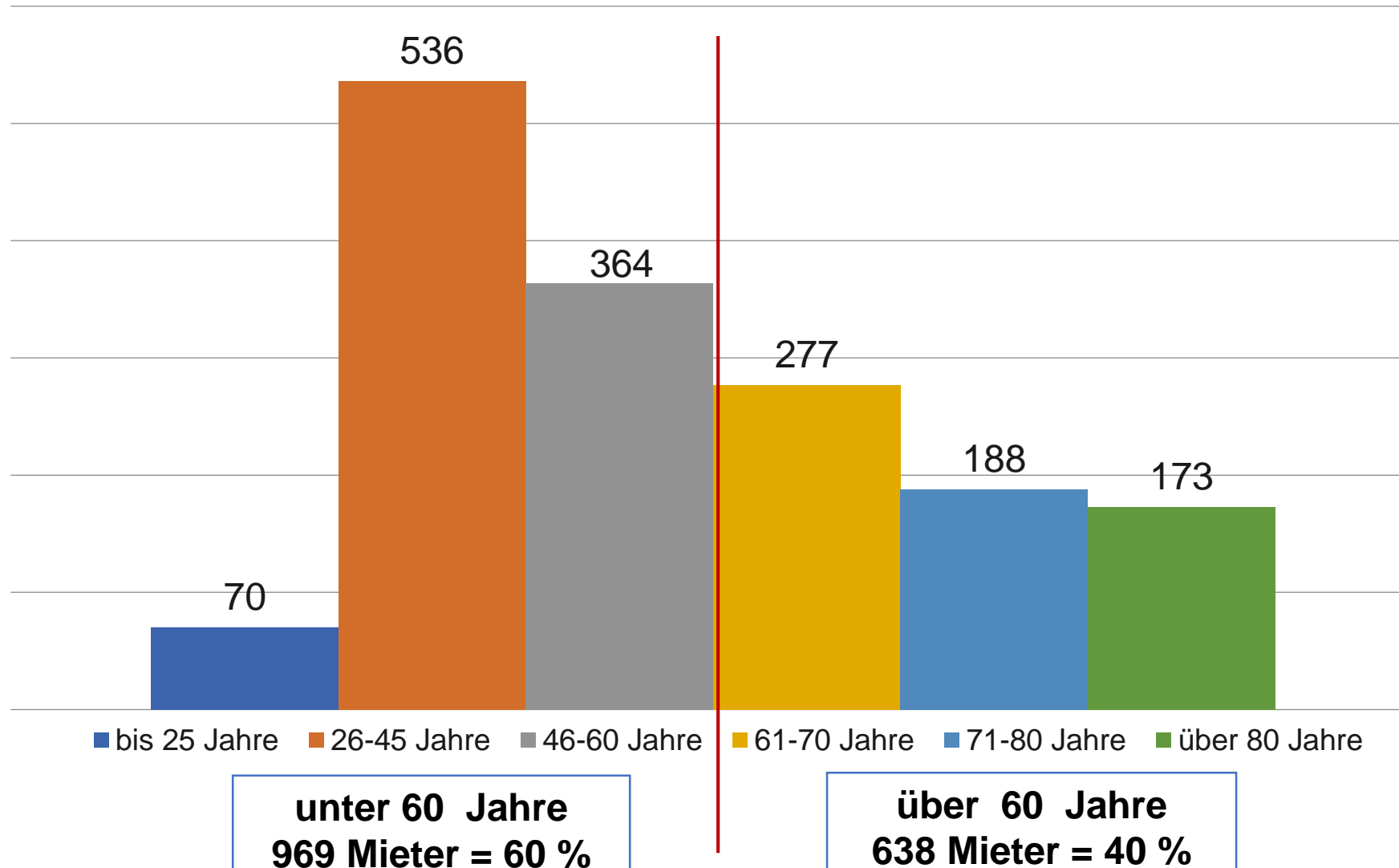


GRUNDRISS ERDGESCHOSS M. 1300



Altersstruktur der Mieter

per 31.05.2023



Modernisierung

Dülmen, Kreuzweg 80, 82, 84, Hohe Straße 70, 71, 72, 73, 74, 76, Windmühlenberg 21, 23, 25

im Rahmen der Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – Zuhause im Quartier“

