WIR – Wohnen im Revier e.V.

WIR Nachhaltigkeitsbericht 2018

WIR Wohnen im Revier machen uns stark für Sie!®

WIR – Wohnen im Revier e.V.

WIR Nachhaltigkeitsbericht 2018

INHALT

VORWORT 6

1. RUHRGEBIET: METROPOLE IM AUFBRUCH 8

2. WIR – WOHNEN IM REVIER: KOMMUNALE WOHNUNGSWIRTSCHAFT ARBEITET SEIT 10 JAHREN AN DER ZUKUNFT DES RUHRGEBIETS 12

3. AM PULS DER ZEIT: WOHNWÜNSCHE IM FOKUS 16

4. NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG: SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG VON WIR-PROJEKTEN 18

4.1. BOCHUM – VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH 20
STRATEGIE 2030 – NACHHALTIGE STRATEGISCHE ZIELE – GESUNDES WACHSTUM

4.2. BOTTROP – GESELLSCHAFT FÜR BAUEN UND WOHNEN BOTTROP MBH (GBB) 22
NEUBAUPROJEKTE HABEN FAMILIEN IM FOKUS

4.3. DORTMUND – DORTMUNDER GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN MBH 24
DIGITALE UNTERSTÜTZUNG FÜR DEN HAUSMEISTER

4.4. DUISBURG – GEBAG DUISBURGER BAUGESELLSCHAFT MBH 26
NACHHALTIGKEIT BEGINNT IM QUARTIER

4.5. ESSEN – ALLBAU GMBH 28
ALLBAU MACHT „GRÜN“

4.6. GELSENKIRCHEN – GELSENKIRCHENER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH 30
MITWIRKEN AM STADTENTWICKLUNGSPROZESS – BESEITIGUNG VON SCHROTTIMMOBILIEN, ERRICHTUNG VON INFRASTRUKTURGEBÄUDEN & NUTZEN VON REGENERATIVEN ENERGIEN

4.7. GLADBECK – GLADBECKER WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH (GWG) 32
NEUBAU ALS NACHGEFRAGTER MEILENSTEIN

4.8. HAGEN – HAGENER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH 34
DAS PERFEKTE WOHNEN IM ALTER AUF EMST

4.9. HAMM – HAMMER GEMEINNÜTZIGE BAUGESELLSCHAFT MBH 36
DIE HAMMER GEMEINNÜTZIGE BAUGESELLSCHAFT MBH BAUT DAS NEUE „STADTTOR OST“

4.10. HERNE – HERNER GESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGSBAU MBH 38
DIE HGW BAUT DEN LOHOFBOGEN

4.11. MÜLHEIM AN DER RUHR – SWB-SERVICE- WOHNUNGSVERMIETUNGS- UND -BAUGESELLSCHAFT MBH 40
INTEGRIERTE QUARTIERSENTWICKLUNG UND GENERATIONENGERECHTES WOHNEN IN MÜLHEIM-HEISSEN

4.12. UNNA – UNNAER KREIS- BAU- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT MBH 42
RESSOURCENSCHONENDES BAUEN, MODERNISIEREN UND BEWIRTSCHAFTEN

5. GEMEINSAM BESSER WERDEN: BEISPIELE GUTER ZUSAMMENARBEIT 44

6. AUSBLICK 46

IMPRESSUM 48

BILDNACHWEISE 49

VORWORT

Liebe Geschäftsfreunde, Partner und Förderer,
liebe Kolleginnen, liebe Kollegen,

ich freue mich sehr, Ihnen unseren nunmehr dritten Nachhaltigkeitsbericht der Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet zu präsentieren. Im vergangenen Jahr haben die WIR-Unternehmen wieder eine große Vielzahl an nachhaltigen Projekten in die Wege geleitet, die sich positiv auf die Stadt- und Quartiersentwicklung in unseren Heimatkommunen auswirken.

Einen besonderen Fokus hat das Thema Wohnungsneubau erhalten. Unsere Mitgliedsunternehmen haben auch 2017 beachtliche Summen in die Hand genommen und durch nachhaltige Neubaumaßnahmen ihr Portfolio erweitert. Neben modernen Wohnungen für alle Generationen wurden auch Infrastruktureinrichtungen wie Kitas oder Gemeinschaftsgärten neu geschaffen. Denn eines ist sicher: Bei der Bewältigung der Herausforderungen des Strukturwandels in unseren Heimatkommunen können sich die Unternehmen auf die Kooperation und das „Voneinander-Lernen“ verlassen.

Mit dem Leitgedanken, zukunftsfähigen und bedarfsorientierten Wohnraum zu bezahlbaren Mieten zu schaffen, entwickeln wir nachhaltige Projekte für ein lebenswertes Ruhrgebiet. Zur Weiterentwicklung dieser Strategie orientieren wir uns an den Wohnwünschen und der Wohnzufriedenheit unserer Mieter und Mieterinnen. Im Rahmen dieses Nachhaltigkeitsberichtes können wir die ersten Ergebnisse der ruhrgebietsweiten Bewohnerbefragung präsentieren.

Als Sprecher des Vorstandes bedanke ich mich bei den Kolleginnen und Kollegen aus dem WIR-Verbund und der Geschäftsstelle für die Mitwirkung an diesem Bericht.

Mit freundlichen Grüßen

Norbert Riffel

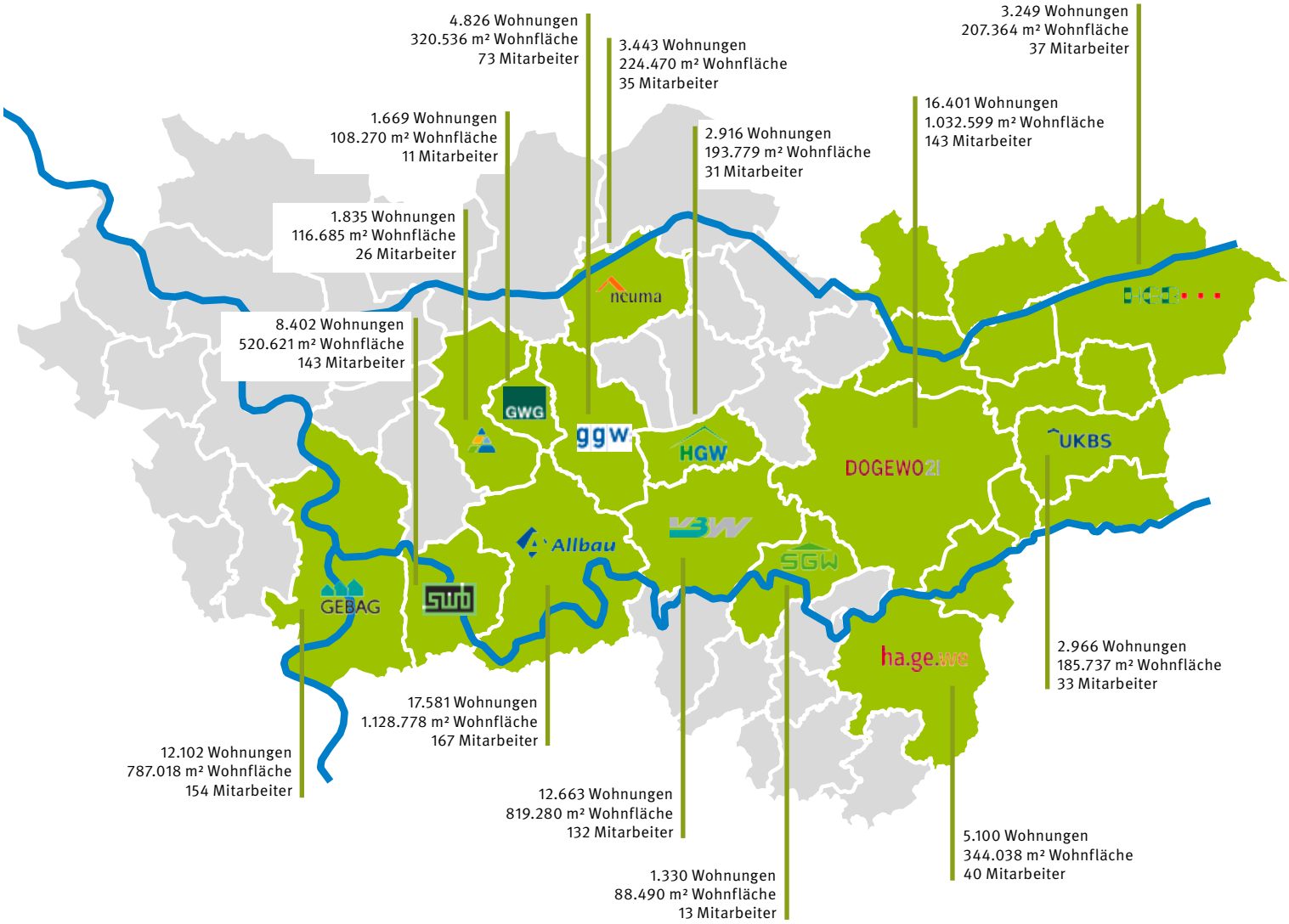


Abbildung: Kennzahlen WIR-Mitgliedsunternehmen

1. Ruhrgebiet: Metropole im Aufbruch

WOHNSTANDORT RUHRGEBIET

Das Ruhrgebiet ist eine Metropole. Aber anders als andere Metropolen in Europa hat es keine Mitte, sondern eine Vielzahl größerer und kleinerer Siedlungsbereiche, die miteinander korrespondieren. Dennoch spielt auch im Ruhrgebiet das Thema „Dichte“ eine große Rolle – nur 12 Prozent der Fläche sind Wohnungsbauflächen, große Teile entfallen noch immer auf industrielle Nutzung wie auch – für Auswärtige oft erstaunlich – auf vielfältige Landschaftsräume.

- **5,1 Mio. Einwohner**
- **4.436 km² Gesamtfläche**
- **53 vitale Städte und Gemeinden**
- **5 Universitäten und 16 Hochschulen mit rund 280.000 Studierenden sowie zahlreichen Forschungsinstituten**
- **Hohe Wohn- und Lebensqualität in urbanen und dörflichen Strukturen**

Ein Ausdruck der hohen Dichte ist auch, dass bis heute ein großer Teil der Wohnungen im Geschosswohnungsbau besteht. Nicht zuletzt bedingt durch die industrielle Vergangenheit der Region sind bis heute rund ein Drittel der 2,57 Mio. Wohnungen im Ruhrgebiet Mietwohnungen; in den zentralen Großstädten liegt der Anteil noch deutlich darüber. Daher liegt es entscheidend in der Hand von privaten und institutionellen Vermietern, das Ruhrgebiet als Wohnstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die WIR-Unternehmen nehmen diese Aufgabe ernst und setzen sich mit den zentralen Herausforderungen der Region auseinander – nicht zuletzt auch durch entsprechende empirische Erhebungen (vgl. Kap. 3, Am Puls der Zeit: Wohnwünsche im Fokus).

Menschen im Ruhrgebiet sind mit ihrer Wohnsituation und mit uns sehr zufrieden.

Eine durch WIR beauftragte Bewohnerbefragung hat die Wohnwünsche und Wohnzufriedenheit der Bewohner des Ruhrgebiets zum Ziel gemacht. Dabei zeigte sich ganz klar: Die Menschen im Ruhrgebiet sind mit ihrer Wohnsituation und mit uns sehr zufrieden.

HERAUSFORDERUNGEN

Über die vergangenen Jahre haben sich die Kommunen im Ruhrgebiet mit vielfältigen Herausforderungen auseinandergesetzt. Einige dieser Herausforderungen stehen für das Ruhrgebiet insgesamt und schlagen sich in vielfältigen regionalen und kommunalen Konzepten nieder – dazu gehören beispielsweise:

- **Stabilisierung der Sozialstruktur und Gestaltung des Strukturwandels:** Nach wie vor prägt der Strukturwandel von der (schwer-) industriellen Vergangenheit zu einer modernen Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft das Ruhrgebiet mit vielfältigen sozialen und ökonomischen Verwerfungen.
- **Sicherung von Landschafts- und Freiraumqualität in einer verdichteten Stadtlandschaft:** Mit dem laufenden Umbau des Flusssystems Emscher und der entsprechenden Wiedergewinnung ökologischer und landschaftlicher Qualitäten sowie mit der Internationalen Gartenbauausstellung setzt das Ruhrgebiet hier Maßstäbe.
- **Stärkung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes:** Eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung bedingt auch die Schaffung zukunftsweisender und angemessener Wohnverhältnisse – Wohnen ist ein wichtiger Standortfaktor. Das gilt für bezahlbares Wohnen genauso wie für extravagantere Wohnungsangebote.

Insbesondere im zuletzt genannten Abschnitt sehen die WIR-Unternehmen ihren Aufgabenbereich. Sie reagieren darauf mit der umfassenden Verbesserung und Ergänzung ihres Wohnungsportfolios – nicht zuletzt der Neubau zahlreicher Wohnungen ist hierzu wichtig.

Umfassende Verbesserung und Ergänzung des Wohnungsportfolios

Neubauprojekte der WIR-Unternehmen

WIR-UNTERNEHMEN ALS NEUBAU-MOTOR DER REGION

Neue Rahmenbedingungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt und der demografische Wandel führen zu einer veränderten Nachfragestruktur. Während durch den anhaltenden Zuzug von Familien mit Kindern der Bedarf an größeren Wohnungen zunimmt, steigt gleichzeitig auch die Nachfrage der Älteren nach seniorengerechten bzw. barrierearmen Kleinwohnungen. Aber auch die hohe Anzahl an Studierenden verlangt passgenauen Wohnraum für die unterschiedlichen Ansprüche der Bewohner.

