



WohnBau
MÖNCHENGLADBACH

TÄTIGKEITSBERICHT

2022

Geschäftsjahr
2022



Gemeinsam. Vielfalt.
MÖNCHENGLADBACH

INHALT

Vorstand & Geschäftsführung	3
Kennzahlen	4
Projekte	13
Ausblick	28
Nachhaltigkeit	30
Rückblick	34

VORSTAND & GESCHÄFTSFÜHRUNG

3



Auch wenn wir in diesem Geschäftsjahr Gutes zu berichten haben, fällt es uns schwer die richtigen Worte zum Geschäftsjahr 2022 zu finden. Noch sind Auswirkungen der Pandemie zu spüren, aber insbesondere der Krieg und die Geschehnisse in der Ukraine und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Folgen verunsichern extrem. Eine Energiekrise mit der Gefahr, unsere Wohnungen nicht mehr beheizen zu können oder gar ein Blackout, der Teilbereiche unseres Landes hätte dunkel werden lassen, hat viele Entscheidungen stark beeinflusst.

Gerade in dieser schwierigen Zeit dürfen wir aber nicht vor Problemen zurückschrecken. Es sind Ideen und Lösungen gefragt und eine Umsetzung muss sich daraus ergeben.

Vor allem das Engagement und die Flexibilität unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat dazu beigetragen, dass uns dies gelungen ist. Auf unserem Weg der Digitalisierung des Unternehmens sind wir wichtige Schritte weitergekommen und konnten unsere Zielsetzungen erreichen.

Den teils massiven Preisentwicklungen im Baugewerbe sind wir standfest und entscheidungsfreudig begegnet und konnten so unsere Baumaßnahmen weiter voranbringen. Zwei Kitas und zwei Mehrfamilienhäuser wurden fertiggestellt und in Betrieb genommen. Bei drei weiteren Kitas und einem größeren Mehrfamilienhaus konnten die Baumaßnahmen planungsgemäß weiter fortschreiten. An dieser Stelle bedanken wir uns für die partnerschaftliche Zusammenar-

beit mit unseren Ansprechpartnern*innen bei der Stadtverwaltung, dem regionalen Bauhandwerk und den Fachplanern*innen, ohne diese wäre die Erfüllung unserer Aufgaben nicht zu erreichen.

Eine weitere große Aufgabe ist die Erreichung der sehr ambitionierten Klimaziele. Auch diese haben wir angenommen und mit Taten und Ideen begonnen, einen Weg für die nächsten Jahre zu bereiten.

Aber nicht nur unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gilt unser Dank. Auch bei den Mitgliedern unserer Aufsichtsräte und den Vertretern*innen unserer Gesellschafterin möchten wir uns für die konstruktive Mitarbeit bedanken und wünschen mit den nun folgenden Sequenzen des vergangenen Geschäftsjahres einen interessanten Einblick in unsere Arbeit.

KENNZAHLEN

2022 Kreisbau AG

5



1.864

Wohnungen / Gewerbeeinheiten



391

Häuser

108.117 T€

Bilanzsumme

12.510 T€

Umsatzerlöse

1.502 T€

Jahresüberschuss

125.308

Wohn- & Nutzfläche in qm

3.507 T€

Investitionen in Neubau & Bestand

5,39 €

Ø Wohnungsmiete pro qm

3.617 T€

Cashflow

8,2%

Fluktuationsrate

37%

Eigenkapitalquote

0,3%

Leerstandsquote

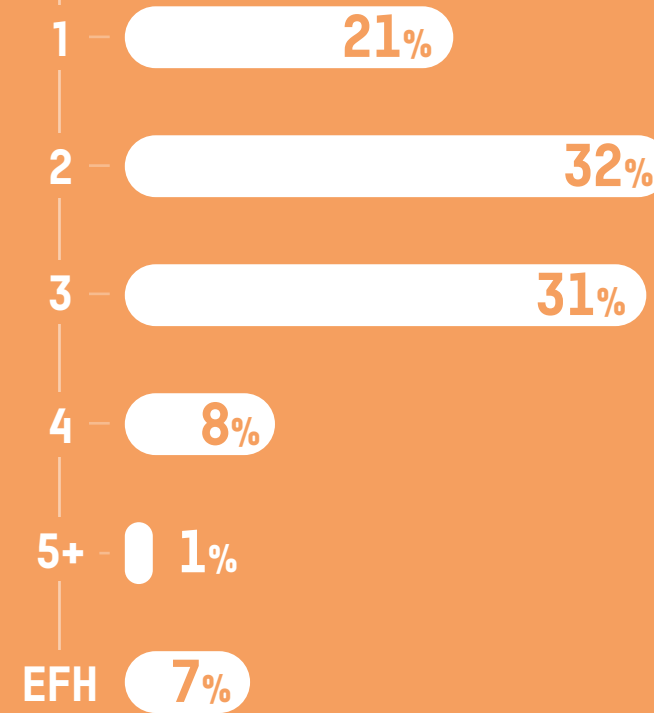
SOZIAL KAPITAL

-  **8** Kitas
-  **5** Senioren-Wohngemeinschaften
-  **27** Sozialimmobilien
-  **12** Denkmalobjekte
-  **22** Gästewohnungen

