



Was man mit **GENOSSEN SCHAFFT**

125 Jahre
Wohnungsbaugenossenschaft
zu Köln eG

125 Jahre gutes Wohnen

In Zeiten großer gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Herausforderungen, die verantwortungsvolles Handeln und Solidarität einfordern, wird die GWG zu Köln 125 Jahre alt. In ihrem langen Bestehen hat sie sich von Beginn an dem solidarischen Zusammenhalt gegenüber ihren Mitgliedern verschrieben und setzt das seit ihrer Gründung in die Tat um.

Auf einem sehr angespannten Wohnungsmarkt ist die GWG zu Köln ein verlässlicher Partner für moderne, nachhaltige, bezahlbare und klimafreundliche Wohnungen. Die großen Anstrengungen im Bereich der energetischen Modernisierung und im Neubau von bezahlbaren Wohnungen, die auf den folgenden Seiten detailliert vorgestellt werden, belegen es eindrücklich: Wer in einer der mittlerweile 1.621 Wohnungen der GWG zu Köln wohnt, wohnt angenehm – so steht es zu Recht auf dem Logo der Genossenschaft geschrieben.

Was heißt das? Bei der GWG zu Köln heißt das, sich und den genossenschaftlichen Prinzipien der „Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung“ treu zu bleiben und gleichzeitig verantwortungsbewusst die Herausforderungen unserer Zeit anzunehmen und anzugehen. Bezahlbares Wohnen, klimagerechtes Wohnen, generationen- und bedarfsgerechtes Wohnen – das alles bedeutet angenehmes Wohnen.

Der VdW Rheinland Westfalen gratuliert herzlich zum 125-jährigen Bestehen – verbunden mit den besten Wünschen für die nächsten Jahre.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen



© Roland Baege
VdW Rheinland Westfalen



Liebe Mitglieder, lieber Aufsichtsrat, liebe Mitarbeiter, liebe Partner und Freunde der GWG zu Köln,



Guido Lenzen, geschäftsführender Vorstand, Joseph Bündgens, nebenamtlicher Vorstand

als unsere Genossenschaft vor 125 Jahren gegründet wurde, waren die Zeiten anders, aber nicht weniger unvorhersehbar. Heute blicken wir zurück auf eine abwechslungsreiche Historie, die ein wichtiger Teil von dem ist, was bei der GWG zu Köln das Leitmotto **ANGENEHM WOHNEN** ausmacht. Wir möchten das Jubiläum dazu nutzen, Ihnen allen in Form eines spannenden Magazins Einblicke in diese Historie und unser Handeln zu geben.

Die gesamten 125 Jahre Revue passieren zu lassen, würde an dieser Stelle den Rahmen sprengen, daher geht es in den folgenden Beiträgen vornehmlich um die letzten 25 Jahre. Sie haben den Wandel unserer Genossenschaft zu einem modernen Unternehmen geschaffen und sind die Basis für eine erfolgreiche Zukunft.

Sie werden erfahren, wie wir im Alltag handeln und was für uns nachhaltige Genossenschaftsarbeit ausmacht. Sie werden tolle Bilder von gestern und heute sehen und dazu Geschichten und Anekdoten von ganz unterschiedlichen Menschen hören. Diese Menschen und das, was sie zu erzählen haben, stehen stellvertretend für alle, die unsere Genossenschaft prägen oder geprägt haben – von Mitgliedern über Aufsichtsrat und Mitarbeiter bis hin zu Partnern. Deswegen möchten wir an dieser Stelle dafür danken, dass sie alle uns begleitet haben.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Entdecken dieses Magazins!

Herzlichst

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Lenzen'.

Guido Lenzen

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Bündgens'.

