

75 Jahre Wohnungsbau Kreis Coesfeld

JUBILÄUMSFESTSCHRIFT





Inhalt

- 3 Gemeinsam stark, seit 75 Jahren: Grußwort von Alexander Rychter, Vorstand des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
- 4 Bezahlbares Wohnen – die Genossenschaft bewährt sich: Grußwort von Oliver van Nerven, Vorstandsvorsitzender der WSG, und Klaus-Viktor Kleerbaum, Vorsitzender des Aufsichtsrats der WSG
- 6 Vorstand der WSG
- 7 Aufsichtsrat der WSG
- 8 Die WSG in Zahlen, Daten und Fakten
- 10 Die Anfänge: Genossenschaft als Erfolgsmodell für sozialen Wohnbau
- 16 „Haben uns sofort in die Wohnung verliebt“ – Interview mit Familie Roth
- 18 Bauboom endet: WSG meistert wirtschaftliche Herausforderungen
- 20 Für ein lebendiges Miteinander
- 22 Fit für die Zukunft: WSG geht gestärkt aus stürmischen Zeiten hervor
- 26 Viel Platz zum Spielen und Lernen – WSG gründet Tochtergesellschaft
- 28 Menschen ein Zuhause geben – die WSG als Arbeitgeber
- 29 „Es gab nie einen Grund zum Wechseln“ – Interview mit Christa Roters
- 32 Neue Herausforderungen: Mehr Singles, steigende Kosten und höhere Ansprüche
- 39 „Wir haben alles richtig gemacht“ – Interview mit Doris König
- 40 Sozial, innovativ und ausgezeichnet – Großprojekte und Auszeichnungen
- 44 „Habe die besondere Bedeutung einer Genossenschaft für den Wohnungsbau kennen- und schätzen gelernt“ – Interview mit Heinz Öhmann, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der WSG
- 46 Wohnungsbestand der WSG im Jahr 2024

Impressum

Herausgeber: Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG, Zapfeweg 18, 48653 Coesfeld

Verantwortung: Oliver van Nerven

Redaktion: Marc Hankmann, Text-Management.com

Fotos: WSG, Ralf Emmerich, Hermann Willers, Daniel Lauber, Roland Bäge und Andreas Lechtape

Gestaltung und Druck: SATZDRUCK GmbH



Gemeinsam stark, seit 75 Jahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

was bedeutet es, ein Zuhause zu haben? Diese Frage beantwortet die WSG Coesfeld eG seit nunmehr 75 Jahren mit großem Engagement und Erfolg. Im Namen des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW Rheinland Westfalen) gratuliere ich Ihnen herzlich zu diesem besonderen Jubiläum.

Seit 1949 steht die WSG Coesfeld eG mit über 1.000 Wohnungen in Coesfeld, Dülmen, Billerbeck und Rosendahl nicht nur für bezahlbares Wohnen, vier Wände und ein Dach über dem Kopf, sondern auch für Lebensqualität und Gemeinschaft und für zukunftsfähiges und generationengerechtes Wohnen. Und sie steht auf dem soliden Fundament der genossenschaftlichen Idee.

Was bedeutet es, eine moderne Wohnungsgenossenschaft zu sein? Vor allem die Bemühungen um den Klimaschutz geben den Rahmen für die Antwort auf diese Frage vor. Neubauten müssen fit sein für die Zukunft, ebenso bestehende Wohn- und Stadtquartiere und die dazugehörige Energie- und Wärmeversorgung. Dass das gelingen kann, zeigen Neubauprojekte wie das in Dülmen, An der Wette/Kreuzweg. Ein hervorragendes Beispiel für Klimaneutralität und den Einsatz erneuerbarer Energien. Und ein hervorragendes Beispiel für einen Ort, an dem Menschen sich wohlfühlen, Gemeinschaft erleben und Sicherheit finden können.

Doch was wäre ein Zuhause ohne eine lebendige Gemeinschaft? Die WSG Coesfeld eG engagiert sich vorbildlich in sozialen Projekten und fördert damit aktiv ein harmonisches und generationenübergreifendes Miteinander. Sei



es beim Bau von Kindertagesstätten, der Gestaltung von Spielplätzen oder der Organisation von Nachbarschaftsfesten – Orte des Zusammenhalts und der Begegnung.

Im Namen des VdW Rheinland Westfalen wünsche ich Ihnen weiterhin viel Erfolg, unermüdliche Energie und eine glückliche Hand für die Zukunft. Herzlichen Glückwunsch zu Ihrem 75-jährigen Jubiläum!

Alexander Rychter

Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen

Bezahlbares Wohnen – die Genossenschaft bewährt sich

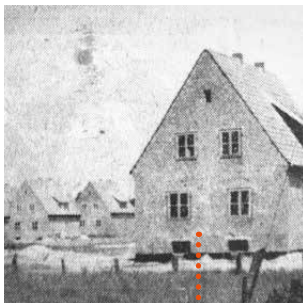
Liebe Leserin, lieber Leser,

in der Vorbereitung zu dieser Festschrift blickten wir auf einen nicht gerade kleinen Stapel an Aktenordnern, in denen Mitarbeiter über all die Jahre Presseberichte und Fotos aufbewahrt haben. Alte Zeitungsartikel, zum Teil noch in Frakturschrift, erzählten uns Geschichten von geflüchteten Menschen, die sich ein neues Zuhause aufbauten. Was aktuell klingt, ist 75 Jahre her – und es belegt, dass der soziale Wohnungsbau ein bedeutender Faktor für Wohlstand und Zufriedenheit war und ist.

Nach dem Zweiten Weltkrieg war die Wohnungsnot groß, viele Gebäude zerstört, die Menschen hatten weder Geld noch Material, um die Häuser wieder aufzubauen. Aus dem Wunsch heraus diesen Menschen zu helfen, wurde die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Landkreis Coesfeld eG m. b. H. (WSG) gegründet. Zu den ersten Investitionen zählte 1949 die Anschaffung einer Betonverdichtungsmaschine, mit deren Hilfe aus Bauschutt Ziegel gewonnen wurden. Niemand hätte damals wohl geahnt, dass damit eine Erfolgsgeschichte begann.

Bereits in ihren Anfangsjahren gewann die WSG jedes Jahr neue Mitglieder hinzu. Überall im Kreis Coesfeld entstanden mithilfe der Genossenschaft neue Ein- und Mehrfamilienhäuser mit modernen Wohnungen zu bezahlbaren Mieten. Dabei hat die WSG weit mehr als nur Häuser gebaut. Sie schuf Orte des Vertrauens und des Zusammenhalts, die für viele ein echtes Zuhause geworden sind. Diese Geschichte mit all ihren Geschichten können Sie in unserer Festschrift nachlesen.

Eine Erfolgsgeschichte, die länger als 7 Jahrzehnte andauert, hat natürlich neben den Höhen auch ihre Tiefen erlebt. Es gab Jahre, in denen war das Bauen herausfordernd, unter sozialen Gesichtspunkten nahezu unmöglich, weil sich wirtschaftliche oder gesetzliche Rahmenbedingungen änderten. Steigende Energiekosten machten den Menschen auch schon in den 1970er-Jahren zu schaffen. In den 1990er-Jahren baute die WSG zahlreiche Wohnungen für die Menschen, die nach dem Fall der Sowjetunion aus dem Osten Europas zu uns in den Kreis Coesfeld kamen.



um 1950

Siedlungshäuser auf der Hengte in Coesfeld



1974

Wohnungen am Indehell in Coesfeld



1994

Altenwohnanlage „Baumgarten“ in Billerbeck

„Trotz aller Widrigkeiten hat sich das genossenschaftliche Prinzip immer wieder bewährt. Jeder unserer Schritte war und ist von der Überzeugung geprägt, dass wir gemeinsam stärker sind als allein.“

Trotz aller Widrigkeiten hat sich das genossenschaftliche Prinzip immer wieder bewährt. Jeder unserer Schritte war und ist von der Überzeugung geprägt, dass wir gemeinsam stärker sind als allein. Eine gleichsam umsichtige wie vorausschauende Planung sowie die enge Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und Aufsichtsrat mit den Städten und Gemeinden im Kreis bildeten seit jeher das Fundament der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft. So wurde frühzeitig die Notwendigkeit für Modernisierung und Sanierung erkannt, um Leerstände möglichst gering zu halten.

Bis heute investiert die WSG massiv in den Bestand und in Neubauten, wie aktuell zum Beispiel beim neuen Bauvorhaben „Am Katthagen“ in Coesfeld, wo die WSG auf geschichtlichen Grund, dem ehemaligen Kloster Marienbrink, ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen



Klaus-Viktor Kleerbaum
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Oliver van Nerven
Vorstandsvorsitzender

errichtet. Oder im Rahmen der Sanierung der Hochhäuser am Indehell, denn heutige Herausforderungen wie etwa der Klimawandel werfen die Frage auf, wie wir in Zukunft wohnen und leben wollen. Antworten darauf liefert die WSG seit nunmehr 75 Jahren – und sie wird dies auch in Zukunft tun.

Wir sind dankbar für jede Geschichte, die in unseren Wohnungen gelebt wurde, und für all die Menschen, die Teil dieser Genossenschaft geworden sind. Lassen Sie uns diesen Weg weiterhin gemeinsam gehen, mit derselben Zuversicht, mit derselben Entschlossenheit – für eine lebenswerte Zukunft, die uns alle verbindet.

Ihr

Klaus-Viktor Kleerbaum
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Oliver van Nerven
Vorstandsvorsitzender



1995

Steinbicker Straße
in Coesfeld



2014

Dalweg/Merfelder Straße
in Dülmen



2022

Mitgliederversammlung
der WSG



von links nach rechts: Thomas Backes, Oliver van Nerven und Markus Mönter

Vorstand und Geschäftsführung

Oliver van Nerven seit 01.04.2017

Vorstandsmitglied - *hauptamtlich* -

Thomas Backes seit 01.05.1993

Architekt

Vorstandsmitglied - *nebenamtlich* -

Markus Mönter seit 01.05.2020

Stadtbaurat Stadt Dülmen

Vorstandsmitglied - *nebenamtlich* -



Klaus-Viktor Kleebaum



Heinz Öhmann



Eliza Diekmann-Cloppenborg



Marion Dirks



Hans-Peter Egger



Dieter Hilgenberg



Rick Küster



Clemens Leushacke



Michael Lukas



Wilhelm Wessels

Die Mitglieder des Aufsichtsrates 2024

Klaus-Viktor Kleebaum seit 2002

Landesgeschäftsführer KPV a.D., Dülmen

- Vorsitzender -

Heinz Öhmann bis 9 / 2024

Bürgermeister a.D., Coesfeld

- stellv. Vorsitzender -

Eliza Diekmann-Cloppenborg seit 10 / 2024

Bürgermeisterin, Coesfeld

Marion Dirks seit 2005

Bürgermeisterin, Billerbeck

Hans-Peter Egger seit 2010

Geschäftsführer a.D., Coesfeld

Dieter Hilgenberg seit 2006

Stellv. Verwaltungsleiter a.D., Dülmen

Rick Küster seit 2017

Polizeibeamter, Coesfeld

Clemens Leushacke seit 2016

Stadtbaurat a.D., Dülmen

Michael Lukas seit 2004

Direktor, Coesfeld

Wilhelm Wessels seit 2006

Verwaltungsleiter a.D., Dülmen

Die WSG in Zahlen, Daten und Fakten

1.389 Mitglieder

Im Jahr ihrer Gründung 1949 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft 10 Mitglieder. Danach stieg die Zahl stetig auf 1.389 Mitglieder im Jahr 2023 an.

Partner für Bauherren



Im Laufe ihrer 75-jährigen Arbeit errichtete die WSG 719 Ein- und Zweifamilienhäuser mit insgesamt 1.079 Wohnungen, die sie an die neuen Eigentümer übergab. Für 209 Bauherren (250 Wohnungen) übernahm sie die finanzielle Abwicklung. Die technische und finanzielle Baubetreuung übernahm sie für 3.191 Wohnungen.