Coesfeld, Indehell 11 und 13

**Dülmen,
Kreuzweg 80, 82, 84, Windmühlenberg 21, 23, 25, Hohe Straße 70, 71, 72, 73, 74, 76**

Quartier

umfasst 80 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 5.392m, 4 Hauszeilen mit 12 Eingängen, mit einer Fläche von insg. 8.059 m². Gebäude sind drei- bis viergeschossig, wurden 1970 und 1971 verblendet in Massivbauweise mit Kellergeschoss errichtet.

Investitionsvolumen von 6,5 Mio. Euro



**Dülmen,
Kreuzweg 80, 82, 84, Windmühlenberg 21, 23, 25, Hohe Straße 70, 71, 72, 73, 74, 76**

Ausgeführte Maßnahmen

Sanierung der Bäder und der Gäste-WCs,

neue Hauseingangstüren,

Tausch der Innen- und Wohnungseingangstüren

Austausch der Fenster

neue Heizungen, BHKW und Luft-Wärme Pumpe mit Unterstützung Gas-Brennwert (Spitzenentlastung) nur Hohe Str. 71, 73

Dämmung Kellerdecke,

Anstrich Treppenhaus,

Überarbeitung der Eingangsbereiche mit neuen Vordächern

Umgestaltung der Außenanlagen mit barrierefreiem Zugang der EG-Wohnungen (nur Hohe Str. 70 – 76),

neue Garagentore,

Erstellung von neun Fahrradhäusern

Ladestation und Stellplätze Elektrofahrzeug

Hinweistafel Geschichte des Ortes (Werkwohnungen Bendix)

Dülmen,
Kreuzweg 80, 82, 84, Windmühlenberg 21, 23, 25, Hohe Straße 70, 71, 72, 73, 74, 76