Joseph Bündgens

Jubiläumsmagazin

125 Jahre

GWG zu Köln

Unsere Herkunft

- 10 **GEMEINSCHAFT, SICHERHEIT UND STABILITÄT**
Genossenschaft
- 18 **DIE ERSTEN 100 JAHRE**
Die GWG zu Köln von 1898 bis 1998
- 32 **VERSPRECHEN UND VERPFLICHTUNG**
Unser Leitsatz ANGENEHM WOHNEN

Sanierung

- 38 **NIEMALS GEHT MAN SO GANZ**
Kernsanierung in der Krefelder Straße /
Krefelder Wall, Bernhard-Letterhaus-Straße
- 44 **GÄRTEN FÜR JEDEN**
Denkmalsanierung in der Theklastraße

Modernisierung & Partner

- 54 **IMMER AM BALL BLEIBEN**
Modernisierung + Dachgeschoss-Neubau in
der Merheimer- / Eckewart- / Giselherstraße
- 60 **WOHNRAUM UND WOHNQUALITÄT**
Modernisierung + Dachgeschoss-Neubau
in der Wevelinghovener Straße /
Wickrather Straße
- 70 **ABWECHSLUNG IM QUADRAT**
Modernisierung + Dachgeschoss-Neubau in
der Ortwein-, Berg-, und Hildebrandstraße
- 80 **VERTRAUENSVOLL UND VERLÄSSLICH**
Unsere langjährigen Partner

Neubau & Quartiere

- 88 **GANZ SCHICK IM BELGIQUE**
Neubau nach Abriss
in der Genter Straße
- 96 **LUST AUF NEUES**
Nachverdichtung durch Neubau
in der Hildebrandstraße 8a
- 102 **EIN ORT DER GENERATIONEN**
Neubau nach Grundstückserwerb
im Clouth-Quartier (öffentlich gefördert)
- 110 **BEI UNS IM QUARTIER**
Quartiersmanagement

Ortweinstraße 12

- 118 **EIN HERZ UND VIELE SEELEN**
Unsere Verwaltung
- 126 **EIN NEUES VIERTELJAHRHUNDERT**
Die Erfolgsjahre seit 1999

An- und Aussichten

- 144 **ZUHAUSE IN KÖLN**
Wir und die Domstadt
- 148 **BEREIT FÜR DAS, WAS KOMMT**
Ein Blick in die Zukunft
- 152 **GWG ZU KÖLN VON GESTERN BIS HEUTE**
Personalien und Zahlen
- 156 **IMPRESSUM**

Unsere Herkunft

**„Wir stehen für
bezahlbaren Wohnraum.“**
Ralf Alberts
Aufsichtsratsvorsitzender



Gemeinschaft, Sicherheit und Stabilität

Genossenschaften bieten viele Möglichkeiten, die Zukunft nachhaltig und demokratisch zu gestalten – wirtschaftlich und gesellschaftlich.

Sie sind ein wichtiger Faktor, wenn es um gelebte Solidarität geht, weil sie einer klaren Idee treu bleiben: Was man alleine nicht schafft, schafft man zusammen. Dieser Idee folgt die GWG zu Köln seit 125 Jahren im Bereich Wohnen. Und will sie auch in Zukunft mit Leben füllen.



Verwaltungsgebäude GWG zu Köln, Ortweinstraße 12

II. Gegenstand der Genossenschaft

§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

- 1. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.**
- 2. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.**

Das sind die nüchternen Fakten aus der Satzung der GWG zu Köln. Aber was steckt dahinter? Genossenschaften bilden sich, wenn sich Menschen mit gleichen Interessen zusammenfinden, um gemeinsam zu helfen, zu handeln oder etwas entstehen zu lassen. Dabei geht es vornehmlich darum, solidarisch und gleichberechtigt zu handeln. Gemäß dem genossenschaftlichen Prinzip der Selbsthilfe und der Selbstverantwortung. „Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele (F. W. Raiffeisen, 1818–1888).“ Diese Einstellung macht Genossenschaften zu einer besonderen Gesellschaftsform, die in heutigen Zeiten wieder einen höheren Stellenwert genießt. Wie Genossenschaft und Genossenschaftsgedanke interpretiert und gelebt werden, wird dabei unterschiedlich gehandhabt.