Neubau von Wohnungen, die bezahlbar, generationengerecht und energieeffizient sind

Die kommunale Wohnungswirtschaft hat eine besondere Verantwortung und Rolle – speziell in herausfordernden Märkten wie dem Ruhrgebiet. Der steigende Wohnraumbedarf erfordert den Neubau von Wohnungen, die bezahlbar, generationengerecht und energieeffizient sind. Viele Herausforderungen, denen sich Wohnungswirtschaft, Kommunen und Politik bei der Schaffung von neuem Wohnraum stellen müssen. Und genau das machen die kommunalen Wohnungsunternehmen. Nicht zuletzt durch Konzepte der Innenverdichtung und des (Ersatz-)Neubaus von Mietwohnungen und Infrastrukturfolgeeinrichtungen nutzen sie die begrenzten Grundstücksreserven sinnvoll. Die Neubauprojekte der Mitgliedsunternehmen machen in ihren Heimatkommunen bis zu drei Viertel am gesamten Geschosswohnungsneubau aus. Damit sind sie die zentralen Akteure im Strukturwandel des Ruhrgebiets.

Wandel in der Wohnungsgrößenstruktur

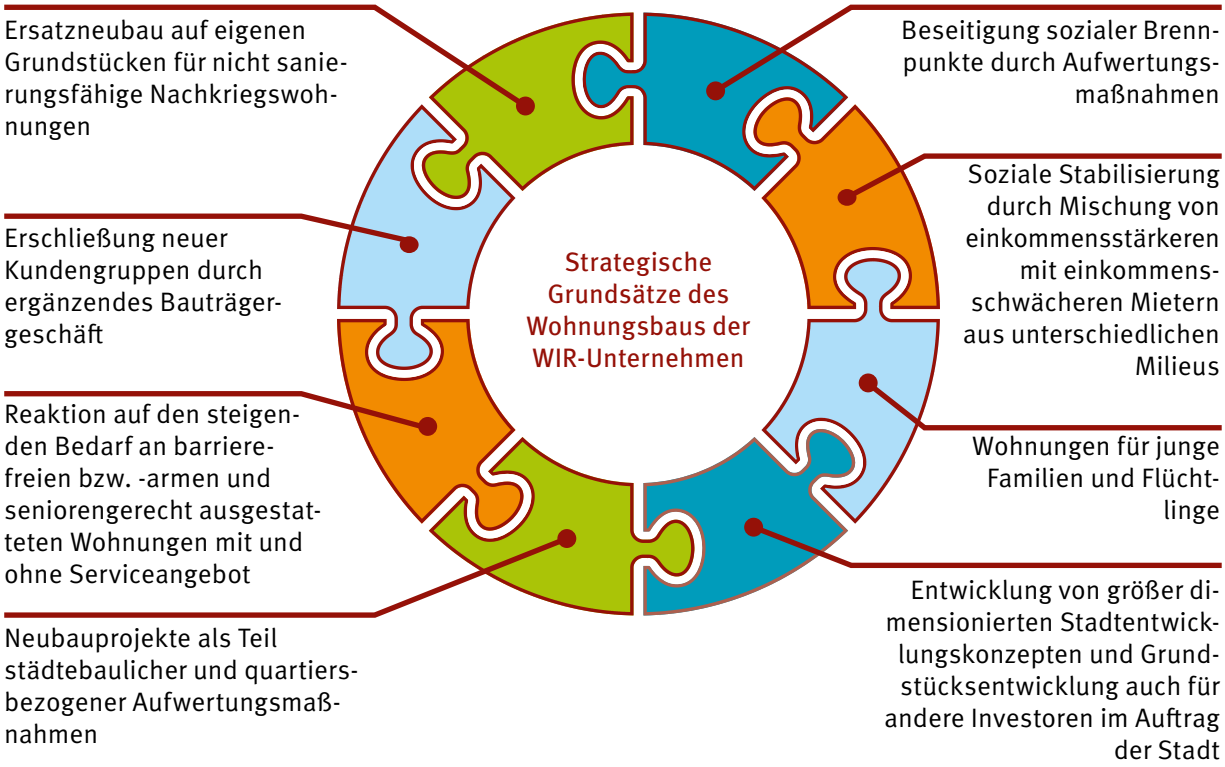
Große Anteile öffentlich geförderter Wohnungen

Zu diesem Ergebnis ist auch die von WIR beauftragte Studie „Neues Wohnen im Revier“ gekommen. Dabei zeigt sich gegenwärtig ein Wandel in der Wohnungsgrößenstruktur. In den letzten drei Jahren sind die Anteile kleiner Wohnungen mit weniger als 60 m² und großer Wohnungen mit 120 m² und mehr deutlich gestiegen. Diese beiden Segmente machen aktuell rund die Hälfte aller Neubauwohnungen aus. Daneben haben die WIR-Unternehmen jährlich große Anteile öffentlich geförderter Wohnungen an der Gesamtbauleistung. So war beispielsweise im Jahr 2016 fast jede zweite Neubauwohnung öffentlich gefördert.

Etwa 88 Mio. Euro für den Wohnungsneubau

Rund 1.600 neue Wohnungen

Um das Wohnungsangebot entsprechend den zukünftigen Bedürfnissen ihrer Mieter anzupassen, investierten die Unternehmen im Berichtsjahr etwa 88 Mio. Euro in den Wohnungsneubau. In den vergangenen fünf Jahren haben die Mitgliedsunternehmen allein rund 1.600 neue Wohnungen geschaffen.



Nach diesen strategischen Grundsätzen ist der Wohnungsbau der WIR-Unternehmen ausgerichtet (eigene Darstellung).
Quelle: WIR Wohnen im Revier e.V./F+B

„Neues Wohnen im Ruhrgebiet“

WIR-FORUM 2017

Die Bedeutung der Neubauaktivitäten war auch zentraler Bestandteil des WIR-Forums 2017.

Das WIR-Forum ist eine jährliche Veranstaltungsreihe, bei der die kommunalen Wohnungsunternehmen mit anderen Akteuren aus der Region das Gespräch zu aktuellen Themen und Herausforderungen in der Region suchen. Unter dem Titel „Neues Wohnen im Ruhrgebiet – Wohnungsneubau und Infrastrukturen“ fand am 04. April 2017 ein Austausch mit mehr als 120 Teilnehmern im Hans-Sachs-Haus in Gelsenkirchen statt.

Auf der Veranstaltung wurden die Ergebnisse der Studie „Neues Wohnen im Ruhrgebiet“ der Öffentlichkeit präsentiert und diskutiert. Zentral war dabei die Frage, wie die Herausforderungen im Wohnungsneubau bewältigt werden können. Mit gutem Beispiel voran gingen die ggw Gelsenkirchen, die Essener Allbau GmbH und die GEBAG in Duisburg, die ihre Best-Practice-Neubauprojekte vorstellten.

2. WIR – Wohnen im Revier: Kommunale Wohnungswirtschaft arbeitet seit 10 Jahren an der Zukunft des Ruhrgebiets

GEMEINSAM GESTALTEN

„WIR als kommunale Wohnungsunternehmen des Ruhrgebiets handeln aus langer Tradition nachhaltig für die Menschen unserer Region.“

Norbert Riffel

14 kommunale und kommunalnahe Wohnungsunternehmen

Vor zehn Jahren haben zunächst sieben Wohnungsunternehmen des zentralen Ruhrgebiets die Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen gegründet. Die Kooperation entstand nach Diskussionen der regionalen kommunalen Wohnungsunternehmen um ihre Zukunftsaussichten angesichts fortschreitender Privatisierungsbemühungen der öffentlichen Hand. Inzwischen ist WIR Wohnen im Revier e.V. auf 14 kommunale und kommunalnahe Wohnungsunternehmen gewachsen. Das 10-jährige Jubiläum feierte der Verein in der Küppersmühle im Duisburger Innenhafen im Rahmen des jährlichen WIR-Get-together. In gemütlicher Atmosphäre wurde auf gemeinsame Momente sowie Projekte zurückgeblickt und der Fahrplan für die nahe Zukunft gesetzt.

GESTERN WIE HEUTE: EIN KOLLEKTIVER NUTZEN FÜR DIE WIR-UNTERNEHMEN

Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Nachhaltigkeit

Im Mittelpunkt der Kooperation steht die städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Nachhaltigkeit für das Ruhrgebiet. Die Mitgliedsunternehmen agieren alle in einem ähnlichen Marktumfeld und sehen sich mit vergleichbaren Herausforderungen konfrontiert. Gemeinsam suchen sie nach Lösungswegen und Strategien zur Steigerung der Performance in den einzelnen Unternehmen.

Offene und ehrliche Gesprächskultur

Der Fokus liegt auf der Diskussion von Best-Practice-Beispielen und der Investition in innovative Projekte der Quartiersentwicklung. Maßgeblich dafür ist eine offene und ehrliche Gesprächskultur, in der vertrauensvoll diskutiert und beraten werden kann. Ein „Voneinander-Lernen“ steht ganz zentral, denn gute Ideen können auch an anderen Orten zu guten Ergebnissen führen. Die individuellen Stärken werden durch den intensiven Wissenstransfer gebündelt und münden in einen kollektiven Nutzen.

„Der Nutzen der Kooperation liegt klar auf der Hand: Durch diesen Verbund ist über die Jahre ein tolles Netzwerk entstanden, das allen Akteuren die Möglichkeit bietet, sich zu wohnungswirtschaftlichen Sachverhalten auszutauschen, Erfahrungen untereinander weiterzugeben und Herausforderungen gemeinsam effizienter anzugehen.“

Tanja Hahn, Arbeitskreisleitung Personal + Prozesse

SEIT 10 JAHREN IN ÖKONOMISCHER, ÖKOLOGISCHER UND SOZIALER VERANTWORTUNG

Ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung

Als kommunale Wohnungswirtschaft trägt die WIR-Kooperation seit ihrer Gründung eine ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung für ihre Heimatkommunen. Die Unternehmen realisieren qualitativ hochwertige, zukunftsfähige und zugleich bezahlbare Wohnungen und gestalten durch ihr Engagement in der Stadtentwicklung den Strukturwandel in der Region aktiv mit. Sie bauen, modernisieren und bewirtschaften ihre Wohnungen ressourcenschonend und energieeffizient und unterstützen die Menschen im Ruhrgebiet in unterschiedlichen Lebensphasen.

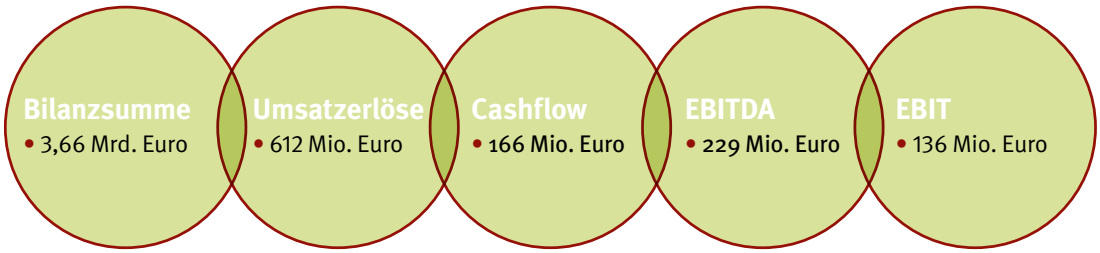
WIRTSCHAFTLICH GUT AUFGESTELLT

Rund 94.500 Wohnungen

Die wirtschaftliche Basis für den nachhaltigen Unternehmenserfolg der WIR-Unternehmen sind die eigenen rund 94.500 Wohnungen in der Region. Nahezu jede fünfte Wohnung der über 1,9 Mio. Mietwohnungen in den WIR-Kommunen wird von einem Mitgliedsunternehmen vermietet. Verteilt auf einer Wohnfläche von ca. 6.080.000 m² werden zukunftsträchtige Wohnformen für jede Lebenslage bereitgestellt. Dabei verfolgen die Mitgliedsunternehmen bei der Bewirtschaftung und beim Portfoliomanagement eine langfristig angelegte Renditestrategie.

Langfristig angelegte Renditestrategie

Bei einer Bilanzsumme von rund 3,66 Mrd. Euro erzielten die WIR-Unternehmen zum Stichtag 31. Dezember 2017 Umsatzerlöse in Höhe von 611,5 Mio. Euro und steigerten das Vorjahresergebnis um insgesamt 14,4 Mio. Euro (+ 2,4 Prozent). Die nachhaltige Ertragskraft der Mitgliedsunternehmen im Geschäftsjahr 2017 spiegelt sich auch in dem weiter steigenden EBITDA von rund 229,3 Mio. Euro und dem stabilen operativen Ergebnis (EBIT) von ca. 135,9 Mio. Euro wider. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnte gegenüber 2016 um insgesamt 19,6 Prozent auf rund 165,9 Mio. Euro erhöht werden.



WERTERHALTENDE INVESTITIONEN

170 Mio. Euro

Erhaltung und Modernisierung

Mehr als 1.700 Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

Um das Wohnangebot auch an die zukünftigen Bedürfnisse ihrer Mieter anzupassen, investierten die Unternehmen im Berichtsjahr etwa 170 Mio. Euro in die Erhaltung und Modernisierung des Bestandes. Je Quadratmeter Wohnfläche wurden in 2017 durchschnittlich rund 9,35 Euro für die Instandhaltung und rund 14,90 Euro für die Modernisierung von Wohnungen aufgewendet. Jährlich kommen mehr als 1.700 Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen hinzu. Die Mitgliedsunternehmen sind wichtige Auftraggeber der lokalen und regionalen Wirtschaft und unterstützen damit entscheidend das örtliche Handwerk.

