GESCHÄFTSBERICHT 2021

WOHNBAU
LEMGOeG

Themen

Das Musikerviertel ist gut für die Zukunft aufgestellt
Quartiersumbau im Lemgoer Wohngebiet ist abgeschlossen 4

Baubeginn für den Johanneshof im Frühjahr 2022
Gemeinschaftswohnprojekt entsteht in Leopoldshöhe 6

Ruhiges und zentrales Wohnen in Leopoldshöhe
Neubau von 42 Wohnungen am Augustenweg wurde abgeschlossen 8

Investitionen werten den Bestand auf
Kleinere Maßnahmen zum Wohle der Mitglieder 11

Wechsel in Vorstand und Aufsichtsrat
Arnd Oberscheven ist neues Vorstandsmitglied 12

15 Jahre Versorgungssicherheit in Bad Salzuflen
Nachbarschaftszentrum „An der Landwehr“ wurde im Sommer 2006 eröffnet 13

Gute Noten für die Wohnbau Lemgo
Dritte Mitgliederbefragung mit überwiegend positiven Beurteilungen 14

Nachhaltigkeit hat einen hohen Stellenwert
Photovoltaikanlagen haben fast 200.000 kWh Strom produziert 16

Ziel ist die Klimaneutralität des Gebäudebestandes
Wohnbau hat sich der InitiativeWohnen.2050 angeschlossen 16

Wohnraumförderung sorgt für eine ausgewogene Mischung
Vertreter der NRW.Bank besichtigten zwei Wohnbau-Projekte 18

„Gesellschaft braucht Genossenschaft“
Wohnbau gehört seit 2010 der Marketinginitiative an 19

Arnd Oberscheven und Thorsten Kleinebekel

Editorial

Liebe Genossenschaftsmitglieder,
liebe Leserinnen und Leser,

gut und sicher zu wohnen heißt, keine Angst zu haben, seine Wohnung wegen Mietsteigerungen zu verlieren. Wohnungsgenossenschaften sind dabei verlässliche Anbieter von qualitätsvollem Wohnraum – und das zu angemessenen Preisen.

Diese Aussage gilt in diesen Tagen umso mehr. Angesichts steigender Energie- und Lebenshaltungskosten können Sie als Genossenschaftsmitglied auf stabile Nutzungsgebühren für unsere Wohnungen vertrauen. Dies galt für 2020, 2021 und insbesondere im Jahr 2022. Damit die Energiekosten erträglich bleiben, investiert die Genossenschaft auch im Jahr 2022 in den Gebäudebestand, um den Energieverbrauch der Mitglieder zu senken. Den Schwerpunkt der kommenden Jahre legen wir dabei auf das größte zusammenhängende Quartier der Wohnbau Lemgo eG im Lemgoer Künstlerviertel. Gebäude mit mehr als 250 Genossenschaftswohnungen werden hier in den kommenden Jahren modernisiert.

Darüber hinaus investiert die Genossenschaft auch in Oerlinghausen und Bad Salzuflen in die Umrüstung der Energiequellen. Weg vom Heizöl, hin zu Wärmenetzen und Gashybridheizungen, die einen hohen Anteil regenerativer Energiegewinnung beinhalten. So wird neben Heizkosten auch Kohlendioxid, Verursacher des Treibhauseffektes, eingespart. Am Ende des Jahres 2022 wird keine Heizung mehr mit Heizöl betrieben.

Die so genannte Dekarbonisierung des Gebäudebestandes, also die Umrüstung der Gebäude hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand, bildet den Schwerpunkt unserer zukünftigen Geschäftstätigkeit. Hierzu entwickelt die Genossenschaft einen Klimapfad bis 2045, der den Weg zur Klimaneutralität aufzeigen soll.

Unsere Genossenschaft ist auch weiterhin ein gefragter Ansprechpartner bei der Entwicklung von neuen Wohnformen. Insbesondere unter dem Aspekt des Generationswechsels im Eigenheim hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Wohnungsmarktgutachtens zum quantitativen und qualitativen Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen eine Arbeitsreihe entwickelt, die auch die Erfahrungen der Wohnbau Lemgo eG auf dem Gebiet der Wohngruppen und gemeinschaftlichen Wohnprojekte in besonderer Weise berücksichtigt.

Diese Wohnform ist ein Baustein, den Generationenwechsel im Eigenheim zu vollziehen, ohne im Alter einsam in einem neuen Zuhause zu sein. Die Wohnbau blickt im Jahr 2022 auf eine 10-jährige Erfahrung im gemeinschaftlichen Wohnen zurück. Ein Grund mehr, in diesem Jahr mit dem Johanneshof in Leopoldshöhe gleich das nächste Wohnprojekt anzuschieben. Der Leopoldshöher Augustenweg findet ebenso landesweite Beachtung bei der Erstellung von öffentlich geförderten Wohnprojekten im ländlichen Raum. Mehr Informationen hierzu finden Sie auf Seite 8. Voraussetzung für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist allerdings die Bereitstellung von bezahlbarem Bauland. So stellt der Gutachterausschuss des Kreises Lippe im Grundstücksmarktbericht 2022 fest, dass sich der starke Aufwärtstrend auf dem lippischen Immobilienmarkt auch im Jahr 2021 fortgesetzt hat. Der Immobilienmarkt in Lippe erweist sich einmal mehr als stabil und robust. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Investitionsbereitschaft in den lippischen Immobilienmarkt demzufolge ungebrochen. Gute Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau wurden in Bad Salzuflen, Oerlinghausen, Lemgo und Leopoldshöhe mit 275 €/m² und mehr gehandelt.