Bezahlbarer Wohnraum, Sicherheit, gegenseitige Unterstützung und monetäre Vorteile waren es, die 1898 zur Gründung des „Beamten-Wohnungsvereins zu Köln“, der heutigen GWG zu Köln, führten. Es ging darum, für geringer bezahlte Beamte günstigen und vor allem beständigen Wohnraum zu schaffen. Mit Unterstützung von besser bezahlten Beamten, die Mitgliederanteile erwarben, auf die Dividende ausgeschüttet werden konnte.

Besonders in den letzten 25 Jahren hat sich unter den Vorständen geschäftsführend Guido Lenzen (seit 1999) und nebenamtlich Joseph Bündgens (seit 2009) die Genossenschaft mehr und mehr zu einem Dienstleister entwickelt, der sich sozial, menschlich und insbesondere vielfältig um die Belange seiner Mitglieder im Hinblick auf die Schaffung neuen Wohnraums kümmert. Was sich für manche nach nicht viel anhört, ist für andere ein wichtiger gesellschaftlicher Beitrag. Ralf Mayer, Leiter des Bürgeramtes Nippes und selber Mitglied und Mieter der GWG zu Köln, formuliert es so: „Gerade im Mietwohnungsbau ist das Genossenschaftsmodell außerordentlich gut. Wenn man es dem gegenüberstellt, was heute unter anderem für die Probleme auf dem Wohnungsmarkt verantwortlich ist, also zum Beispiel Privatinvestoren, die Gentrifizierung vorantreiben, dann bietet die Genossenschaft einen Gegenpol, der Stabilität und Kontinuität schafft. Vielen Genossenschaften, auch der GWG zu Köln, ist nicht immer bewusst, was sie für Mieter, aber auch das Wohnumfeld und damit am Ende Städte und Kommunen, leisten.“ Was er damit meint, sind zum Beispiel die Gestaltung von und Investitionen in Außenanlagen oder die Unterstützung von Initiativen. „Genossenschaften sind ein Spiegel der Gesellschaft“, erklärt Mayer, „deshalb sind sie so wichtig, besonders für die Zukunft.“ Deshalb freut es ihn, dass die GWG zu Köln sich nicht nur involviert, sondern auch engagiert Innovation und Nachhaltigkeit verbindet und dabei die Mitglieder immer mitnimmt.

Dem würde Architektin Nicole Mronz in vielen Teilen zustimmen: „Ich bin ein großer Fan von Genossenschaften. Sie bringen Wohnraum in die Mitte der Gesellschaft und sind eines ihrer wichtigsten Glieder. Sie sind, wie die GWG zu Köln, für die Menschen da und handeln nicht aus rein finanziellen Interessen.“ Das bestätigt auch der ehemalige Vorstand Jürgen Simons: „Genossenschaft heißt vor allem Gemeinschaft, nicht Gewinn.“

Die Vorstände Lenzen und Bündgens haben in den letzten Jahrzehnten sehr erfolgreich ihre eigene Vision der Wohnbaugenossenschaft geprägt – mit starkem Fokus auf die Transformation zum Dienstleister für Mitglieder bzw. Mieter. Ihnen geht es in erster Linie um Bestandsoptimierung und -erweiterung und darum, frühzeitig auf die sich verändernden Anforderungen an Wohnqualität und Energieeffizienz zu reagieren. Immer im Rahmen des Möglichen und wirtschaftlich sinnvoll. Dazu kommt ein sehr persönlicher Umgang mit Mietern, die nicht einfach als Nummer gesehen werden, sondern als Menschen. Allein das stärkt schon das Gemeinschaftsgefühl. Ebenso wie das von Ralf Mayer angesprochene vielfältige Engagement. Angefangen bei persönlichen Geburtstagswünschen, über Sponsoring bei Mieter- oder Pfarrfesten bis hin zum Veedelshausmeister in Kalk, einer Maßnahme mehrerer Wohnungsunternehmen zur Umfeldverbesserung und Förderung des Kalker Nordens.