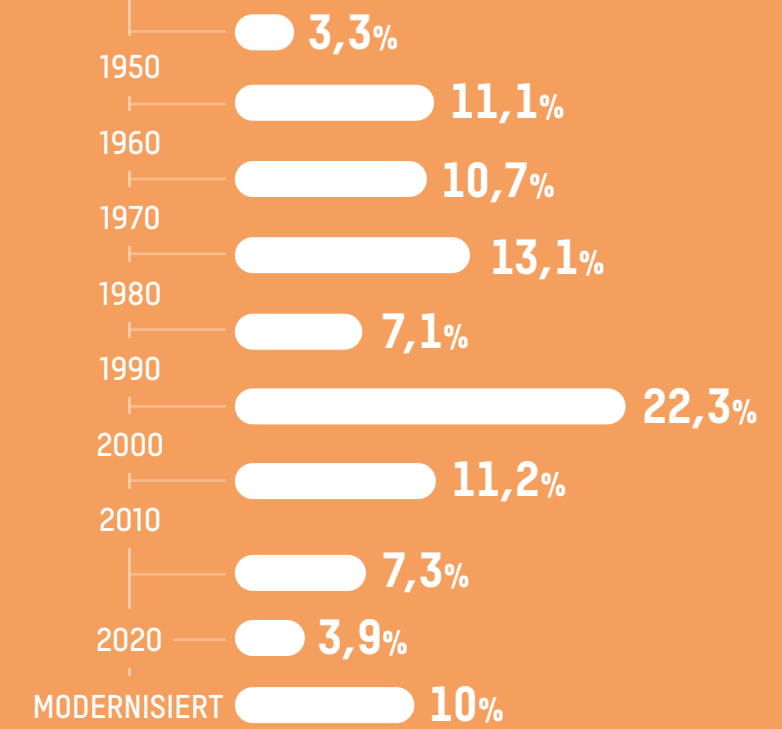
Anteil Mitarbeiter*innen männlich/weiblich



Anteil der Wohnungen nach Zimmerzahl/EFH



Wohnungsbestand nach Baualtersklassen



KENNZAHLEN

2022 GWSG

9



2.451

Wohnungen / Gewerbeeinheiten



654

Häuser

124.282 T€

Bilanzsumme

16.226 T€

Umsatzerlöse

3.115 T€

Jahresüberschuss

174.668

Wohn- & Nutzfläche in qm

8.323 T€

Investitionen in Neubau & Bestand

5,19 €

Ø Wohnungsmiete pro qm

5.256 T€

Cashflow

5,2%

Fluktuationsrate

37%

Eigenkapitalquote

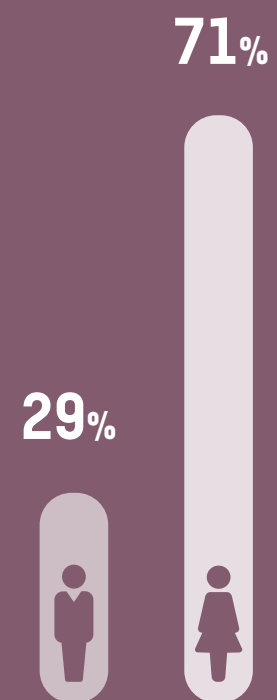
0,3%

Leerstandsquote

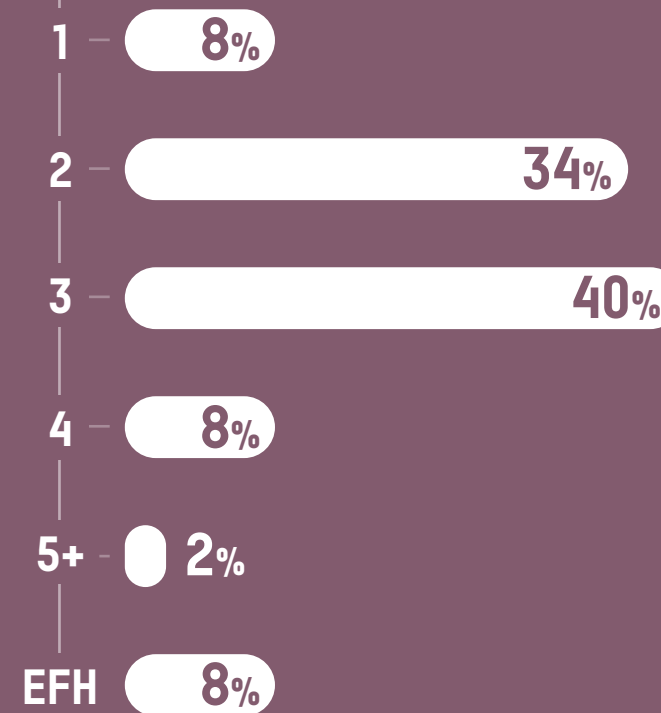
INFRASTRUKTUR MIT MEHRWERT

-  **13** Kitas
-  **2** Senioren-Wohngemeinschaften
-  **22** Sozialimmobilien
-  **122** Denkmalobjekte
-  **6** Gästewohnungen

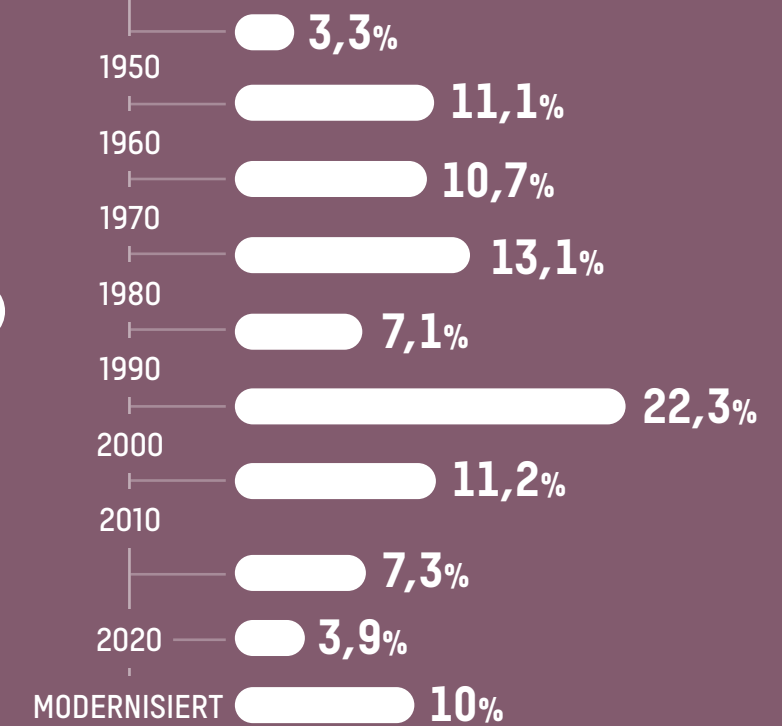
Anteil Mitarbeiter*innen männlich/weiblich