Darüber hinaus erschweren Preissteigerungen durch Materialverknappung und Lieferengpässe eine seriöse Baukostenkalkulation. Sollte sich die Preisspirale auch im zweiten Halbjahr 2022 unverändert weiterdrehen, wird der Bau von bezahlbarem Wohnraum wie wir es kannten nicht mehr möglich sein.

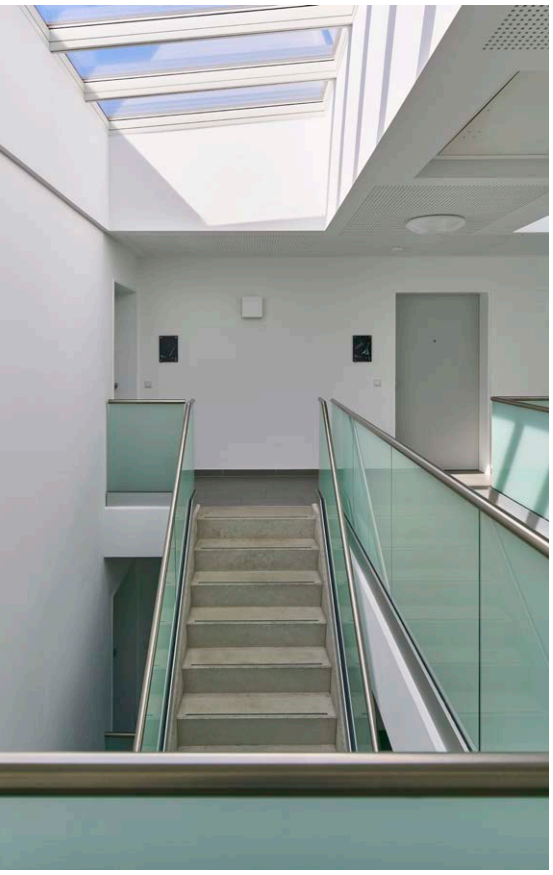
Und doch – „die Lösung ist immer einfach, man muss sie nur finden“, wusste der russische Schriftsteller und Dissident Alexander Solschenizyn.

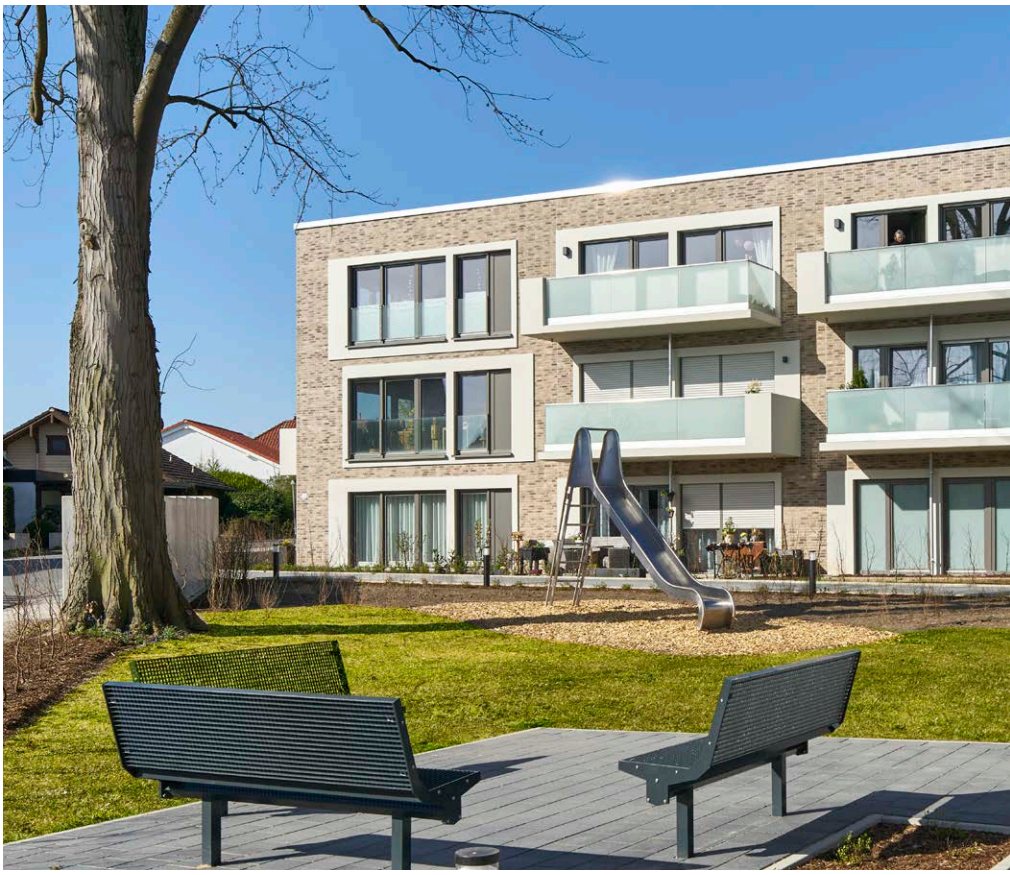
Wir danken unseren Genossenschaftsmitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen. Wir hoffen, mit diesem Geschäftsbericht einen umfassenden und interessanten Über- und Ausblick der Tätigkeiten Ihrer Genossenschaft geben zu können. Vertrauen wir auf eine bessere Zukunft für uns alle!