Viele Interviewpartner für dieses Magazin haben gesagt, dass die Genossenschaft als Unternehmensform mehr Sichtbarkeit braucht. Neben der bundesweiten Aktion „Die Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland“, der mittlerweile über 400 Wohnungsgenossenschaften mit mehr als 800.000 Wohnungen und über 1 Mio. Mitgliedern angehören, haben sich nahezu sämtliche Wohnungsgenossenschaften in Köln bereits vor 15 Jahren im Rahmen einer regionalen Marketinginitiative zusammengeschlossen, um genau diese regionale Präsenz im Zuge einer gemeinsamen Öffentlichkeitsarbeit zu verbessern.

Diese Initiative hat die Aufgabe, die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens, insbesondere bereits in wirtschaftlich guten Zeiten, bekannt zu machen; es sind traditionelle Werte, die nichts von ihrer Aktualität verloren haben: wie zum Beispiel Bezahlbarkeit und Sicherheit von Wohnraum, Zuverlässigkeit, Verbindlichkeit und Mitbestimmung. Aber auch das soziale Engagement – regional und überregional – soll betont werden.

Daneben sorgen die Mitgliedschaften unter anderem im GdW (Dachverband der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Regionalverbände) oder in der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e. V. – kurz köln ag – mit den regelmäßigen Treffen und Arbeitsgruppen für einen regen Meinungs- und Gedankenaustausch und helfen dabei, Genossenschaften zeitgemäß zu präsentieren und ihren Wert für alle zu zeigen.

Das ist auch der GWG zu Köln wichtig, weshalb sie im Rahmen des Möglichen mit persönlichem und finanziellem Engagement überall dort unterstützt, wo es gilt, den Genossenschaftsgedanken und genossenschaftliches Handeln in den Vordergrund zu stellen.



GWG zu Köln – die ersten 100 Jahre

Seit der Gründung der Genossenschaft 1898 ist sehr viel passiert. Bereits 1998 würdig abgebildet in einem umfangreichen Jubiläumsbuch. Doch die wichtigsten Stationen haben wir noch einmal in drei Kapiteln zusammengefasst – von der Gründungszeit über Wiederaufbau- und Neubautätigkeiten nach dem Zweiten Weltkrieg bis hin zur strukturellen Neuausrichtung in den 80er und 90er Jahren.

Wenn man bedenkt, dass Immobilien sogenannte „unbewegliche Güter“ sind, ist die Entstehungsgeschichte der GWG zu Köln schon sehr bewegt. Ein Auf und Ab mit Hindernissen. Am Ende der ersten 45 Jahre etwa stehen drei Gründungen und eine Fusion. Doch von Anfang an.



Xantener Straße

Auf- und Abschwünge: eine Genossenschaft im Wandel

Am 15. Oktober 1898 wurde der „*Beamten-Wohnungsverein zu Köln*“, seines Zeichens Mutter der GWG zu Köln, ins Leben gerufen. Faktisch jedoch nimmt die Geschichte drei Jahre früher ihren Lauf: Bereits 1895 gründete sich die „*Köln-Nippeser Bau- und Spargenossenschaft mbH*“. Aus 35 Gründungsmitgliedern aller beruflichen Stände wurden rasch 98 Genossen, die ein Gesamtkapital von 35.000 Mark zeichneten. Die gemeinsame soziale Vision: neben dem Mietwohnungsbau vor allem Eigenheime für Menschen mit geringen Einkommen zu errichten, die im Falle eines Verkaufes ausschließlich an Mitglieder weiterverkauft werden können. Ein Nutzungsvertrag mit interessierten Mitgliedern machte diese zu „Kaufanwärtern“, monatliche Zahlungen wurden nach Abzug geringfügiger Genossenschaftskosten als verzinste Abschlagszahlung auf den Kaufpreis angerechnet. Der lag 1927 für ein Wohnhaus mit Hof und Garten übrigens bei etwa 24.000 Reichsmark.