Durchschnittliche Wohnungsgröße 2024

61,79 QM

Durchschnittliche Wohnungsmiete 2024

376,30 Euro/Monat

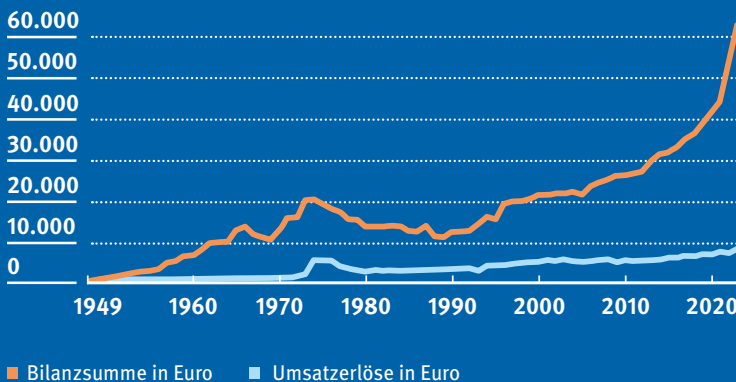
Durchschnittlicher Mietpreis je Quadratmeter

6,09 Euro/Monat



63.178.380 Euro Bilanzsumme

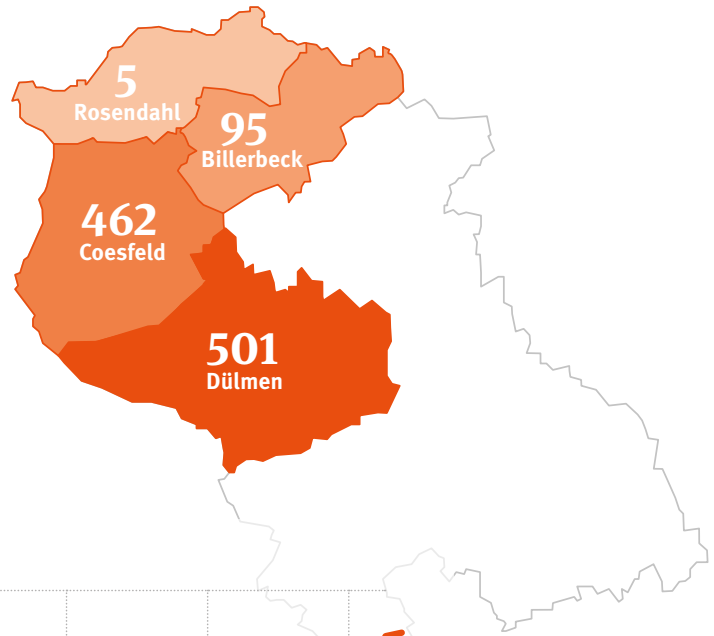
Die Bilanzsumme beträgt 2023 63.178.379,74 Euro. Bei der Gründung 1949 lag sie bei 42.000 D-Mark. Vier Jahre später betrug sie bereits 3,2 Millionen D-Mark.



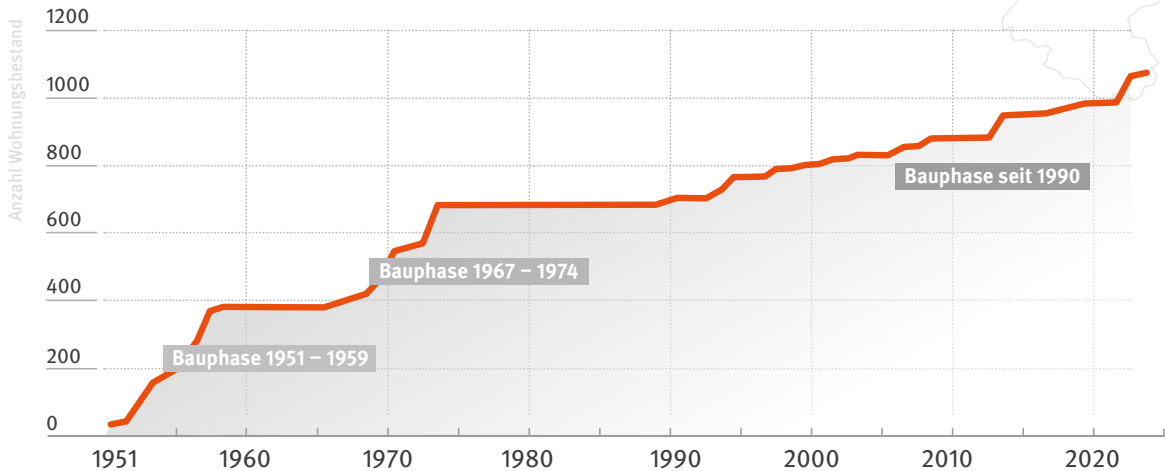
1.063

Wohnungen im Bestand

Die Wohnungsbaugenossenschaft Coesfeld besitzt im Jubiläumsjahr 1.063 Wohnungen für ihre Mitglieder: 462 Wohnungen in Coesfeld, 501 in Dülmen, 95 in Billerbeck und 5 in Rosendahl.



Entwicklung des Wohnungsbestandes 1951 bis 2024



10

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

In den Zeiten des Baubooms der 60er-Jahre waren über 20 Mitarbeiter bei der Genossenschaft beschäftigt. Mit dem Nachlassen des Neubaus in den 70er-Jahren und der elektronischen Datenverarbeitung sanken die Zahlen wieder. Aktuell kümmern sich 10 Mitarbeiter und 15 Hilfskräfte sowie eine Auszubildende um alle Belange der Mieter.



43 Nationen

Gelebte Vielfalt: In unseren Siedlungen leben Menschen aus 43 Nationen.

Die Anfänge: Genossenschaft als Erfolgsmodell für sozialen Wohnbau

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs kehrt Schreiner Jupp Hoffmann zurück in die vom Krieg geschundene Heimat. Die Versorgungslage ist schlecht. So wie der Schreiner sind viele Menschen auf der Suche nach einer Bleibe: Flüchtlinge, Ausgebombte, junge Familien. Er findet für sich und seine Frau nur eine Behelfsunterkunft, in der sieben Personen auf gerade einmal 20 Quadratmetern unter einem undichten Dach hausten. Hoffmann war klar, dass das keine Dauerlösung ist, als er von einer neuen Idee für den Wohnungsmarkt hörte.

In Coesfeld hatte sich 1949 die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Landkreis Coesfeld eG (WSG) gegründet, die bauwilligen Siedlern neuen Wohnraum zur Verfügung stellen wollte. Denn so wie Hoffmann hatte nach dem Krieg kaum jemand nennenswerte Rücklagen, die für den Bau eines Eigenheims ausgereicht hätten. Den Kommunen ging es nicht besser: Die Währungsreform hatte ihre Rücklagen quasi über Nacht pulverisiert – so auch in Coesfeld.



Mit einer von der WSG angeschafften Betonverdichtungsmaschine wurden Bausteine aus Bauschutt hergestellt

Die Idee hinter der WSG: preiswerter Wohnraum für alle. Die Genossenschaft sorgte für günstige Kredite, mit denen ein Drittel der Baukosten abgedeckt wurden. Ein weiteres Drittel zahlten Siedler wie Hoffmann und das letzte Drittel finanzierte das Land Nordrhein-Westfalen. Die WSG trat als Träger auf, der Siedler blieb Bauherr und zahlte nach der Fertigstellung Miete, bis er es sich leisten konnte, die Immobilie in Erbpacht zu kaufen.

Hoffmann fand drei Gleichgesinnte und erhielt von der WSG einen Bauplatz. Den Vieren war klar, dass sie trotz aller Unterstützung durch die Genossenschaft selbst mit anpacken mussten. Sparen, wo es geht, war das oberste Gebot. Die vier Familienväter halfen sich gegenseitig und lebten somit den genossenschaftlichen Gedanken. Mit der von der WSG angeschafften Betonverdichtungsmaschine fertigten sie ihre eigenen Bausteine an – täglich an die 4.000 Stück. Das Hauptmaterial war der Bauschutt, der in den Tagen des Wiederaufbaus zuhauf herumlag.

Neuland im Wohnungsbau

Noch im Gründungsjahr der WSG entstanden die ersten Häuser. Die Baumaßnahme galt seinerzeit als Vorbild, um das Gespenst der Wohnungsnot zu vertreiben. Bereits ein Jahr später war der Erfolg der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft nicht mehr zu übersehen. Die erste Mitgliederversammlung im Oktober 1950 zählte 174 Wohnungen, die fertiggestellt oder im Bau waren. Sie entstanden zum Beispiel in Coesfeld auf der Hengte oder



Um 1950: Siedlungshäuser auf der Hengte in Coesfeld



Feierliche Einsegnung der
Siedlungshäuser



Siedlungshäuser im Dülmener Ortsteil Rorup im Jahr 1952 –
entstanden mit viel Eigenleistung und mithilfe der WSG

Von 1949 bis 1954 entstand im Kreis Coesfeld alle 2,5 Tage eine neue Wohnung. In den Anfängen packten die Menschen beim Bau ihrer Häuser noch zu einem großen Teil selbst mit an, um die eigenen Kosten zu senken.



Wohnungen mit Garten an der Steinbicker Straße, bezogen in den Jahren 1951 und 1952

Die ersten Siedlungen wie am Haugen Kamp und an der Steinbickerstraße in Coesfeld waren mit ihren schmucken Gärten und Grünanlagen echte Hingucker. Hier konnte man sich wohlfühlen.

im Bereich Steinbickerstraße/Haugen Kamp. Aus den zehn Gründungsmitgliedern wurden in einem Jahr 231 Genossenschaftsmitglieder.

Die WSG und ihre Siedler wie Jupp Hoffmann beschritten Neuland, denn der soziale Wohnungsbau in Form von Siedlungen war für Deutschland neu. Kritik kam auf: Die Siedlungen seien nicht heimattypisch und würden wegen ihrer Uniformität an Mietskasernen erinnern. Abfällig war vom Volkswohnungsbau und Volkswohnungen die Rede. Der WSG war aber nicht nur daran gelegen, obdachlosen Menschen den Start in eine neue Heimat zu ermöglichen und ihnen dafür schnell möglichst günstigen Wohnraum

zur Verfügung zu stellen. Sie legte auch Wert auf eine moderne Ausstattung und gepflegte Außenanlagen. Die ersten Siedlungen wie am Haugen Kamp waren mit ihren schmucken Gärten und Grünanlagen echte Hingucker. Hier konnte man sich wohlfühlen.

Raus aus der Zwangsbewirtschaftung

Im Jahr 1952 baute die Kreissiedlungsgenossenschaft das 100. Haus und verfügte über fast 200 Wohnungen. Mit dem Wirtschaftswunder nahm auch die Dynamik im sozialen Wohnungsbau rasant zu. Bei der Gründung 1949 lag die Bilanzsumme der WSG bei 42.000 D-Mark. Vier Jahre später betrug sie 3,2 Millionen D-Mark. Ende 1954 befanden sich vier von fünf WSG-Wohnungen in Privatbesitz.

Inzwischen unterstützte die WSG auch Bauherren in Dülmen und Billerbeck. Am Loburger Kamp entstand 1956 die tausendste Wohnung. Inzwischen lebten



Kuchenstraße in Coesfeld (Bezug 1953)

Stolz auf Erreichtes: Plakat „1.000 Wohnungen“ am Kettelerhaus in Coesfeld im Jahr 1956. Hier fand in den Anfängen die Generalversammlung statt.



Breslauer Straße und Rostocker Straße in Coesfeld aus der Luft (Bezug 1954)



Norbertweg in Coesfeld (Bezug 1958)

5 Prozent der Bevölkerung im Kreis Coesfeld in Häusern der Genossenschaft. Anfang der 1960er-Jahre waren es sogar 10 Prozent. Damit hatte die WSG einen erheblichen Anteil daran, dass im Kreis Coesfeld der Fehlbedarf an Wohnungen unter 3 Prozent lag. Dadurch schied der Kreis aus der zwangsweisen Wohnraumbewirtschaftung aus. Wohnungsämter konnten damals Wohnungssuchende in leerstehende Wohnungen einweisen, aber auch in Wohnungen fremder Personen, sofern diese nach Einschätzung des Wohnungsamts unterbelegt waren. Hausbesitzer mussten freien Wohnraum unverzüglich den Wohnungsämtern melden. Diese Zeiten waren 1961 in Coesfeld vorbei.

Im Jahr 1961 erhielt die WSG die Befugnis, sogenannte Heimstätten zu errichten. Damit waren steuerliche Vorteile für die Bauherren verbunden, die die Genossenschaft an sie durchreichte. In der Presse wurde die Befugnis zum Heimstättenbau als Anerkennung für die erfolgreichen Arbeit der Wohn- und Siedungsbaugenossenschaft gewertet.



Als der Kreis Coesfeld 1961 wegen genügend Wohnraum aus der zwangsweisen Wohnraumbewirtschaftung ausschied, lag der Fehlbedarf an Wohnraum im Kreis Borken bei 15,3, im Kreis Lüdinghausen bei 11,6 und im Kreis Warendorf sogar bei 23 Prozent.

Bis dato hatte die Kreissiedlungsgenossenschaft fast 2.000 Wohnungen errichtet und zählte 1.200 Mitglieder. Einziger Wermutstropfen: Seit Anfang der 1950er-Jahre stiegen auch die Baukosten – in acht Jahren um 160 Prozent.

Sozialer Wohnungsbau im ganzen Kreis

Mitte der 1960er-Jahre reichten die Bauvorhaben der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft bis an die Kreisgrenzen heran. Sozialer Wohnungsbau fand nun auch in Haltern, Stadtlohn, Legden oder Schöppingen statt. Westlich der Billerbecker Straße in Coesfeld entstand mit 140 Wohnungen und Baukosten in Höhe von 6 Millionen D-Mark das bislang größte Projekt der WSG und das bis dato größte im ganzen Kreis: Gebaut wurden 74 Wohnungen in Form von Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie 24 Einfamilienhäuser im Bungalowstil.