Wohnbau Lemgo eG
Der Vorstand

Thorsten Kleinebekel

Arnd Oberscheven





Das Musikerviertel ist gut für die Zukunft aufgestellt

Quartiersumbau im Lemgoer Wohngebiet ist abgeschlossen

Nach acht Jahren hat die Wohnbau Lemgo ihren großen Quartiersumbau im Lemgoer Musikerviertel zum Jahresende 2021 weitestgehend abgeschlossen. Der Startschuss erfolgte 2013 mit dem Abriss von drei Altgebäuden auf der Ecke Schumann- und Haydnstraße. Nach dem Neubau eines Hauses an der Haydnstraße 4, in dem sich 29 Apartments und ein Quartiersbüro befinden, und der Modernisierung von insgesamt 36 Wohnungen an der Schumann- und der Lortzingstraße sowie am Steinmüllerweg lag der Schwerpunkt der Maßnahmen ab 2015 auf dem Umbau der „Insel“ zwischen Brahms-, Schumann- und Händelstraße. Zug um Zug hat die Genossenschaft dort sieben Häuser mit insgesamt 84 Wohnungen aus den 1950er Jahren durch sechs Neubauten ersetzt, die mit ihren 104 barrierearmen Wohnungen ein Wohnen für alle Generationen ermöglichen. In den Quartiersumbau im Musikerviertel hat die Wohnbau knapp 30 Millionen Euro investiert.

Entscheidende Phasen und einige Details der Gesamtmaßnahme sind mit einer Drohne gefilmt worden. Aus den einzelnen Sequenzen und Fotos wurde ein Video zusammengeschnitten, das den Quartiersumbau anschaulich dokumentiert.

QR-Code einscannen und Video anschauen

Zuletzt sind ab August 2021 die beiden Neubauten an der Brahmsstraße 7 und an der Schumannstraße 15 bezogen worden. In den dreigeschossigen Häusern sind jeweils 17 Wohnungen entstanden. Sie haben zwei bzw. drei Zimmer und sind mit Wohnflächen zwischen 54 und 88 Quadratmetern für Singles und Paare ebenso geeignet wie für Familien.

Zuhause sicher: Übergabe der Plaketten (von links): Tim Lukowski (Polizei Lippe – Kriminalprävention und Opferschutz), Thorsten Kleinebekel (Vorstand Wohnbau Lemgo eG), Carsten Seck (Polizei Lippe – Leiter Direktion Kriminalität), Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen)

Die barrierearme Erschließung erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus und einen Aufzug. Jede Wohnung hat einen Balkon bzw. eine Terrasse. Zu den hochwertigen Ausstattungsmerkmalen gehören bodengleiche Duschen, leistungsfähige Multimediaanschlüsse, Rollläden und Design-Bodenbeläge. Einen hohen Stellenwert hat die Wohnbau im Musikerviertel dem Thema Sicherheit beigemessen. So hat sie bei den Neubauten besonders einbruchsichere Fenster und Türen sowie abschließbare Fenstergriffe verwendet. Jede Wohnung wurde mit einem Türspion und einer Gegensprechanlage ausgestattet. Im Außenbereich tragen Beleuchtungskonzepte und die Vermeidung von sogenannten Angsträumen zu einem guten Sicherheitsgefühl im gesamten Quartier bei.

In der Folge haben alle Neubauten aufgrund ihrer modernen Sicherheitstechnik die Auszeichnung der Schutzgemeinschaft „Zuhause sicher“ erhalten. Die entsprechenden Präventionsplaketten sind am 29. Oktober 2021 im Rahmen des Aktionswochenendes „Riegel vor! Sicher ist sicherer“ von der Polizei Lippe an die Wohnbau übergeben worden. An den Hausfassaden angebracht, tragen sie nachweislich zur Abschreckung von potenziellen Einbrechern bei. In Sachen Einbruchschutz kooperieren die Wohnbau Lemgo und die lippische Polizei bereits seit dem Jahr 2007, insbesondere im Zuge von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Hiervon profitieren mittlerweile mehr als 350 Genossenschaftswohnungen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen hat die Aktionstage „Riegel vor! Sicher ist sicherer“ mit einer Themenwoche begleitet. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter nahm die Übergabe der Plaketten zum Anlass für einen Besuch in Lemgo. Er betonte, dass es ein menschliches Grundbedürfnis sei, sich in den eigenen vier Wänden sicher zu fühlen. Dabei sei zusätzliche Sicherheitstechnik wichtig, viel erreiche man aber auch durch sozialen Zusammenhalt in funktionierenden Nachbarschaften und durch ein Klima, in dem sich die Menschen vertrauen und füreinander da sind.

Baubeginn für den Johanneshof im Frühjahr 2022

Gemeinschaftswohnprojekt entsteht in Leopoldshöhe

Der ursprünglich für Herbst 2021 vorgesehene Baubeginn des Johanneshofes in Leopoldshöhe ist auf das Frühjahr 2022 verschoben worden. Grund dafür waren die Engpässe bei Baumaterialien, die geringen Kapazitäten bei Bauunternehmen und die damit verbundenen extremen Kostensteigerungen. Trotz der Verzögerung wurden die Planungen fortgesetzt. Für das zweite Gemeinschaftswohnprojekt der Wohnbau Lemgo wurden sowohl die Baugenehmigung als auch die Bewilligung der öffentlichen Fördermittel erteilt. Das Detmolder Architekturbüro xtraplan, das das Gebäude entworfen hat, hat weiter an der Detailplanung gearbeitet, bis zum Jahresende wurden zudem weitere Gewerke ausgeschrieben und Angebote eingeholt. Seit Juli 2021 wirbt ein großes Bauschild auf der Grundstücksfläche für das Projekt.