Leerstandsquote im Schnitt bei 3,0 Prozent

Dass die Wohnungen in ihrer Qualität und Ausstattung attraktiv für die Menschen in der Region sind, zeigt der geringe Anteil an leerstehenden Wohnungen. Über den gesamten Bestand der WIR-Unternehmen verteilt liegt die Leerstandsquote im Schnitt bei 3,0 Prozent und damit deutlich unterhalb der durchschnittlichen Leerstandsquote in NRW von 7,5 Prozent.

ENERGIEEFFIZIENTES UND RESSOURCENSCHONENDES BAUEN UND MODERNISIEREN

Als nachhaltig agierende Wohnungsunternehmen haben die WIR-Unternehmen schon immer auf Energieeffizienz und eine ressourcenschonende Bauweise geachtet. WIR hat sich das Ziel gesetzt, die Umwelt für die heutige und für zukünftige Generationen zu schützen. Aus dieser Verantwortung heraus werden Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Heizkosten sowie zur Verringerung der CO^2-Emissionen vorangetrieben.

Das bezieht sich nicht nur auf den Neubausektor, wo Möglichkeiten der Einsparung von Energie- und Heizkosten bereits in der Planungsphase geprüft und umgesetzt werden. Auch im Bestand werden Wohnungen umgerüstet und energetisch modernisiert. In Relation zum Gesamtbestand sind rund 24 Prozent der WIR-Wohnungen seit 1990 energetisch modernisiert. Das kommt nicht nur der Umwelt, sondern auch den Mietern zugute, die sich über niedrige Nebenkosten freuen.

SOZIALES ENGAGEMENT FÜR DIE STADTENTWICKLUNG

Als besondere Unternehmensleistung nehmen die kommunalen Wohnungsunternehmen ihre soziale Verantwortung wahr. Ein wesentlicher strategischer Baustein ist die Quartiersentwicklung durch aktive Nachbarschaften. So wurden in 140 Quartieren Initiativen und soziale Einrichtungen unterstützt.

Quartiersentwicklung durch aktive Nachbarschaften

Dabei sind gute Partner wichtig. Mit über 70 sozialen Kooperationen und Initiativen schaffen die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Begegnungsräume vor Ort und unterstützen die lokalen Nachbarschaften in ihrem gemeinschaftlichen Miteinander. Dafür spendeten die WIR-Unternehmen im Berichtsjahr rund 1,5 Mio. Euro für soziale, sportliche und kulturelle Projekte.

Rund 1,5 Mio. Euro für soziale, sportliche und kulturelle Projekte

HILFESTELLUNG IN ALLEN LEBENSLAGEN

Die kommunalen Wohnungsunternehmen der WIR-Region sind ein wichtiger Anbieter öffentlich geförderten Wohnraums. Etwa 26 Prozent der Mietwohnungen der Mitgliedsunternehmen sind öffentlich gefördert. Damit stellen die WIR-Unternehmen rund 22 Prozent aller geförderten Wohnungen in den Ruhrgebietsstädten, in denen sie aktiv sind. Sie sind die erste Anlaufstelle für all diejenigen, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine oder kaum eine Chance haben.

Wichtiger Anbieter öffentlich geförderten Wohnraums

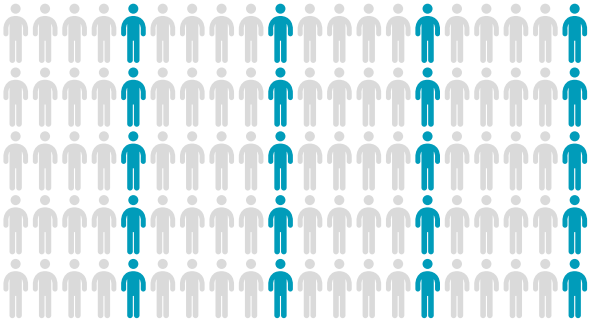
Daneben engagiert sich die WIR-Kooperation beim Ausbau der sozialen Infrastruktur in den Städten. Im Berichtsjahr wurden elf neue Kindertagesstätten mit 320 Plätzen durch die Mitgliedsunternehmen errichtet. Dadurch werden vor allem die eigenen Mieter unterstützt, denn die insgesamt 46 WIR-Kitas liegen oftmals in fußläufiger Entfernung der eigenen Bestände. Darüber hinaus bieten die WIR-Unternehmen Wohnraum für Zielgruppen mit besonderen Ansprüchen. WIR tritt dabei als verlässlicher Partner für die kommunalen Träger, Wohlfahrtsverbände und Initiativen auf.

Elf neue Kindertagesstätten mit 320 Plätzen

Im Durchschnitt sind etwa zehn Prozent der WIR-Wohnungen barrierearm ausgestattet. Durch zusätzliche Servicepakete des betreuten Wohnens werden die älteren Mieter in ihrem Alltag in der eigenen Wohnung unterstützt und können länger selbstbestimmt leben.

Etwa zehn Prozent der WIR-Wohnungen barrierearm

3. Am Puls der Zeit: Wohnwünsche im Fokus



... jeder fünfte Mieter wünscht sich eine barrierearme/-freie Wohnung

... mehr als die Hälfte bevorzugen ein ruhiges Wohngebiet

BEWOHNERBEFRAGUNG IN DEN WIR-HEIMATKOMMUNEN

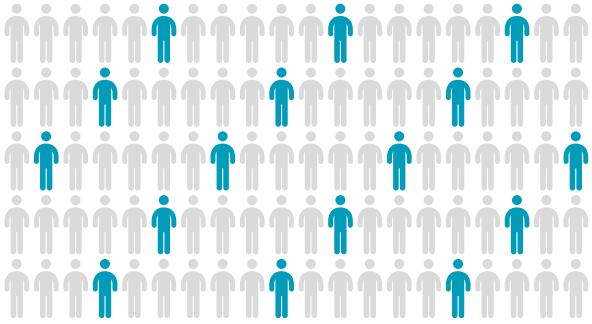
In dem vorherigen Abschnitt wurde deutlich, wie facettenreich das nachhaltige Handeln der WIR-Unternehmen schon jetzt gestaltet ist. Zur weiteren Verbesserung des Wohnungsportfolios gilt es die aktuellen Trends und Entwicklungen aufzugreifen.

WIR – Wohnen im Revier e.V. hat dazu 2017 eine Bewohnerbefragung in seinen Heimatkommunen durchführen lassen. Damit wurde das Ziel verfolgt, die Wohnwünsche und -zufriedenheit der Bewohner im Ruhrgebiet zu erfragen. Mit den Ergebnissen können Optimierungspotenziale erkannt und umgesetzt werden.

Welche Zielgruppen sind wichtig und wie werden sie erreicht? Wie passt das Wohnungsangebot zu den Wohnwünschen der Bewohner? Wie bekannt sind die WIR-Unternehmen in ihren Heimatkommunen? Diese und noch viele weitere Fragen wurden in der Studie aufgegriffen.

- **Erhebung mittels (teil-)standardisierter Fragebögen**
- **Repräsentative telefonische Befragung**
- **Befragungszeitraum zwischen Dezember 2017 und März 2018**
- **3.363 Teilnehmer**

... fast alle Befragten sind mit dem nachbarschaftlichen Umfeld zufrieden



... jeder Sechste, der noch kein E-Auto oder E-Fahrrad hat, kann sich vorstellen, in den nächsten drei Jahren eines zu erwerben

BEWOHNER DES RUHRGEBIETS ...

... mögen ihr Quartier: Die Entwicklung des Wohnumfelds und nachhaltige Investitionen in das (nachbarschaftliche) Miteinander sind den Menschen wichtig.

... sind insgesamt zufrieden mit ihrer Wohnsituation, suchen aber nach qualitativen Verbesserungen von Wohnungen und Wohnumfeld.

... leben preisbewusst und wissen gute Qualität zu schätzen – hierfür zahlen sie gerne mehr.

... setzen auf kompetente und verlässliche Vermieter, die für soziales Engagement und nachhaltige Quartiersentwicklung stehen.

... leben einen modernen und dynamischen Lebensstil und interessieren sich für neue Wohnformen und eine zeitgemäße Ausstattung.

... bewerten ihre kommunalen Wohnungsunternehmen deutlich besser als andere professionelle Marktteilnehmer.

4. Nachhaltige Quartiersentwicklung: Schlüssel zum Erfolg von WIR-Projekten

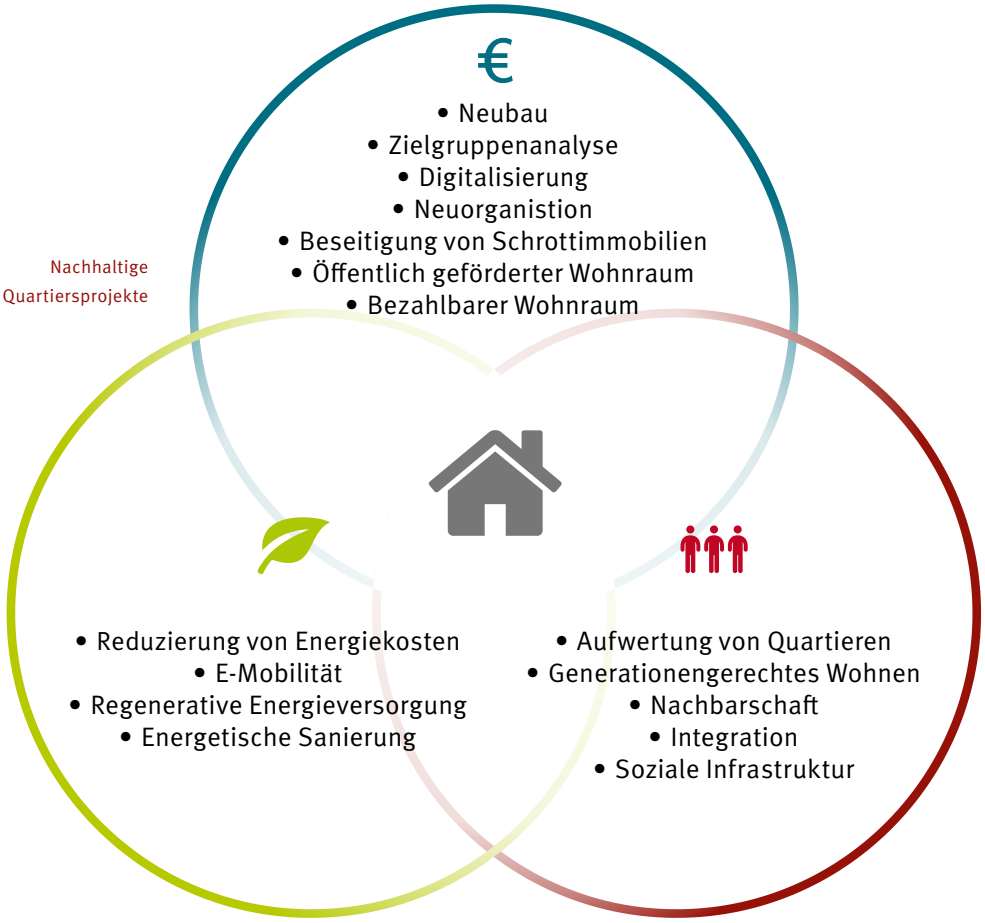
SPANNUNGSFELD ZWISCHEN ÖKONOMISCHER, ÖKOLOGISCHER UND SOZIALER NACHHALTIGKEIT

Große Bandbreite an Themenfeldern

Die auf den nachfolgenden Seiten dargestellten Beispiele der Mitgliedsunternehmen zeigen, dass die Herausforderungen im Ruhrgebiet durch nachhaltige Projekte angegangen werden können. Dabei bewegen sich auch die WIR-Unternehmen immer im Spannungsfeld zwischen ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit. Gemeinsam bespielen sie eine große Bandbreite an Themenfeldern, u.a. durch ihre Neubauaktivitäten, aber auch durch Maßnahmen zur Verbesserung des Zusammenlebens im Quartier.

Alle Projekte verfolgen ein Ziel: das nachhaltige (Zusammen-)Leben im Quartier sichern, damit auch in Zukunft die Lebensqualität für die Menschen im Ruhrgebiet erhalten bleibt.

Nachhaltige Quartiersprojekte



4.1. BOCHUM – VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH

STRATEGIE 2030 – NACHHALTIGE STRATEGISCHE ZIELE – GESUNDES WACHSTUM

Die Entwicklung ihrer Quartiere steht für die VBW im Mittelpunkt der Strategie VBW 2030. In diesem Sinne wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Quartierserneuerungen und -entwicklungen fortgesetzt, damit am Ende attraktive Quartiere stehen, die eine hohe Lebensqualität in allen Lebensphasen und für alle Lebensentwürfe bieten.

Fortsetzung der Quartierserneuerung

Die Neugestaltung der Flüssesiedlung in Grumme blieb für die VBW 2017 eine der wichtigsten Aufgaben. Das Quartier bildet mit 1.200 Wohneinheiten den größten zusammenhängenden Wohnbestand der VBW. Erneuerungsbedarf war notwendig, da die Häuser zum überwiegenden Teil aus den 1950er- und 1960er-Jahren stammen.

Deshalb war eine Planung wichtig, bei der die einzelnen Maßnahmen der Neugestaltung im Rahmen einer schlüssigen Gesamtstrategie ineinandergreifen. Eine solche zu entwickeln ist der VBW für die Flüssesiedlung in hervorragender Weise gelungen. Ihr Quartiersentwicklungskonzept wurde durch das Land Nordrhein-Westfalen als besonders förderungswürdig eingestuft. Die gesunde Mischung aus Neubau und Modernisierung verbindet frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnraum und führt zu einem Quartier, das einen ganz neuen, in sich stimmigen Charakter gewonnen hat.