Sämtliche Wohnungen gingen in den Besitz der Siedler über. Das freute die Bauherren, entzog der Genossenschaft aber finanzielle Mittel, um den sozialen Wohnungsbau im Kreis auch in Zukunft gewährleisten zu können. Deshalb entschied man sich dafür, in Zukunft den Fokus auf den Bau von Mietwohnungen zu legen. Eine Entscheidung zur rechten Zeit, denn Anfang der 1970er-Jahre, die WSG hatte inzwischen über 3.000 Mitglieder, verschlechterten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.



Legdener Straße in Rosendahl-Holtwick (Bezug 1953)



Hohe Lucht in Coesfeld (Bezug 1954)



Südring in Dülmen (Bezug 1956)



Magdalenenstraße in Coesfeld-Lette (Bezug 1964)



Stadtbusch in Coesfeld (Bezug 1967)



Im Lerchenfeld in Dülmen (Bezug 1968)

„Haben uns sofort in die Wohnung verliebt“

INTERVIEW Emil und Alina Roth sind beide 31 und wohnen mit ihren 9 und 3 Jahre alten Kindern seit ca. einem Jahr in einer 4-Zimmer-Wohnung An der Wette in Dülmen. Zuvor sind sie einige Male umgezogen. Jetzt haben sie ihr Zuhause gefunden.

? *Herr und Frau Roth, wie sind Sie an die Wohnung gekommen?*

Alina Roth: Wir haben zuerst bei meinen Eltern in der oberen Etage gewohnt. Als ich dann schwanger wurde, waren zwei Zimmer einfach zu klein, deshalb haben wir nach einer größeren Wohnung gesucht und sind nach Senden gezogen. Leider bildete sich in der Wohnung Schimmel, sodass wir wieder nach Dülmen zurückgingen. Als dann unsere zweite Tochter unterwegs war, wurde auch die 3-Zimmer-Wohnung zu klein und wir mussten uns wieder auf die Suche begeben, bis wir den Zuschlag von der WSG erhielten.

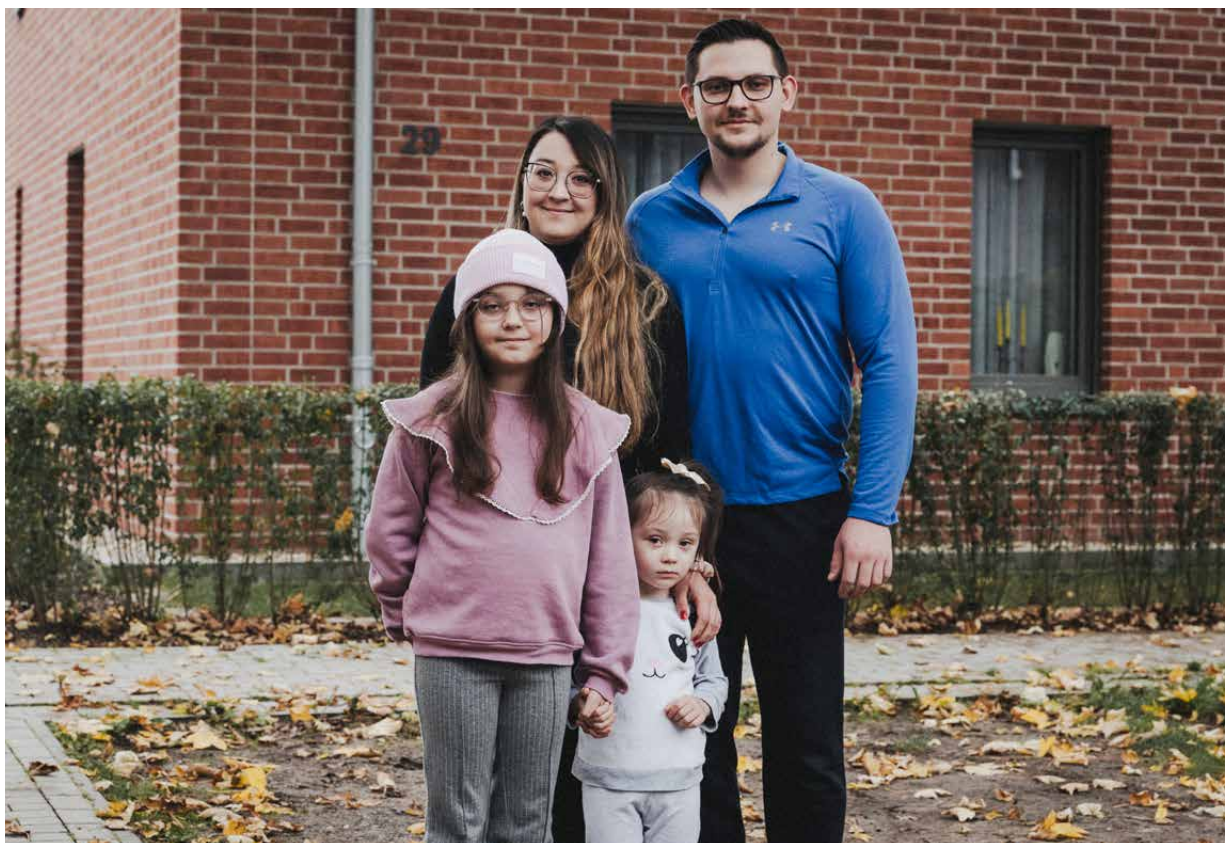
? *Wie verlief die Wohnungssuche?*

Alina Roth: Insgesamt war es sehr schwer, etwas Bezahlbares zu finden, gerade in unserem Alter. Wir arbeiten zwar beide, aber auch aus unserem Freundeskreis hat bislang nur ein einziges Paar gebaut. Wir haben auch kurz darüber nachgedacht.

Emil Roth: Unsere Eltern haben jeweils ein eigenes Haus. Von daher wissen wir, welche Arbeit und vor allem welche Kosten heute damit verbunden sind. In Dülmen ist es besonders schwer, ein Haus oder ein Grundstück zu finden, das wir uns leisten können, da viele aus Münster hier hinziehen. Alina hat sich sehr in die Wohnungssu-



Neubauten An der Wette/Kreuzweg in Dülmen



che reingehängt. Wir standen dann einige Zeit auf der Warteliste der WSG. Dann ging es aber sehr schnell. An der Wette baute die WSG neue Wohnungen, die wir uns während des Baus anschauen konnten.

? *Was haben Sie gedacht, als Sie die noch unfertige Wohnung sahen?*

Alina Roth: Wir haben von vornherein gedacht, dass es wirklich schön wäre, hier zu wohnen. Uns gefiel die Umgebung, das Parkhaus und natürlich der eigene Spielplatz der WSG. Alles ist hell beleuchtet. Unsere beiden Mädels haben schöne, große Zimmer. Das passt alles sehr gut.

Emil Roth: Vor allem ist es sehr ruhig, obwohl sich gegenüber der Bahnhof befindet. Wir haben uns sofort in die Wohnung verliebt.

? *Wie sieht es mit der Nachbarschaft aus?*

Alina Roth: Zu unserer Nachbarin links von uns haben wir einen sehr guten Kontakt. Da quatscht man mal gerne auch etwas länger, wenn man sich auf dem Flur begegnet. Und auch die Nachbarn über und unter uns kennen wir sehr gut. Die Familie unter uns hat auch zwei kleine Mädels, sodass wir uns häufiger auf dem Spielplatz treffen.

Emil Roth: Natürlich kann man nicht wissen, was noch auf einen zukommt, aber wir haben schon das Gefühl: Wir sind hier angekommen.

Alina Roth: Wir sprechen auch schon im Spaß darüber, was wir in der Wohnung ändern wollen, wenn unsere Töchter mal ausziehen. Und selbst, wenn uns die Wohnung zu groß sein sollte, hat die WSG in der Siedlung kleinere Wohnungen, in die wir ziehen könnten, ohne dass wir die Siedlung verlassen müssten. Wir können uns durchaus vorstellen, hier alt zu werden.

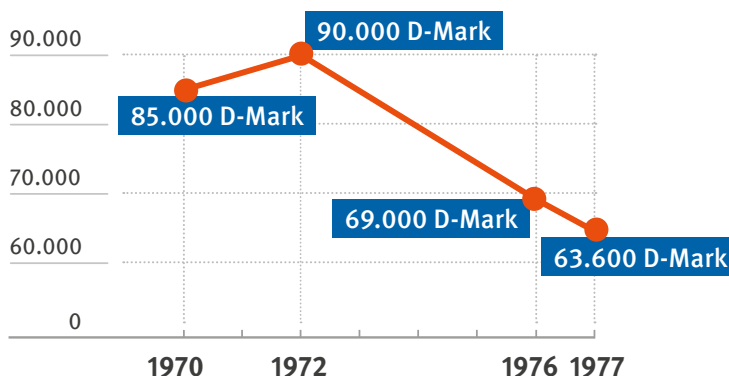
Bauboom endet: WSG meistert wirtschaftliche Herausforderungen

Am 25. November 1973 war es zwischen Dülmen und Bösensell ungewöhnlich still. Vögel zwitscherten wo sonst Motorenlärm von Autos und schweren Lkw zu hören war. Es war Sonntag, der erste autofreie Sonntag in der Bundesrepublik. Drei weitere folgten im Dezember. Die Ölkrise zwang zu drastischen Sparmaßnahmen. Die autofreien Sonntage waren ein eindeutiges Indiz für die Rezession, die Deutschland erfasst hatte. Auch auf die WSG kamen bewegte Tage zu.

Seit der Gründung im Jahr 1949 hatte sich die WSG zu einem Erfolgsmodell entwickelt: Immer mehr Häuser und Wohnungen entstanden im Kreis, die Mitglieder erhielten Jahr für Jahr 4 Prozent Rendite auf ihre Anteile. Das war damals laut Gesetz die Maximaldividende. Die guten Ergebnisse täuschten jedoch nicht über die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hinweg, die seit Ende der 1960er-Jahre auch für die Kreissiedlungsgenossenschaft neue Herausforderungen brachten.

Zum 20-jährigen Jubiläum hatte die WSG fast 3.900 Wohnungen errichtet, die meisten davon in Dülmen. Allerdings verzeichnete sie auch ein sinkendes Bilanzvolumen, was auf eine geringere Bautätigkeit zurückging. Gleichzeitig stiegen die Mieten, weil Hypothekenzinsen in die Höhe gingen. Kredite wurden teurer, Grundstückspreise und Baukosten zogen an.

Reingewinn der WSG



Entgegen der Prognose

Die WSG bildete rechtzeitig Rücklagen, um das Eigenkapital zu stärken und die Bautätigkeit aufrecht erhalten zu können, denn trotz aller Erfolge war die Wohnungsnot im Kreis Coesfeld Ende der 1960er-Jahre noch nicht vollständig behoben. Auch deshalb wollte die Kreissiedlungsgenossenschaft die 31.000 Quadratmeter unbebaute Fläche, die sich in ihrem Besitz befand, in den kommenden Jahren bebauen.

Der eingeschlagene Kurs zeigte schon bald Wirkung. Entgegen den Prognosen konnte die WSG in der Mitgliederversammlung 1970 keinen Rückgang der Neubautätigkeit feststellen. Dass dies nicht für immer so bleiben werde, war den Verantwortlichen aber bewusst – zu offensichtlich waren die Preis- und Kostensteigerungen. So baute die WSG erstmals in Dülmen Wohnungen mit einem Hypothekenzins von 7,5 Prozent. An der Hohen Straße betrug der Zins für die Wohnungen sogar 9,5 Prozent. Die Kapitalkosten stiegen um 36 Prozent. Innerhalb von zwei Jahren hatten sich die Mieten um 40 Prozent erhöht.

Vertrauen der Mitglieder ungebrochen

Dennoch war das Vertrauen in die Genossenschaft ungebrochen. 1973 erzielte sie mit 3.000 Mitgliedern einen Rekord. Aber drei Jahre später musste die WSG-Spitze mitteilen, dass der Bausektor durch Pleiten, Leerstand und einem hohen Investitionsrisiko gekennzeichnet ist. Die wirtschaftlichen Bedingungen zerrten kräftig am sozialen Wohnungsbau.



Die Diskrepanz zwischen Markt- und Kostenmiete machte ein wirtschaftliches Bauen nahezu unmöglich. Deshalb widmete sich die WSG der Modernisierung des Miethausbesitzes sowie dem Bau von Familienheimen, zumal sich auch die staatliche Förderung in diese Richtung bewegte. Infolgedessen stiegen die Ausgaben für die Instandhaltung.

Ebenso zogen auch die Mieten weiter an, obwohl auch der Leerstand zunahm. Zwar nahm auch die Investitionstätigkeit privater Bauherren ab, was dazu führte, dass sich vielerorts im Kreis Angebot und Nachfrage nach Wohnraum die Waage hielten, aber die Bedingungen am Kapitalmarkt blieben für die WSG herausfordernd, zumal Subventionen zeitlich begrenzt waren. Dennoch konnte die Kreissiedlungsgenossenschaft ihren Mitgliedern weiterhin 4 Prozent Dividende zahlen – selbst als der Ausblick auf die 1980er-Jahre alles andere als rosig war.