Anfang November 2021 hat Wohnbau-Vorstand Thorsten Kleinebekel die Mitglieder des Vereins Johanneshof Leopoldshöhe e.V., zu dem sich die künftigen Nutzer zusammengeschlossen haben, über die Verzögerung informiert. Sie zeigten Verständnis für die Entscheidung der Genossenschaft. Im Johanneshof sollen zwischen Herforder Straße und Johannesweg im Leopoldshöher Zentrum für ein generationenübergreifendes Wohnen 28 barrierefreie Wohnungen und großzügige Gemeinschaftsräume entstehen.

Anlässlich der Montage des Bauschildes trafen sich die Vereinsmitglieder, die Planer, Politik und Presse auf dem Grundstück.

Die spätere Optik des Johanneshofes aus Blickrichtung Johannesweg

Johanna Daake

Seit Oktober 2020 gehört die Bielefelderin Johanna Daake zum Team der Wohnbau Lemgo. Als Architektin begleitet sie momentan insbesondere das Gemeinschaftswohnprojekt Johanneshof, das bis zum Sommer 2023 in Leopoldshöhe entsteht. Auch die Planung von weiteren Neubaumaßnahmen und die Unterstützung anstehender Modernisierungen gehören zum Aufgabengebiet von Johanna Daake, die zuvor bei der Stadt Oerlinghausen beschäftigt war. Die im Frühjahr 2022 erfolgte Wahl in den Betriebsrat belegt die hohe Wertschätzung der Kolleginnen und Kollegen.

Ruhiges und zentrales Wohnen in Leopoldshöhe

Neubau von 42 Wohnungen am Augustenweg wurde abgeschlossen

Mit dem Bezug von 14 weiteren Wohnungen in den Häusern Augustenweg 12 und 14 hat die Wohnbau Lemgo im Sommer 2021 ihr großes Neubauprojekt im Osten von Leopoldshöhe abgeschlossen. Insgesamt hat sie in dem neu entstandenen Quartier unweit des Marktplatzes 42 moderne, barrierearme Wohnungen errichtet, die sich auf vier Gebäudekomplexe verteilen. Sämtliche Wohnungen sind innerhalb kurzer Zeit vermietet worden. Das Wohnungsspektrum reicht von kleinen Apartments mit etwa 40 Quadratmetern Wohnfläche über klassische Grundrisse mit zwei oder drei Zimmern bis hin zu Maisonette-Wohnungen über zwei Etagen mit knapp 130 Quadratmetern. Damit hat die Wohnbau am Augustenweg Wohnraum für ganz unterschiedliche Zielgruppen geschaffen.

Zudem hat die Genossenschaft auch an diesem Standort auf eine ausgewogene Mischung aus frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum geachtet: 14 der insgesamt 42 Wohnung sind öffentlich gefördert. Zu den Erdgeschosswohnungen gehören private Gartenparzellen, die zum grünen Erscheinungsbild des Quartiers beitragen. Die weiteren Wohnungen verfügen über Balkone oder großzügige Dachterrassen. Durch Aufzüge und Laubengänge wird eine Barrierearmut gewährleistet. Zur Förderung der umweltfreundlichen Elektromobilität wurden drei E-Ladesäulen exklusiv für die Genossenschaftsmitglieder direkt vor der Haustür eingerichtet. Ein leistungsstarkes Glasfasernetz versorgt die Häuser im Bereich Multimedia. Auch für die heimische Fauna ist am Augustenweg Wohnraum entstanden: In enger Abstimmung mit dem NABU Leopoldshöhe hat die Wohnbau Nisthöhlen und Kamine für Mauersegler, Schwalben und Fledermäuse in die Fassaden integriert.

Mit ihren Neubauten am Augustenweg hat die Wohnbau Lemgo einen wichtigen Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in Leopoldshöhe geleistet. Durch ihren Vorstand Thorsten Kleinebekel war sie daher am 6. Oktober 2021 auch auf dem Podium des erstmals ausgerichteten „Forums Wohnen“ vertreten, zu dem die SPD Experten aus ganz Ostwestfalen-Lippe eingeladen hatte. Kleinebekel verwies darauf, dass die westlippische Gemeinde Leopoldshöhe zunehmend auch für Bielefelder attraktiv wird und dass eine hohe Wohnraumnachfrage im Bielefelder Umland auch in den kommenden Jahren zu erwarten sei.

Das Neubauprojekt am Augustenweg ist Ende 2021 in die Broschüre „Öffentliche Wohnraumförderung – Ein Leitfaden für Wohnungsbaugenossenschaften“ des Vereins Wohnen in Genossenschaften e.V. als gelungenes Beispiel für die öffentliche Wohnraumförderung im ländlich geprägten Raum aufgenommen worden. Gemeinsam mit dem Institut INWIS Forschung und Beratung in Bochum hat der Verein Projekte zusammengestellt, um die Leistungsfähigkeit der Wohnraumförderung, insbesondere in Bezug auf die großen Herausforderungen bei der energetischen und generationengerechten Sanierung von Wohnraum, besser zu vermitteln. Eine Arbeitshilfe soll Wohnungsgenossenschaften, welche in den vergangenen Jahren wenige Berührungspunkte mit der Wohnraumförderung hatten, unterstützen, das geförderte Wohnen in ihren Beständen weiter voranzutreiben. Ein Drittel der von der Wohnbau Lemgo im Augustenweg geschaffenen Wohnungen ist mit öffentlichen Mitteln gefördert worden.