Anteil der Wohnungen nach Zimmerzahl/EFH



Wohnungsbestand nach Baualtersklassen





PROJEKTE IM BAU & FERTIG- STELLUNG



Kita in der Duis

Metzenweg

Kita Spielkaulenweg

Ittisweg

Kita Urftstraße

Kita Wiedemannstraße

Kölner Straße

Oberheydener Straße

Mehrfamilienhaus Kölner Straße in MG-Odenkirchen,
7 öffentlich geförderte Wohneinheiten,
448 m² Wohnfläche

Mehrfamilienhaus Metzenweg in MG-Windberg,
34 Wohneinheiten, davon 29 öffentlich gefördert,
1.887 m² Wohnfläche

Kindertagesstätte Wiedemannstraße
in MG-Odenkirchen, 3 Gruppen, 555 m² Nutzfläche

Kindertagesstätte In der Duis in MG-Venn,
3 Gruppen, 555 m² Nutzfläche

Kindertagesstätte Urftstraße in MG-Rheydt-West,
5 Gruppen und Frühförderungseinrichtung,
1.259 m² Nutzfläche

Kindertagesstätte Spielkaulenweg in MG-Eicken,
4 Gruppen, 740 m² Nutzfläche

Mehrfamilienhaus und Kindertagesstätte Ittisweg
in MG-Schrievers, 14 öffentlich geförderte
Wohneinheiten mit 823 m² Wohnfläche und
4 Kita-Gruppen mit 740 m² Nutzfläche



INVESTITION IN GUTES & GÜNSTIGES WOHNEN

15

UNSERE WOHNPROJEKTE

Kölner Straße



SPATENSTICH
2020



Alle modern ausgestatteten Wohnungen verfügen über eigene Freisitze, auch eine Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung mit Blick über Odenkirchen ist vorhanden. Neben Abstellmöglichkeiten und einem Waschraum im Kellergeschoss stehen für die Mieter*innen im begrünten Innenhof auch Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Das Flachdach, versehen mit einer großzügigen Dachbegrünung, leistet einen ökologischen Beitrag und bewirkt einen positiven Effekt gegen die sommerliche Überhitzung. Mittels der eingesetzten modernen Wärmepumpentechnik kommt das Mehrfamilienhaus gänzlich ohne Einsatz von fossilen Brennstoffen aus und ist klimaneutral zu betreiben.

Schon im September konnten alle Mieter*innen mit Wohnberechtigungsschein in die öffentlich geförderten 2-3-Zimmer-Wohnungen einziehen.

Wir freuen uns, mit diesem Wohnprojekt eine Aufwertung für diesen Teil der Kölner Straße im Stadtteil Odenkirchen realisiert und aus zwei abgängigen Einfamilienhäusern insgesamt sieben neue, bezahlbare Wohnungen geschaffen zu haben.



BEZUGSFERTIG
2022

Das Neubauprojekt Kölner Straße 11, in zentraler Lage von Mönchengladbach-Odenkirchen gelegen, wurde unter erschwerten Rahmenbedingungen in Zeiten der Pandemie realisiert. In Zusammenarbeit mit dem Rheydter Architekturbüro Jakobs Architekten entstand ein modernes und zeitgemäßes Mehrfamilienhaus, welches im Spätsommer fertiggestellt wurde. Auf dem Grundstück mit zwei Jahre lang leerstehenden Einfamilienhäusern, wurde ein großzügiges Gebäude mit sieben barrierefreien Wohneinheiten errichtet.





16



Metzenweg

Nun nimmt auch das Neubauprojekt am Metzenweg 119 + 121, im beliebten Stadtteil Windberg, Formen an. Bereits im Spätsommer 2021 fiel der Startschuss für den geplanten Neubau mit dem offiziellen Spatenstich. Um einen weiteren Teil des so dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraums zu decken, geht die WohnBau mit gutem Beispiel voran und beginnt in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Ledwig und Spinnen den geplanten, barrierefreien Neubau auf dem Metzenweg.

Hier werden insgesamt 34 zeitgemäße und lichtdurchflutete Wohnungen entstehen, wovon insgesamt 29 Wohnungen öffentlich gefördert sind. Alle Einheiten sind im Segment von preiswertem Wohnraum angesetzt und verfügen über gute Wohnqualität mit hochwertiger Ausstattung.

Bei der Planung wurde auch die Möglichkeit für 5 freifinanzierte Appartements geschaffen, die aufgrund ihrer Größe und geschickten Raumaufteilung trotz der geplanten Qualität bezahlbar bleiben und für Bewerber jeden Alters interessant sind.

Die Gesamtwohnfläche wird nach Fertigstellung rund 1.900 qm betragen, aufgeteilt auf moderne 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen, welche alle mit einem Balkon ausgestattet werden. Alle Wohnungen sind barrierefrei geplant und über einen Personenaufzug erreichbar, welcher bis in die Kellerräume und die Tiefgarage führt. Neben der Parkmöglichkeit für PKW können in der Tiefgarage auf einer extra dafür vorgesehenen großzügigen Fläche Fahrräder abgestellt werden, wodurch die mühseligen Transportwege durch das Treppenhaus entfallen.