Dies wird besonders deutlich an der Fertigstellung des Neubaus der Service-Wohnanlage Rhönstraße sowie an den Modernisierungsmaßnahmen Ederstraße. Die Seniorenwohnanlage wurde im Oktober offiziell eingeweiht. Sie verfügt über 57 barrierefreie Wohnungen, die sich durch hohen Wohnkomfort auszeichnen. Ergänzt wird die Wohnanlage durch einen integrierten Betreuungs- und Pflegestützpunkt. Dank der öffentlichen Förderung konnte der Mietpreis auf 5,05 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter begrenzt werden.

In der Ederstraße konnten 43 Wohnungen energetisch voll modernisiert werden. Dächer, Fassaden, Fenster, Balkone, Eingangsbereiche und Außenanlagen wurden komplett erneuert.

Abbildungen, links: Ederstraße 10–16; rechts oben: Grundsteinlegung Kita Bochum-Laer, Oberbürgermeister Thomas Eiskirch (2. v. r. hinten)

Intelligente Müllentsorgung im Pilotversuch

Im Zuge dieser Quartierserneuerung testete die VBW erstmals ein neues intelligentes System zur Müllentsorgung. Sowohl an der Ennepestraße wie an der Werrastraße/Rhönstraße wurde ein Unterflur-Sammelsystem eingerichtet, in dem ein Großteil des Abfalls unterirdisch gesammelt wird. Durch digitale Schließtechnik der Sammelbehälter wird eine individuelle Zuweisung des Müllverbrauchs möglich. Partner der VBW bei diesem Pilotprojekt ist der USB Bochum. Da die bisherigen Erfahrungen sehr positiv sind, setzte die VBW dieses System gleich in einem weiteren Quartier, der Sonnenleite in Langendreer, ein.

VBW mit neuer Organisation

Im Rahmen der Strategie VBW 2030 wurden in der Unternehmensorganisation wichtige Änderungen vorgenommen. „Mit unserer neuen, passgenauen Organisation werden wir die Ziele, die wir uns als Unternehmen gesetzt haben, noch effizienter realisieren können.“ Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Stärkung des Kundenservices. Durch Ausbau einer dezentralen Struktur in der Kundenbetreuung soll noch mehr Präsenz vor Ort gewährleistet werden. Die Neukundenvermietung (VBW-WOHNBAR) hat ebenfalls einen zusätzlichen Standort am Alten Markt im Zentrum von Wattenscheid bezogen.

Ein zentraler Aspekt der Strategie ist auch der demografische Wandel. Es ist absehbar, dass die Nachfrage nach Wohnraum in allen Zielgruppen weiter steigen wird. Dem folgend ist in den nächsten fünf Jahren angestrebt, im Wohnungsneubau 1.500 neue Wohneinheiten in Bochum zu errichten.

Alle suchen nach den ihren Bedürfnissen entsprechenden Angeboten. Auch im Interesse der Stadt will die VBW anpacken und mithelfen, diese Angebote zu schaffen. Neben dem Neubau der Seniorenwohnanlage in der Rhönstraße zeigt dies die Grundsteinlegung für die Kita an der Alten Wittener Straße in Laer. Bis voraussichtlich August 2018 entsteht dort eine Einrichtung, die 90 dringend benötigte Plätze für Kinder von 0 bis 6 Jahren zur Verfügung stellen wird. Den kleinen Gästen werden dann helle Räume in kindgerechtem Design, ein frisches, fröhliches Farbkonzept sowie ein Erlebnispark auf dem Außengelände geboten. Die umweltgerechte und nachhaltige Ausführung des Gebäudes wird über den Anforderungen der Energieeinsparverordnung im Passivhausstandard liegen.

VBW setzt seit 2017 auf Ökostrom

Durch die komplette Umstellung auf Ökostrom aus Wasserkraft im eigenen Haus können 114 Tonnen CO_2-Emissionen eingespart werden. Die VBW ist ferner Mitglied im Bochumer Energieeffizienz-Netzwerk, welches von den Stadtwerken Bochum koordiniert wird. In ihm tauschen sich die Teilnehmer regelmäßig darüber aus, wie Energieeinsparpotenziale leichter erkannt und Synergieeffekte im Sinne nachhaltigen Wirtschaftens realisiert werden können.

Einweihung Seniorenwohnanlage Rhönstraße;
Stadtwerke-Geschäftsführer Frank Thiel (2. v. r. vorne), Oberbürgermeister Thomas Eiskirch (4. v. r. vorne am Band)

4.2. BOTTROP – GESELLSCHAFT FÜR BAUEN UND WOHNEN BOTTROP MBH (GBB)

Neubauprojekte haben Familien im Fokus

Kinder und Familien standen 2017 im Mittelpunkt bei der GBB. Rechtzeitig vor Weihnachten wurde das Montessori-Kinderhaus in Bottrop-Kirchhellen fertig übergeben, die erste Kindertagesstätte, die von der GBB für die Kommune gebaut wurde. Abgeschlossen wurden zudem die Planungen für das Neubauprojekt „Zum Haldenblick“, das zu einem großen Teil auf Kinder, Jugendliche und Familien ausgerichtet ist.

Viel Lob für die erste Kita

Viel öffentliche Anerkennung gab es für die GBB bei der offiziellen Schlüsselübergabe des Montessori-Kinderhauses in Kirchhellen. Mit dem Bau ihrer ersten Kindertagesstätte für die Stadt Bottrop hat das kommunale Unternehmen einmal mehr gezeigt, dass es städtebauliche Aufgaben bestens bewältigen kann.

Sowohl die Bauzeit als auch die Baukosten haben den geplanten Rahmen unterschritten. Dennoch hob die Politik in Bottrop hervor, „dass sich die GBB bei der Planung und Ausführung nicht am notwendigen Minimum orientiert habe, wie dies die meisten privaten Investoren wohl tun würden, um bei geringstmöglichen Kosten den größtmöglichen Ertrag zu erzielen.“

Allein die Fläche der Kita ist im Vergleich zum vertraglich geschuldeten Raumprogramm um 15 Prozent größer ausgefallen, wodurch das Innenleben des Gebäudes optimal an den Bedürfnissen der Erzieherinnen und der Kinder ausgerichtet werden konnte.

In die Planungen eingebunden

Erzieherinnen und Elternvertreter waren denn auch noch aus anderen Gründen voll des Lobes für das gelungene Erstlingswerk der GBB: „Wir wurden an der Planung beteiligt und nahezu alle unsere Wünsche konnten berücksichtigt werden“, freute sich die Leiterin des Montessori-Kinderhauses, Andrea Sareyka.

In seiner Funktion als GBB-Aufsichtsratsvorsitzender hob der Landtagsabgeordnete Thomas Göddertz hervor, dass die GBB mit dem Kita-Neubau auch die Ziele Bottrops als Innovation City erfüllt habe. So wurden eine effektive Wärmedämmung und die Nutzung regenerativer Energien mit Wärmepumpe und Photovoltaikanlage berücksichtigt, ebenso eine mit niedrigen Temperaturen zu betreibende Fußbodenheizung.

Motor für städtebauliche Aufgaben

Für GBB-Geschäftsführer Stephan Patz ist der erfolgreiche Neubau der Kindertagesstätte erst der Auftakt zu verstärktem Engagement für die Heimatstadt. Er möchte die GBB dahin entwickeln, weitere Kindertagesstätten, aber auch andere öffentliche Gebäude und Infrastruktureinrichtungen für die Kommune zu errichten. „Zahlreiche kommunale Wohnungsgesellschaften in anderen Städten tun dies erfolgreich und sie sind damit ein wichtiger Motor für städtebauliche Aufgaben, sind gewissermaßen Problemlöser und haben sich als immobilienwirtschaftliches Kompetenzzentrum in ihrer Stadt etabliert und damit auch unverzichtbar gemacht.“

GBB-Geschäftsführer Stephan Patz (links) und Bottrops Oberbürgermeister Bernd Tischler mit Gästen und den Kita-Kindern bei der offiziellen Schlüsselübergabe

Mit ihrem neuen Bauprojekt „Zum Haldenblick" hat die GBB vor allem Familien „im Blick". Neben Spiel- und Bolzplatz gibt es vor allem viel Raum für Familien.

Städtebauliche Aufwertung

Das aktuelle Neubauvorhaben der GBB stellt neben anderen Zielgruppen vor allem Familien und Kinder bzw. Jugendliche in den Mittelpunkt. Zugleich wird mit dem GBB-Bauprojekt ein in der Presse vormals als „Schandfleck" bezeichnetes Quartier auf einem 12.000 m² großen Grundstück durch Abriss und Neubau städtebaulich auf komplett neue Füße gestellt.

Mit der Umbenennung der Straße in „Zum Haldenblick" begleitet die Politik den Neustart in einem ehemals schwierigen Gebiet, in dem die GBB ein ansprechendes Wohnquartier mit 52 Wohneinheiten errichtet, von denen 48 öffentlich gefördert sind.

Platz für kleine und große Familien

Hinzu kommen noch zwölf Reihenhäuser mit 4,5 und 5,5 Räumen und Wohnflächen zwischen 102 und 116 Quadratmetern, die jungen Familien mit schmalem Budget und großem Platzbedarf besonders viel Freiraum und hohe Lebensqualität bieten. An kleine wie große Familien ist also gleichermaßen gedacht. Nicht zuletzt ist auch von Vorteil, dass ein Kindergarten und Schulen in direkter Nachbarschaft des „Haldenblicks" liegen.

Die Kinder, die einmal hier wohnen werden, dürfen sich auf einen schönen Spielplatz freuen, der im neuen Quartier entsteht. Und für Jugendliche wird ein attraktiver Bolzplatz gebaut.

Dem Trend zum Fahrradfahren trägt die GBB durch Fahrrad-Abstellmöglichkeiten und eine E-Bike-Ladestation Rechnung. Außerdem wird in dem Projekt die erste Unterflur-Müllentsorgung gemeinsam mit den Bottroper Entsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieben (BEST AöR) realisiert.

4.3. DORTMUND – DORTMUNDER GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN MBH

Digitale Unterstützung für den Hausmeister

Mit rund 2.300 Gebäuden und insgesamt 16.400 Wohneinheiten ist DOGEWO21 einer der größten Vermieter in Dortmund. Das Thema Sauberkeit und Ordnung ist ein wichtiger Baustein für die Zufriedenheit der Kunden in den Quartieren. Durch die Digitalisierung eröffnen sich neue Möglichkeiten, Hausmeistertätigkeiten bei DOGEWO21 noch effektiver zu steuern.

Hausmeisterdienste 4.0

Hausmeisterdienste stellen einen wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Prozess in einem Wohnungsunternehmen dar, denn Hausmeister erfüllen eine Vielzahl von Tätigkeiten im Bestand eines Wohnungsunternehmens. Bei der Dortmunder Wohnungsgesellschaft kommt seit dem 01. Januar 2018 eine mobile Anwendung (App) zum Einsatz.

Mit der „Hausmeisterapp“ werden die neun Mitarbeiter im Hausmeisterservice vor allem bei ihren Kontrollgängen unterstützt. Gleichzeitig werden Arbeitsabläufe optimiert. So mussten noch vor kurzem Schäden per Digitalkamera dokumentiert werden. Fotos hochladen, die Meldungserfassung, das alles erfolgte oftmals erst später im Büro. Dank des digitalen Fortschritts können die Dinge jetzt unmittelbar vor Ort erfasst und beauftragt werden. Das spart nicht nur Zeit, auch die Mieterzufriedenheit kann gesteigert werden, weil Mängel schneller behoben werden können.

Schneller. Einfacher. Besser. Den Mitarbeitern, Mietern und der Umwelt zuliebe

In einem ersten Schritt wurde ein einheitliches Leistungsverzeichnis geschaffen. Natürlich wurden hierbei auch objektspezifische Merkmale nicht außer Acht gelassen. Der aktuelle Katalog umfasst verschiedene Prüfaufgaben im Bereich der Gebäude und in den Außenanlagen, aber auch die Sicherung der Leistungsqualität beauftragter Dienstleistungen.

Alle Aufgaben, die tagesaktuell anliegen, werden komfortabel über das Tablet angezeigt und können direkt vor Ort abgearbeitet werden. Auch der Papierbedarf wird reduziert, was Kosten spart und die Umwelt freut. Mit der „Hausmeisterapp“ entfällt das Ausfüllen von Formularen, die es zuvor in einer großen Vielzahl gab, und natürlich auch das manuelle Übertragen der Daten in SAP.

Digitalisierung ist der Schlüssel

Studien zeigen, dass die Bedeutung der Digitalisierung mittlerweile in den Führungsetagen deutscher Unternehmen erkannt wird. In mehr als jedem

Bearbeitung und Erfassung unmittelbar vor Ort, Reparaturen können schneller erledigt werden.

dritten Unternehmen (35 Prozent) ist sie zur Chefsache erklärt worden (vgl. etventure Studie 2017). In der Immobilienbranche ist der digitale Wandel bei 44 Prozent der Unternehmen Bestandteil der Geschäftsstrategie, denn immer mehr Unternehmen sehen in der Digitalisierung einen deutlichen Erfolgsfaktor für ihre Wettbewerbsfähigkeit (vgl. Digitalisierungsindex Mittelstand).

Bei DOGEWO21 geht man den Transformationsprozess bereits seit Jahren konsequent an. So ist die digitale Mieterakte seit 2003 Standard, aber auch die digitale Rechnungsprüfung und die Übertragung der Betriebs- und Geschäftsausstattung in die Datenverarbeitung sind Teil des Transformationsprozesses. Die digitale Wohnungsabnahme und -übergabe ist seit 2017 flächendeckend eingeführt und wird kontinuierlich weiterentwickelt. „Für uns ist die Digitalisierung von ganzheitlichem Interesse. Nach innen sind Themen wie die Optimierung und Automatisierung von Arbeitsabläufen zielführend. Aus der Kundensicht heraus interessieren uns Aspekte, wie wir das Wohlbefinden und die Zufriedenheit unserer Mieter weiter steigern können, denn wir möchten, dass unsere Mieter weiterhin gerne und lange bei uns wohnen“, erklärt Christian Nagel, Prokurist Wohnungswirtschaft. Gerade weil beide Seiten zusammengehören, ist eine einheitliche Digitalisierungsstrategie, die sich fortlaufend an Veränderungen anpasst, für erfolgreiche Wohnungsunternehmen am Markt entscheidend.