Auch wenn der Fokus auf dem Bau von Eigenheimen lag – speziell in den Stadtteilen Mauenheim und Merheim hat die Köln-Nippeser Bau- und Spargenossenschaft 193 Eigenheime mit 378 Wohnungen errichtet –, zeugen auch 15 Mietshäuser mit insgesamt 95 Wohnungen von den ersten Erfolgen der Genossenschaft. Vom Ersten Weltkrieg im aufkeimenden Bauboom unterbrochen, ging es ab 1920 an der Berg- und Merheimer Straße mit 14 Zweifamilienhäusern und einem Sechsfamilienhaus weiter. Diverse Bauprojekte folgten, bevor eine Wirtschaftskrise und die Aufrüstung Ende der 30er Jahre dem positiven Trend einen Riegel vorschoben.



Theklastraße

... bezahlbarer und gesunder Wohnraum, gute Grundrisse und Ausstattungen sowie hohe architektonische Qualität ...



Kasemattenstraße



Kerpener Straße, Leichtensternstraße

Dass sich die genossenschaftliche Idee grundsätzlich als Konzept etablieren konnte, liegt daran, dass sie einen Nerv getroffen hat, indem sie die Bedürfnisse der Menschen stets im Blick behielt. Auch für Beamte waren Wohnungsnot, Hygiene- sowie finanzielle Probleme Alltag. Um diesen zu begegnen, wurde am 15. Oktober 1898 der „Beamten-Wohnungsverein zu Köln“ mit einem klaren Anspruch ins Leben gerufen: bezahlbaren und gesunden Wohnraum, gute Grundrisse und Ausstattungen sowie hohe architektonische Qualität zu bieten. Dafür waren neben Wohnungssuchenden auch besser gestellte Beamte aufgerufen, „durch Übernahme von Geschäftsanteilen das Unternehmen zu fördern“. Mit Erfolg, wie sich am Kölner Stadtbild bald ablesen ließ.

Als Dritte im Bunde fokussierte die am 31. März 1914 im Brauhaus zur Gaffel gegründete „*Gemeinnützige Beamten-Baugesellschaft Köln*“ neben der Beschaffung zweckmäßig eingerichteter Wohnungen für minderbegütete Mitglieder ebenfalls das Eigenheim. Entsprechendes Bauland fand sich zwar in unterschiedlichen Vierteln, doch erst nach Ende des Ersten Weltkrieges war das Bauen tatsächlich eine Option. Theoretisch. Stattdessen setzten Material-

knappheit und fehlende Finanzmittel zunächst den Mietwohnungsbau auf die Agenda – trotz Inflation konnten sechs Häuser in der Theklastraße realisiert werden –, bevor es mit Abklingen der wirtschaftlich schweren Zeiten dann richtig losging. Vom anschließenden Bauboom zeugt als Kenn- und Wahrzeichen der Genossenschaft noch heute der Turm an der Ecke Merheimer und Eckewartstraße. Ein Aufwärtstrend, der 1931 abermals ein plötzliches Ende fand. Wirtschaftskrise, Arbeitslosigkeit und ein Wohnungsüberschuss waren Zeichen einer Krise, die dem Zweiten Weltkrieg vorausseilte und vielfältige Änderungen mit sich brachte.

Unter anderem wurde die Genossenschaft in der NS-Zeit gezwungen, mit den beiden zuvor genannten Genossenschaften zu fusionieren. 1941 wurde daraus dann – trotz diverser Kontroversen – das Unternehmen „Genossenschaftlicher Wohnverein“ mit insgesamt 141 Mietshäusern und 1.075 Wohnungen. Leider wurden im Krieg über die Hälfte der Gebäude zerstört und die übrigen Häuser mehr oder weniger stark beschädigt. Keine leichte Aufgabe für die Genossenschaft, deren Name 1950 in „*Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft zu Köln eG*“ geändert wurde.



