



Genossenschaftliches Wohnen in Stadt und Land

Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. • 11.05.2023

 **Kontakt**
Wohnungsbau-Genossenschaft e.G.

Agenda



- ▶ Kurzvorstellung WBG Kontakt e.G.
 - ▶ Kontakt kompakt
 - ▶ Räumliche Einordnung des Wohnungsbestandes
- ▶ Urbaner Raum vs. Ländlicher Raum
 - ▶ Bestandsstruktur
 - ▶ Best Practice Beispiele
 - ▶ Herausforderungen begegnen und Lösungen gestalten



Unternehmensvorstellung

Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.

Markenzeichen unserer Genossenschaft sind die langfristig ausgelegte Geschäftspolitik, die starke Verbundenheit mit der Region sowie der herausragende Mitgliederservice.



Vorstand



Jörg Keim

Vorstand Finanzwirtschaft und
Verwaltung (Vorsitzender)

Diplom-Kaufmann
60 Jahre | verheiratet



Jörg Böttger

Vorstand Vermietung und
Vermarktung

Wirtschafts-Diplom-Betriebswirt
57 Jahre | ledig | ein Kind



Uwe Rasch

Vorstand Technik

Architekt Diplom-Ingenieur (FH)
55 Jahre | verheiratet | zwei Kinder

Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.

15.590

Wohnungen in
Leipzig & Umland



97

Gewerbeeinheiten

525

Fremdverwaltete
Einheiten

Genossenschaft



180

- 67** Kaufmännische Mitarbeiter
- 96** Mitarbeiter im Regiebetrieb
- 17** Auszubildende

Leerstandsquote



5,40 %



Nettokaltmiete

5,43 € / m²



ca. 24,7 Mio. Euro

in 2022 in Instandhaltung,
Modernisierungen und Neubau
investiert

Mitglieder

16.559



Wohnungsbestand der WBG Kontakt e.G.