Die „Hausmeisterapp“ unterstützt bei Kontrollgängen.

4.4. DUISBURG – GEBAG DUISBURGER BAUGESELLSCHAFT MBH

Nachhaltigkeit beginnt im Quartier

Der Citywohnpark – eine Großwohnanlage der GEBAG mitten in Duisburg-Hochfeld mit 425 Wohnungen. Mehrere hundert Menschen aus den unterschiedlichsten Nationen leben hier gemeinsam. Damit aus dem „Zusammen-Leben“ kein „Nebeneinander-Leben“ wird, setzt die Duisburger GEBAG auf eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Es geht um die Gestaltung eines lebenswerten Wohnumfeldes und um eine hohe Identifikation der Mieter mit ihrem Zuhause.

Der Citywohnpark ist eine der größten Wohnanlagen der Duisburger GEBAG. Um in einem solchen Umfeld das Aufkommen von Anonymitäten und Animositäten zwischen den Mietern zu verhindern und gleichzeitig die Mieterinnen und Mieter langfristig mit einem Gefühl von Heimat an ihre Wohnungen zu binden, werden im Citywohnpark eine Vielzahl von Aktionen und Beteiligungsmöglichkeiten für die Bewohner angeboten.

Die Auswahl reicht dabei von Sprach- und Hobbykursen über Beratungsangebote bis hin zu den sogenannten „FlüKids“, eine Spielgruppe speziell für Kinder mit Flucht- oder Migrationshintergrund, die keinen Platz in einer Kita bekommen haben. Das Angebot wird größtenteils getragen von externen Kooperationspartnern wie dem Deutschen Roten Kreuz, jedoch bietet die GEBAG ihren Mieterinnen und Mietern auch selbst viele Möglichkeiten. „So können sich die Bewohner des Citywohnparks direkt selbst in ihrem Quartier einbringen und dieses nachhaltig als ‚ihr‘ Zuhause weiterentwickeln. Wir wollen die Mieter aktiv in die Quartiersentwicklung einbeziehen – und so mit ihnen gemeinsam den Citywohnpark zu einem Ort machen, an dem man gern und lange lebt!“, so GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer.

Heimatgarten Citywohnpark

Das Projekt „Heimatgärten“ der GEBAG wächst! Beflügelt vom erfolgreichen Start des Urban-Gardening-Projekts in Rheinhausen im Sommer 2014 (wir berichteten im WIR-Nachhaltigkeitsbericht 2016), wurde im April 2017 der nächste Standort im Citywohnpark eröffnet. Aufgrund der Größe der Wohnanlage wurde der zweite Heimatgarten im Zugang begrenzt – angesprochen und zur Mitwirkung eingeladen sind ausschließlich Mieter des Citywohnparks. Dies fördert die Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Heimatgarten – schließlich sind sie allein für das Wachsen und Gedeihen in den Hochbeeten verantwortlich.

Die Nachhaltigkeit des gesamten Projekts der Heimatgärten wurde uns im vergangenen Jahr nun auch von höchster Stelle bestätigt: So wurde der Heimatgarten in Rheinhausen als Pilotprojekt mit dem „Preis der UN-Dekade Biologische Vielfalt“ ausgezeichnet – eine schöne Bestätigung für die geleistete Arbeit! Die Auszeichnung motiviert natürlich auch die Gärtnerinnen und Gärtner im Citywohnpark.

Integrationslotse

In 53 der 425 Wohnungen im Citywohnpark leben aktuell über 200 Flüchtlinge, viele aus dem arabischen Sprachraum. Um Sprachbarrieren zu überwinden und die Identifikation mit ihrer neuen Heimat und der Stadt Duisburg zu verstärken, beschäftigt die GEBAG seit Beginn des Jahres einen sogenannten Integrationslotsen. Mohamad Alnatour kam selbst vor zwei Jahren als Geflüchteter aus Syrien nach Deutschland, er kann also Ängste, Wünsche und Fragen der nach Deutschland geflüchteten Menschen gut nachvollziehen. Er steht den arabischsprachigen Mieterinnen und Mietern bei allen Fragen, Problemen und Wünschen zur Seite, die rund um das Wohnen in Duisburg aufkommen können.

So möchte die GEBAG auch jene Menschen nachhaltig und langfristig in Duisburg integrieren, die ihre Heimat zumeist nicht freiwillig verlassen haben, und ihnen zeigen, dass das Ruhrgebiet vielleicht auch dauerhaft zur neuen Heimat werden kann. Mohamad Alnatour ist hierbei selbst ein lebendiges Beispiel für gelungene Integration.

Mietercafé

In der ersten Jahreshälfte 2018 wird neben dem ehemaligen Kiosk, der sich zentral mitten im Citywohnpark befindet und der zukünftig ein Außenbüro der GEBAG beherbergen wird, das Mietercafé eröffnet. Hier sollen wöchentlich Kurse und Aktivitäten von Institutionen und Vereinen angeboten werden, die sich schon jetzt im Citywohnpark engagieren. Das Angebot reicht von Sport- über Computerkurse bis hin zu Workshops mit künstlerischem oder handwerklichem Schwerpunkt. Dem weiteren denkbaren Programm im Café sind dabei natürlich keine Grenzen gesetzt – angedacht sind aktuell auch ein Seniorentreff oder musikalische Angebote.

Um bei den Mieterinnen und Mietern eine hohe Akzeptanz zu erreichen und eine langfristige Pflege des Cafés zu gewährleisten, ist es zudem der Wunsch der GEBAG, dass die Verwaltung der Räumlichkeiten langfristig über die Bewohner des Citywohnparks eigenverantwortlich organisiert wird. Hierzu soll ein Verein gegründet werden.

DUISentrieb

Im März ist auch die Initiative DUISentrieb im Citywohnpark gestartet: In von der GEBAG gestellten Räumlichkeiten wird eine offene Computer-Werkstatt eingerichtet, in der Jugendliche zwischen 15 und 20 Jahren einen Zugang zu Technik und zu technischem Fachwissen erhalten sollen. In Kooperation mit Labdoo.org werden ausgemusterte Computer und Laptops aufgerüstet und mit Lernsoftware ausgestattet, die PCs werden dann Duisburger Initiativen, u. a. im Citywohnpark, für Lern-, Computer- und Sprachkurse zur Verfügung gestellt. DUISentrieb wird im Mietercafé auch ein Repaircafé anbieten, in dem den Mieterinnen und Mietern bei der Reparatur ihrer Computer fachmännisch geholfen wird. „Mit DUISentrieb und dem angeschlossenen Repaircafé können wir den jungen Menschen im Citywohnpark das Thema ‚Nachhaltigkeit' auf eine altersgerechte Art näherbringen und wollen so ein Bewusstsein für den nachhaltigen Umgang mit Technik und Ressourcen schaffen", betont GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer.

Modernisierungsarbeiten

Langfristig sind im Citywohnpark auch bauliche Maßnahmen geplant, um das Wohnprojekt aus den 1970er-Jahren langfristig zu erhalten. Vorgesehen sind energetische Modernisierungsmaßnahmen an Dächern, Fassaden und Fenstern. Auch die Erneuerung von Aufzügen und Treppenhäusern ist Teil der geplanten Arbeiten.

Let's clean up Duisburg

Die europaweite „Let's clean up"-Bewegung machte von März bis Mai auch Halt im Ruhrgebiet. Die größte Müllaufräumaktion Europas stattete am 15. März auch dem Citywohnpark einen Besuch ab – gemeinsam mit rund 100 Kindern schwangen Bürgermeister Manfred Osenger und Vertreter der GEBAG die Müllzangen. „Eine saubere und gepflegte Umgebung ist ein zentraler Weg zu einer gesteigerten Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier – so können sich Wohnanlage und Menschen gemeinsam positiv entwickeln", ist sich Bernd Wortmeyer sicher.

Ein zentrales Angebot ist der Heimatgarten, ein Urban-Gardening-Projekt (Abbildung rechte Seite). Veranstaltungen wie Konzerte fördern die Gemeinschaft im Quartier, wie hier beim Konzert des „Jungen Ensemble Ruhr" 2017 (Abbildung linke Seite)

4.5. ESSEN – ALLBAU GMBH

Allbau macht „Grün“

Auch bei der Allbau GmbH war die Freude über den Zuschlag, den die Stadt Essen als Grüne Hauptstadt Europas 2017 erhalten hat, groß und Allbau unterstützte ihre Gesellschafterin mit zahlreichen Aktionen. Das vom Planungsaufwand und Investitionsvolumen größte Allbau-Projekt war der „Ökologische Spielplatz“ in den sogenannten SüdOstHöfen.

Der „Ökologische Spielplatz“

In diesem Bestand im Südostviertel mit fast 600 Mietwohnungen investiert Allbau bis 2019 rund 28 Mio. Euro in die Modernisierung von 93 Immobilien (Baujahr: 1921–1958). Der Ökologische Spielplatz, dessen Kosten für die Allbau GmbH bei rund 100.000 Euro lagen, steht nach einer 18-monatigen Planungs- und Bauphase sowohl den Mietparteien als auch der Kita Zauberstern zur Verfügung und wird von Experten als Pilotprojekt für viele andere Spielplätze in Deutschland gesehen.

Unter der Leitung von Wolfgang Telöken und Jochen Sander (jeweils Allbau GmbH) wurde ein Kooperationsprojekt realisiert: So gewannen sie mit den VKJ-Kita-Leiterinnen Sandra Neuwaldt und Jeannette Degner Partner aus der Praxis. Wissenschaftlich wurde das Projekt mit einem pädagogischen Konzept für die Erzieher/-innen von Herrn Prof. Dr. Hendrik Härtig vom Lehrstuhl Didaktik der Physik der Universität Duisburg/Essen unterstützt. Als Partner, der sowohl Spielgeräte herstellen kann als auch neue Ideen technisch umzusetzen vermag, war Jens Bosak von der Bewegungswerkstatt Essen mit an Bord.

Abbildungen, links: Der Ökologische Spielplatz der Allbau GmbH gilt bei Experten als Pilotprojekt für viele andere Spielplätze;
oben rechts: Die RADmosphäre im Uferviertel der Allbau GmbH hat sich zu einem bekannten Treffpunkt für Fahrrad-Begeisterte entwickelt

Spiel, Spaß, Physik

Die Idee zum Ökologischen Spielplatz wurde durch Themen aus der Gebäudemodernisierung gefüllt. So bauten die Partner ein Haus bestehend aus einem Kletterturm und angrenzenden Mauern auf, die einen Wohnungsgrundriss darstellen. Die durch Korkbausteine erweiterbaren Wände zeigen einen wärmegedämmten Querschnitt und sind mit unterschiedlichen Materialien bestückt. Auch das Thema regenerative Energie wird spielerisch erschlossen; Strom wird durch das Drehen eines Karussells erzeugt. Der erzeugte Strom gelangt über bewegliche Holzkästen, die untereinander über Balancierbretter zu verbinden sind, zu den „Stromabnehmern". Der Erfolg zeigt sich für die Kinder durch Licht, akustische Signale (Vogelstimmen) oder durch das Entstehen von Luftblasen. Zusätzlich gibt es verschiedene Flächen, an welchen die Kinder durch haptische und physikalische Erfahrung ein Gefühl für Wärmeleitfähigkeit von unterschiedlichen Materialien bekommen sollen. Im Vordergrund stand die spielerische Förderung von Kreativität, Fantasie und Neugier nach dem Vorbild der Fernsehsendung „Löwenzahn".

Kinder entdecken ihren „grünen Daumen"

Zusätzlich fand in den SüdOstHöfen der Startschuss für das Allbau-Projekt „Kindergärtnerei", an dem alle 21 Allbau-Kitas teilnahmen, statt. Die Allbau stattete auf eigene Kosten 17 Kitas mit Frühbeet-Kästen (kleine Gewächshäuser) und Hochbeeten aus. Vier Kitas aus dem Allbau-Bestand erhielten ein ca. 3m x 2m großes Gewächshaus und Hochbeete. Unter fachkundiger Leitung des Landschaftsarchitekturbüros Hoff aus Essen sollten die Kinder ihren „grünen Daumen" entdecken. Auch die Erzieher/-innen wurden geschult, um die Kinder tatkräftig zu unterstützen, weiter anzuleiten und das Wissen an die nächste Kita-Generation weitergeben zu können.