Leerstand, Pleiten, Rezession – die wirtschaftlichen Bedingungen zerrten am sozialen Wohnungsbau und machten ein wirtschaftliches Bauen nahezu unmöglich. Deshalb widmete sich die WSG der Modernisierung sowie dem Bau von Familienheimen.



Für ein lebendiges Miteinander

SPOTLIGHT Eifrig formen die Kinder aus der Tonmasse Figuren. Bei Karra und Lorjeta sind die Rundungen eines Buddhas zu erkennen. Wie kommen die Kinder dazu, ausgerechnet diese Figur zu kneten?

Jedes Jahr veranstaltet die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für die Kinder aus der Indehell-Wohnanlage im Alter zwischen 4 und 14 Jahren ein Ferienprojekt, um ihre sozialen und interkulturellen Kompetenzen mit viel Spiel und Spaß zu fördern. Dieses Mal heißt das Motto „Wir entdecken Religionen“. Für das Projekt hat sich die WSG das Jugendamt ins Boot geholt.

Als Genossenschaft sieht sich die WSG in der Verantwortung, den Bewohnern soziale Teilhabe zu ermöglichen – etwa durch den Kinder- und Jugendtreff im Hochhaus am Dülmener Haverlandweg unter der Leitung von Monika Olf und Leonie Kalwei. Das Integrationsprojekt ist breit aufgestellt: vom Ostereiersuchen über einen Halloween-Rundgang für die Jüngeren bis hin zu gemeinsamen Ausflügen für Jugendliche, wie etwa ins Kino oder in die Pizzeria. Solche

Ausflüge organisiert die WSG auch für die Kinder zusammen mit ihren Eltern zum Kettler Hof nach Haltern. Zusätzlich wurde jahrelang ein interkulturelles Frühstück für Frauen angeboten.





Die WSG hilft bei der Planung von Nachbarschaftsfesten oder sonstigen gemeinschaftlichen Aktivitäten.

Mit Blick über Coesfeld

Neben diesen größeren Projekten legt die WSG auch großen Wert auf eine gute Nachbarschaft. Wo sie kann, hilft die Genossenschaft bei der Planung von Nachbarschaftsfesten und andere gemeinschaftlichen Aktivitäten. Außerdem unterstützt sie solche Vorhaben auch finanziell.

Ein besonderes Highlight entsteht zurzeit an der Wohnanlage Indehell. Durch die Modernisierungsmaßnahmen erhält die Wohnanlage einen separaten Raum, in dem Gruppentreffen stattfinden und den Sozialarbeiter für Gespräche nutzen können. Bei gutem Wetter kann das auch auf die neue Dachterrasse verlegt werden. Sie bietet einen einmaligen Blick über ganz Coesfeld.



Geplante Modernisierungsmaßnahmen am Indehell in Coesfeld

Fit für die Zukunft: WSG geht gestärkt aus stürmischen Zeiten hervor

Wer sagt schon zu einer guten Flasche Wein nein? Die Hausgemeinschaft im Brunnenweg 18 in Billerbeck ebenso wenig wie die Bewohner der Häuser am Katthagen. Sie gewannen 1997 den von der WSG ausgetragenen Gartenwettbewerb. Zur Belohnung für die schönsten Gärten, Balkone oder Terrassen gab es einen edlen Tropfen. Bei der WSG selbst dürfte man Mitte der 1990er-Jahre eher mit einem Sekt angestoßen haben, denn der Wohnungsmarkt erholte sich wieder.



Seit vielen Jahren findet ein Blumenwettbewerb statt, bei dem die kreativsten Gärten der Mieter von einer Jury begutachtet und prämiert werden



Altenwohnanlage „Baumgarten 16“ in Billerbeck (Bezug 1994)

Während die Hausbewohner der WSG ihre Gärten herrichteten, sorgte die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft dafür, auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Ende der 1980er-Jahre machte die gesetzlich festgelegte Maximalmiete ein rentables Wirtschaften fast unmöglich. Dennoch errichtete die Genossenschaft Wohnraum, zum Beispiel für geflüchtete Menschen, die nach dem Zusammenbruch der Sowjetunion nach Deutschland kamen. So entstanden in Dülmen an der Pluggendorfer Straße 31 D und E ein 6-Familienhaus, in Billerbeck baute die WSG sieben Mietwohnungen an der Holthausener Straße 8. Der Bestand wurde zudem weiterhin modernisiert. Die Investitionen sollten sich schon ein paar Jahre später auszahlen.

Den Verantwortlichen war klar, dass der Wohnungsmarkt im Wandel war. Also musste sich auch die WSG wandeln. Die Kreissiedlungsgenossenschaft widmete sich fortan auch dem Bau von altersgerechten Wohnungen und Seniorenanlagen. So begannen 1993 die Bauarbeiten am Ludgerusstift. Die Altenwohnanlage konnte schon ein Jahr später bezogen werden. Die 18 Wohnungen am Baumgarten 16 sind über ein Notrufsystem mit dem Stift verbunden. Die Bewohner können zudem die Betreuungsleistungen des Ludgerusstifts nutzen.



Pluggendorfer Straße in Dülmen (Bezug 1991)



Steinbicker Straße in Coesfeld (Bezug 1996)



**Für eine Grundfläche von
106 m² betrug 1994 die
Kaltmiete in der Steinbicker
Straße 795 D-Mark.**

Für Senioren und kinderreiche Familien

Im gleichen Jahr erfolgte die Grundsteinlegung für das Bauprojekt in der Steinbicker Straße in Coesfeld. Auch hier ging die WSG neue Wege im Wohnungsbau. Es entstanden 4 Mietreihenhäuser am Haugen Kamp mit dem Charakter von Eigenheimen. Auf Keller wurde verzichtet, die Heizung wurde unter dem Dach installiert. Dadurch hielt die Genossenschaft die Kosten niedrig und nutzte die Fläche optimal für den Wohnraum aus, sodass einer Förderung durch das Land nichts im Wege stand. Letztendlich wurden von den Gesamtkosten in Höhe von einer Millionen D-Mark 600.000 D-Mark mit öffentlichen Mitteln finanziert. Auch bei diesem Projekt blieb die Genossenschaft ihren Werten treu:

Die WSG zieht um

Die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft sorgt nicht nur bei ihren Mietern für Wohlbefinden, sondern auch bei ihren Mitarbeitern. Wegen des Sanierungsbedarfs des Gebäudes an der Große Viehstraße 5 in Coesfeld bezog die Genossenschaft 1992 im Zapfweg neue, modern eingerichtete Büroräume. Bis heute hat die WSG hier ihren Verwaltungssitz. In Dülmen zog die Genossenschaft 1995 in die Bischof-Kettler-Straße. Anschließend befand sich das Dülmener Büro für wenige Jahre in der Coesfelder Straße. Seit 2023 finden die Bewohner ihre Ansprechpartner bei der WSG am Overbergplatz 3.



Grundsteinlegung am Haugenkamp in Coesfeld 1995



Spatenstich am Druffels Weg in Coesfeld 1997

Die Reihenhäuser am Haugen Kamp waren für Familien mit mindestens drei Kindern vorgesehen, deren Bruttojahreseinkommen nicht über 89.000 D-Mark lag.

1995 stellte die WSG dann die Pläne für die Wohnanlage Druffelspark in Coesfeld vor, ein Modellprojekt für den ökologischen und sozialen Wohnungsbau (lesen Sie mehr über dieses Bauprojekt auf Seite 42/43). Außerdem feierte die Kreissiedlungsgenossenschaft die Grundsteinlegung für ein Mehrfamilienhaus in Dülmen am Stockhover Weg 12a, 14a. In nur fünf Monaten entstanden hier 15 Sozialwohnungen, darunter barrierefreie Erdgeschosswohnungen. Das ganze Haus bestand aus 620 exakt geplanten Teilen. Wände und Deckensysteme waren

vorgefertigt. Die Kaltmiete betrug im Prestigeobjekt 7,50 D-Mark/m² mit sehr geringen Nebenkosten – und das, obwohl Mitte der 1990er-Jahre die Nebenkosten kräftig anzogen, da kommunale Abgaben erhöht wurden.

Die WSG betrachtete die Entwicklung mit Sorge, da steigende Nebenkosten für die Bewohner eine zusätzliche Belastung darstellen. Insgesamt erholte sich jedoch der Wohnungsmarkt Mitte der 1990er-Jahre und die Kreissiedlungsgenossenschaft war dank des hohen Bauaufkommens zu Beginn des Jahrzehnts wirtschaftlich gut aufgestellt. Da konnte auch ein Bombenfund am Stockhover Weg in Dülmen die Aktivitäten der WSG nicht aufhalten.

Hengtering/Ludgeri-Schul-Platz während und nach der Modernisierung





Stockhoyer Weg in Dülmen (Bezug 1995)



Dornenkamp in Dülmen (Bezug 1993)



Häuser an der Breslauer Straße in Coesfeld ohne (l.)
und mit neuer Wärmedämmung (r.)



Die Zahl der Bauanträge stieg im ersten Halbjahr 1997 im Kreis Coesfeld um 20 Prozent. Treiber war der Eigenheimbau.

Eigenheimbau zieht an

Zum Ende des Jahrtausends verzeichnete die WSG erste größere Leerstände. Die Mietpreise stagnierten oder waren zum Teil sogar rückläufig, weil vermehrt Eigenheime gebaut wurden und die Nachfrage nach Mietwohnungen nachließ. Suchten junge Eltern mit Kind früher eine günstige Mietwohnung, bauten sie Ende der 1990er-Jahre Reihenhäuser oder Doppelhaushälften.

Aber auch hier bewies die WSG Weitblick: Bereits 1994 stellte sie ihre Pläne zur Gründung einer eigenen GmbH vor, um ebenfalls Eigentumswohnungen oder gewerbliche Immobilien bauen zu können (lesen Sie mehr darüber ab Seite 26). Darüber hinaus blieben die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung weiter hoch. So beschloss die WSG, bis 2005 alle genossenschaftlichen Häuser zu sanieren: Die Putzbauten aus den 1950er-Jahren bekamen eine isolierende Außenhaut, das Wohnumfeld wurde verbessert, Dächer auf Vordermann gebracht. Zum 50-jährigen Jubiläum 1999 stand die Kreissiedlungsgenossenschaft auf wirtschaftlich gesunden Beinen. In den vergangenen Jahren konnte die Bilanzsumme und die Eigenkapitalquote stetig gesteigert werden. Das neue Jahrtausend konnte kommen.

Viel Platz zum Spielen und Lernen: WSG gründet Tochtergesellschaft

SPOTLIGHT Der Neue-Heimat-Skandal brachte eine Debatte in Gang, die 1990 mit dem Aus für die Gemeinnützigkeit im sozialen Wohnungsbau endete. Die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft im Kreis Coesfeld reagierte.



Spatenstich und Einweihung der DRK Kita Akazienweg (Bezug 1997)

Seit 1990 ist sie eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit einem teilsteuerpflichtigen Bereich. Steuerbefreit ist die Vermietung von Wohnungen und Stellplätzen an die Mitglieder, alle übrigen Geschäfte sind steuerpflichtig. Durch Ausweitung bestimmter Aktivitäten wie Erschließungs- oder Eigentumsmaßnahmen oder die Errichtung von gewerblichen Mietobjekten, zu denen auch Kindergärten zählen, wäre die Steuerfreiheit der WSG gefährdet. So gründete die WSG 1994 eine Tochtergesellschaft, die Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH (WSG GmbH). Die 100-prozentige Tochter, die bis heute in Personalunion geführt wird, übernahm die Tätigkeitsfelder, die über die Errichtung und Vermietung von Wohnungen an Mitglieder hinausgeht.

Über die Jahre fokussierte sich die GmbH auf Kindergärten. So begann 1997 der Bau für die Kita am Coesfelder Akazienweg. In der Kita betreut das DRK im Rahmen eines integrativen Angebots Kinder mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen, die in einem natürlichen Umfeld spielen und lernen können. Die Kita wurde 2010 mit zwei Anbauten für die U3 Betreuung erweitert. Dadurch entstanden neben einem neuen Therapieraum für die Frühförderung auch zwei Ruheräume.

Ein neuer Matschraum

Für Aufatmen im Coesfelder Montessori-Kinderhaus (MoKi) sorgte die WSG, als sie 2000 die Immobilie von der AOK übernahm. Das integrative MoKi konnte weiterbetrieben werden und wurde in den folgenden Jahren sogar erweitert. Seitdem ist für 50 Kinder der Matschraum das absolute Highlight. Zum 30. Jubiläum des MoKi



Kindergarten im Liebfrauen-Familienzentrum am Schützenwall in Coesfeld (Bezug 2018)

erhielt die Turnhalle einen neuen, gelenk- und rücken-schonenden Boden.

Im Jahr 2018 stellte die WSG den 4-Gruppen Kindergarten im Liebfrauen-Familienzentrum am Schützenwall in Coesfeld fertig. Obwohl das alte Gebäude zuerst abgerissen werden musste, blieb die WSG im Zeit- und vor allem im Kostenplan – nicht unbedingt selbstverständlich in der Wohnungswirtschaft. Ausgestattet mit Räumlichkeiten für vier Gruppen mit Ruhebereichen und einer Turnhalle wurde mit der Wärmepumpe, die warmes Wasser und Wärme liefert, auch an die Umwelt gedacht.