Städtisch bis ländlich

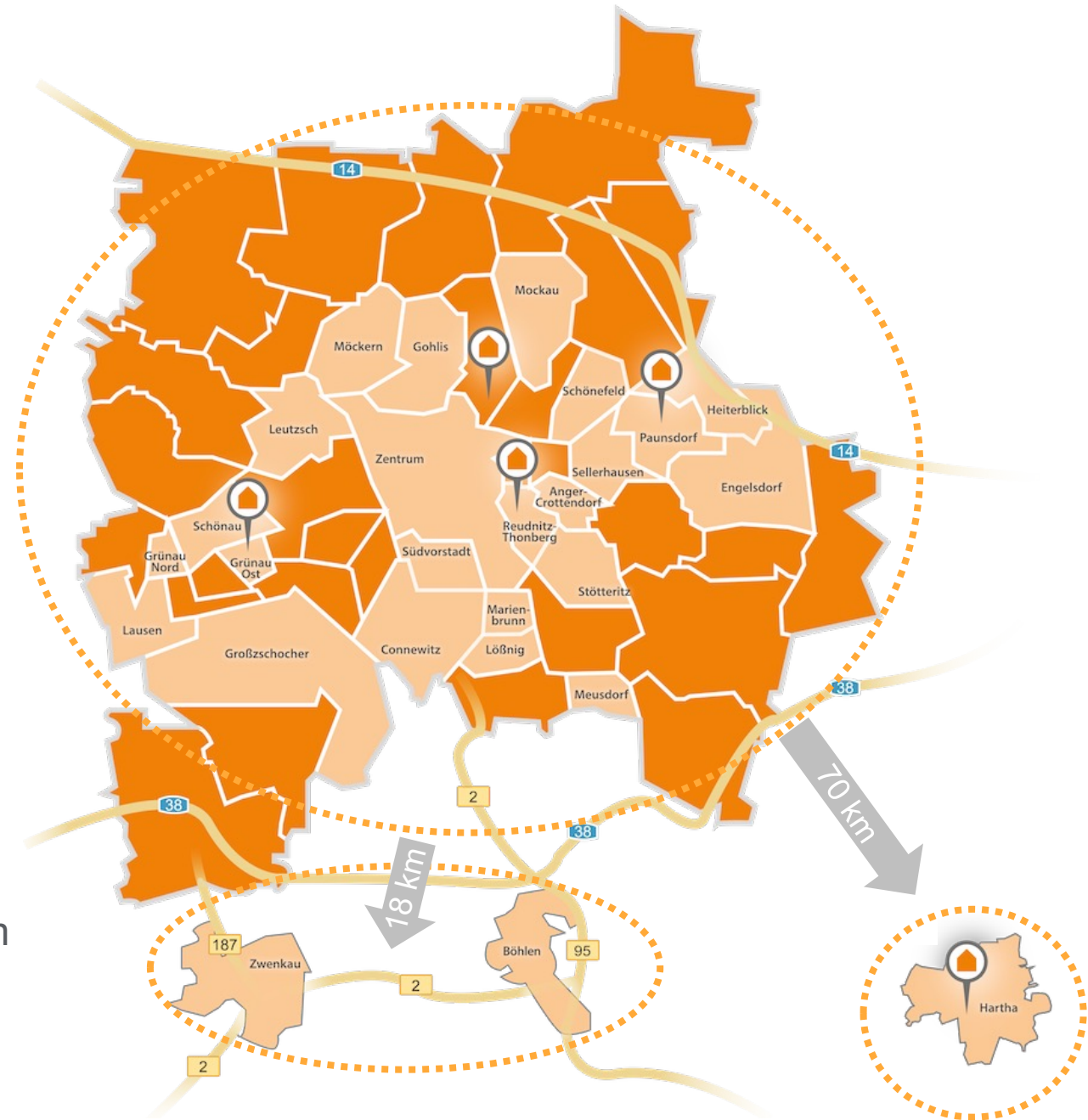


Wohnungsbestand in der Stadt
Leipzig: **14.248**

Wohnungsbestand im städtischen
Umland in Zwenkau und Böhlen: **746**



Wohnungsbestand im ländlichen Raum
in der Kleinstadt Hartha: **596**





Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.

Urbaner Raum vs. ländlicher Raum

Wohnungswirtschaftliche Betrachtung von städtischen und ländlichen Regionen
am Beispiel der Leipziger Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.