Um mit der aktuellen Entwicklung Schritt zu halten, sind auf den PKW-Stellplätzen eigene Stromanschlüsse zur Ladung von E-Fahrzeugen vorgesehen.

Auch am Metzenweg setzt die WohnBau auf klimafreundliche und zukunftsweisende Technik. Der Neubau soll durch Wärmepumpentechnik nachhaltig beheizt werden. Es werden auch in diesem Objekt die bereits bei der WohnBau erprobten ReFrame-Fenster (Kunststofffenster aus 100 % recyceltem Kunststoff) eingebaut und eine Dachbegrünung rundet die Ziele zu den Bausteinen Nachhaltigkeit und Klimaneutralität ab.

Eine optisch ansprechend gestaltete Außenanlage mit zusätzlichen PKW-Stellplätzen soll später den Neubau vervollständigen. Während der gesamten Bauphase begleitet uns eine alte großgewachsene Rotbuche, die unbedingt erhalten und in das Projekt integriert werden soll. Diese dient im Sommer als Schattenspender und bietet einen natürlichen Wärmeschutz. Gleichzeitig möchte die WohnBau hierdurch ein sichtbares ökologisches Zeichen setzen, auch wenn sich dadurch die Planung und Ausführung einzelner Bauphasen aufwändiger gestaltet.

Hinter dem Grundstück des Neubaus befindet sich bereits eine Kita der WohnBau, welche vor einigen Jahren in Holzbauweise ebenfalls mit einer Dachbegrünung gebaut wurde. Damit steuert die WohnBau den sich immer mehr aufheizenden Innenstädten entgegen und bietet zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Kleinstlebewesen.

SPATENSTICH
2021



PLANUNG
FERTIGSTELLUNG
2023

BESSERE VERSORGUNG MIT
BEZAHLBAREM WOHNRAUM





18

ERWEITERUNG DES BETREUUNGSANGEBOTES

UNSERE KITA-PROJEKTE

Zwei auf einen Streich: Odenkirchen & Venn

Schon kurz vor Jahresende in 2021 wurde mit dem Bau einer neuen Kita an der Wiedemannstraße im Stadtteil Odenkirchen begonnen. In direkter Nachbarschaft zur Grundschule Burgbongert und neben der Turnhalle soll hier eine 3-gruppige Kindertagesstätte entstehen.

Im Januar 2022 konnte der Spatenstich für die Kindertagesstätte In der Duis erfolgen.



Beide Entwürfe sind in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Brings Architekten entstanden, auch die Umsetzung beider Baumaßnahmen erfolgt mit diesem Architekturbüro.

SPATENSTICH

21 / 22

Die zwei Kitas sind sich zum Verwechseln ähnlich, aber doch ganz anders. Zuerst entstand der Entwurf der Kita Wiedemannstraße als 3-gruppige Kita, um ein Betreuungsangebot für 50 – 60 Kinder zu schaffen. Erst etwas zeitversetzt entstanden Überlegungen auf dem Grundstück im Stadtteil Venn eine Kita zu errichten. Derselbe Kitaentwurf eignete sich für diesen Standort perfekt; er musste lediglich gespiegelt geplant werden. So entwickelte sich dieser Entwurf sehr schnell.

Hauptunterscheidungsmerkmal wird die Farbgestaltung sein. In Odenkirchen entsteht ein Farbkonzept mit dem Thema sommerliche Grüntöne von Laubbäumen, in Venn sollen es die Herbstfärbungen von Laubbäumen sein, von gelb über orange bis rotbraun.

Die Bauweise beider Kitas soll der städtischen Gesamtstrategie im Sinne der Nachhaltigkeit folgen. So haben auch bei diesen Projekten der Umweltgedanke, Klimaschutz und die Ressourcenschonung eine hohe Priorität. Beide Gebäude werden in Holzrahmenbauweise errichtet. Der Baustoff Holz hat den Vorteil, dass bei seiner Entstehung kaum Kohlendioxid (CO₂) freigesetzt wird und sogar große Mengen „CO₂“ gebunden werden. Für den Klimaschutz ist es wichtig, dass das „CO₂“ möglichst lange gebunden bleibt, z.B. in den neuen Kindertagesstätten. Darüber hinaus wird das dem Wald entnommene Holz wieder aufgeforstet und kann im Laufe der Jahre als weiterer „CO₂“-Speicher dienen (Substitution).

Neben Dachbegrünung als ökologische Ausgleichsfläche mit Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird auch auf andere nachhaltige Materialien wie z.B. ReFrame-Fenster aus 100% recyceltem Kunststoff gesetzt. Zusätzlich soll ein großer Teil der Fassadenflächen mit Holzschalung gestaltet werden und auch die farbig gestalteten Putzflächen sollen auf Holzfaserdämmsystemen ausgeführt werden. Hier funktioniert das Zusammenspiel von ressourcenschonenden Materialien und modernster Technik. Für Beheizung und Warmwasser sind moderne Luft-Wasser-Wärmepumpen ergänzt durch Photovoltaikanlagen geplant, um auch in diesen beiden Kitas einen klimaneutralen Betrieb realisieren zu können. Die Fertigstellung beider Neubauprojekte ist für Anfang 2023 geplant.



