



## Thema: Kooperation mit Kommunen

- Beispiele aus der Praxis-

Referent: Winfried Zysk,

Vorstandssprecher der Wohnbau eG, Wohnungsbaugenossenschaft Essen



### Kurzportrait:



Wohnbau eG

Wohnungsbaugenossenschaft Essen

Gegründet: 1903

Wohnungsbestand: ca. 5.000

Mitglieder: ca. 7.000

Mitarbeiter: 41

Bilanzsumme: 84,9 Mio. €

(Stand 31.12.2003)

WES32

## In zehn Jahren stehen 30 000 Wohnungen leer

Unternehmen setzen auf Qualität - 2. Wohnungsbörse

Von einem Honorarzwang will es nicht hören, aber von einer realistischen Botschaft. Im Jahr 2010, so der Ordnungsausschuss der CDU, werden in Essen rund 30 000 Wohnungen leer stehen. Bis zum Jahr 2020 werde die Zahl noch weiter ansteigen.

Dies wird die Leerstandsquote bei etwa 14 Prozent liegen. Vermehrt sind Wohnungsunternehmen, sondern diese Zahlen gar nicht. „Wir stehen unter einem erheblichen Anpassungsdruck“, sagt Manfred Zink, Sprecher des Vorstandes Wohnbau. Die Wohnungsunternehmen haben sich dem nach einer Strategie zumeist geliegt, um ein den Leerständen kein ideologischer Stempel zu setzen.

Zu der Strategie gehört es, die richtigen Angebote für die Personen zu schaffen, die de-

mit auf dem Wohnungsmarkt nur sehr schwer das Ende, was im rechten Bereich der großen Wohnbau für Familien mit Kindern gehört dazu, aber auch kleinere Wohnungen und Wohnungen mit Garten.

Dass in den Unternehmen meist ist, zeigen sie an drei abholten Beispielen: In Vögeln wird nicht nur neue, sondern auch bestehende Wohnungen abgeben, um ansonsten Wohnraum zu schaffen. In Gersfeld wird eine Gartengrundstücke für junge Familien gebaut, und ein Stückweit in Profithausen machen ebenfalls 150 Altbauwohnungen für Senioren und Familien.

Mehr Qualität in Wohnungen und Angeboten - so will man Mieter locken und gewinnen. Wird werden und wissen daher mit der Konkurrenz zusammenarbeiten, um eine gute Infrastruktur zu schaffen.

„...“, betont Zink. Fast nicht. Der Mieter wird gewinnen. Das gilt auch bei den Mietern. „Ich kann mir nicht vorstellen, dass es in nächster Zeit größere Subventionen geben wird“, sagt Zink, der in diesem Tagesnachmittag der 15. Wohnungsbörse ist, die am Sonntag, 19. Juni, von 9 bis 16 Uhr zusammen mit „Haus und Grund“ zur zweiten Wohnungsbörse auf dem WDR-Breitband-Fest stattfinden.

Auf der Börse stehen die Dienstleistungen für neue Wohnungen an und beantworteten Fragen rund um das Thema Wohnen. „Wir wollen verdeutlichen, dass es in 36 Essen gut und nach wie vor recht günstig wohnen kann.“

Für manche ist es jedoch nicht günstig genug. Als die 2000 Bürger sind damit auf der Suche nach einer preiswerten Sozialwohnung. Doch nur mit Sozialwohnungen sind sie fertig.



seit 1903

WOHNUNGSKAUF  
GEMEINSCHAFT  
ESSEN

WAZ vom 08.06.2004

WES\_1 Nummer 15 Mittwoch, 19. Januar 2005

## 445 Mio: Stadt rutscht immer tiefer ins Minus

Beim Haushalt wird alles noch schlimmer - CDU-Fraktionschef: Ohne massive Hilfe kommen wir da nicht mehr raus

Von Andreas Heineich

„Eine massive Hilfe von außen ist notwendig“, sagt CDU-Fraktionschef Peter-Josef Haack. Er hält es für gefährlich, dass die Stadt immer tiefer ins Minus rutscht. Die CDU-Fraktion fordert eine Diskussion darüber zu beginnen, was die Stadt an Einnahmen aufgeben könnte. Für viele Bauprojekte muss hier es bringt nicht, noch es Bad oder eine Bibliothek nicht zu bauen oder ein paar Zehntausende zu kürzen. Nicht bei diesen Minus, da, wenn die Zinsen steigen sollten, schnell noch höher ausfallen können.