Noch mehr grüne Allbau-Projekte in Stichworten

- Eröffnung des Cafés und Bistros „RADmosphäre am See" mit fast 4.000 Besuchern im Uferviertel der Allbau GmbH direkt am Radschnellweg 1
- „Grüne Allbau-Bustour" zu drei auch bei Umwelt-Experten sehr geschätzten ökologisch nachhaltigen Projekten (Energiegarten im Grugapark; Essens erste und einzige Klimaschutzsiedlung auf der Dilldorfer Höhe; preisgekrönter Meistersingerpark in Essen-Leithe)
- Film und Info-Stelen über drei für Essen wichtige Stadtentwicklungsprojekte der Allbau GmbH (Kastanienhöfe in der nördlichen Innenstadt, das Universitätsviertel mit dem Allbau-Projekt Pier 78 und das Stadtumbauprojekt rund um den Niederfeldsee mit dem Uferviertel)
- Nistkästen-Projekt mit Kamera in Zusammenarbeit mit der Grundschule am Wasserturm und der Biologischen Station Westliches Ruhrgebiet
- Beteiligung an Fachtagungen zu den Themen Außenflächen, Spielplätze, Umwelt, Nachhaltigkeit
- Errichten von Mietergärten auf den Grünflächen im Hangetal und am Nothofsbusch
- Angebot eines Gemeinschaftsgartens am Schetters Busch als erster Garten dieser Art auf privater Fläche in Essen
- Anlegen von großen Blumenfeldern
- Ausstattung der Allbau-Flotte mit E-Autos

Fazit:

Die Allbau GmbH konnte durch verschiedene zukunftsorientierte Projekte, die auch über 2017 hinaus bestehen bleiben, zum weiteren Imagewandel der Stadt Essen und der gesamten Region Metropole Ruhr beitragen!

4.6. GELSENKIRCHEN –
GELSENKIRCHENER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH

Mitwirken am Stadtentwicklungsprozess – Beseitigung von Schrottimmobilien, Errichtung von Infrastrukturgebäuden & Nutzen von regenerativen Energien

Nach dem Erwerb des Grundstücks an der Olgastraße 13 und 15 wird nun der Abriss einer Schrottimmobilie mit anschließender Kita- und Wohnbebauung in 2018 forciert.

Ansicht Bestandsobjekt Olgastraße 13/15

Ansicht Planungsentwurf Olgastraße 13/15

Olgastraße – Beseitigung einer Schrottimmobilie

Die Errichtung neuer barrierefreier Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie die Beseitigung von Schrottimmobilien im Stadtgebiet Gelsenkirchens sind wesentliche Bausteine für eine erfolgreiche Stadtentwicklung und somit auch bedeutsame Tätigkeitsfelder der ggw. Die punktuelle Bekämpfung sozialer Missstände und schwieriger Bewohnerstrukturen bilden hierbei wesentliche Handlungsschwerpunkte.

An der Olgastraße in Gelsenkirchen-Bulmke-Hüllen kombiniert die ggw aktuell diese beiden Anforderungen. Bis voraussichtlich Mitte 2019 werden wir hier im Rahmen eines bestandersetzenden Neubaus ein Wohn- und Geschäftshaus mit zehn barrierefreien Wohnungen im dritten und vierten Obergeschoss sowie eine viergruppige Kita in den beiden darunter liegenden Geschossen neu errichten. Der Abbruch des Objektes, welches 2016 im Rahmen einer größeren Portfoliotransaktion mit erworben wurde, konnte im Dezember 2017 bereits eingeleitet werden. Für die Niederlegung der Häuserzeile werden wir aufgrund einer anspruchsvollen Baustellenlogistik investive Mittel von rund 500 T Euro in Anspruch nehmen müssen. Für die Neubaumaßnahme ist ein Kostenrahmen von rund 5,4 Mio. Euro vorgesehen.

Für den Erwerb und die Niederlegung weiterer Schrottimmobilien in Gelsenkirchen hat die ggw im vergangenen Geschäftsjahr 2017 ca. 1 Mio. Euro aufgewendet.

Ansicht Planungsentwurf Olgastraße 13/15

Olgastraße – Realisierung eines Infrastrukturprojektes

Mit der Umsetzung der Maßnahme gelingt es nicht nur, 22 marode und nicht mehr zeitgemäße Wohnungen zu beseitigen, sondern auch dringend benötigte Kita-Plätze zu einem verträglichen Mietzins zu schaffen sowie die seitens der Stadt Gelsenkirchen zu erreichende Versorgungsquote zu verbessern. Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfes an Kindertagesplätzen können wir mit diesem mittlerweile dann achten Kita-Neubauprojekt der Stadt Gelsenkirchen in absehbarer Zeit weitere rund 80 Plätze zur Verfügung stellen. Mit einer bereits umfänglich erwiesenen Erfahrung im Bau von Kindertagesstätten wird auch dieses Projekt auf einem sehr anspruchsvollen Niveau fortgeführt.

Der bereits erarbeitete Entwurf sieht ein voll unterkellertes, lückenschließendes viergeschossiges Gebäude vor, welches im Erdgeschoss um einen abgestuften Anbau ergänzt wird. Neben der Flächenerweiterung dient dieser zudem auch der Nutzung einer Dachterrasse, von der aus die Gartenspielfläche direkt über eine Außentreppe erreicht werden kann. Der barrierefreie Zugang zum Objekt wird durch eine gemeinsam genutzte Aufzugsanlage sichergestellt. Die Kita verfügt hierbei über einen separaten Zugang.

Olgastraße – Nutzung regenerativer Energien

Mit der Beseitigung der Schrottimmobilie und der hochmodernen Ersatzbauvornahme verfolgen wir zudem auch das Ziel, unseren Gebäudebestand nachhaltig zu optimieren. Neben der Einhaltung aktueller Anforderungen an die Gebäudehülle wird zunehmend hoher Wert darauf gelegt, unsere Objekte über regenerative Energien zu versorgen. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine mit Holzpellets betriebene Wärmeerzeugungsanlage, die von unserer Tochtergesellschaft, der Nordsternpark GmbH, errichtet wird.

4.7. GLADBECK – GLADBECKER WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH (GWG)

Neubau als nachgefragter Meilenstein

Die GWG Gladbeck blickt stolz auf ihr erstes Neubauvorhaben seit 20 Jahren. Fertigstellung des ehrgeizigen Projektes ist laut Geschäftsführung noch in diesem Frühjahr. Rund 6,7 Mio. Euro werden in den Neubau von vier Mehrfamilienwohnhäusern investiert. Das Bauvorhaben erfolgt unter energetischen und barrierefreien Kriterien und spricht alle Generationen an.

Die GWG investiert seit September 2016 rund 6,7 Mio. Euro in den Neubau von vier Mehrfamilienwohnhäusern an der Lindenstraße, Ecke Bülser Straße /Riesenerstraße in Gladbeck-Mitte-Ost. Wo bis vor einigen Jahren noch eine Tiefbaufirma ihre Heimat hatte, schließt die Gladbecker Wohnungsgesellschaft nun ihre Quartiersentwicklung in der Nähe des Zentralfriedhofs ab. Dabei handelt es sich um das erste Neubauprojekt seit mehr als 20 Jahren.

Aufwertung des Quartiers

Die künftigen Bewohner und unmittelbaren Nachbarn des vormals brach liegenden Areals dürfen sich durch die moderne Bebauung über eine optische Aufwertung des Stadtbildes freuen. Das Projekt wurde von Anbeginn positiv aufgenommen. Vor der Realisierung sind die Anwohner schriftlich über das Bauvorhaben informiert worden. Die GWG setzte von Anfang an auf Information der Nachbarn und man versuchte, möglichst wenig Lärm, Dreck und Störungen zu erzeugen.

Das Wohnquartier punktet durch kurze Wege in die Stadtmitte und die dennoch allgemein ruhige Lage. In unmittelbarer Nähe sind öffentliche Institutionen und Einzelhandelsgeschäfte. In dem Quartier befinden sich weitere Häuser der GWG, etwa 150 Meter entfernt in der Bülser Straße und nebenan im Krusenkamp. Weiterer Bestand der GWG mit 180 Wohneinheiten ist nur etwa 500 Meter Richtung Norden entfernt.

Eine Modernisierung und optische Aufwertung des eigenen Bestandes erfolgte in den letzten drei Jahren, womit der GWG Gladbeck eine positive Entwicklung im gesamten Quartier gelang, die jetzt mit dem Neubau ihren Abschluss findet.

Riesige Nachfrage

Alle Wohnungen wurden von der GWG vorausschauend als öffentlich geförderte Wohnungen projektiert, wofür es in Gladbeck schon viel Anerkennung gab. Das Neubauvorhaben wird nach Plänen des Architekturbüros Dr. Schramm und Partner aus Gelsenkirchen-Buer gebaut und umfasst eine Gesamtwohnfläche von circa 2.650 Quadratmetern. Insgesamt entstehen 32 moderne 2,5- bis 4,5-Raumwohnungen von jeweils rund 60, 80 und 97 Quadratmetern.

Die Wohnungen haben einen 7,5 Meter großen Balkon in Südlage. Die verschiedenen Wohnungsgrößen sprechen sowohl Singles als auch Paare und Familien an. Das Interesse an dem Neubauprojekt war groß, mehr als 150 konkrete Mietinteressenten wurden registriert. Die Liste lag dem Wohnungsamt der Stadt Gladbeck vor, dieses besitzt wegen der öffentlichen Förderung das Vergaberecht an Besitzer eines Wohnberechtigungsscheines. Und immer noch kommen wöchentlich Interessenten in die Geschäftsstelle der GWG und fragen nach Wohnungen in dem Neubau. Die Wohnungen sind nicht zuletzt auch wegen der Barrierefreiheit sehr gefragt, hat man bei der GWG festgestellt.

Barrierefreiheit, dieses Thema stand für die GWG Gladbeck von Anfang an ganz oben bei ihrem Neubauprojekt. Die Bauweise erfolgte nach DIN 18040-2 für Wohnungen. Dabei sind die vier modernen Aufzugsanlagen und barrierefreien Hauszugänge wichtige Eckpfeiler, aber auch die Bäder sind sowohl mit Badewannen als auch mit bodengleichen Duschen ausgestattet.

„Das ist für uns ein Meilenstein“

Eine zeitgemäße Gestaltung der Grundrisse, nach Süden ausgerichtete Balkone und ein Kinderspielplatz sind gute Voraussetzungen für ein attraktives und gleichzeitig nachhaltiges Mehrgenerationenwohnen. Das dabei konsequent umgesetzte ökologische Konzept mit Wärmedämmverbundsystem, Fernwärme und Zwischensparrendämmung am Dach oder Fenster gemäß EnEV ist nicht nur positiv für den Klimaschutz, sondern hinsichtlich reduzierter Energiekosten auch für die künftigen Mieter.

GWG-Gladbeck-Geschäftsführer Thomas Balke freut sich über die baldige Fertigstellung des ersten Neubauvorhabens nach zwei Jahrzehnten. „Für uns ist das ein wichtiger Meilenstein und ein weithin sichtbares Zeichen für die wirtschaftlich positive Entwicklung der GWG.“

Abbildungen, oben: Auf der Zielgeraden – das immens nachgefragte Neubauprojekt der GWG in Gladbeck;
unten: Das Luftbild zeigt eine gelungene Aufwertung des Wohnquartiers. Wo heute die neuen Häuser stehen, war früher eine Industriebrache.

4.8. HAGEN – HAGENER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

Das perfekte Wohnen im Alter auf Emst

Die Folgen des demografischen Wandels sind in Hagen deutlich zu spüren. Aus der aktuellen Wohnungsmarktstudie für Hagen geht hervor, dass keine andere Kommune in der Region einen so hohen Anteil an älteren Menschen hat wie Hagen. Insgesamt sind 22,6 Prozent der Einwohner mindestens 65 oder älter.

Das Projekt „Köhlerweg 5–7“

Die ha.ge.we hat mit dem Caritasverband Hagen Hand in Hand ein Zeichen gegen die Auswirkungen des demografischen Wandels gesetzt: Das Projekt „Köhlerweg 5–7“ auf Emst bietet eine barrierefreie und seniorengerechte Wohnform im Alter.

Auf einem ca. 2.078 Quadratmeter großen Grundstück stehen zwei teilunterkellerte, viergeschossige Gebäudekomplexe mit insgesamt 2.954 Quadratmetern Wohnfläche, unterteilt in 41 Wohneinheiten. Die Außenanlage ist mit mehreren Stellplätzen und einem Unterflursystem ausgestattet.

Beide Objekte sind im Besitz einer modernen Gegensprechanlage (Video- und Türöffner-Funktion). Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss sind über ein Foyer erreichbar. Eine moderne Aufzugsanlage sorgt für eine zügige Erreichbarkeit der Räumlichkeiten auf anderen Geschossen. Auf den Dächern laden die großen Terrassen zum Beisammensein ein, um die warme Jahreszeit genießen zu können.

Die Wohneinheiten werden insgesamt in drei verschiedene Wohnungstypen unterteilt. Sie sind nach der Wohnungsgröße zu differenzieren, verfügen entweder über eine Terrasse oder einen Balkon und richten sich nach den Anforderungen der DIN 18025.

Auf jeder Etage gibt es weitere Räume, die neben individuellen Wohnbedürfnissen einer gemütlichen Gemeinschaft dienen sollen. Dazu gehören zwei Veranstaltungsräume, die maximal auf 60 Personen ausgelegt sind, aber auch die Friseur- und Fußpflegeräumlichkeiten, der Gymnastik-/Fitness- und Werkraum und der Raum der Stille (Bibliothek). WC-Räume, Teeküchen und Wasch-/Trockenräume sind auch auf jeder Etage zu finden.

Das Bauprojekt umfasst ein Volumen von ca. 5 Mio. Euro, wobei die Grundstückkosten in dem Betrag nicht enthalten sind. Beide Häuser mit rund 41 Wohneinheiten sind derzeit an den Caritasverband Hagen zu einem adäquaten Mietpreis langfristig vermietet.

Abbildung oben: Barrierefreier Hauseingang lädt zur Selbstständigkeit im Alter ein

Geselligkeit, Freizeit und Selbstständigkeit im Alter

Die Gemeinschaftsräume fördern die Kommunikation, die Nachbarschaft und Geselligkeit zwischen den älteren Menschen untereinander. Sie sind für die soziale Anbindung sehr wichtig.

Mit der Einhaltung der Anforderungen nach DIN 18025 werden die älteren Menschen in die Lage versetzt, unabhängig ihr Leben und ihre Freizeit gestalten zu können. Die Menschen sind durch diese Umstände weniger auf Hilfe von Dritten angewiesen und können selbstbestimmt leben.