Förderung

durch öffentliche Darlehen in Höhe von **6.250.000 Mio. €**

Auswirkung auf die Durchschnittsmiete in €/m²

vor Modernisierung

4,23 – 4,78 Euro/m²

nach Modernisierung

5,51; 5,93 und 6,40 Euro/m² je nach Größe der Wohnung

**Dülmen,
Kreuzweg 80, 82, 84, Windmühlenberg 21, 23, 25, Hohe Straße 70, 71, 72, 73, 74, 76**

Modernisierung von insgesamt 80 Wohnungen

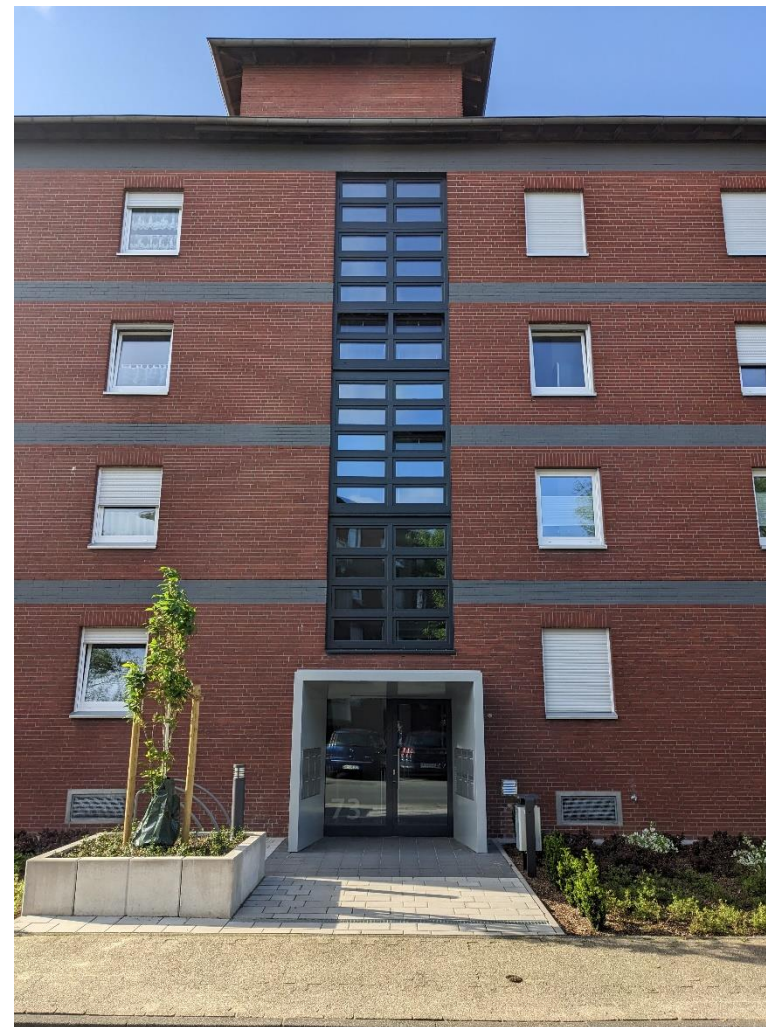


Dülmen, Hohe Straße 70, 72, 74, 76



Stand: 03.06.2022

Dülmen, Hohe Straße 71, 73



Dülmen, Hohe Straße 71, 73



Hohe Straße 71, 2. OG



Hohe Straße 71, 2. OG

Stand: 08.09.2022

Modernisierung der Gebäude Indehell 11 und 13 in Coesfeld



Indehell 11



Indehell 13

Baujahr 1974,
ca. 4.741 m² Wohnfläche
66 Wohnungen, zur Zeit alle frei finanziert,
davon waren 50 WE bis Ende 2005 öfftl. gefördert für Bundesbedienstete

in 11	22 WE (2.211,24 m ²)
in 13	28 WE (1.726,62 m ²)



Indehell 13:

besteht aus

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 6 Obergeschosse
- Dachgeschoss

Blick von der Straße (Indehell)

Modernisierung der Gebäude Indehell 11 und 13 in Coesfeld

Vorgesehene Maßnahmen dienen:

- der Verbesserung der Energieeffizienz,
- der Verbesserung der Barrierefreiheit,
- dem Sicherheitsempfinden der Bewohner und dem Einbruchschutz,
- der Verbesserung des Wohnumfelds,
- der Anpassung an Klimafolgen

Modernisierung der Gebäude Indehell 11 und 13 in Coesfeld

Im einzelnen ist vorgesehen:

In den Wohnungen

- Barrierefreier Umbau der Bäder mit kontrollierter Entlüftung
- Sanierung der Gäste-WCs
- Austausch der Fenster und Balkontüren
- Einbau neuer, verbreiteter Badezimmertüren
- Neue Wohnungseingangs- und Zimmertüren
- Umbau von 8 Wohnungen von 1 zu 2 und von 4 zu 3-Zimmer Wohnungen

Außerhalb der Wohnungen

- Sanierung der Fassade mit Wärmedämmung
- Dämmung der Kellerdecke
- Austausch der Heizung durch eine Luft-Wärme Pumpe
- Dezentrale Bereitstellung von Warmwasser durch Frischwasserstation mit Wärmetauscher
- Austausch der Fenster im Treppenhaus
- Installation einer Photovoltaikanlage
- Überarbeitung der Eingangsbereiche mit neuen Vordächern und Hauseingangstüren und barrierefreiem Zugang
- Umgestaltung der Außenanlagen mit drei neuen ebenerdigen Fahrradhäusern und Müllstandorten
- Schaffung eines Gemeinschaftsraums in Haus Nr. 11 (6.OG) mit Dachterrasse

Modernisierung der Gebäude Indehell 11 und 13 in Coesfeld

Fassade mit Untersicht Balkone und Photovoltaik



Modernisierung der Gebäude Indehell 11 und 13 in Coesfeld

Eingangsbereich mit Rampe





Indehell 13:
Erdgeschoss



Modernisierung der Gebäude Indehell 11 und 13 in Coesfeld

Neugestaltung der Aussenanlagen:
ebenerdige Fahrradabstellräume
überdachte Müllstandorte
Neugestaltung des Spielplatzes
Neuanlage von Stellplätzen