Die Publikation ist kostenlos über den Verein erhältlich:
www.wohnen-in-genossenschaften.de/publikationen

Den bewährten Mitgliederservice bietet die Wohnbau auch im Augustenweg.

Blick auf die Neubauten Augustenweg 12 und 14

Ausblick im Staffelgeschoss

Marcel Plaschke

Nach erfolgreich absolvierter Ausbildung zum Immobilienkaufmann und der angeschlossenen Weiterbildung zum Betriebswirt hat Marcel Plaschke seinen festen Platz in der Wohnungsverwaltung der Genossenschaft gefunden. Im Team mit Jessica Hentze und Veronika Barbula werden an dieser Stelle die laufenden Themen zu den Dauernutzungsverhältnissen der Mitglieder bearbeitet. Instandhaltung, Abrechnungen, nachbarschaftliche Fragen sowie Wohnungsabnahmen und -übergaben: Das Trio erledigt das Kerngeschäft des Mitgliederservices.

Investitionen werten den Bestand auf

Kleinere Maßnahmen zum Wohle der Mitglieder

Neben den großen Projekten wie dem Quartiersumbau im Lemgoer Musikerviertel und dem Neubau von 42 Wohnungen in Leopoldshöhe hat die Wohnbau Lemgo auch im Jahr 2021 wieder kleinere Investitionen zur Aufwertung ihres Bestandes getätigt, die für die Mitglieder nicht mit einer Mieterhöhung verbunden sind. Nachdem sie bereits 2020 einen ehemals gewerblich genutzten Anbau am Kattenbrink 2/2a in Bad Salzuflen abgerissen und das Dach des Wohnhauses neu eingedeckt hatte, erhielt das Gebäude im Sommer 2021 einen neuen Anstrich in Dunkelrot, Weiß und Hellgrau.

Einen Garagenhof mit 18 Garagen hat die Wohnbau an der Adolf-Sültemeier-Straße 3 in Oerlinghausen zurückgebaut und am selben Standort Carports mit 18 Autostellplätzen errichtet.

Im Bereich der Goethe- und Schillerstraße in Lemgo wurden zwei abschließbare Fahrradhäuschen aufgestellt, die fest vergebene Plätze für knapp 40 Fahrräder und E-Bikes bieten. Im Boden verankerte Metallbügel, an denen man die Räder anschließen kann, sorgen für einen zusätzlichen Schutz vor Diebstahl. Über die Standorte der Fahrradhäuschen konnten die Mitglieder vor Ort mitentscheiden. Da sich das Fahrrad als Fortbewegungs- und Transportmittel einer immer größeren Beliebtheit erfreut, wird die Genossenschaft künftig auch in weiteren Wohngebieten prüfen, ob sich dort die Einrichtung von zentralen Unterstellmöglichkeiten anbietet.

Zentrale Fahrradbehausung im Lemgoer Dichterviertel

Das Gebäude Kattenbrink 2/2a in Bad Salzuflen mit 12 Genossenschaftswohnungen

Thorsten Kleinebekel und Arnd Oberscheven verabschieden Bernd Dabrock (Mitte) als nebenamtliches Vorstandsmitglied.

Wechsel in Vorstand und Aufsichtsrat

Arnd Oberscheven ist neues Vorstandsmitglied

Zum Jahresende 2021 ist Bernd Dabrock, langjähriges nebenamtliches Vorstandsmitglied der Wohnbau Lemgo, aus seinem Amt ausgeschieden. Seine Nachfolge hat Arnd Oberscheven, Geschäftsführer der Stadtwerke Lemgo, angetreten. Neben Oberscheven hat mit der Vertreterversammlung der Genossenschaft am 7. Oktober Jürgen Berghahn den Aufsichtsrat verlassen. Neu in den Aufsichtsrat berufen wurden Yvonne Möller, Leiterin der Immobilienabteilung der Sparkasse Lemgo, und der Lemgoer Rechtsanwalt Arndt Stückemann. Arne Brand, Ulrike Niebuhr und Hermann Oortman wurden bei der Vertreterversammlung erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Vorsitzender des Aufsichtsrates bleibt Dr. Wolfgang Honsdorf.

Neu im Aufsichtsrat der Genossenschaft: Yvonne Möller und Arndt Stückemann

15 Jahre Versorgungssicherheit in Bad Salzuflen

Nachbarschaftszentrum „An der Landwehr“ wurde im Sommer 2006 eröffnet

Sein 15-jähriges Bestehen hat das Nachbarschaftszentrum „An der Landwehr“ in Bad Salzuflen am 23. September 2021 mit einem kleinen Fest unter freiem Himmel begangen. Im Zuge der Modernisierung des gesamten Wohngebietes unweit des Stadtwaldes hatte die Wohnbau Lemgo das bestehende Sechs-Familien-Haus An der Landwehr 8 umgebaut. Seit der Eröffnung des Nachbarschaftszentrums im Sommer 2006 gewährleistet ein Team der Sozialen Altendienste Lippe Versorgungssicherheit rund um die Uhr. Dadurch wird nicht nur die ambulante Versorgung der im Haus lebenden zehn pflegebedürftigen Menschen, sondern auch von Anwohnern im Quartier sichergestellt. Es ist zudem ein Raum für Begegnungen geschaffen worden, der von Anfang an sehr gut angenommen wurde und der nach dem Ende der coronabedingten Auflagen hoffentlich schnell wieder mit Leben gefüllt wird.