Die Selbstständigkeit im Alter spielte von Beginn an eine entscheidende Rolle und stellt darüber hinaus ein wesentliches Ziel des Projekts dar. Bei Bedarf wird den Bewohnern eine umfangreiche Betreuung durch den Caritasverband Hagen angeboten. Die Serviceleistungen können individuell zusammengestellt werden.

Der Standort „Köhlerweg 5–7“

Neben den Vorzügen der Bauausführung rundet auch die Standortauswahl das gesamte „Wohlfühlpaket“ ab.

Der Köhlerweg ist im grünen und ruhigen Stadtteil Emst gelegen. Das Projekt ist ca. 4 Kilometer von der Innenstadt entfernt und über ein gut ausgebautes Bus-Netz schnell erreichbar.

Die Mobilität wird durch eine Anbindung an A 45 und eine öffentliche Bushaltestelle direkt vor den Eingangstüren der beiden Häuser ermöglicht.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, diverse Banken und Dienstleister im gesundheitlichen Bereich sind in ausreichender Anzahl und in unmittelbarer Nähe zum Projekt „Köhlerweg 5–7“ vorhanden.

In der Nähe des Köhlerwegs finden die Bewohner für kleine und große Speisen mehrere Anlaufpunkte, von Bäckerei- und Konditorei über Cafés bis hin zum Restaurant.

Außenansicht des seniorengerechten Gebäudekomplexes „Köhlerweg 5-7“ in Hagen

4.9. HAMM – HAMMER GEMEINNÜTZIGE BAUGESELLSCHAFT MBH

Die Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH baut das neue „Stadttor Ost“

Die Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH (HGB) hat 2017 ihr 100-jähriges Bestehen gefeiert. Die HGB hat stets konsequent den Weg des Wirtschaftens mit Augenmaß verfolgt, denn nur auf einem stabilen Fundament können stabile Perspektiven wachsen. Der Fokus unseres Handelns ist dabei stets unser nachhaltiges Geschäftsmodell.

Wir handeln bei all unseren Entscheidungen nach sozialen, ökonomischen und ökologischen Grundsätzen und übernehmen Verantwortung in der Stadt Hamm. Mit städtebaulichen und sozialpolitischen Projekten setzen wir innerhalb der Stadt Zeichen für die Stadtentwicklung und den Stadtumbau. Dementsprechend investieren wir bereits seit Jahren auf hohem Niveau in die Erneuerung und die Modernisierung unserer Bestände. In den Jahren 2013 bis 2016 haben wir rund 22 Mio. Euro in unsere Wohnungsbestände investiert.

Neues Stadttor Ost

Im Jahr 2014 hat die HGB im Rahmen eines Architekturwettbewerbs die Grundstücke an der Lippestraße überplanen lassen. Es sollte entlang der Lippestraße ein Gebäudeensemble mit einer modernen und zeitgemäßen Architektur geplant werden, welches diesem prägnanten Straßenraum eine adäquate Fassung gibt. Das Architekturbüro Eichhorst + Schade Architekten hat die gestellte Aufgabe in ihrem Entwurf sehr gut umgesetzt, und bereits im Wettbewerbsverfahren hat sich gezeigt, dass sich nach der Realisierung des Entwurfes ein neues Stadttor Ost zur Stadt an diesem Standort entwickelt.

Für den Neubau mussten zunächst die sechs abbruchreifen Häuser Lippestraße 5–15 weichen. „Die Wohnungen in den Gebäuden an der Lippestraße entsprachen nicht mehr den heutigen Erwartungen an zeitgemäßes Wohnen. Ungünstige Wohnungsgrundrisse, ein sehr schlechter Energiestandard sowie die fehlende Barrierefreiheit und die daraus folgenden unwirtschaftlichen Umbau- und Modernisierungskosten haben uns zu dem Entschluss kommen lassen, die Bestandsgebäude abzubrechen und durch Neubauten zu ersetzen“, berichtet Thomas Jörrißen, Geschäftsführer der HGB mbH.

Innerhalb von 18 Monaten entstanden im ersten Bauabschnitt 45 modernste und barrierefreie Wohnungen auf über 2.550 Quadratmetern Wohnfläche. Errichtet wurde ein Wohnungsmix aus Ein-, Zwei- und Dreipersonen-Wohnungen, mit entsprechenden Wohnungsgrößen von 47 bis 77 Quadratmetern Wohnfläche. Im Jahr 2018 wird der zweite Bauabschnitt mit insgesamt 41 Wohnungen begonnen werden. Es ist ein Gesamtinvestitionsvolumen für den ersten und zweiten Bauabschnitt in Höhe von 12,5 Mio. Euro geplant. Die Maßnahmen werden mit insgesamt 8,75 Mio. Euro durch das Land NRW gefördert.

Das Projekt wurde von der Stadt Hamm mit dem Innovationspreis Bauen „Lebenswertes Hamm – Wohnen und Arbeiten in der Stadt“ ausgezeichnet.

Abbildungen, linke Seite: Blick auf den Garagenhof und Garten;
oben links: Blick auf den Spielplatz im Garten;
oben rechts: Südansicht des Gebäudes

4.10. HERNE – HERNER GESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGSBAU MBH

Die HGW baut den Lohofbogen

In der ersten Jahreshälfte 2018 wird die HGW (Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH) mit dem Abriss der alten Gebäude an der Ecke Hordeler Straße / Lohofstraße beginnen. Dort entsteht der Lohofbogen. Der Neubau mit 33 modernen Wohnungen wird das Stadtbild künftig aufwerten.

Bezahlbarer und moderner Wohnraum für alle Generationen

Bisher befinden sich auf den Grundstücken im Herzen des Stadtbezirkes Eickel vier Mehrfamilienhäuser und ein Parkplatz. An deren Stelle baut die HGW, das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Herne, den Lohofbogen. Dieses Neubauprojekt umfasst 33 Mietwohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.600 Quadratmetern sowie 34 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage. Die Beheizung der Wohnungen und die Brauchwassererwärmung werden überwiegend durch umweltfreundliche Wärmepumpen und Photovoltaik sichergestellt.

Die Planungen sehen barrierefreie Wohnungen mit 2,5, 3,5 und 4,5 Zimmern vor, darunter auch zwei behindertengerechte Wohnungen im Erdgeschoss. Neben diesen beiden Wohnungen werden sieben weitere nach den Richtlinien der direkten öffentlichen Förderung gebaut. Das bedeutet: Für diese Wohnungen kann ein niedrigerer Mietpreis für Mieter mit Wohnberechtigungsschein angesetzt werden. Die Mieten der übrigen Wohnungen werden sich an den marktüblichen Preisen orientieren.

Zu den Ausstattungsstandards werden Balkone, Terrassen bzw. Dachterrassen, bodengleiche Duschen, Aufzüge, Wasch- und Trockenräume sowie separate

Mieterkeller gehören. Alle Wohnungen werden bezugsfertig an die neuen Mieter übergeben.

„Hier entsteht bezahlbarer und moderner Wohnraum für alle Generationen“, so HGW-Geschäftsführer Thomas Bruns. „Wir wollen alle Altersgruppen mit diesem Projekt ansprechen. Der Standort ist dafür wie geschaffen – es befinden sich ein Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in fußläufiger Nähe. Auch die ÖPNV-Anbindung ist sehr gut.“

Die Baugenehmigung für den Lohofbogen liegt der HGW bereits vor, so dass die Abrissarbeiten in der ersten Jahreshälfte 2018 beginnen können. Für den Lohofbogen wird eine Bauzeit von ca. 15 Monaten angesetzt. Das Projekt wird die HGW gemeinsam mit der Firma AGIS PlanenBeraten aus Herne realisieren.

Abbildungen, links: der Lohofbogen in der Frontansicht; oben: die Rückseite des Lohofbogens

Steckbrief

Standort / Lage:	Hordeler Straße, Ecke Lohofstraße in 44651 Herne
Anzahl WE:	33
Anzahl Geschosse:	4
Anzahl Baukörper:	1
Investitionssumme:	ca. 9 Mio. Euro
Datum Fertigstellung:	voraussichtlich September 2019
Gefördert:	ja (Förderung mit mittelbarer und unmittelbarer Belegung)
Eigentum / Bauträgergeschäft:	Mietwohnungsbau
Ersatzneubau oder „grüne Wiese“:	Ersatzneubau
Fahrstuhl:	ja
Energieversorgung:	Wärmepumpe / Photovoltaikanlage
Zielgruppe:	Mehrgenerationenhaus

4.11. MÜLHEIM AN DER RUHR –
SWB-SERVICE- WOHNUNGSVERMIETUNGS- UND -BAUGESELLSCHAFT MBH

Integrierte Quartiersentwicklung und generationengerechtes Wohnen in Mülheim-Heißen

Generationengerechtes Wohnen steht bei SWB für eine nachhaltige, vielfältige und zielgruppenspezifische bauliche Entwicklung eines Wohnquartiers. Um den unterschiedlichen Ansprüchen, die sich aus den absehbaren demografischen und soziodemografischen Entwicklungen ableiten lassen, gerecht zu werden, muss neben baulichen Entwicklungsansätzen auch die soziale Entwicklung eines Quartiers betrachtet werden.

Der Verantwortung begegnen

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, hat SWB in den vergangenen zehn Jahren rund 190 Mio. Euro in ihren Wohnungsbestand investiert. Hierzu hat das Unternehmen seine Objekte und Quartiere eingehend analysiert und einen Abgleich vorgenommen, ob und in welchem Umfang eine wirtschaftliche und nachhaltige Antwort auf die obigen Herausforderungen gefunden werden kann. Für mehr Lebensqualität, für Klimaschutz und für stabile Quartiere, für bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen.

Herausforderung: Eichbaumsiedlung in Mülheim-Heißen

SWB hat sich intensiv mit der Entwicklung einer ganzheitlichen Strategie für die Eichbaumsiedlung befasst. Mit 547 Wohnungen ist dieses Quartier einer der größten zusammenhängenden Siedlungsbereiche der SWB mit Häusern vorwiegend aus den 50er- und 60er-Jahren. Diese Gebäude werden den künftigen Anforderungen an das Wohnen und den unternehmensgesetzten Standards nicht mehr gerecht. SWB ist aber von dem Potenzial des Siedlungsbereiches überzeugt. Innerhalb der nächsten Jahre wird hier das gesamte Investitions-Portfolio von Großmodernisierung, Um- und Ausbau sowie energetischer Sanierung bis hin zu Ersatzneubau greifen.

SWB schafft Heimat

Gerade die Dimension des Quartiers erfordert diese ganzheitliche Betrachtung, die nicht nur auf die bauliche Entwicklung ausgerichtet ist: Das Unternehmen hat es sich zum Ziel gesetzt, mit der Eichbaumsiedlung eine lebens- und liebenswerte Heimat für verschiedene Zielgruppen – ob für Jung oder Alt, ob für Singles, Paare oder Familien – zu schaffen. Und das nicht nur im Rahmen der eigenen vier Wände, sondern auch im Hinblick auf die Handlungsfelder des sozialen Miteinanders und des allgemeinen Wohnumfeldes.

Abbildungen, links oben: Zertifikatsverleihung Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier";
links unten: Gebäudeansicht Neubau;
rechts oben: Plan Eichbaumsiedlung-Süd

Neben den technischen Entwicklungsstrategien hat SWB dabei insbesondere auch eine Gesamtstrategie im Bereich von Kooperations- und Vernetzungskultur, Mobilitätsthemen, Aufenthaltsqualität, Barrieren im öffentlichen Raum und die Verantwortungsübernahme durch Bewohner und ortsansässige Akteure im Blick. Auch Fragen der Nahversorgung, der Bildungslandschaft und die Etablierung von Beratungs- und Unterstützungsangeboten spielen in diesem Zusammenhang eine Rolle. All dies sind wichtige Voraussetzungen für den späteren Erfolg der gesamten Quartiersentwicklung.

In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Mülheim an der Ruhr und in Anlehnung an das städtische „Wohnungspolitische Handlungskonzept Heißen-Süd“ hat SWB ein integriertes Quartierskonzept entwickelt. Bestandteil dieses Quartierskonzeptes ist neben den baulichen Entwicklungen die bedarfsgerechte Entwicklung der weichen Themen. Neben SWB und der Stadt Mülheim engagieren sich auch weitere Akteure, um aus den sozialen Themen im Quartier Hilfs- und Beratungsangebote zu entwickeln und praxisorientiert gemeinschaftlich umzusetzen. Der Anfang ist gemacht: Die ersten Vernetzungstreffen und nachbarschaftlichen Aktionen, wie z.B. das Kiez-Café, sind bereits gestartet und zahlreiche Bewohner haben an einer Quartierswerkstatt teilgenommen. Zur Unterstützung dieser Projekte hat SWB in der Siedlung einen Quartierstreff eingerichtet, der der Zusammenarbeit der Akteure und der Bewohner der Eichbaumsiedlung als gemeinsamer, regelmäßiger Anlaufpunkt dient.

Mit dem genannten Konzept hat sich SWB dem NRW-weiten Pilot-Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ angeschlossen, das u.a. vom damaligen Landesbauministerium ausgerufen wurde. Für das integrierte Quartierskonzept „Eichbaumsiedlung“ konnte SWB am 08. November 2017 von Ministerin Ina Scharrenbach die Auszeichnungsurkunde entgegennehmen.