Modernisierung der Gebäude Indehell 11 und 13 in Coesfeld

Photovoltaikanlage



Indehell 11



Indehell 13

Modernisierung der Gebäude Indehell 11 und 13 in Coesfeld

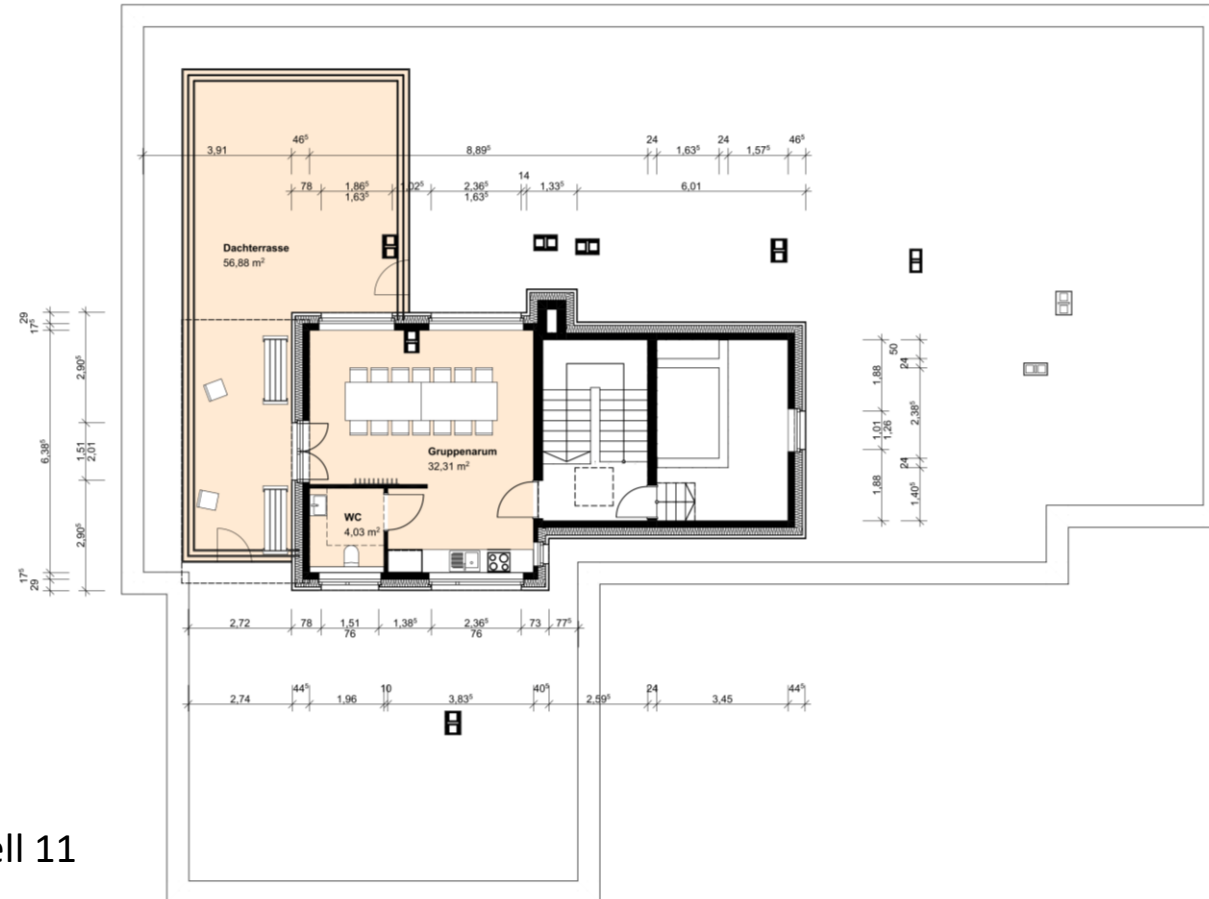
Bewirtschaftungskonzept:

Schaffung eines Aufenthaltsbereichs / Gruppenraums im Dachgeschoss mit Sanitäreinrichtung und großzügiger Dachterrasse

Dieser Bereich kann von Gruppen für private Zusammenkünfte (Geburtstagsfeier etc.) genutzt werden.