Intergeneratives Zentrum / einsA

Neue Wege wurden Ende des ersten Jahrzehnts im neuen Jahrtausend in Dülmen besritten. Als Teil einer Bauherrngemeinschaft zusammen mit der Stadt Dülmen und der Kirchengemeinde St. Viktor ist das Bauprojekt einsA umgesetzt worden. Die WSG zeichnete verantwortlich für den Bau der fünf Gruppen-Kindertagesstätte St. Anna, die im Februar 2020 eröffnet wurde. Heute erleben rund 100 Kinder die einmalige kulturelle Vielfalt des einsA.



Neueröffnung des Liebfrauen-Kindergartens: Oliver van Nerven (5.v.r.) übergab Leiterin Nicole Volbert (6.v.r.) symbolisch einen großen Schlüssel



Montessori-Kinderhaus in Coesfeld (Bezug 2000)



Das Wohnungsbauteam (von links nach rechts): Hildegard Schwab, Nicole Harms, Elena Schwanekamp, Olga Kasperski, Christiane Korte, Andreas Scherer, Christa Roters, Christoph Wilde, Joyce Dammeyer, Oliver van Nerven

Menschen ein Zuhause geben

DIE WSG ALS ARBEITGEBER Wenn Immobilien nur noch als Geldanlage dienen, kommen die Schwächsten unserer Gesellschaft unter die Räder. Die Mitarbeiter der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft (WSG) stellen hingegen das Recht auf Wohnen in den Fokus. Bezahlbarer Wohnraum für jeden lautet ihr Motto.

Als Genossenschaft sind die Mitglieder der WSG quasi Mieter im eigenen Haus. Die Bewohner erhalten nicht nur eine Dividende auf ihre Genossenschaftsanteile, sondern auch die Sicherheit eines lebenslangen Wohnrechts. So fördert die WSG das Wir-Gefühl in der Nachbarschaft.

Das Team der WSG stellt sich täglich einer der großen Herausforderungen unserer Zeit: Wie schaffen wir Wohnraum, der nicht nur sozial und modern, sondern auch energieeffizient und nachhaltig ist? Dafür präsentiert sich die WSG als attraktiver Arbeitgeber: Zum Gehalt und Urlaub nach Tarif der Wohnungswirtschaft bietet sie

zahlreiche Weiterbildungsmaßnahmen und ergonomische Arbeitsplätze mit modernster IT.

Attraktiver Ausbildungsberuf

Darüber hinaus bildet die Genossenschaft junge Menschen als Immobilienkaufmann/-frau aus – ein Beruf, der das breite Spektrum immobilienwirtschaftlicher Tätigkeiten abdeckt und das Sprungbrett für eine vielseitige Karriere in der Wohnungswirtschaft ist. So trägt die WSG zur Sicherheit und Qualität des Wohnungsbaus im Kreis Coesfeld bei.

„Es gab nie einen Grund zum Wechseln“



INTERVIEW Christa Roters ist seit über 47 Jahren für die WSG tätig und damit die Mitarbeiterin, die am längsten für die Wohnungsba- und Siedlungsgenossenschaft arbeitet. Sie dürfte daher die WSG auch wie keine andere kennen. Hier plaudert sie ein wenig aus dem Nähkästchen.

? *Frau Roters, können Sie sich noch Ihren ersten Arbeitstag erinnern?*

Christa Roters: Oh ja, das war noch in Coesfeld in unserem alten Bürogebäude an der Großen Viehstraße. Ich hatte mich als Auszubildende zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beworben – das ist heute die Immobilienkauffrau – und war sehr froh, als ich die Ausbildungsstelle bekam.

Am ersten Tag empfangen mich neben dem damaligen Geschäftsführer Aloys Berding auch die langjährigen, älteren Mitarbeiter, die mich gleich unter ihre Fittiche nahmen. Natürlich war ich ziemlich nervös. Schließlich war ich noch keine 17 Jahre alt. Alles war für mich neu. Aber die Nervosität verflog sehr schnell, denn die Mitarbeiter waren sehr nett zu mir und haben mir den Einstieg so leicht wie möglich gemacht.

? *Gibt es Ereignisse, die Ihnen besonders in Erinnerung geblieben sind?*

Da gibt es natürlich so einiges. Es ist immer wieder schön, wenn meine Kollegen und ich Neubauwohnungen vermietet haben, wenn wir Interessenten die Wohnungen zeigen oder die Schlüsselübergabe durchführen. Dabei wird uns immer viel Freude entgegengebracht. Diese Momente zählen sicherlich zu den Highlights meiner Arbeit.

Wir haben auch ältere Gebäude abgerissen, um Platz für neue Wohnungen zu schaffen, wie etwa in Dülmen auf dem ehemaligen Bendix-Gelände und am Dalweg oder auch in Billerbeck am Gantweger Kley. In solchen Fällen haben wir den betroffenen Bewohner angeboten, innerhalb unseres Wohnungsbestands eine neue Bleibe zu finden und haben sie beim Umzug unterstützt. Viele Bewohner waren für diese Hilfe sehr dankbar. Das bleibt mir immer im Gedächtnis.

? *Neben wirtschaftlich guten haben Sie auch die eher schwierigen Zeiten mitgemacht. Was ist davon in Erinnerung geblieben?*

Zur Vermietung bin ich bei der WSG in den 1980er-Jahren gekommen. Damals herrschte großer Leerstand, es gab ein Wohnungsüberangebot. Da mussten wir uns schon einiges überlegen, wie wir unsere Wohnungen vermieten konnten.

? *Was hat die WSG als Arbeitgeber gerade in diesen Zeiten ausgemacht?*

In Zeiten mit Leerstand haben wir in Renovierung und Modernisierung investiert, sodass wir attraktive Wohnungen anbieten konnten. Wir haben zudem unsere Genossenschaftsmitglieder animiert, Wohnungssuchende an uns zu vermitteln. So entstanden in einigen Siedlungen enge

„Es ist immer wieder schön, wenn meine Kollegen und ich Neubauwohnungen vermietet haben, wenn wir Interessenten die Wohnungen zeigen oder die Schlüsselübergabe durchführen. Dabei wird uns immer viel Freude entgegengebracht. Diese Momente zählen sicherlich zu den Highlights meiner Arbeit.“

Verbindungen in der Nachbarschaft. Zum Teil leben in einigen Häusern ganze Familien.

Grundsätzlich können wir immer mit den Vorteilen der Genossenschaft werben, etwa auf das lebenslange Wohnrecht. Keinem unserer Genossenschaftsmitglieder kann die Wohnung etwa wegen Eigenbedarf gekündigt werden. Dadurch bieten wir unseren Mitgliedern eine langfristige Wohnperspektive. Und selbst wenn sie einmal umziehen wollen, können wir ihnen passende Angebote machen.

? *Was hat sich denn über die Jahre an Ihrer Arbeit verändert und was ist gleichgeblieben?*

Die Vergabe einer Wohnung ist im Grunde genommen immer noch so wie früher. Ich unterhalte mich mit dem Menschen, der eine Bleibe sucht und versuche herauszubekommen, was ihm vorschwebt, wie und wo er wohnen möchte, welche Angebote ich ihm machen kann, die zu ihm passen. Nach wie vor sind wir natürlich sehr daran interessiert, dass unsere Bewohner möglichst lang bei uns bleiben und nicht sofort wieder ausziehen. Deshalb bemühen wir uns im persönlichen Gespräch, die passende Wohnung für die individuellen Bedürfnisse der Wohnungssuchenden zu finden.

Natürlich hat sich das Prozedere geändert. Inzwischen kann jeder Wohnungssuchende online einen Bewerbungsbogen ausfüllen und wir verwalten die Daten über Angebot und Nachfrage digital im Computer, aber das alles ersetzt nicht das persönliche Gespräch und das Gespür dafür, zum Beispiel einer jungen Familie die passende Wohnung herauszusuchen.

Heute kommen auch viele Menschen, vor allem Singles und Paare, mit der Einstellung auf uns zu, wir könnten ihnen direkt eine passende Wohnung anbieten. Das

dauert natürlich etwas, gerade in einer angespannten Marktsituation. Ich denke, früher hat man sich für die Wohnungssuche mehr Zeit gelassen.

In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Wohnungssuchenden immer weiter gestiegen. Der Markt hat sich grundlegend gewandelt. Auch Wohnungswechsel kommen heutzutage sicherlich häufiger vor. Das hat dann oft etwas mit beruflichen oder familiären Veränderungen zu tun. Während heute schneller nach einer größeren oder kleineren Wohnung gesucht wird, blieben die Menschen früher länger in den Wohnungen.

? *Inwiefern haben sich die Mieter selbst verändert?*

Früher hatten wir in jeder Wohnanlage Personen, die den kleinen handwerklichen Griff selbst vorgenommen haben. Da wurde ein Rollladen eben schnell selbst repariert oder der Perlator am Waschbecken ausgetauscht, weil man selbst Handwerker war oder im Haus jemand wohnte, der sich damit auskannte. Ebenso brachten die Bewohner zum Beispiel ein- oder zweimal im Jahr den Spielplatz wieder auf Vorder-



Steinbicker Straße in Coesfeld (Bezug 1996)

mann, indem Geräte repariert oder neu gestrichen wurden. Heute kümmert sich die WSG darum, dass solche Reparaturen schnell und fachmännisch sauber durchgeführt werden, zumal etwa beim Beispiel Kinderspielplatz auch etliche Sicherheitsvorschriften eingehalten werden müssen. Viele Geräte wie zum Beispiel Rollläden funktionieren inzwischen nicht mehr mechanisch, sondern elektronisch, sind also nicht mehr so einfach zu reparieren. Auch bei Streitigkeiten oder Unklarheiten sind wir als Vermieter öfter im Boot als das früher der Fall war. Heutzutage sind wir auch als Vermittler gefragt.

? *Die Wege zwischen Mieter und der WSG sind also kurz?*

Auf jeden Fall. Wenn man bei uns anruft, wird das Problem gelöst. Das stellen wir sicher, ganz gleich, wer anruft oder wer im Büro sitzt. Das Anliegen wird an die richtige Stelle weitergeleitet, an die Technik, Buchhaltung oder Verwaltung, und wir kümmern uns darum, dass es erledigt wird. Ich denke, dass zeichnet uns als Genossen-

schaft aus. Das war bei der WSG immer so und ich habe es auch nicht anders gelernt.

? *Hand aufs Herz: Haben Sie einmal überlegt, den Arbeitgeber zu wechseln?*

Nein, kein einziges Mal. Ich hatte auch das Glück, in andere Abteilungen der WSG zu wechseln. So habe ich auch am Empfang gearbeitet oder mich mit Kollegen um die Instandsetzung der Wohnungen gekümmert. Ich war Ende der 1980er-Jahre auch in der Finanzierungsabteilung tätig, als die WSG wieder damit begann Neubauten zu errichten. Wir haben uns zum Beispiel um öffentliche Mittel und Zuschüsse gekümmert. So habe ich eigentlich alles einmal kennengelernt in der WSG.

Ich hatte immer nette Chefs und gute Kollegen, mit denen ich vertrauensvoll zusammengearbeitet habe und bis heute arbeite. Selbst für persönliche Probleme haben sie ein offenes Ohr. Aus meiner Sicht ist das der gelebte Genossenschaftsgedanke. Deswegen gab es für mich nie einen Grund zum Wechseln.



Immer ein besonderer Moment: Die ersten Bewohner ziehen in den Neubau am Dalweg/ Merfelder Straße in Dülmen ein. Christa Roters (r.) heißt sie willkommen.

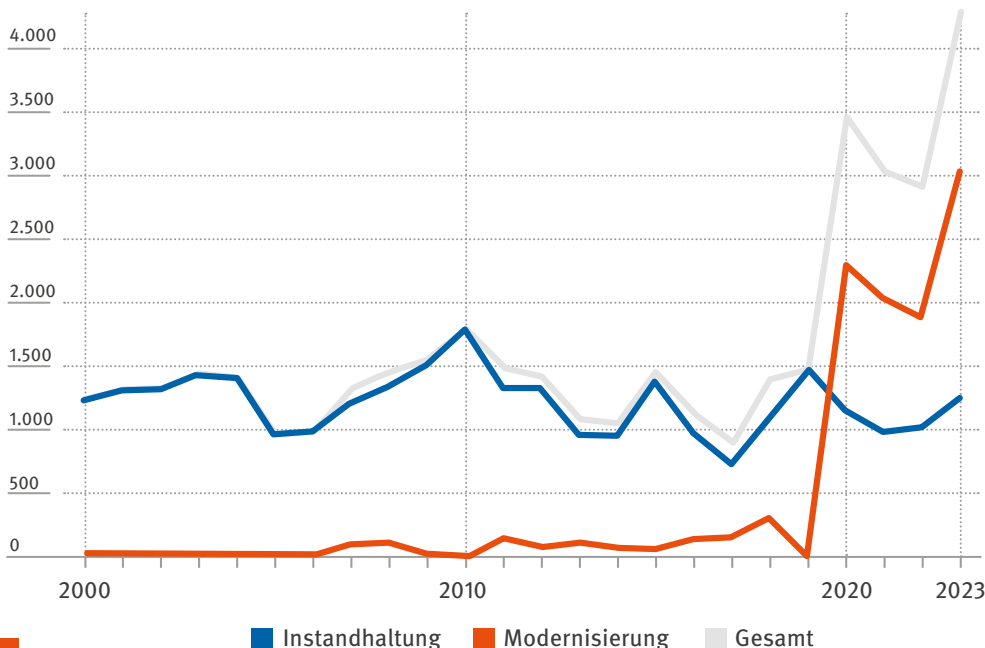
Neue Herausforderungen: Mehr Singles, steigende Kosten und höhere Ansprüche

Auch wenn die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für die Zukunft gut aufgestellt war, musste sie auf Veränderungen am Markt reagieren. Die bereits begonnene Modernisierung des Bestands wurde intensiv fortgesetzt und neue Bauprojekte ins Leben gerufen. Jetzt ging es auch um Nachhaltigkeit und Umweltschutz.