Erste Projekt-Bausteine gehen in die Umsetzung

Mit dieser Auszeichnung startet SWB auch das erste Bauprojekt innerhalb eines mehrjährigen Investitionsprogramms. Im südlichen Bereich des Quartiers rund um die Kleiststraße und den Amundsenweg werden fünf Baukörper mit insgesamt 100 Neubauwohnungen entstehen. Bezahlbare Mieten werden darüber gesichert, dass rund 50 Prozent der Wohnungen unmittelbar öffentlich gefördert werden. Das Angebot wird von 2- bis 5-Raum-Wohnungen reichen, alle selbstverständlich barrierefrei zugänglich. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2019 vorgesehen.

Die bautechnische Entwicklung der gesamten Eichbaumsiedlung seitens SWB wird voraussichtlich bis zu acht Jahre in Anspruch nehmen.

Steckbrief

Einheiten:	100 Wohnungen, 1 Gewerbe	
Gesamtwohnfläche:	rund 7.700 Quadratmeter	
Stellplätze:	106	
Wohnungsmix:	2-Raum-WE	30
	3-Raum-WE	48
	4-Raum-WE	16
	5-Raum-WE	6

4.12. UNNA – UNNAER KREIS- BAU- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT MBH

Ressourcenschonendes Bauen, Modernisieren und Bewirtschaften

Die UKBS steht im Kreis Unna für gutes und sicheres sowie energieeffizientes und bezahlbares Wohnen. Durch ressourcenschonendes Bauen, Modernisieren und Bewirtschaften passen wir unsere Bestände an zukünftige Bedürfnisse an und sorgen für ein positives Wohnklima. In der Summe ist die Umsetzung dieser Tätigkeiten gelebte Nachhaltigkeit im Dreiklang der Ökologie, Ökonomie und sozialen Verantwortung.

Aus strategischer Sicht stehen ganz klar die Themen CO_2-Reduzierung, E-Mobilität und alternative Energien im Vordergrund. Die nachfolgenden Berichte unterstreichen dieses Vorgehen.

Neubauprojekt Mehrgenerationenwohnen

In Kooperation mit dem Verein „Neue Wohnformen Unna e. V.“ entstanden in citynaher Wohnlage 24 moderne, barrierefreie Wohnungen in zwei Gebäuden. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 52 und 105 Quadratmetern. Alle Wohnungen verfügen über überdachte Loggien oder Dachterrassen. Zur weiteren Ausstattung gehören u. a. eine Fußbodenheizung sowie elektrische Rollläden. Eine Tiefgarage mit 24 Stellplätzen steht ebenfalls zur Verfügung.

Zukunftsweisend sind alle Stellplätze mit der Möglichkeit, eine Ladesäule nachzurüsten, versehen. Im Außenbereich befindet sich auch zusätzlich eine öffentliche Ladesäule sowie ein Fahrradhaus mit einem Fassungsvermögen von 48 Fahrrädern.

Ein separater Aufenthaltsraum für Aktivitäten der Gemeinschaft und für die Nutzung durch einzelne Bewohner rundet das Angebot ab.

Von den 24 Wohnungen sind 16 öffentlich gefördert und acht frei finanziert.

Neubauprojekt Mehrgenerationenwohnen Mozartstraße 46 / Sybil-Westendorp-Straße 15 in 59425 Unna

Solardach auf dem UKBS-Gebäude

Unser Verwaltungsgebäude bekommt in Zukunft den Strom vom Dach: Gemeinsam mit den Stadtwerken Unna wurde dieses Projekt umgesetzt und weitere sollen folgen. 88 Photovoltaikmodule auf dem Dach der UKBS sorgen für ausreichend Energie. Bis zu 50 Prozent des benötigten Stroms will die UKBS aus der Anlage beziehen. Und auch bei dem restlichen Bedarf will die UKBS sparen: Jede Kilowattstunde, die über die Anlage eingespeist wird, vergüten die Stadtwerke Unna mit 12 Cent und verkaufen sie an Regentagen für 21 Cent zurück. 30.000 Euro haben die Stadtwerke in die Photovoltaikanlage auf dem UKBS-Dach investiert, um sie dann an die Gesellschaft zu verpachten. In Zukunft will die UKBS Mietern Tankstellen für E-Autos anbieten. So wird bei allen Neubauten gleich die zusätzliche Beanspruchung des Stromnetzes mitbeantragt. Auch Kabelwege zu Stellplätzen und Tiefgaragen werden gelegt.

Ziehen Mieter mit E-Autos ein, können ohne großen Aufwand Wall-Boxen zum Auftanken nachgerüstet werden.

E-Mobilität

Auch im Bereich der E-Mobilität mischt die UKBS ordentlich mit. So werden für Dienstfahrten E-Autos genutzt. Zwei E-Smarts und ein BMW i3 stehen dafür bereit.

Grundsätzlich können die Elektroautos über jede Steckdose geladen werden. Der Vorteil von Ladesäulen ist, dass sie die Akkus schneller mit Strom versorgen. Das UKBS-Gebäude verfügt derzeit über drei Ladepunkte, um jeweils drei Fahrzeuge gleichzeitig laden zu können. Mit einer Ladeleistung von je 22 kW laden die Autos im Durchschnitt sechsmal so schnell auf wie an Haushaltssteckdosen.

Abbildungen, unten links: Solardach auf dem UKBS-Gebäude; unten rechts: Geschäftsführer Matthias Fischer mit dem BMW i3

5. Gemeinsam besser werden: Beispiele guter Zusammenarbeit

Damit der Erfolg der Kooperation auch nachhaltig gesichert ist, hat WIR – Wohnen im Revier e.V. zwei Formate entwickelt, die eine Diskussions- und Austauschplattform zu unterschiedlichen Themenfeldern bieten. Der Transfer von Wissen ist eine der wichtigsten Gründungsideen des Vereins.

VONEINANDER LERNEN IN DEN WIR-ARBEITSKREISEN UND DER WIR-AKADEMIE

In sechs Arbeitskreisen tauschen sich die Teilnehmer zu den Themen Wohnen und Quartier, Personal und Prozesse, Technik, Einkauf, Betriebswirtschaft und Organisation, Marketing und Öffentlichkeitsarbeit aus. Die regelmäßigen Treffen richten sich an themenaffine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der einzelnen Unternehmen. Dabei profitieren die Teilnehmer von einer offenen und vertrauensvollen Kommunikation, wodurch das Lernen voneinander leichter fällt.

Auch die 6. WIR-Akademie stellte das Thema „Voneinander lernen“ in den Fokus. Die WIR-Akademie ist ein Format, welches jungen Talenten einen Raum bietet, innovative Ideen und Lösungswege zur nachhaltigen Entwicklung der Kooperation zu entwickeln. In diesem Jahr haben zwölf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den WIR-Unternehmen Ideen zum Wissensaustausch in und zwischen den Unternehmen entwickelt.

Ideen zum Wissensaustausch

Die Siegergruppe konzipierte ein virtuelles Wissensnetzwerk, das es den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WIR-Unternehmen ermöglicht, einen Ansprechpartner aus einem anderen Unternehmen zu finden, der bei einem speziellen Problem weiterhelfen kann.

Der innovative und zielgerichtete Anspruch der WIR-Akademie wurde gleich zweimal mit einer Auszeichnung gewürdigt. Das unternehmensübergreifende Konzept wurde 2012 von Personalexperten mit dem HR Excellence Award ausgezeichnet. Im Jahr 2015 wurde der WIR-Akademie der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft für besonders zukunftswirksame Projekte aus der Wohnungswirtschaft verliehen. Auch im Jahr 2018 wird das Konzept der WIR-Akademie fortgeführt.

„Wir haben ein Onlineportal entwickelt, welches als Ergänzung zu den bereits bestehenden Arbeitskreisen als Austauschplattform für entsprechendes Know-how dienen soll. So kann das Potenzial und Wissen von rund 1.000 Kolleginnen und Kollegen im WIR-Verbund noch besser ausgeschöpft werden.“

Siegergruppe WIR-Akademie 2017

VORAUSSCHAUENDE PERSONALPOLITIK

Die Stärke der Kooperation steht und fällt mit jedem einzelnen Mitgliedsunternehmen. Die rund 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WIR-Unternehmen sind der Antrieb für den nachhaltigen Erfolg der Kooperation. Um eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit zu wahren, legen die Mitgliedsunternehmen besonderen Wert auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Es werden neben flexiblen Arbeitszeitmodellen und Möglichkeiten der Teilzeitbeschäftigung auch Formate angeboten, die den beruflichen Wiedereinstieg erleichtern.

Rund 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Im Sinne der Fachkräftesicherung fördern die Unternehmen die Ausbildung von jungen Nachwuchskräften. Jährlich erhalten über 70 Auszubildende spannende Einblicke in alle Geschäftsfelder. Die Ausbildungsquote liegt bei rund acht Prozent. Die Unternehmen bieten Jobs mit Perspektive, unterstützen die persönlichen Entwicklungspotenziale und sind bestrebt, engagierte junge Menschen auch zu übernehmen.

Über 70 Auszubildende

Jobs mit Perspektive

Aber auch die eigenen Mitarbeiter werden stets gefordert. Dafür bieten die WIR-Unternehmen ansprechende Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten. Nicht zuletzt profitieren die Unternehmen selbst von dem fachlichen Know-how ihrer Belegschaft. Viele Mitarbeiter haben 2017 an zielgerichteten Schulungsprogrammen teilgenommen. Dafür investierten die WIR-Unternehmen für jeden Mitarbeiter im Schnitt über 800 Euro.

Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten

Ganz neu hinzugekommen sind digitale Schulungsinstrumente. Mitarbeiter der WIR-Kooperation können über das Internet oder Intranet auf webbasierte Schulungsangebote zugreifen. Aktuell werden Schulungen zu den Themen Arbeitssicherheit und Brandschutz, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz sowie MS-Office Schulungen angeboten.

EBZ

Unser Kooperationspartner für digitale Schulungen

Vorteile von digitalen Schulungsinstrumenten

- Zeitliche und örtliche Flexibilität
- Lerntempo bestimmbar
- Höhere Interaktivität und Multimedialität
- Standardisierte Qualität
- Kostenreduzierung

6. Ausblick

WIE GEHT ES WEITER?

Für die zielgruppen- und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes im Ruhrgebiet stoßen die WIR-Unternehmen auch im kommenden Jahr vielfältige Projekte an. Dazu werden im Laufe des Jahres vertiefende Ergebnisse der Studie zur Wohnzufriedenheit und der Wohnwünsche vorliegen und in die Strategie der WIR-Unternehmen einfließen.

Unsichere Bevölkerungsprognosen, der demografische Wandel, die Pluralisierung der Gesellschaft, aber auch die fortschreitende Digitalisierung und der damit verbundene Datenschutz sind Themen, die die WIR-Unternehmen beschäftigen. Die enge Kooperation der Unternehmen bietet dabei eine vertraute Basis, diese Herausforderungen gemeinsam zu lösen.

Das WIR-Forum 2018 in Hamm steht unter dem Motto „Wohnen im Wandel – Qualität für den Wohnungsmarkt Ruhr“. Im Rahmen dieser Veranstaltung werden die Herausforderungen und Perspektiven des Wohnungsmarktes Ruhr diskutiert.

Im weiteren Jahresverlauf wird erneut der WIR-Förderpreis mit einem Preisgeld in Höhe von 10.000 Euro ausgelobt. Mit dem WIR-Förderpreis sollen diesmal Initiativen und Projekte im Ruhrgebiet angesprochen und unterstützt werden, die sich der Kinder- und Jugendförderung vor Ort in den Quartieren widmen. Die Preisvergabe erfolgt auf dem nächsten WIR-Forum 2019 in Bochum.

WIR-Forum 2018

IMPRESSUM

Herausgeber
WIR – Wohnen im Revier e.V.
Wirmerstraße 28
44803 Bochum
Tel.: 0234.31 02 97
E-Mail: info@wir-wohnen-im-revier.de
Web: www.wir-wohnen-im-revier.de

Bearbeitung
InWIS Forschung & Beratung GmbH
Sarah Kerßebaum
Rebekka Delbrüger
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Gestaltung
Näscher & Näscher GbR
Agentur für Kommunikation und Design
Düsseldorf

BILDNACHWEISE

Titelfoto:	iStock / demaerre
S. 8:	Allbau GmbH
S. 9:	ha.ge.we – Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
S. 11:	WIR – Wohnen im Revier e.V. / Fotografin: Frauke Schumann
S. 19 oben:	HGB – Hammer Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH
S. 19 mittig:	GEBAG – Duisburger Baugesellschaft mbH
S. 19 unten:	ggw – Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH
S. 20/21:	VBW Bauen und Wohnen GmbH
S. 22/23:	GBB–Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH
S. 24/25:	DOGEWO21 – Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH
S. 26/27:	GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH / Fotograf: Frank-M. Fischer
S. 28/29:	Allbau GmbH
S. 30/31:	Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH
S. 32/33:	GWG – Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH
S. 34/35:	ha.ge.we – Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
S. 36/37:	HGB – Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH
S. 38/39:	Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH
S. 40/41:	SW-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH
S. 42/43:	Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH
S. 47:	WIR – Wohnen im Revier e.V. / Fotografin: Frauke Schumann

DIE WIR-UNTERNEHMEN

Allbau
Mein Zuhause in Essen

DOGEWO21
Hier bleib ich!

GESELLSCHAFT FÜR BAUEN UND WOHNEN
BOTTROP MBH

GEBAG
mehr als gewohnt

ggw
gelsenkirchener gemeinnützige wohnungsbaugesellschaft mbh

GWG
Gut Wohnen in Gladbeck.

ha.ge.we
Die Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft.

HGW
Zuhause in Herne.

100 JAHRE 1917 2017
HGB

neuma
WOHNEN

SGW
„Mein Zuhause"

gwi
Mein Zuhause

UKBS
Ihr guter Nachbar

VBW
Raum fürs Leben

WIR
Wohnen im Revier
machen uns stark für Sie!