Zusätzlich sollen aber hier in Zusammenarbeit mit einem sozialen Träger regelmäßig Veranstaltungen (Kinder- und Jugendtreff) für die Bewohner und deren Kinder angeboten werden.

Indehell 11



Modernisierung der Gebäude Indehell 11 und 13 in Coesfeld

Bewirtschaftungskonzept Indehell 11



Modernisierung der Gebäude Indehell 11 und 13 in Coesfeld

Festlegungen

- Aufteilung der Wohnflächen nach Art der Finanzierung
 - öffentl. gef.: 48 WE, 3.631,55 m² Wfl., (Anteil 76,6 %)
 - frei finanz.: 18 WE, 1.109,64 m² Wfl., (Anteil 23,4 %)
- Energie-Effizienzhaus Standard
 - Förderung der öfftl. geförderte WE nach RL Mod zu 100 % für den Standard „**BEG-Effizienzhaus 85**“,
 - frei finanzierte WE mit KfW- und Eigenmittel,
 - **alle Wohnungen** erreichen den Standard „Effizienzhaus 70 erneuerbare Energien-Klasse“

Modernisierung der Gebäude Indehell 11 und 13 in Coesfeld

Kostenzusammenstellung:

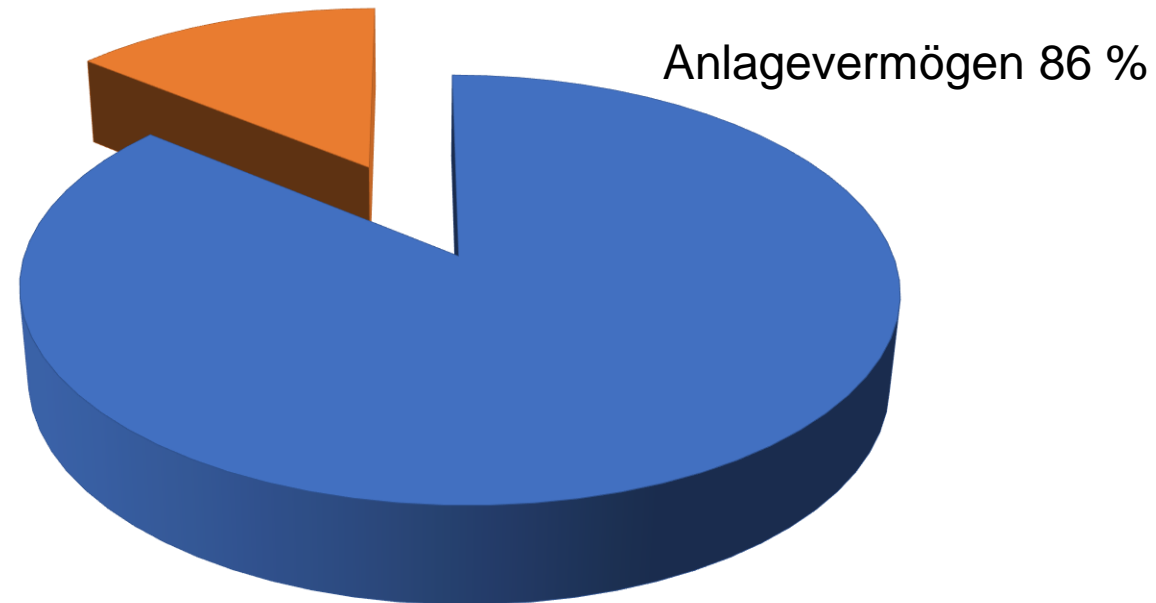
Haus 11	4.195.900 Euro	
<u>Haus 13</u>	<u>4.449.540 Euro</u>	
Summe:	8.645.440 Euro	je WE: 131 T-Euro je m ² : 1.820 Euro

Miethöhe nach Modernisierung

- frei finanzierte Wohnungen 4,93 bis 5,80 € auf 7,00 €/m²
- öffentl. geförderte Wohnungen auf 5,90 +0,60 €/m² (Energiekosteneinsparung)