Das neue Jahrtausend begann mit zahlreichen Änderungen im Mietrecht, die bei der Genossenschaft aber keinerlei Hektik auslösten, denn viele der Neuerungen waren bei der WSG bereits gelebte Praxis: Für eine zeitnahe Abrechnung der Betriebskosten sorgte die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft zum Beispiel bereits seit 1986 und auch die Vorgabe, den Mietspiegel als Grundlage für Mietanpassungen zu verwenden, war für die WSG ein alter Hut.

Das war natürlich kein Grund, die Hände in den Schoß zu legen. Die in den 1990er-Jahren begonnene Instandhaltung und Modernisierung nahm weiter Fahrt auf, denn eines war klar: Unrenovierte Häuser hatten keine Chance auf Vermietung. Von 2000 bis 2023 investierte die Genossenschaft daher fast 40 Millionen Euro in Instandhaltung und Modernisierung. So erhielten etwa die Häuser an der Steinbicker und Breslauer Straße in Coesfeld eine moderne Wärmedämmung.

Instandhaltung und Modernisierung 2000 – 2023



Insgesamt investierte die WSG von 2000 bis 2023 fast 40 Millionen Euro in die Instandhaltung und die Modernisierung ihrer Häuser.



An der Eleonore-Pollmeyer-Straße errichtete die WSG 2003 ihre erste PV-Anlage



Seniorenwohnheim „Am Alten Freibad“



Häuser an der Steinbicker Straße in Coesfeld mit neuer Wärmedämmung



Seniengerechte Wohnungen in der Wohnanlage „Baumgarten 16a“ in Billerbeck (Bezug 2004)

Wohnungen für Senioren und für Kinderreiche

Die Maßnahmen trugen schon bald Früchte. Auf der Generalversammlung 2005 blickte die WSG vorsichtig optimistisch in die Zukunft, denn sowohl die Leerstandsquote als auch die Leerstandsdauer reduzierten sich. Die WSG bekam jedoch den Trend zu mehr Singlehaushalten zu spüren: Die Nachfrage nach Wohnungen über 70 Quadratmetern nahm ab – auch wegen steigender Energiekosten. Sie machten inzwischen über ein Drittel der Nebenkosten aus. Die WSG steuerte mit mehr Energieeffizienz dagegen. Im Coesfelder Baugebiet Nord-West an der Eleonore-Pollmeyer-

Str. 60-74 errichtete die Genossenschaft 2003 ihre erste PV-Anlage – damals die drittgrößte ihrer Art in Coesfeld.

Vor allem widmete sich die WSG dem Bau von seniengerechten Wohnungen, wie etwa in der Wohnanlage Baumgarten in Billerbeck. Die Bewohner können Betreuungsleistungen des benachbarten Ludgerusstifts nutzen. Für das Seniorenwohnheim „Am alten Freibad“ in Coesfeld investierte die WSG 1,8 Millionen Euro, davon 1,2 Millionen Euro an Fördermitteln. Und auch die seniengerechten Wohnungen an der Billerbecker Str. 15 und 15a in Dülmen waren 2009 bezugsfertig.

Entgegen dem Trend zu mehr Singlehaushalten stieg auch die Nachfrage von Familien nach bezahlbarem Wohnraum. Als Reaktion darauf errichtete die WSG Anfang der 2000er in Coesfeld an zwei Standorten an der De-Bilt-Allee und an der Eleonore-Pollmeyer-Str. und in Dülmen am Alten Ostdamm 96-108 Reihenhäuser für kinderreiche Familien.



Ein neuer Viktor an der Wand

Als die WSG 2006 ihr Haus am Dülmener Südring Ecke Marktstraße mit einer Wärmedämmung ausstattete, wäre das knapp drei Meter hohe Wandgemälde des Heiligen Viktors hinter der Dämmung verschwunden. Ein No-Go für die Genossenschaft, immerhin zierte der Namenspatron der ältesten Kirche Dülmens die Hauswand seit über 50 Jahren. Also wurde kurzerhand auf die Dämmung ein neues Viktor-Bildnis angebracht. Am 10. Oktober 2006, den Namenstag des Heiligen Viktors, wurde das Werk des Buldener Künstlers Adolf Messing eingeweiht. Der neue Viktor war nun stolze 3,80 Meter groß.



Der Brunnenweg machte seinen Namen alle Ehre: Um die neuen Häuser zu errichten, mussten zuerst 15,5 Millionen Liter Wasser abgeleitet werden.

Nachfrage explodiert

Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung ab etwa 2010 nimmt der Zuzug in den Kreis zu, kleinere Wohnungen werden knapp. Die Nachfrage ist größer als das Angebot. Die WSG blieb aber ein verlässlicher Partner für Wohnungssuchende.

In den Jahren 2013 und 2014 wird das bis dato größte Projekt der WSG in Dülmen am Dalweg fertig gestellt. (Näheres bei Spotlight Großprojekte) In der Coesfelder Eschstraße 14 baute sie 11 öffentlich geförderte neue Wohnungen. Nicht immer sind die Gebäude wirtschaftlich zu sanieren. So weichen die alten Gebäude an der Nordstraße einem Neubau mit 12 öffentlich geförderten Wohnungen, der Anfang 2020 bezogen werden konnte.

In den letzten Jahren wurde die Themen Schaffung von ausreichend Wohnraum, Einsparung von Energie und Reduzierung der CO₂ Emissionen immer stärker miteinander verknüpft, sowohl beim Neubau als auch bei der Bestandsmodernisierung.

Am Gantweger Kley in Billerbeck entstanden 33 Wohnungen in 4 Mehrfamilienhäusern mit KfW-Effizienzstandard 55. Wärme und Warmwasser werden über Luft-Wärme-Pumpen erzeugt. Da auch die Ansprüche der Wohnungssuchenden stiegen, verfügt jede Wohnung entweder über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Loggia. In Kooperation



De-Bilt-Allee in Coesfeld (Bezug 2000)



Alter Ostdamm in Dülmen (Bezug 2000)



Landesministerin Ina Scharrenbach (M.) beim Besuch der Gebäude am Dalweg im Oktober 2017



Dalweg / Merfelder Straße in Dülmen (Bezug 2013/14)



Eschstraße in Coesfeld (Bezug 2018)



Nordstraße in Billerbeck (Bezug 2020)



Richtfest am Gantweger Kley/Brunnenweg in Billerbeck (Bezug 2023)

mit dem Stift Tilbeck wurden 10 Wohnungen an Betreute des Stifts vermietet. Eine zusätzliche Wohnung steht für Treffen und gemeinsame Aktivitäten zur Verfügung.



Und auch in Dülmen an der Wette Ecke Kreuzweg entstanden 2023 insgesamt 47 neue Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen ebenfalls im KfW-Effizienzstandard 55. Fünf Wärmepumpen sorgen für wohlige Temperaturen in den Wohnungen. Warmes Wasser wird dezentral über die Wärmerückgewinnung und einer Wärmepumpe in jeder Wohnung erzeugt. In der Tiefgarage stehen für Elektroautos auch Lademöglichkeiten zur Verfügung.

Am Dülmener Windmühlenberg Ecke Kreuzweg sorgte die Genossenschaft nicht nur für barrierefreie Bäder, neue Fenster und eine Neugestaltung der Außenanlagen. Ein modernes Blockheizkraftwerk sorgt im Großteil der sanierten Wohnungen für Wärme – die Wohnungen an der Hohen Straße 71 und 73 werden über eine separate Wärmepumpe versorgt. Insgesamt 80 Wohnungen wurden modernisiert. Die Maßnahme wurde über die Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – Zu Hause im Quartier“ des Landes NRW gefördert. Die Landesministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung in NRW, Ina Scharrenbach, war so angetan von dem Projekt, das sie sich im August 2021 persönlich informierte.

So meistert die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft die aktuellen Herausforderungen im sozialen Wohnungsbau. Mit ihrem Engagement – auch abseits von Bauprojekten – hat die WSG den Kreis Coesfeld maßgeblich mitgeprägt. Das will die Genossenschaft weiter fortsetzen. Auch in Zukunft steht die WSG für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum mit hohem Komfort.



Jubiläumsfest auf der Freilichtbühne

Am 20. Juni 2024 feierte die WSG mit ihren Mitgliedern, Mietern, Nachbarn und Freunden ein tolles Fest. Alle konnten eine begeisternde Aufführung der Schauspieler genießen.



Spatenstich für den Neubau An der Wette/Kreuzweg (Bezug 2023)

In den letzten Jahren wurde die Themen Schaffung von ausreichend Wohnraum, Einsparung von Energie und Reduzierung der CO₂ Emissionen immer stärker miteinander verknüpft, sowohl beim Neubau als auch bei der Bestandsmodernisierung.



Modernisierung am Windmühlenberg in Dülmen: Landesministerin Ina Scharrenbach zeigt sich beeindruckt





Ludgerischulplatz/
Hengtering 1957: Inmit-
ten der Häuser befindet
sich ein schöner Platz
mit Grünanlagen und
Spielmöglichkeiten.

**Hengtering im Wandel der Jahre:
Schon 1957 wurden hier in Coesfeld
die ersten Wohnungen bezogen. 2020
wurde erweitert: Am Hengtering 47
hat die WSG ein Mehrfamilienhaus
mit acht Wohnungen fertiggestellt.**



Mehrfamilienhaus am Hengtering 47,
Bild rechts: feierliches Richtfest



„Wir haben alles richtig gemacht“

INTERVIEW Doris König zog 1983 schwanger mit ihrem Mann in eine WSG-Wohnung im Lerchenfeld in Dülmen ein. Dort lebt sie bis heute. Trotz vieler Veränderungen hat sie hier ihre Heimat gefunden.

? *Frau König, können Sie sich noch an den Moment erinnern, als Sie die Wohnung zum ersten Mal sahen?*

Doris König: Wir waren auf Anhieb in sie verliebt. Ich weiß es noch genau, wie begeistert wir schon waren, als wir die Wohnung mit der hübschen Terrasse und dem kleinen Garten von draußen sahen. Wenn die von drinnen auch so schön ist, ist sie perfekt, habe ich gedacht.

? *In 42 Jahren ist sicherlich viel passiert.*

Oh ja. Ich wurde noch einmal schwanger, was nicht geplant war. Wir haben dann unser Schlafzimmer verkleinert, damit unsere Tochter ein eigenes Zimmer bekam. Das ging problemlos, denn die Räume waren dafür groß genug geschnitten. So wuchsen unsere Kinder im Lerchenfeld auf. Im Hof hatten sie genügend Platz zum Spielen. Hier feiern wir auch unsere Sommerfeste. Auch nach dem Tod meines Mannes im Jahr 2015 ist die Wohnung für mich immer noch ideal. Ich kann weiterhin alles nutzen und genieße immer wieder gerne die Sonne auf der Terrasse.

? *Ist denn auch mal was passiert, wo Sie dachten: Gut, dass wir die WSG als Vermieterin haben?*

Allerdings. Als wir von unserem Urlaub auf Ameland wiederkamen, bemerkte mein Mann, dass die Wohnzimmerwand feucht war: Rohrbruch. Die WSG hat dann schnell dafür gesorgt, dass sich ein Gutachter das Dilemma anschaute und alles repariert wurde. Wir waren mit der WSG immer sehr zufrieden. Wenn was ist, hat man direkt einen Ansprechpartner zur Hand, sodass jedes Anliegen schnell erledigt wird.



? *Wenn Sie sich an die Wohnung 1983 erinnern und wie sie heute aussieht – was hat sich verändert?*

Da hat sich einiges verändert. Wir hatten damals noch Gussheizkörper, die inzwischen modernisiert wurden. Die Kellerräume wurden gestrichen. Der Hausflur wurde erneuert, wir haben eine neue Wohnungstür bekommen usw. Zurzeit werden ja die Bäder modernisiert. Dafür hat die WSG Container vor die Häuser gestellt mit wirklich schicken Dusch- und Waschegelegenheiten für jeden Bewohner. Ich habe zu den Handwerkern schon im Spaß gesagt, dass ich lieber da einziehen würde. Aber ich denke, die Bäder werden sehr schön sein, wenn sie fertig sind.