PLANUNG
FERTIGSTELLUNG
2023



Urftstraße



Der Neubau dieser fünfgruppigen, inklusiven Kindertagesstätte mit zusätzlicher, integrierter Frühförderungseinrichtung an der Urftstraße wurde schon in 2020 begonnen und Anfang 2022 fertiggestellt. Im Mai gab es dann eine gemeinsame Vorstellung der Einrichtung zusammen mit dem Caritasverband Region Mönchengladbach e.V., der Sozialdezernentin Dörte Schall und dem Fachbereichsleiter Kinder, Jugend und Familie, Klaus Röttgen. Von den hellen, großen Räumen der Einrichtung, die im Stadtteil Rheydt-West zwischen der Hubertusstraße und dem Gelände der Gesamtschule Espenstraße gelegen ist, zeigten sich alle Anwesenden begeistert.

Für die WohnBau ist der Neubau dieser Kindertagesstätte in einigen Bereichen ein neues Terrain; auf vieles war zu achten, was in anderen Kitas nicht zwingend üblich ist.

In der Kindertagesstätte an der Urftstraße werden 63 Kinder mit und ohne Behinderung in zwei heilpädagogischen und drei inklusiven Gruppen betreut. Zusätzlich zur 5-gruppigen Einrichtung unterstützt die Frühförderung gemeinsam mit Kooperationspartnern pro Jahr über 200 Kinder mit Entwicklungsverzögerung, Verhaltensauffälligkeiten oder Beeinträchtigungen von Geburt an bis zum Schuleintritt.

Eine Besonderheit ist ein geschütztes und bepflanztes Atrium mit verschiedenen beispielbaren Oberflächen, in dem die teilweise schwer beeinträchtigten Kinder sicher die Umgebung erkunden können und spielend die Sinne angesprochen werden. Der Entwurf der Kindertagesstätte ist zusammen mit dem Architekten Christoph Spiegelhauer vom Büro B15 Architekten entstanden. An diesem Atrium treffen die Bereiche Frühförderung, Kindertagesstätte und der Mehrzweckraum, der einer kleinen Turn- und Spielhalle gleicht, zusammen. Alle Bereiche verfügen über eigene Zugänge zum Atrium. Geschützt hinter dem Gebäudekomplex befindet sich die Außenspielfläche mit Bobby-Car-Rennbahn, Nestschaukel und beispielbarem Hügel. Durch das umliegende Grün und den alten Baumbestand erfährt das Außengelände eine besondere Qualität und wurde noch zusätzlich durch neu gepflanzte Bäume und eine hochwertige Vorgartenbepflanzung ergänzt. Die zurückhaltende, moderne Klinkerfassade ist in naturnahen Farbtönen gehalten, wird aber durch farbenfrohe Paneele im Bereich der einzelnen Kitagruppen kindgerecht aufgelockert. Außerdem gibt es so auch eine farbliche Zuordnungsmöglichkeit der einzelnen Gruppenräume.

Zusätzlich hat dieser Neubau noch ein weiteres Highlight für das Thema Nachhaltigkeit erfahren. In diesem Kitaprojekt wurden, deutschlandweit erstmalig, Kunststofffenster aus vollständig recyceltem Kunststoffmaterial eingebaut. Sie stehen für einen geschlossenen Material-Kreislauf und damit für eine lückenlose Schonung natürlicher Ressourcen. Für eine ressourcenschonende und effiziente Beheizung und Warmwasserbereitstellung sorgen zwei moderne Wärmepumpen, die einen klimaneutralen Gebäudebetrieb ermöglichen.

21

SOZIALE INFRASTRUKTUR IM QUARTIER



SPATENSTICH
2021

BEZUGSFERTIG
2022





22

ERWEITERUNG DES BETREUUNGSANGEBOTES

Eicken



Im April 2022 wurde trotz erschwerter Rahmenbedingungen durch Baukostenexplosion und Materialengpässen im Stadtteil Eicken mit dem Neubau einer weiteren Kindertagesstätte am Spielkaulenweg begonnen.

Seit vielen Jahren betreibt die AWO im selben Quartier eine Kita der WohnBau Mönchengladbach. Umso mehr freut es uns, dass die AWO auch für diese neue Kindertagesstätte als Betreiber gewonnen werden konnte.

Auch dieser Entwurf einer 4-gruppigen Kindertagesstätte mit einer Nutzfläche 740 m² ist zusammen mit dem Architekten Christoph Spiegelhauer vom Büro B15 Architekten entstanden.

Neu ist, dass die weitere Ausführung und Betreuung des Bauvorhabens bis zur Fertigstellung durch die Bau- und Planungsabteilung der WohnBau Mönchengladbach begleitet und durchgeführt wird. Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet und wird eine Klinkerfassade in verschiedenen intensiven, aber hellen Beigetönen erhalten.

Auch bei diesem Projekt wird das Augenmerk auf ressourcenschonende Bauweise gelegt und auf nachhaltige Materialien geachtet. So soll bei der Errichtung der Mehrzweckhalle eine wohngesunde und ökologisch nachhaltige Dämmung verwendet werden.

Durch die Planung von moderner Wärmepumpentechnik in Kombination mit einer Photovoltaikanlage zur Gebäudebeheizung und Warmwasserversorgung wird komplett auf fossile Brennstoffe als Energiequelle verzichtet.

PLANUNG
FERTIGSTELLUNG
2023



SPATENSTICH
2022



24

BEZAHLBARER WOHNRAUM & SOZIALE INFRASTRUKTUR VEREINT

Iltisweg

In beliebter Wohnlage des Stadtteils Rheydt wurde im April 2022 das Neubauprojekt Iltisweg 14+16 fertiggestellt. Ruhig im Wohngebiet, aber dennoch zentral gelegen, wurde ein modernes Mehrfamilienhaus sowie eine 4 gruppige-Kita errichtet. Als Partner der Stadt Mönchengladbach und dem preisreduzierten Wohnungsbau verpflichteten Unternehmen, freuen wir uns in toller Lage bezahlbares Wohnen verwirklicht zu haben.