Vermögen 31.12.2022

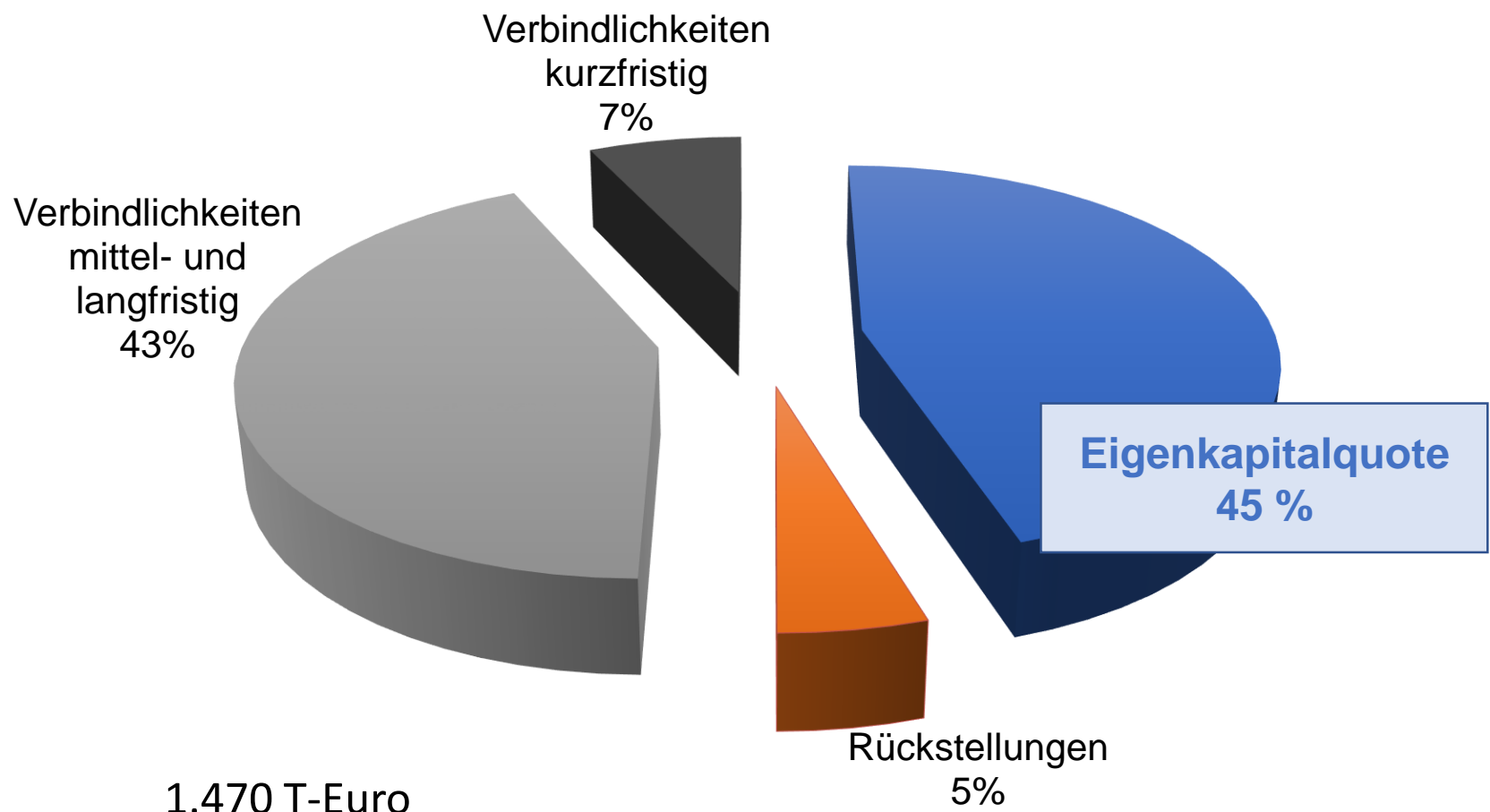
Umlaufvermögen 14%
davon flüssige Mittel 3%