Das Nachbarschaftszentrum „An der Landwehr“ war das erste in Bad Salzuflen und das zweite seiner Art im Bestand der Wohnbau Lemgo. Inzwischen hat die Genossenschaft fünf Nachbarschaftszentren geschaffen, die es ihren Mitgliedern als Anlaufstelle in den Quartieren ermöglichen, auch im Alter in ihrem vertrauten Umfeld wohnen bleiben zu können.

Das Team der Sozialen Altendienste Lippe.

Das Nachbarschaftszentrum An der Landwehr 8 sorgt seit 15 Jahren für Versorgungssicherheit im Quartier.

Gute Noten für die Wohnbau Lemgo

Dritte Mitgliederbefragung mit überwiegend positiven Beurteilungen

Bereits zum dritten Mal hat die Wohnbau Lemgo das Hamburger Unternehmen AktivBo mit der Befragung ihrer Mitglieder beauftragt: Rund 2.040 Genossenschaftsmitglieder konnten von Anfang Januar bis Mitte April 2021 an der Befragung teilnehmen; mit 51,3 Prozent war die Rücklaufquote erfreulich hoch. Auch bei der dritten Befragung hat die Genossenschaft überwiegend positive Beurteilungen erhalten. So zeigten sich 95,3 Prozent der Befragten zufrieden bis sehr zufrieden mit der telefonischen Erreichbarkeit der Wohnbau, die auch bei der Aufnahme und der Bearbeitung von Schadensmeldungen sehr gut abschnitt. 91 Prozent der befragten Mitglieder gaben an, sich in ihrem Wohnumfeld sicher zu fühlen, und 93,2 Prozent sind mit ihrer Wohnung zufrieden bis sehr zufrieden.

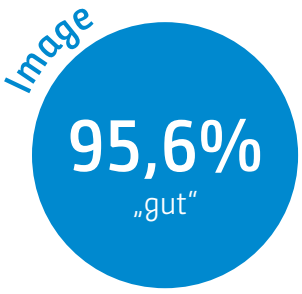
Die Befragung zeigte auch, dass die Wohnbau Lemgo ein gutes Image hat. Denn 95,6 Prozent der Befragten würden die Genossenschaft weiterempfehlen.

Die Ergebnisse der Mitgliederbefragungen fließen jeweils in einen Maßnahmenkatalog ein, der von der Wohnbau Zug um Zug umgesetzt wird. So ist zum Beispiel ein Kritikpunkt der Anwohner der Nordstraße in Lemgo-Brake aufgegriffen worden: Hier sind die Genossenschaftshäuser mit einer neuen Außenbeleuchtung versehen worden, die in der Dunkelheit für ein besseres Sicherheitsgefühl sorgt.

Mit der telefonischen Erreichbarkeit der Wohnbau sind 95,3 Prozent der Befragten zufrieden bis sehr zufrieden. **91,2 Prozent vergeben gute Noten in der Rubrik „Informationen“.** 97,6 Prozent beurteilen die zweimal jährlich erscheinende Wohnbau-Zeitung positiv, und auch die Informationen und Serviceangebote auf der Homepage finden großen Zuspruch. Über geplante Maßnahmen im Haus fühlen sich 80,9 Prozent der Befragten gut informiert. An dieser Stelle soll der Service zukünftig klar verbessert werden.

91 Prozent der Mitglieder fühlen sich in ihrer Nachbarschaft sicher. Bemängelt wird allerdings in vielen Fällen die Einbruchsicherheit der Keller und der Wohnungs- bzw. Haustüren sowie die Beleuchtung der Hauseingänge. Um das Sicherheitsempfinden der Mitglieder zu verbessern, wurde als Folge der Befragung bereits eine neue Außenbeleuchtung in der Nordstraße installiert.

Der weitaus größte Teil der Wohnbau-Mitglieder fühlt sich in seinen eigenen vier Wänden rundum wohl: **93,2 Prozent sind mit ihrer Wohnung zufrieden bis sehr zufrieden** – bei den Haushalten, die zwischen 2008 und 2020 in eine Genossenschaftswohnung gezogen sind, ist die Quote sogar noch höher. Deutlich besser als bei der letzten Befragung im Jahr 2017 schneidet das Erscheinungsbild der Hauseingänge ab. Die Überarbeitung einiger Eingangsbereiche hat sich scheinbar ausgezahlt.



Die Befragung hat gezeigt: **Die Wohnbau Lemgo hat ein gutes Image. 95,6 Prozent der Befragten geben an, im Fall der Fälle eine Weiterempfehlung der Genossenschaft auszusprechen.** 88,4 Prozent finden das Preis-Leistungs-Verhältnis angemessen bzw. sehr angemessen. Hier liegt der Wert 5 Prozent über dem der letzten Befragung. Der Großteil der Mitglieder erkennt an, dass man bei der Wohnbau zu fairen Mieten wohnen kann.

Bei der Aufnahme und der Bearbeitung von Schadensmeldungen schneidet die Wohnbau sehr gut ab: **Knapp 90 Prozent der befragten Mitglieder vergeben in dieser Kategorie Bestnoten.** Zufrieden bis sehr zufrieden ist man auch mit dem Auftreten der Handwerker und mit der Sauberkeit der Wohnung nach dem Abschluss von Handwerkerarbeiten. Eine sehr gute Beurteilung erhält die Wohnbau auch für ihren 24-Stunden-Notdienst. Und schnell geht es: Bei der Frage nach der Bearbeitungszeit liegt die Wohnbau 10 Prozentpunkte über dem Branchendurchschnitt.