Turmhaus, Eckewartstraße

Herausforderung Nachkriegszeit: Wiederaufbau und Neubau

Lange wurden die Auswirkungen des Bombenkrieges auf die Gebäude der Genossenschaft vague gehalten und unter „Nutzungsschaden“ verbucht, Schäden durch Fliegerangriffe finden erstmals im August 1943 direkte Erwähnung. Umso erschütternder war die Bestandsaufnahme nach Kriegsende, der Wiederaufbau in den Nachkriegsjahren eine Herausforderung. Allorten fehlte es an Material und Personal, zudem musste man oft mit minderwertigen Baustoffen improvisieren.

Umso erstaunlicher, dass bis zur Währungsreform im Sommer 1948 knapp 100 Wohnungen wieder hergerichtet und zwischen 1951 und 1957 noch einmal 476 Wohnungen auf- und umgebaut werden konnten. Maßnahmen, mit denen sich das gemeinnützige Unternehmen am Ende hoch verschuldete: Der Wiederaufbau mit enormen Kostenüberschreitungen forderte seinen Tribut, Kredite wurden nicht mehr genehmigt, Mieterhöhungen waren keine Option. Glücklicherweise konnte diese finanzielle Krise, die Mitte der 50er Jahre nach so vielen gemeisterten Widrigkeiten der Anfangsjahre fast zum Zusammenbruch der Genossenschaft führte, überwunden werden.

Merheimer Straße 370–374 / Eckewartstraße 26 Wiederaufbau



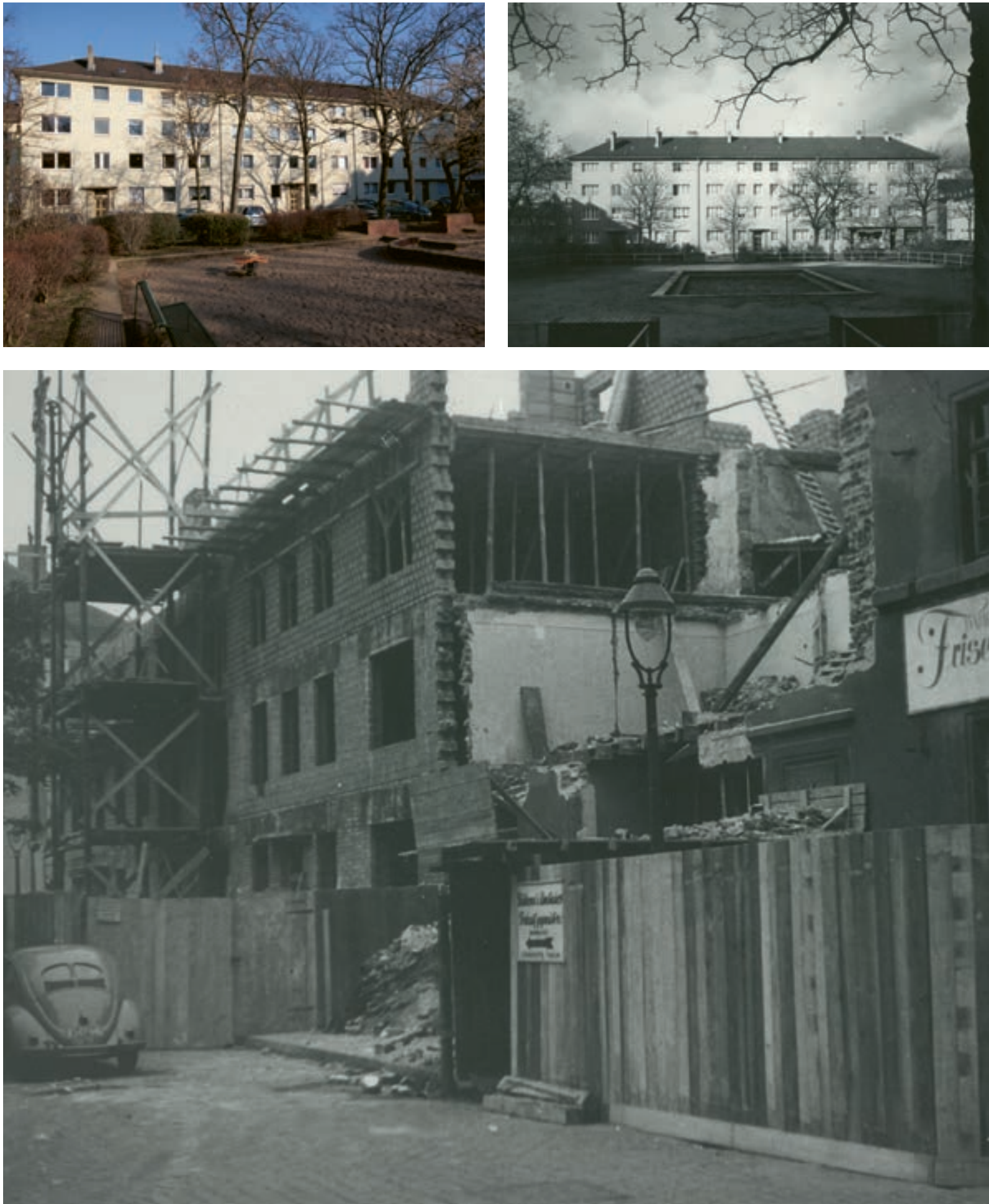
Nikolaus-Groß-Straße 1–5
(bis 1948 Rheydter Straße)
Wiederaufbau