Gesamtvermögen 53,382 Mio. Euro

Zahlenwerk

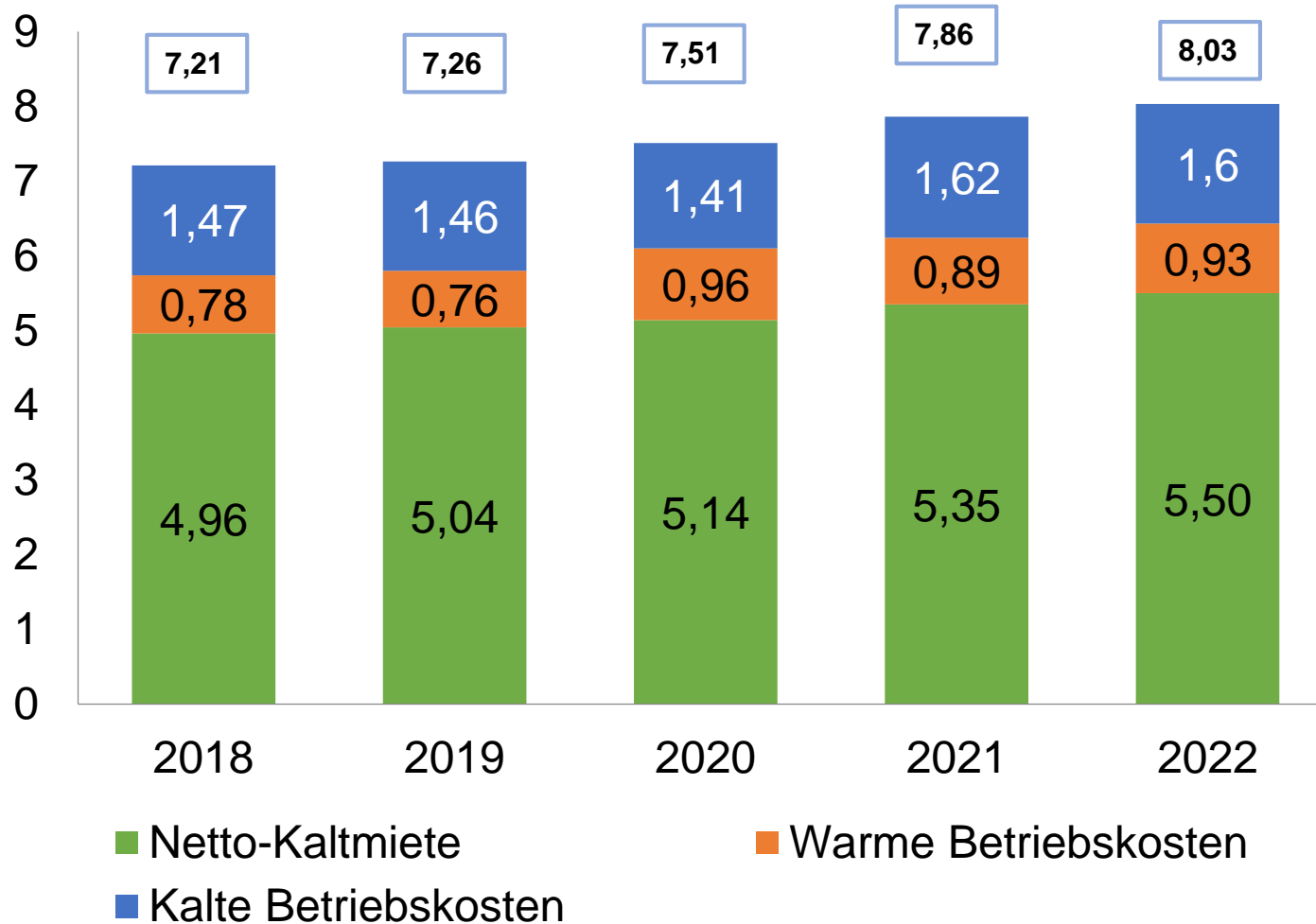
Kapital per 31.12.2022



Jahresüberschuss: 1.470 T-Euro

Zusammensetzung der Bruttowarmmiete

je qm im Monat in EURO



Aktivitäten rund ums Wohnen

Auf eine gute Verbindung

Ladesäule für Elektroautos

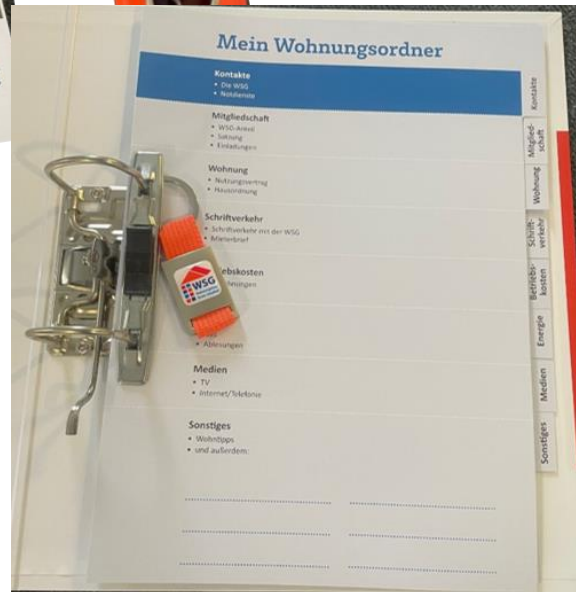


Ludgeri-Schulplatz 5, Coesfeld

Aktivitäten rund ums Wohnen

Auf lange Verbundenheit

Werbegeschenke und nützliche Gegenstände für unsere Mieter:innen



Aktivitäten rund ums Wohnen

Auf gute Nachbarschaft

Neugestaltung Spielplatz



Haverlandweg 142, Dülmen

Aktivitäten rund ums Wohnen

Auf gute Nachbarschaft



Kinder-, Jugendtreff
Haverlandweg 142



Aktivitäten rund ums Wohnen

Auf gute Nachbarschaft



Ferienfreizeit Indehell 11, 13,
Coesfeld

Aktivitäten rund ums Wohnen

Auf lange Verbundenheit

Mietjubiläen

Wir bedanken uns im Rahmen der Mitgliederversammlung bei unseren Mietern und Mieterinnen, die uns seit vielen Jahren die Treue halten.

Ab 35 Jahren Mietzugehörigkeit,
in 5 Jahresschritten bis zu 65 Jahr



Aktivitäten rund ums Wohnen

Auf lange Verbundenheit

Blumenwettbewerb

Jährlich führen wir einen Blumenwettbewerb durch, bei dem wir durch eine Jury die Balkon-, Terrassenbepflanzung und auch die Gartengestaltung bewerten und prämiieren lassen.

Dülmen



Am Teigelofen 22



Billerbecker Str. 15A



Dalweg 27