? *Hatten Sie nie das Bedürfnis nach einem Eigenheim? Wollten Sie nie bauen?*

Eigentlich nicht. Wir haben uns in der Siedlung immer sehr wohl gefühlt und haben tolle Nachbarn. Einige davon leben auch bereits mehrere Jahrzehnte im Lerchenfeld. Wir sind füreinander da. Natürlich gibt es auch Bewohner, die nach ein paar Jahren wieder wegziehen, aber jeder, der in unsere Siedlung kommt, ist herzlich willkommen. Zum Teil kommen ja die Kinder, die hier aufwuchsen, mit ihren Familien als Mieter zurück. Wir haben alles richtig gemacht mit der Wohnung im Lerchenfeld.

Sozial, innovativ und ausgezeichnet

SPOTLIGHT Die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft kann auf einige Projekte verweisen, mit denen sie Neuland betrat und immer wieder bewies, dass sich modernes und sozialverträgliches Wohnen keineswegs ausschließen.

In den Hochhäusern am Indehell 11 und 13 in Coesfeld findet derzeit eine der größten Instandhaltungsmaßnahmen der WSG statt: Im Rahmen der Komplettsanierung wertet die Genossenschaft die Außenanlage auf und sorgt für überdachte und barrierefreie Eingangsbereiche. Die Bewohner erhalten barrierefreie Bäder, neue Fenster und Türen. Die Fassade wird gedämmt und die Gasheizung durch eine Luft-Wärmepumpe ausgetauscht, die mit einer PV-Anlage betrieben wird. Dadurch erreichen die Gebäude den KfW-Effizienzstandard 70 – ein Top-Wert für 1974 errichtete Hochhäuser, wenn man bedenkt, dass bei Neubauten der KfW-Effizienzstandard 55 üblich ist.



Durch die neue PV-Anlage am Indehell in Coesfeld werden pro Jahr 280 Tonnen CO₂-Emissionen eingespart.



Modernisierungsmaßnahmen am Indehell 11 + 13 in Coesfeld



Pilotprojekt und Rekorde

Am Dülmener Dalweg riss die WSG die Bestandsgebäude aus den 1950er-Jahren ab und baute in 13 Gebäuden 70 Wohnungen auf energetisch hohem Level, davon 42 barrierefrei. Die Wohnanlage besticht heute durch viel Grün und den in der Mitte angelegten Quartieranger mit Spielfläche.

Für die WSG sind die Neubauten im Dalweg aus mehreren Gründen ein Prestigeobjekt: zunächst einmal weil für so viele Bewohner neuer Wohnraum geschaffen werden musste. Das gelang dann auch in einer rekordverdächtigen Bauzeit von nur zwei Jahren. Das Bauprojekt war zudem mit 8,9 Millionen Euro das seinerzeit größte für die WSG und letztlich wurden die Häuser am Dalweg 2017 mit dem NRW-Landespreis ausgezeichnet – für ihren „hohen ästhetischen und nachhaltigen Architekturansatz“.



Neubau 2014 am Dalweg/Merfelder Straße in Dülmen. Die alten Gebäude mussten dafür weichen. Das Projekt wurde mit dem „NRW Landespreis 2017 für Architektur, Wohnungs- und Städtebau“ ausgezeichnet.



Neubau Billerbecker Straße in Dülmen (Bezug 2009)



Übergabe der Wohnungen an die Alexianer

Wohnen für mehrere Generationen

Ein weiteres Prestigeobjekt der WSG findet sich in der Billerbecker Straße in Dülmen. Hier baute die Genossenschaft 27 Wohnungen. In zehn davon, im Haus Pia, betreuen die Alexianer demenzkranke Menschen – ein Pilotprojekt, denn eine solche Hausgemeinschaft gab es damals im ganzen Kreis Coesfeld noch nicht.

Auch für die nachhaltige Wohnanlage Druffelspark in Coesfeld erhielt die WSG viel Anerkennung. Damals wurden umfangreiche Pflege- und Betreuungsdienstleistungen angeboten. Das integrative Angebot der Kindertagesstätte ist auch weiterhin bekannt und gefragt. Neben der Kita realisierte die WSG mit ihrer Tochtergesellschaft, der WSG mbH (mehr zur Tochtergesellschaft lesen Sie ab Seite 26), insgesamt 35 der 40 Wohnungen, davon 33 öffentlich gefördert. Auch an einen Treffpunkt für die Bewohner mit Gemeinschaftsraum, Küche und WC hatte die WSG gedacht.



Das Gelände des Druffels Weg in Coesfeld aus der Luftperspektive



Von den Gesamtkosten für den Bau des Druffelspark in Höhe von 14 Millionen D-Mark flossen über 11 Millionen D-Mark an Unternehmen aus der Region.

Das Besondere am Druffelspark war neben der Barrierefreiheit der gesamten Wohnanlage die nachhaltige Bauweise mit ökologischen Baustoffen. Regenwasser versickert von den begrünten Dächern über spezielle Leitungen im Grundwasser. Sowohl die kompakte Niedrigenergiebauweise als auch das Blockheizkraftwerk sollten die Energiekosten der Bewohner minimieren. Mit diesen Bauprojekten unterstreicht die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft auch ihre soziale Verantwortung für die Menschen in der Region.

Ein kleiner Schreck für die Bauherren

Kurz nach Baubeginn für die Wohnanlage Druffelspark drohte schon die erste Verzögerung. Auf dem Grundstück wurden Reste einer Siedlung aus dem 13. bis 14. Jahrhundert vermutet. Dadurch wäre nicht nur der Zeitplan durcheinandergelassen, es wären zudem zusätzliche Kosten entstanden. Drei Monate später konnten die Bauherren aber aufatmen. Das Amt für Bodendenkmalpflege gab nach einer eingehenden Untersuchung Entwarnung und die Wohnanlage wurde in nur zwei Jahre fertiggestellt.

„Habe die besondere Bedeutung einer Genossenschaft für den Wohnungsbau kennen- und schätzen gelernt“

INTERVIEW Heinz Öhmann war von 2003 bis 2020 Bürgermeister der Stadt Coesfeld und gehörte 21 Jahre lang dem Aufsichtsrat der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft an. Wie kein Zweiter kennt er die Herausforderungen, wenn man für Menschen bezahlbaren Wohnraum schaffen will.



? *Herr Öhmann, in Deutschland herrscht derzeit Wohnungsnot, vor allem beim sozialen Wohnungsbau. Welche Rolle spielen in so einer Situation Wohnungsbaugenossenschaften wie die WSG?*

Heinz Öhmann: Zunächst möchte ich nicht von Wohnungsnot sprechen. Das gab es in der Nachkriegszeit. In unserer Region wird keine Person obdachlos. Wir haben eine große Knappheit an Wohnungen, die die Menschen in ihrer jeweiligen finanziellen Situation bezahlen können. Die Suche von neuen oder anderen Wohnungen dauert sehr lange, bis eine passende gefunden ist. Das ist in Coesfeld und Umgebung das Problem. Hier wird aber auch die besondere Aufgabe der WSG deutlich.

Ich möchte betonen, dass die WSG ihrer Verantwortung in den vergangenen Jahren gerecht geworden ist. Wir hatten in der WSG zu Beginn meiner Zeit Anfang der 2000er-Jahre etwas über 900 Wohnungen. Heute liegt die Zahl bei über 1.060 Wohnungen, mit einer guten Mischung von sozial gefördert und durch die WSG freifinanziert. Es wurden dabei jährlich nicht selten rund 10 Millionen Euro in den Neubau investiert und in die Verbesserung der Wohnqualität in Höhe von 3 bis 4 Millionen Euro. Wir hätten deutlich mehr bauen können, wenn die Prozesse des Bauens mittlerweile nicht so kompliziert wären. Hier nenne ich das Projekt am Schützenring mit erheblichen Verzögerungen durch die Bodendenkmalpflege.

? *Inwiefern trägt die WSG zur Förderung der sozialen Infrastruktur im Kreis Coesfeld bei?*

Die WSG hat die Zielsetzung kostengünstigen Wohnraum für Menschen mit einem kleinen Geldbeutel zu schaffen und zu erhalten. Dass das funktioniert, zeigen die genannten Zahlen, zeigen auch die relativ geringen Mieten. Gleichzeitig finde ich es gut, dass bei der Vermietung eine Vielzahl von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen bedacht werden. Ich denke hier auch an Menschen, die vor Krieg und Terror geflohen sind oder auch an Alleinstehende mit Kindern.

? *Sie waren seit über 20 Jahren Mitglieder des WSG-Aufsichtsrats. Wie haben sich die Aufgaben und Herausforderungen während Ihrer Amtszeiten verändert?*

Nun, zunächst einmal hat der Aufsichtsrat in all den Jahren die unveränderte Aufgabe, die Geschäftsführung zu kontrollieren und darauf zu achten, dass die WSG wirtschaftlich geführt wird. Ich bin dankbar dafür, dass die Geschäftsführung mit einem engagierten Team unter der Regie früher von Frau Schwiddessen und aktuell von Herrn van Nerven im Interesse unserer Mieter uns als Aufsichtsrat immer wieder eine solide finanzierte Bilanz vorgelegt haben. Dadurch konnten unsere Mieter regelmäßig eine Verzinsung ihres Genossenschaftsanteiles von 4 Prozent erhalten.

Die Veränderung liegt meines Erachtens in der verstärkten Neubautätigkeit und der Tatsache, dass die Baukosten verhindert haben, dass noch mehr hätte gebaut werden können.

? *Wie wichtig ist die enge Verbindung zwischen WSG und den Verwaltungen der Kommunen und des Kreises?*

Die Kommunen haben unter anderem die Aufgabe, die Rahmenbedingungen für die Bautätigkeiten in der Gemeinde zu schaffen, a) durch städtebauliche Planung und dadurch, dass Grundstücke verfügbar gemacht werden und b) durch die Vergabe von Grundstücken nach bestimmten Kriterien, auch an sozial-schwache Menschen.

Und hier kommt die WSG ins Spiel. Eine Genossenschaft ist in ihrer Tätigkeit allein auf die eigenen Mitglieder, die Genossen ausgerichtet. Die Genossenschaft verwirklicht das Prinzip des Eigentums in privaten Händen, verbunden mit einer gemeinschaftlichen, ‚gemeinnützigen‘ Organisation. Deshalb bin ich auch der Meinung, dass eine Stadt die Finger von einer eigenen städtischen Wohnungsbau-gesellschaft lassen soll.

Je enger die Kommunen mit der WSG zusammenarbeitet, um so erfolgreicher kann eine soziale Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene stattfinden.

? *Gibt es ein spezielles Ereignis oder eine Entscheidung, auf die Sie persönlich besonders gerne zurückblicken?*

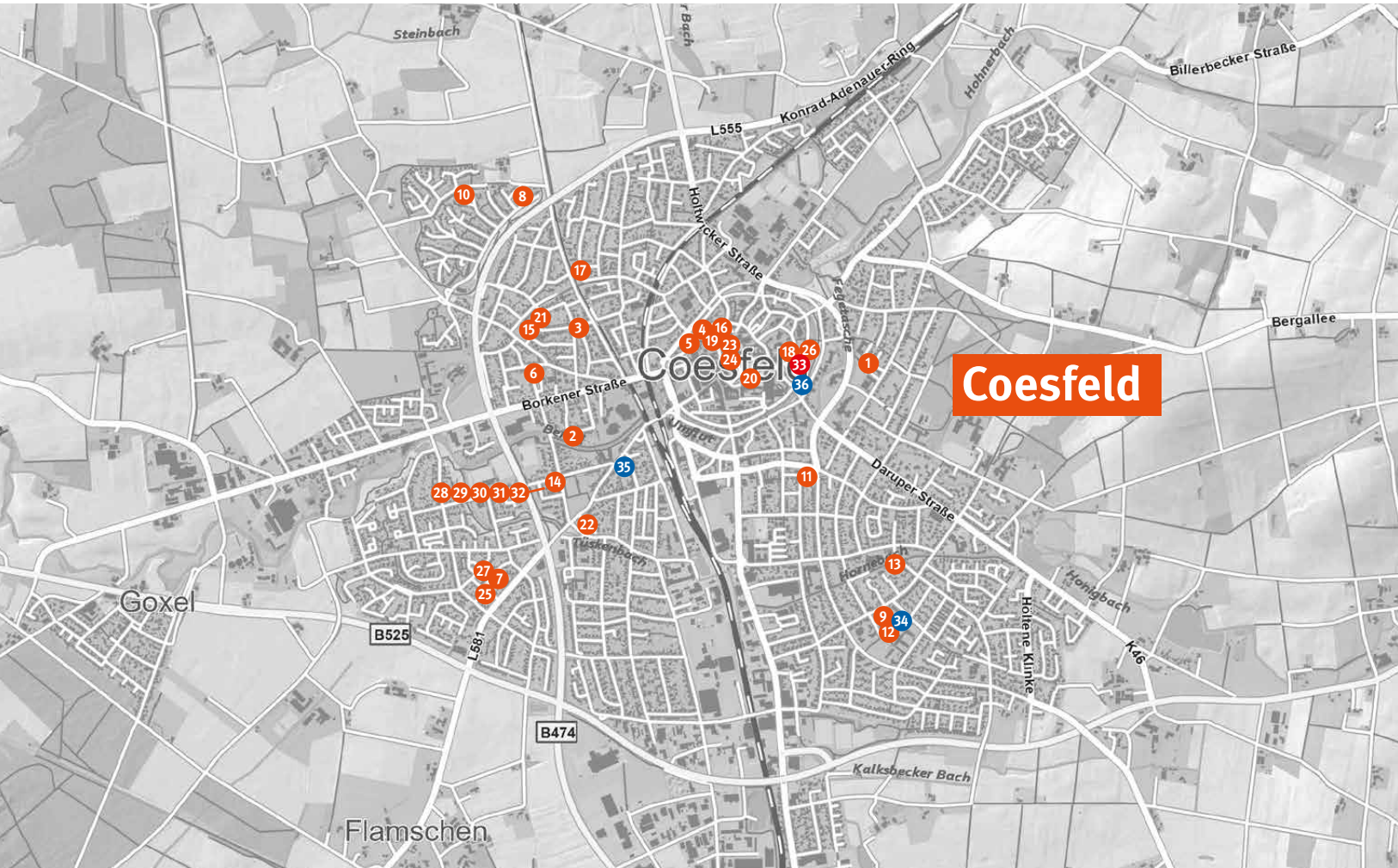
Nein, es gab viele Ereignisse an die ich denke. Vielleicht doch eine Entwicklung, die bei mir eingetreten ist: Ich kenne von Kindheit an die landwirtschaftlichen Genossenschaften. In den 20 Jahren meiner Tätigkeit im Aufsichtsrat der WSG habe ich ergänzend die besondere Bedeutung einer Genossenschaft für den Wohnungsbau kennen- und schätzen gelernt.