Gleichzeitig konnte mit diesem Projekt die soziale Infrastruktur des Stadtteils aufgewertet werden und mit der großzügigen Kita im Erdgeschoss dringend benötigte Kindergartenplätze geschaffen werden. Für ca. 80 Kinder kann so das Bildungs- und Förderangebot in unserer Stadt erweitert und verbessert werden. Große Teile der Außenspielflächen befinden sich geschützt von der Straße hinter dem winkelförmigen Gebäude.

Modernes, zeitgemäßes Wohnen ist in 14 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen, wovon 13 öffentlich gefördert sind, in den beiden oberen Geschossen möglich. Die gut beleuchteten Wohnungen verfügen alle über Balkone oder Freisitze und sind über ein separates Treppenhaus und einen Aufzug barrierefrei erreichbar.

Im Kellergeschoss befinden sich nicht nur Abstellräume, sondern auch eine Tiefgarage für PKW der Mieter*innen und das Kitapersonal inklusive Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Nachhaltigkeit und Ökologie sind wichtige Bausteine der WohnBau Mönchengladbach und wurden auch in diesem Projekt berücksichtigt. So konnten die Fassaden weitestgehend mit regionaltypischem Klinkermauerwerk erstellt werden; wichtig um Aufwand in der späteren Instandhaltung zu reduzieren und bei einem zukünftigen Rückbau eine Kreislauf-fähigkeit zu ermöglichen. Zudem ist das Gebäude mit aktueller Wärmepumpentechnik ausgestattet und kann somit klimaneutral beheizt werden.

Zum zweiten Mal haben wir auch in diesem Projekt Kunststofffenster aus vollständig recyceltem Kunststoff-Material eingebaut. Hierdurch ist ein geschlossener Material-Kreislauf schon jetzt möglich und Kreislaufwirtschaft wird Realität.

Besonders zu erwähnen ist der vielfältig bepflanzte Vorgarten; nicht nur optische Aufwertung der Eingangssituation, sondern ein Beitrag für Artenvielfalt, Reduzierung innerstädtischer Erwärmung und Regenspeicherung.



SPATENSTICH
2020

BEZUGSFERTIG
2022



AUFWERTUNG IM BESTAND & WERTERHALT

UNSER ALTBAUBESTAND

Auch im Altbaubestand ist die WohnBau ein verlässlicher Partner für die verwalteten Wohngebäude der Stadt Mönchengladbach.

Besonders hervorzuheben sind hierbei die aufwendig verzierten, historischen Fassaden und insbesondere die Denkmäler.

Beide Gebäudesparten sind wertvolle, historische Zeugnisse, in den Quartieren prägend für das Stadtbild und somit sicherlich besonders erhaltenswert in und für unserer Stadt.

BAUJAHR
1900

AUFWERTUNG 2022



Dahlener Straße

Im Geschäftsjahr 2022 wurden mehrere stark gealterte Fassaden aufwendig überarbeitet.

Entlang der Dahlener Straße erscheinen nun gleich vier Objekte in neuem Glanz und werten damit deutlich eine der Hauptzufahrtsstraßen zur Rheydter Innenstadt für Besucher*innen und Bürger*innen Mönchengladbachs auf. Die Mehrfamilienhäuser Dahlener Straße 46, 112, 116 und 118 wurden alle in den Jahren 1900 bis 1903 erbaut. Die drei letztgenannten bilden dabei ein Ensemble mit aufwendig gestalteten Stuckverzierungen an den straßenseitigen Fassaden. Im Zuge der Fassadenarbeiten wurden die Dachflächen überprüft, erforderliche Reparaturen durchgeführt und unter anderem mehrere Dachgauben instandgesetzt. Auch wurden vorhandene Klinkerflächen gereinigt und aufgearbeitet. An einem der Objekte machten gravierende Beschädigungen an einem Erker besondere Maßnahmen notwendig. Mit Unterstützung eines Statikers konnten die vorhandenen Schäden fachgerecht behoben werden.



Gasthausstraße

Zusätzlich erstrahlt in der Altstadt von Mönchengladbach das Denkmalobjekt Gasthausstraße 27 in neuem Glanz. Das Patrizierhaus aus der Jahrhundertwende im Altstadtviertel erhielt in enger Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz eine umfassende Instandsetzung. Mit dem neuen Farbkonzept fügt sich die Fassade nun stilvoll in die vorhandene Straßenbebauung ein und trägt zum Charme des Altstadtviertels bei. Das Dach und der verzierte Straßengiebel erhielten eine Überarbeitung. Auch die Haustüre aus dem Jahr 1900 wurde in Abstimmung mit der Denkmalbehörde durch ein spezialisiertes Fachunternehmen aufwendig restauriert. Hier wurde bei der Umsetzung besonderer Wert auf die originale Optik, verbunden mit moderner Schließtechnik und energetischer Effizienz gelegt.



EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT



29

WAS TUT SICH NEUES?

Ausblick

Unattraktive Brachflächen, aufgegebene Spielplatz-Areale – es gibt viele freie Flächen im Stadtgebiet von Mönchengladbach, die auf eine Entwicklung warten. Es handelt sich hierbei selten um die „Filetstücke“, darum sind viele Investoren eher abgeschreckt oder nicht interessiert.

Dennoch nehmen wir uns dieser Aufgabe an und versuchen für diese Flächen Lösungen zu finden. Besonders bei Kita-Projekten sind wir hier schon erfolgreich gewesen und wollen hier auch zukünftig investieren.

Ein Beispiel dafür ist die Kita an der Wiedemannstraße. Sie entsteht auf dem Areal eines ehemaligen Schwimmbades, ein städtisches Grundstück zwischen zwei Schulstandorten und schon länger eine unschöne Brachfläche. Die dort entstehende Kita ist ein wertvolles Projekt für neue soziale Infrastruktur im Quartier und die Aufwertung einer Brachfläche.