Haverlandweg 142

Zukünftige Ausrichtung

Auch zukünftig wird in der Geschäftspolitik und bei der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung den Nachfrageveränderungen durch neue Haushaltstypen, der demografischen Entwicklung oder Verschiebungen zwischen den Zielgruppen Rechnung getragen. **Mitglieder- und marktorientierte Unternehmenspolitik sind unsere Handlungsziele für die Zukunft.**

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem **Angriff Russlands auf die Ukraine** Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind in 2022 um 16,4% gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Dies **führt sowohl bei unseren Bauvorhaben als auch bei den Modernisierungsmaßnahmen zu wesentlich höheren Investitionskosten.**

Zukünftige Ausrichtung

Zwei Schwerpunkte

- CO₂ einsparende Modernisierung anhand unseres Klimapfads
- Neubau von preisgünstigem Wohnraum aufbauend auf den Untersuchungen von verschiedenen Instituten, MHKBG, IT NRW, NRW Bank, GEWOS, Wohnungsmarktbarometer, Wohnrauminitiative, eigene Erkenntnisse

Ein- und Zwei-Raum Wohnungen, alters- und behindertengerecht, auch in Form des gemeinschaftlichen Wohnens, vereinzelt 3 Raum-Wohnungen für Paare und 4-5 Raum WE auch in Form von EFH/RH für Familien mit WBS und anerkannte Asylbewerberfamilien, im unteren Preissegment

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!