Bestandsstruktur: Urbaner vs. ländlicher Raum



Stadt Leipzig



Baualter: 1956 – 2022,
überwiegend aus 70er - 80er Jahren



maßvolle Nachverdichtung durch Neubau



4- bis 6-Geschosser
z.T. 11- und 16-Geschosser



1- bis 5-Raumwohnungen



durchschnittlich Energieeffizienzklasse C



Böhlen, Zwenkau und Hartha



Baualter: 1933 – 1979



keine Nachverdichtung durch Neubau



2- bis 3-Geschosser mit Satteldach,
vereinzelt 4- bis 5-Geschosser



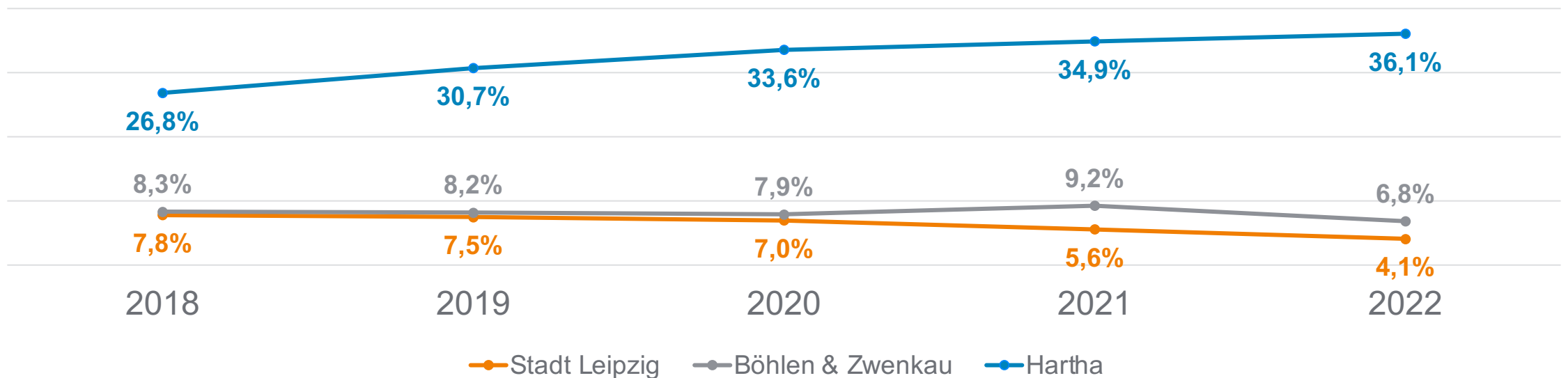
1- bis 5-Raumwohnungen



durchschnittlich Energieeffizienzklasse C

Leerstandsentwicklung - Urbaner vs. ländlicher Raum

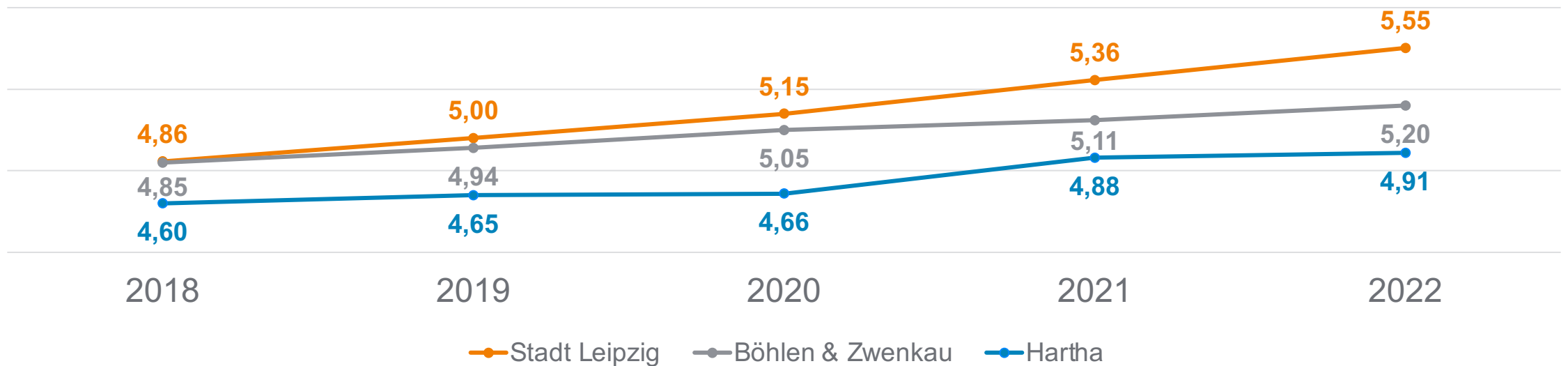
Leerstandsquote nach Gebieten – jeweils per 31. Dezember



- in Leipzig und Umland sind ausreichend Wohnungsangebote vorhanden
- in Leipzig zunehmende Nachfrage und sinkendes Angebot
- im ländlichen Raum = höhere Leerstandsquote → es zeichnet sich ein Überangebot ab

Mietentwicklung - Urbaner vs. ländlicher Raum

Sollmiete nach Gebieten – jeweils in EUR pro qm Fläche per 31. Dezember



- als Genossenschaft bietet WBG Kontakt in Leipzig und Umland bezahlbaren Wohnraum
- im ländlichen Raum ist Mietniveau vergleichsweise niedriger

Wohnungsbestand der WBG Kontakt e.G.

Investitionen: Urbaner vs. ländlicher Raum

- WBG Kontakt ist als Genossenschaft nicht auf Renditeoptimierung ausgerichtet
→ investiert in Stadt und Umland gleichermaßen in Bestandsaufwertung
- in 2022 investierte WBG Kontakt in Instandhaltung und Modernisierungen



23,5 Mio. EUR in Leipzig



1,2 Mio. EUR in Böhlen, Zwenkau und Hartha

- Umbau vor Neubau → Hauptaugenmerk liegt auf Erhalt und Modernisierung des Wohnungsbestandes
 - maßvolle Nachverdichtung durch bedarfsgerechten Neubau auf innerstädtischen Flächen
- Investitionen in den Wohnungsbestand sorgen im urbanen + städtischen Raum gleichermaßen für eine hohe Wohnqualität und Wertschöpfung in der Region



Innerstädtisches Best Practice Beispiel

Revitalisierung einer WBS-70 Wohnanlage An der Kotsche 43 - 73 in Leipzig



Wohnraumzusammenlegungen und
Grundrissoptimierungen



barrierearme und rollstuhlgerechte
1- bis 5-Raumwohnungen



auf Wohnebene haltender Aufzüge



Balkonerweiterung
und -anbau



energet. Optimierung



Quartiersgarage



Innerstädtisches Best Practice Beispiel

Wohnanlage „An der Kotsche“ in Leipzig



Innerstädtisches Best Practice Beispiel

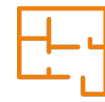
Wohnanlage „An der Kotsche“ in Leipzig





Best Practice Beispiel im ländlichen Raum

Modernisierung und Umbau Döbelner Straße 9-17 in Hartha



Wohnflächenumgestaltung und
Grundrissoptimierungen



50 barrierefreie
2- und 3-Raumwohnungen



auf Wohnebene
haltende Aufzüge



Balkonanbau



energet. Sanierung



Best Practice Beispiel im ländlichen Raum

Wohnanlage Döbelner Straße 9-17 in Hartha



Herausforderungen im ländlichen Umland von Leipzig



Herausforderungen begegnen und Lösungen gestalten

- Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse und Stärkung von strukturschwachen, ländlichen Regionen
→ hierfür bedarf es: staatlicher Förderprogramme, Schaffung von Arbeitsplätzen, Anfahrtswegförderung etc.
- Strategiewechsel in der Förderpolitik: Bestandsförderung vor Neubau
→ Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes zur Erzielung sozialverträglicher Mieten
- für energetische als auch barrierefreie Modernisierung im Bestand bedarf es:
 - verlässliche, planbare sowie auskömmliche Förderinstrumente mit Zuschüssen
 - gleichberechtigter Gebrauch von Subjekt- und Objektförderung
 - langfristige Zinsbindungen für Darlehen
 - eine Stabilisierung der Baukosten



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

 **Kontakt**
Wohnungsbau-Genossenschaft e.G.