Die Reinigung und Abfallbeseitigung wird von 71,9 Prozent der Befragten als positiv bewertet. Ebenso wie beim Schneeräumen im Winter gibt es hierbei aber große Unterschiede bei den externen Dienstleistern, mit denen die Genossenschaft zusammenarbeitet. Die Hinweise aus der Befragung haben zu Gesprächen mit einzelnen Dienstleistern geführt. Auch Wechsel bei den beauftragten Unternehmen sind in der Hoffnung auf Verbesserungen vorgenommen worden.

Nachhaltigkeit hat einen hohen Stellenwert

Photovoltaikanlagen haben fast 200.000 kWh Strom produziert

Photovoltaikanlagen in der Emilienstraße in Oerlinghausen

Nachhaltigkeit und Klimaschutz haben bei der Wohnbau Lemgo einen hohen Stellenwert. Neben den baulichen Maßnahmen, die schrittweise die Energiebilanzen der Gebäude verbessern, finden diese Themen auch an vielen anderen Stellen Beachtung.

So konnten durch die 23 Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Genossenschaftshäuser im Jahr 2021 199.542 kWh in das allgemeine Stromnetz eingespeist werden. Hinzu kamen knapp 28.000 kWh, die direkt auf dem Dach des Verwaltungsgebäudes in der Pagenhelle in Lemgo produziert wurden. 65 Prozent davon gingen in den Eigenverbrauch des Bürobetriebs und in die Elektrofahrzeuge im Fuhrpark. Überschüsse werden in einer Batterie gespeichert oder ebenfalls ins allgemeine Netz eingespeist. Deutlich hat die Wohnbau zudem in den vergangenen Jahren ihren Stromverbrauch im Verwaltungsgebäude von 54.000 auf 30.500 kWh reduziert. Hier machen sich beispielsweise effiziente Beleuchtungen bemerkbar.

Auch das Thema Elektromobilität beschäftigt die Genossenschaft. In Kooperation mit den Stadtwerken Lemgo und Bad Salzuflen sind bereits mehrere Ladesäulen in den Beständen und Quartieren der Wohnbau im Einsatz. Dabei handelt es sich um exklusive „Tankstellen“, die als Ladepunkte direkt vor der eigenen Haustür nur von den Mitgliedern der Genossenschaft genutzt werden können. Weitere Ladepunkte werden folgen.

Vier Elektro- und zwei Hybrid-Fahrzeuge befinden sich aktuell im Fuhrpark der Wohnbau Lemgo. An dieser Stelle ist die Unabhängigkeit von fossilen Energiequellen also schon weitestgehend gelungen. Über die neu eingeführte Treibhausgasminderungsquote (THG-Quote) verdienen die E-Fahrzeuge nun sogar jährlich Geld für die Genossenschaft. Die mit den Fahrten eingesparten CO_2-Emissionen werden über Prämien honoriert. Auf der anderen Seite müssen Mineralölunternehmen für den Verkehrssektor diese Prämien finanzieren. Die Wohnbau reinvestiert die eingehenden Prämien in zusätzliche Ladeinfrastrukturmaßnahmen.

Kleine, aber wirksame Maßnahmen werden mittlerweile bei jeder Modernisierung und bei jedem Neubauprojekt mit eingeplant. Ob in die Fassaden integrierte Nisthöhlen für Schwalben, Mauersegler oder Fledermäuse oder ob blühintensive und insektenfreundliche Bepflanzungen und Außenanlagen. Auch hier sieht sich die Wohnbau Lemgo in der Verantwortung. Zudem stehen ökologische Baustoffe, neue Heiz- und Energiesysteme und weitere Maßnahmen wie zum Beispiel begrünte Dachflächen verstärkt im Fokus. Es gibt noch viel zu tun!

Ziel ist die Klimaneutralität des Gebäudebestandes

Wohnbau hat sich der InitiativeWohnen.2050 angeschlossen

Bis zum Jahr 2045 soll in Deutschland ein klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden. Um dieses Ziel noch besser vorantreiben zu können, hat sich die Wohnbau Lemgo im Oktober 2021 der InitiativeWohnen.2050 angeschlossen. Ihr gehören bundesweit fast 120 Wohnungsunternehmen und Genossenschaften mit insgesamt annähernd 2 Millionen Wohnungen sowie Verbände und Bildungseinrichtungen der Immobilienbranche an, die sich fachlich austauschen, strategisch kooperieren und vor allem gemeinsam handeln. Zu den Hauptzielen der Initiative gehören eine einheitliche Positionierung, um finanzielle Unterstützung zur Erreichung der Klimaziele einzuwerben sowie der Wissensaustausch zu Klimastrategien und konkretem Vorgehen. Die Wohnungswirtschaft will zudem auf ihre Vorreiterrolle und ihr Klimaschutzengagement aufmerksam machen und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dazu motivieren, zur Erreichung der Klimaziele beizutragen.

Um das Ziel der Klimaneutralität des genossenschaftlichen Gebäudebestandes bis 2045 zu erreichen, arbeitet auch die Wohnbau Lemgo intensiv an der CO_2-Bilanzierung. Die Wirtschaftsingenieurin Svetlana Wiebe, die seit dem 1. September 2021 als technische Projektleiterin bei der Wohnbau tätig ist, überprüft und bewertet den energetischen Standard sämtlicher Gebäude und ermittelt, durch welche Maßnahmen sich der Ausstoß des klimaschädlichen Treibhausgases am effektivsten reduzieren lässt. Ziel der Wohnbau ist es, künftig ohne fossile Energieträger auszukommen. Ein wichtiges Instrument sind dabei momentan Heizungsumstellungen von Gas oder Öl auf Fernwärme oder der Einbau neuer und effektiver Gashybridheizungen, die zu großen Teilen Solarenergie nutzen.