? *Welche Herausforderungen kommen in Zukunft die WSG zu?*

Es müssen auch in Zukunft Wohnungen modernisiert, saniert und neugebaut werden. Die Herausforderungen liegen in den immer komplizierteren, baurechtlichen und sonstigen Vorgaben. Wenn man sie einzeln betrachtet, erscheinen sie durchaus sinnvoll – etwa bei Themen wie Klima, Umwelt etc. In der Vielfalt können sie zu einer Bauverhinderung führen. Hier wünsche ich der WSG, dass sie weiterhin einen erfolgreichen und wirtschaftlich soliden Kurs fährt und mit daran arbeitet, die Wohnungsknappheit in unserer Region zu verringern.



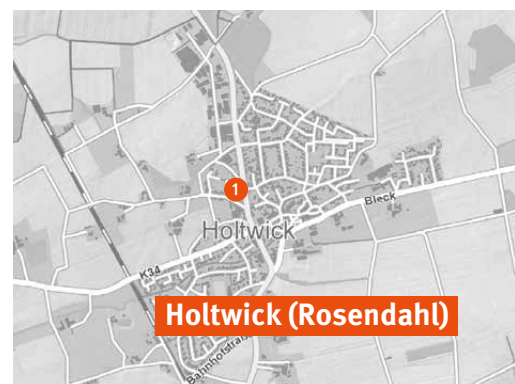
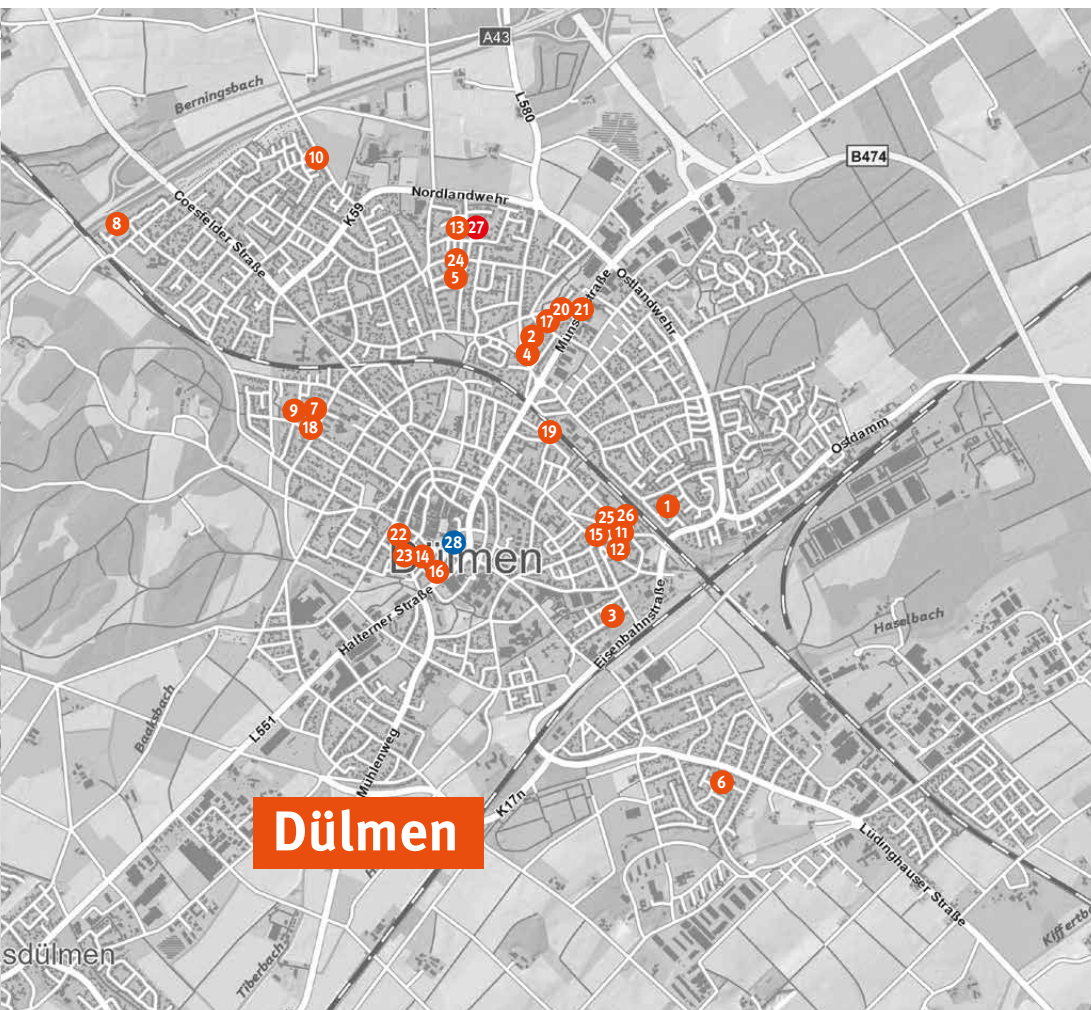
Das höchste Organ: Die jährliche Mitgliederversammlung, die den Mitgliedern die Mitwirkung an wichtigen Entscheidungen ermöglicht.



Wohnungsbestand der WSG im Jahr 2024

Coesfeld

| Straße | Wohnungen | Bezug |
|---|-----------|-------|
| 1 Am Alten Freibad 9+11 | 22 | 2007 |
| 2 Am Fredesteen 43, 45 | 8 | 1959 |
| 3 Anlohstr. 7 | 9 | 1972 |
| 4 Basteiring 10 | 6 | 1956 |
| 5 Basteiring 7-8 | 12 | 1957 |
| 6 Bleichgraben 7 | 4 | 1968 |
| 7 Breslauer Str. 13-23, 16-30 | 27 | 1954 |
| 8 De-Bilt-Allee 37-47a | 12 | 2000 |
| 9 Druffels Weg 55-57 | 12 | 1998 |
| 10 Eleonore-Pollmeyer-Str. 60-74 | 8 | 2002 |
| 11 Eschstr. 14 | 11 | 2018 |
| 12 Friedensweg 1-13 | 23 | 1998 |
| 13 Grenzweg 26, 28 | 10 | 1969 |
| 14 Haugen Kamp 3, 3a-c | 4 | 1995 |
| 15 Hengtering 47 | 8 | 2020 |
| 16 Hohe Lucht 5, 7, 9 | 14 | 1954 |
| 17 Indehell 11, 13 | 65 | 1974 |
| 18 Katthagen 11-25 | 20 | 1958 |
| 19 Köbbinghof 16 | 6 | 1956 |
| 20 Kuchenstr. 11, 13 | 10 | 1953 |
| 21 Ludgerischulplatz 1-7, Hengtering 31, 37 | 33 | 1957 |
| 22 Norbertweg 2-24, 9-15 | 33 | 1958 |
| 23 Rosenstr. 6, 8 | 9 | 1955 |
| 24 Rosenstr. 7, 9 | 8 | 1955 |
| 25 Rostocker Str. 9-19 | 11 | 1954 |
| 26 Schützenring 42-44, 46-48 | 10 | 1953 |
| 27 Stadtbusch 15-21 | 11 | 1967 |
| 28 Steinbicker Str. 1-8 | 30 | 1951 |
| 29 Steinbicker Str. 7a | 4 | 2016 |
| 30 Steinbicker Str. 9, 9a-c | 4 | 1996 |
| 31 Steinbicker Str. 10-14 | 12 | 1952 |
| 32 Steinbicker Str. 16-20 | 18 | 1995 |
| 33 Katthagen 12 | | |
| 11 WE aktuell im Bau, bezugsfertig: 2025 | | |
| Kitas | | |
| 34 DRK Kita Akazienweg 16 | 1 | 1997 |
| 35 Montessori-Kinderhaus, Friedhofsallee 19 | 1 | 2000 |
| 36 Liebfrauenkindergarten, Schützenwall | 1 | 2018 |



Quellenvermerk: Die Basisk@rte – „Projektgebiet“, Bearbeitung und Gestaltung Kreis Borken (2023)
 ©LandNRW/KreisBorken,GEObasis.DE/BKG,EUA,OSM

Dülmen

| Straße | Wohnungen | Bezug |
|---|-----------|---------|
| 1 Alter Ostdamm 96-108 | 7 | 2000 |
| 2 Am Teigelofen 11-25, 10-24 | 35 | 1958 |
| 3 An der Wette 25, 27, 29, Kreuzweg 153 | 47 | 2023 |
| 4 Billerbecker Str. 15+15a | 27 | 2009 |
| 5 Bischof-Ketteler-Str. 42 | 12 | 1973 |
| 6 Buschwiesen 13 | 4 | 1990 |
| 7 Dalweg 31-37/ Merfelder Str.40-44 | 70 | 2013/14 |
| 8 Dornenkamp 14-18a | 7 | 1993 |
| 9 Hasselweg 23, 25 | 10 | 1957 |
| 10 Haverlandweg 142 | 48 | 1974 |
| 11 Hohe Str. 70-76 | 16 | 1971 |
| 12 Hohe Str. 71, 73 | 20 | 1971 |
| 13 Im Lerchenfeld 11, 13, 15 | 13 | 1968 |
| 14 Kötteröde 15 | 6 | 1955 |
| 15 Kreuzweg 80, 82, 84 | 22 | 1970 |

| | | |
|---|----|------|
| 16 Marktstr. 59 | 6 | 1956 |
| 17 Ovelgönne 11, 13, 15 | 15 | 1953 |
| 18 Overbergstr. 73, 75 | 11 | 1957 |
| 19 Pluggendorfer Str. 31 d+e | 10 | 1991 |
| 20 Stockhover Weg 10, 12, 14, 16 | 20 | 1953 |
| 21 Stockhover Weg 12a, 14a | 15 | 1995 |
| 22 Südring 6 | 6 | 1955 |
| 23 Südring 20-22 | 8 | 1956 |
| 24 Windhegge 14 | 40 | 1971 |
| 25 Windmühlenberg 21-25 | 22 | 1970 |
| 26 Windmühlenberg 28, 30 | 4 | 1969 |
| 27 Im Lerchenfeld 11, 13, 15 5 WE aktuell im Bau, bezugsfertig: 2025 | | |

Kita
 28 St. Anna Kiga im einsA, Kirchgasse Dülmen 1 2019

Billerbeck

| Straße | Wohnungen | Bezug |
|--|-----------|---------|
| 1 Baumgarten 16 | 18 | 1994 |
| 2 Baumgarten 16a | 15 | 2004 |
| 3 Brandenburger Str. 5-6 | 4 | 1958 |
| 4 Gantweger Kley 10, 12, 12a/ Brunnenweg 18 | 32 | 2022/23 |
| 5 Holthäuser Str. 8 | 6 | 1991 |
| 6 Nordstraße 12 | 12 | 2020 |
| 7 Propst-Laumann-Str. 13, 15 | 8 | 1971 |

Holtwick (Rosendahl)

| | | |
|-------------------|---|------|
| 1 Legdener Str. 9 | 5 | 1953 |
|-------------------|---|------|