Auch auf einem ungünstig geschnittenen Grundstücksareal an der Kochschulstraße soll eine Kita entstehen. Hierfür wurde in Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro eine Idee mit zwei schräg verscheidenden

Baukörpern entwickelt, die sich zukünftig in das Areal einfügt. Ein ganzer Teil des Grundstücks befindet sich zwischen den Gärten der umliegenden Bebauung und kann nun als geschützte Spielfläche für die Kinder genutzt werden.

Für zwei ehemalige Spielplatzflächen haben wir, mit der eigenen Planungsabteilung innerhalb der WohnBau, Konzepte für eine zukünftige Nutzung der brachliegenden Flächen als Kita-Standorte entwickelt. Auf ungünstig geschnittenen, dreieckigen Grundstücken können diese Flächen wieder einer wertvollen Nutzung zugeführt werden. Auch der Erhalt von vorhandenen Baumbeständen wurde von uns berücksichtigt. Zukünftig werden hier wieder Kinder spielen, aber auch Bildungsaufgaben werden auf diese Weise möglich - ein Mehrwert für unsere Stadt.

So arbeiten wir bei der WohnBau Mönchengladbach auch in Zukunft daran, bezahlbaren Wohnraum, soziale Infrastruktur und die Weiterentwicklung unserer Stadt mit Projektideen und Baumaßnahmen voranzubringen.



NACHHALTIGKEIT UND KLIMAZIELE

Die WohnBau Mönchengladbach ist sich mit ihren beiden Wohnungsunternehmen in Mönchengladbach der hohen Verantwortung in den Bereichen Ökonomie und Soziales bewusst. In verschiedenen Arbeitsbereichen wird die ökologische Verantwortung verstärkt zu einem Fokusthema. Auch das Thema Nachhaltigkeit nimmt eine immer wichtigere Rolle ein und wird bei allen Projekten des Neubaus und der Modernisierung überprüft. Nachhaltigkeit soll zukünftig als eigenständiges Ziel in die Unternehmensstrategie eingebunden werden. Diese Themen werden dann in Form eines Nachhaltigkeitsberichtes ausformuliert und veröffentlicht werden.

Die WohnBau Mönchengladbach ist als Bestandhalterin eine der Anbieterinnen im städtischen Wohnungsmarkt in Mönchengladbach. Im immobilienwirtschaftlichen Geschäftsfeld liegt ein Schwerpunkt der Tätigkeit in der Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes von 4.315 Wohnungen und Gewerbeeinheiten; ein anderer bildet die Vermietung und Bewirtschaftung des städtischen Wohnungsbestandes über Generalpachtverträge. Die Optimierung und Erweiterung des Bestandsportfolios erfolgt kontinuierlich mittels Modernisierung, Neubautätigkeit und Objektankäufen.

Die Kreisbau AG mit ihrer nahezu 100-jährigen Geschichte, aber auch die GWSG mbH mit ihrer mehr als 60-jährigen Geschichte stehen für Kontinuität und Verlässlichkeit als Wohnungsanbieter für die Bürger*innen der Stadt Mönchengladbach und als Auftraggeber für das Handwerk in der Region. Eine solide Grundlage für eine zukunftsfähige Optimierung bzw. Modernisierung der Wohnungsbestände bildet die Eigenkapitalquote der Gesellschaft mit 37%.

Auch in Mönchengladbach entwickelt sich die Wohnungsmarktsituation zunehmend schwieriger. Im Marktsegment des günstigen und preisgedämpften Wohnraums und verstärkt bei 2- und 3-Zimmer-Wohnungen ist ein Nachfragezuwachs spürbar. Im eigenen Wohnungsbestand wird dies durch anhaltend niedrigen Leerstand und daraus resultierend kaum vorhandene Wohnungsangebote erkennbar. Durch Investitionen in den Neubau von Wohneinheiten und Modernisierung von Bestandswohnungen trägt die Gesellschaft zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum auf dem städtischen Wohnungsmarkt bei und wirkt preisdämpfend auf diesen ein. Die Durchschnittsmieten im eigenen Wohnungsbestand liegen ca. 20% niedriger als die gesamtstädtischen Durchschnittsmieten. Somit steht der eigene Wohnungsbestand mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,39/5,19 €/m² für die Bezahlbarkeit der Wohnungen.

Zusätzlich soll der Bestand unter ökologischen Aspekten optimiert werden. Insbesondere ist hier die Reduzierung des Energieverbrauchs und damit einhergehend die Minderung der CO₂-Emmission zu benennen. Bei Neubauprojekten, Modernisierungen und Bestandsobjekten der jüngeren Vergangenheit wird seit Jahren Heizungstechnik eingesetzt, die eine klimaneutrale Gebäudebeheizung ermöglichen. Schon seit 2011 hat die GWSG mbH begonnen, auf Bestandsobjekten PV-Anlagen zu errichten. In verschiedenen Objekten wird die Heizungstechnik seit mehr als 10 Jahren durch Solarthermie unterstützt. Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Einstellungen an allen Zentralheizungsanlagen optimiert, so konnten Energieverbräuche teilweise erheblich reduziert werden.