Noch einer beantragt die Politiker. Warum schneller den Defizit in Essen schneller auszuräumen. Das sagt SPD-Fraktionschef Reinhard Jank, wobei man genau unterscheiden müsste. Mit 400 Millionen habe die Stadt gearbeitet. Das es nie mehr vertritt, liegt es zwei Experten. Es wird

fast 100 Millionen weniger an Schulausgaben geben, gleichzeitig hat die Stadt 72 Millionen mehr an Sozial- und Leistungsleistungen zu bewilligen.

Paul Richter, das nicht angeht der Krise ein Teil der Verantwortlichkeit hoch macht. „Das hätte eine fatale Wirkung.“ Die Kommune müsse alles tun, um weiterhin Sozialleistungsfähigkeit zu behalten.

Doch wie? Vormerksanfang durch Herrn IV Minus

keine Rede sein, in im Rahmen zu überwinden, das mit der Hilfe der Vorkostenleistungen aus Steuern und Zuweisungen für die soziale Sicherung dringender.

Beim Kaiser Bürgerbeirat wandert sich keiner über das Minus. Die Politiker sehen sich bestärkt. „Gerne das haben wir vorangetrieben“, betont Uwe Jäger und fordert noch einmal eine Durchleuchtung aller Ausgaben. Auch bei den Sozialleistungen müsse viel mehr überdacht werden.

Für die Grünen nicht best. Das Problem ist nur noch partiell begründet zu lösen, die höheren Verluste sind gewöhnlich, es darf keine Tabus oder Leistungsgebiete mehr geben, so die Fraktionschefin Helma Schwanitz. Über alle Bereiche hinweg müssen Einsparungen erfinden, und die weiteren, wobei auch nachhaltig sein.



seit 1903

WOHNUNGSKAUF  
GEMEINSCHAFT  
ESSEN



Projekt: Neugestaltung Siedlung Heimatdank



Projekt: Neugestaltung Siedlung Heimatdank



Projekt: Neugestaltung Siedlung Heimatdank



Projekt: Neugestaltung Siedlung Heimatdank

## Projekt: Neugestaltung Siedlung Heimatdank

Die Kooperation mit der Stadt erstreckte sich auf:

1. Ein Straßenprojekt
2. Die Schaffung eines „Dorfplatzes“ zum Teil im verkehrsberuhigten öffentlichen Straßennetz
3. Die Schaffung von zwei angedeuteten Siedlungstoren zur Unterstreichung des geschützten Siedlungsbereiches und zur optischen Aufwertung
4. Die Durchführung einer Bodenordnungsmaßnahme zur Abrundung der Bestandspflegemaßnahmen.



Projekt: Neugestaltung Siedlung Heimatdank

## Kooperations-Bilanz



- Ø Bestehende Entwässerungsprobleme wurden gelöst.
- Ø Die Wohnbau eG Essen konnte den Zeitpunkt der Maßnahme selbst bestimmen. Dieses war wichtig zur optischen Abrundung der Bestandspflegemaßnahmen.
- Ø Das Eigentum an der Straße und den Entwässerungsleitungen ist auf die Stadt übergegangen. Damit entfällt die Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Wohnbau.
- Ø Die Stadt übernahm einen Kostenanteil geringer als nach dem kommunalen Abgabengesetz vorgesehen.
- Ø Imagegewinn für die Stadt und für die Wohnbau eG Essen.



Projekt: Neugestaltung Siedlung Heimatdank



Projekt: Neugestaltung Siedlung Heimatdank



Projekt: Neugestaltung Siedlung Heimatdank



Projekt: Neugestaltung Siedlung Heimatdank



Projekt: Neugestaltung Siedlung Heimatdank

## Kooperations-Bilanz



- Ø Kostenlose Planung der Maßnahme durch die Stadt (gemeinsam mit der Wohnbau eG Essen).
- Ø Kostenlose Verlegung der Straßenbeleuchtung durch die Stadt (Leitungsführung).
- Ø Genehmigung der Straßenüberbauten (Siedlungstore) Regelung der Fahrgeschwindigkeit durch die Stadt (Reduzierung auf 20 km/h).
- Ø Alle weiteren Kosten trug die Wohnbau eG Essen.
- Ø Imagegewinn für die Wohnbau eG Essen und für die Stadt.



Projekt: Neugestaltung Siedlung Heimatdank



Projekt: Neugestaltung Siedlung Heimatdank



Projekt: Neugestaltung Siedlung Heimatdank



Projekt: Neugestaltung Siedlung Heimatdank



Projekt: Neugestaltung Siedlung Heimatdank



Die Wohnbau eG beteiligte sich an dem Wahrzeichen von Fulerum: einer Skulptur.