INITIATIVE WOHNEN.2050

Svetlana Wiebe

Als ausgebildete Wirtschaftsingenieurin nimmt Svetlana Wiebe seit Herbst 2021 eine wichtige Rolle in der Zukunftsausrichtung der Wohnbau Lemgo eG ein. Über die technische Projektleitung erarbeitet sie einen Klimafahrplan für die Genossenschaft und wird die zukünftigen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen begleiten. Ihre Expertise kann Investitionen maßgeblich beeinflussen und wird den Weg zu einer angestrebten Klimaneutralität vorgeben.

Am WohneNRW-Tag überzeugte der Pöstenhof die Besucher mit seinen baulichen und architektonischen Qualitäten.

Wohnraumförderung sorgt für eine ausgewogene Mischung

Vertreter der NRW.Bank besichtigten zwei Wohnbau-Projekte

Das im Sommer 2012 bezogene Gemeinschaftswohnprojekt Pöstenhof in Lemgo und die Neubauten am Augustenweg in Leopoldshöhe waren Stationen einer Informationsfahrt, die Vertreter der NRW.Bank anlässlich des WohneNRW-Tages am 13. August 2021 unternommen haben. Mit dem WohneNRW-Tag hat das Land Nordrhein-Westfalen der öffentlichen Wohnraumförderung einen landesweiten Aktionstag gewidmet. Sowohl in den Häusern am Augustenweg als auch im Pöstenhof stehen neben frei finanzierten auch öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung, für deren Anmietung ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist. Etwa die Hälfte aller Haushalte in Deutschland erfüllt dafür die finanziellen Voraussetzungen. Im Pöstenhof ist zudem der Gemeinschaftsraum über ein spezielles Förderprogramm unterstützt worden.

Die beiden Projekte der Wohnbau Lemgo machen deutlich, dass Wohnraumförderung mit einer hohen baulichen Qualität einhergeht. Dieses gilt für die Architektur und die Barrierearmut ebenso wie für die Ausstattung der einzelnen Wohnungen. Für die Kommunen ist die Wohnraumförderung des Landes NRW ein wichtiges Instrument, um für eine ausgewogene Mischung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen. So lobte Andreas Brinkmann als stellvertretender Bürgermeister der Gemeinde Leopoldshöhe mit Blick auf den Augustenweg insbesondere das Modell des genossenschaftlichen Wohnens als zukunftsfähig. Bei der abschließenden Station im Pöstenhof hob Dennis Ortmeier als Vertreter der Stadt Lemgo die Bedeutung des bezahlbaren Wohnraumes hervor.

Auch vor dem Bürogebäude in der Pagenhelle wirbt die Wohnbau für das genossenschaftliche Wohnen.

„Gesellschaft braucht Genossenschaft“

Wohnbau gehört seit 2010 der Marketinginitiative an

Seit dem Jahr 2010 gehört die Wohnbau Lemgo der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland an. Die bundesweite Marketinginitiative umfasst aktuell mehr als 400 Genossenschaften, die etwa 800.000 Wohnungen verwalten. Sie vernetzt ihre Mitglieder und ermöglicht die gemeinsame Entwicklung von Werbematerial. So nutzen die Genossenschaften in Berlin, Dortmund, Stuttgart oder eben Lemgo einheitliche Plakatmotive, Radiospots oder Anzeigen und werben so mit starker Stimme für das genossenschaftliche Wohnen. Aktuell nutzt die Wohnbau zum Beispiel den Slogan „Gesellschaft braucht Genossenschaft“ vor dem Bürogebäude in der Pagenhelle 13. Während einer Plakatkampagne im Frühjahr 2021 kamen unterschiedliche Motive an den lippischen Straßen zum Einsatz.

Bereits seit vielen Jahren erscheint in regelmäßigen Abständen der Katalog „Stadt, Land, Fluss und Meer“. Mehr als 100 Wohnungsgenossenschaften bieten darin ihre Gästewohnungen als Urlaubsunterkunft an, darunter auch die Wohnbau Lemgo. Die Wohnungen sind vollständig ausgestattet und stehen exklusiv den Genossenschaftsmitgliedern zur Verfügung.
Im Oktober 2021 hat die Marketinginitiative im Marco Polo-Verlag zusätzlich den Reiseführer „Lieblingsorte“ herausgebracht, der zu einer genossenschaftlichen Reise durch Deutschland einlädt. Darin werden 47 Städte und Regionen vorgestellt, in denen die Mitgliedsgenossenschaften ihre Gästewohnungen für den Urlaub zur Verfügung stellen.
Der Reiseführer ist kostenlos im Büro der Wohnbau erhältlich.

Mehr Informationen zu den Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland und dem Angebot der Gästewohnungen sind auf der Seite der Marketinginitiative abrufbar:
www.wohnungsbaugenossenschaften.de

Der Reiseführer „Lieblingsorte“ ist kostenlos bei der Wohnbau erhältlich.

Plakatkampagne im Frühjahr 2021

Koeding Anderson®

WOHNBAU
LEMGOeG

Pagenhelle 13 | 32657 Lemgo
Fon 05261 2599-0 | info@wohnbau-lemgo.de
www.wohnbau-lemgo.de

Bildnachweis: Augustenweg und Musikerviertel – Christian Eblenkamp, Rietberg /
Visualisierung Johanneshof – xtraplan, Detmold / Mitarbeiterportraits – Thorsten Doerk, Bielefeld /
Logo Initiative Wohnen.2050 e.V. – www.iw2050.de | Texte: Regina Doblies, Bielefeld