Dachbegrünungen kommen bereits seit mehreren Jahren bei Projekten zum Einsatz und werden auch bei aktuellen Neubauprojekten nach Möglichkeit realisiert. Zusätzlich werden seit 2021, in jährlicher Folge, Baumpflanzungen in öffentlichen Parks in Mönchengladbach gespendet. Mehrere ehemalige Schottervorgärten wurden gärtnerisch gestaltet und mit einer ortsspezifischen Bepflanzung ausgestattet. So werden auch bei Neubauprojekten die Grünflächen mit klimaresilienten und insektenfreundlichen Bepflanzungen ausgestattet. Bei Neubauprojekten kommen Baustoffe im Rahmen der Kreislaufwirtschaft, wie Fenster aus 100 % Recyclingkunststoff, unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit vermehrt zum Einsatz. Zwei Kindertagesstätten wurden vollständig in Holzrahmenbauweise konzipiert.

Für die Mobilität der Mitarbeiter*innen steht ein Pool von Fahrzeugen zur Verfügung. Für die Teams Vermietung und Bewirtschaftung steht schon seit 2021 ein Elektrofahrzeug zur Verfügung, zusätzlich gibt es ein Elektro-Fahrrad für Dienstfahrten. Im Geschäftsjahr 2022 wurden zwei weitere Elektrofahrzeuge für das Team der Objektbetreuer angeschafft. Die klimafreundliche E-Mobilität wird schrittweise weiter ausgebaut. Der Strombezug des Firmengebäudes besteht aus 100 % Ökostrom, um auch die Ladung der E-Fahrzeuge klimaneutral zu ermöglichen.

Bei Neubauvorhaben werden verbesserte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und E-Bikes eingeplant und die Vorrüstung für Lademöglichkeiten von E-Autos berücksichtigt. Im Gebäudebestand wird den Mietern der Einbau von Lademöglichkeiten für E-Autos genehmigt, sofern vorhandene Hausanschlüsse bzw. das Straßennetz dies ermöglicht.



33

Auch bei Wohnungsvermietungen kommen ökologische Aspekte zum Einsatz. Es werden mit den Vermietungsmappen Flyer zur „Richtigen Mülltrennung“ übergeben. Die Flyer werden den Mieter*innen in den Sprachen Deutsch, Englisch, Türkisch, Kroatisch/Serbisch Polnisch, Russisch und Arabisch sowie bebildert bzw. als Piktogramme zur Verfügung gestellt. Diese stehen ebenfalls im Downloadbereich und als Aufkleber auf vielen Müllgefäßen zur Verfügung. Ebenfalls auf der Homepage stehen verschiedene Informationen zum Energiesparen, besseren Heizen und Lüften zur Verfügung. Zusätzlich wurde im Herbst 2022 ein Flyer mit Energiespartipps an alle Mieter per Postsendung verteilt.

Innerhalb der eigenen Geschäftstätigkeit werden zunehmend Prozesse digital transformiert. Auftragsschreiben und insbesondere Rechnungen werden mittlerweile nahezu vollständig digital ausgetauscht und abgewickelt. Über ein elektronisches Handwerkerportal erfolgt die Beauftragung und Rechnungslegung für einen großen Teil der Kleinreparaturen im Rahmen der Instandhaltung. Hierdurch werden benötigte Papiermengen eingespart, Ressourcenverbräuche reduziert und Transporte vermieden. Auch zukünftig wird die Digitalisierung im Unternehmen weiter vorangetrieben, um Geschäftsprozesse stetig zu optimieren und nachhaltig zu transformieren.

Durch die Einstellung einer Klimareferentin und die Mitgliedschaft in der Initiative Wohnen 2050 hat sich die WohnBau Mönchengladbach auf den Weg gemacht, eine CO₂-Bilanzierung zu erarbeiten. Zukünftig soll an einer Strategie für den Klimapfad des Gebäudebestandes gearbeitet und die Nachhaltigkeitsberichterstattung erarbeitet werden.

Zu den 48 Mitarbeiter*innen in Voll- und Teilzeit gehören 5 Auszubildende. Das Durchschnittsalter liegt bei knapp über 40 Jahre und die Frauenquote beträgt ca. 65%.

Die Ausbildung und somit auch die Nachwuchssicherung nimmt schon seit vielen Jahren einen hohen Stellenwert ein. Durch externe Fachkräfte werden regelmäßig die Maßnahmen zur Arbeitssicherheit, zu Gefährdungsbeurteilungen und für die Büroräume inkl. Beleuchtungsmessungen überprüft. Unterweisungen werden regelmäßig durchgeführt, ebenso Erst- und Brandschutzhelferfortbildungen, sowie Augenuntersuchungen der Mitarbeiter*innen.

Die WohnBau Mönchengladbach ist Tarifpartnerin im Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und bietet den Mitarbeiter*innen sichere Arbeitsplätze mit zusätzlichen, freiwilligen sozialen Bausteinen und variablen Arbeitszeiten.

Die Klimaziele für den Gebäudesektor für die Jahre 2030 und 2045 sind durch die Bundesregierung vorgegeben. Diese Zielsetzungen sollen durch ökologisches, nachhaltig wirtschaftliches und sozialgerechtes Handeln erreicht und in das Handeln sowie die Geschäftstätigkeiten übernommen werden.



2022




Schnappschüsse & Menschen

2023

WIR FREUEN
UNS AUF
DAS KOMMENDE
GESCHÄFTSJAHR!



WohnBau
MÖNCHENGLADBACH

Ein Unternehmen der Stadt
MÖNCHENGLADBACH 



**BESUCHE UNS
AUF INSTAGRAM!**

Herausgeber

WohnBau Mönchengladbach
Königstraße 151 | 41236 Mönchengladbach

info@wohnbau-mg.de
www.wohnbau-mg.de

**Verantwortlich im
Sinne des Presserechts**

Christian Heinen
Frank Meier

Layout & Gestaltung

DC2 - Agentur für Werbung
Lohmannstraße 6 | 41747 Viersen

Alle Rechte liegen beim Herausgeber.
Ein Nachdruck – auch auszugsweise –
ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher
Genehmigung des Herausgebers gestattet.