Projekt: Neugestaltung Siedlung Heimatdank

## Kooperations-Bilanz



- Ø Die Stadt überließ der Wohnbau eG Essen das Grundstück für 21 €/pro m<sup>2</sup>
- Ø Die Wohnbau eG verpflichtete sich zeitnah:
  - o Die wildangelegten Parkplatzaufbauten zu entfernen
  - o Hangsicherungsmaßnahmen durchzuführen
  - o Neben der Straße in Längsrichtung Parkbuchten einzurichten
  - o (Die dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt werden müssen)
- Ø Den Teil der öffentlichen genutzten Flächen eigenständig zu versichern.
- Ø Deutliche Aufwertung des Umfeldes (nur für Mitglieder).
- Ø Steigerung des Vermögenswertes





Projekt: „Wohnen am Riehlpark“

Spielgeräte für den Riehlpark:  
Piratenschiff und Pavillon



Projekt: „Wohnen am Riehlpark“



Projekt:

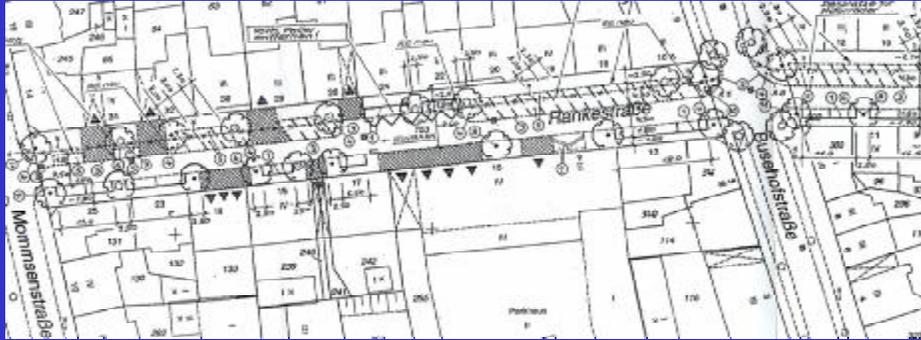
„Wohnen am Riehlpark“

- Die Wohnbau eG übernimmt Kosten zur Anbindung des Innenhofbereichs des Neubaus an den Riehlpark (Gestaltung der Wege, Bepflanzung etc.) in Höhe von 35.000 €
- Für die Neugestaltung des Parkbereiches (9 Parkplätze) werden Kosten in Höhe von ca. 15.000 € übernommen.
- Die Wohnbau eG übernimmt die Kosten für ein Spielgerät in Höhe von 15.000 €

## Kooperations-Bilanz



- Ø Das Umfeld der Neubaumaßnahme wurde aufgewertet.
- Ø Durch unsere Spende wurden weitere Sponsoren aktiviert.
- Ø Durch Einschaltung der Uni bei den Planungsmaßnahmen wurden die Kosten minimiert.
- Ø Imagegewinn für die Stadt
- Ø Geringer Einsatz von Eigenmittel von Seiten der Stadt



Projekt: Neugestaltung der Rankestraße



Projekt: Neugestaltung der Rankestraße

# Kooperations-Bilanz



- Ø Der Zeitpunkt des Umbaus wurde von der Wohnbau eG Essen bestimmt.
- Ø Geordnete ansprechende kundenfreundliche Situation vor unserem Verwaltungsgebäude
- Ø Die Stadt profitiert vom geringen Eigenanteil an den Kosten (15 % statt 40 bzw. 30 %).



Projekt: Verlegung des Bolzplatzes Eppinghofer- Mellinghofer Straße

Projekt:

Verlegung des Bolzplatzes Eppinghofer- Mellinghofer Straße  
an eine andere Stelle und Ausbau des bestehenden Spielplatzes

(Die Wohnbau eG übernimmt die Kosten für die Demontage des Bolzplatzes.

Das Grundstück für den neuen Bolzplatz stellt die stadteigene  
Tochtergesellschaft Grün und Gruga).



Vorteil für Wohnbau eG und Stadt:

Verbesserung der Situation der Anwohner

Die Wohnbau eG beteiligt sich an den Rückbaukosten und den Erweiterungskosten  
für den Spielplatz in Höhe von 31.000 €



Projekt: Verlegung des Bolzplatzes Eppinghofer- Mellinghofer Straße