Prälat-Otto-Müller-Platz 1, 1a, 2 und 3
(bis 1948 Bedburger Platz)
Wiederaufbau



Prälat-Otto-Müller-Platz 4, 5 und 6
(bis 1948 Bedburger Platz)
Wiederaufbau



Schillingstraße 20–24
Wiederaufbau





Kösliner Straße 12–24 / Neubau, Baujahr 1967

Kurzum: Es ging wieder aufwärts. Auch die Neubautätigkeit nahm Fahrt auf. Bis 1977 zählt die Genossenschaft 54 neue Miethäuser mit 461 Wohnungen sowie 186 Eigentumswohnungen in neun Gebäuden. Seitdem hat sie steten Rückenwind und entwickelt sich erfolgreich weiter. Daran haben die zeitweilige Abkehr von Neubauprojekten und die konsequente Neuausrichtung auf die Bestandspflege maßgeblichen Anteil.



Kösliner Straße 1–15, Hof / Neubau, Baujahr 1967



Neue Kempener Straße 182–200 / Neubau, Baujahr 1955

Es ging wieder aufwärts.



Friedrich-Karl-Straße 95–99 / Neubau, Baujahr 1967



Niehler Straße 325, 327 / Neubau, Baujahr 1967

Neuer Markenkern: Sanierung und Modernisierung

Nomen ist nicht immer Omen. Tatsächlich „baute“ die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft zu Köln seit Anfang der 70er Jahre vorerst keine Wohnungen mehr. Zu hoch die Baukosten, zu gering die zur Verfügung stehenden, geeigneten Grundstücke.

Dass das genossenschaftliche Prinzip in den 80er und 90er Jahren dennoch nicht an Relevanz eingebüßt hat, liegt an aufwändigen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Erhaltung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Maßnahmen, die letztlich mehr Lebensqualität, Komfort und Sicherheit für die Genossenschaftsmitglieder mit sich brachten. Zudem dienen regelmäßige Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen der Werterhaltung und sichern so den genossenschaftlichen Wohnungsbestand für die Zukunft. Gestern wie heute.

Zu tun gab es einiges. Der Altbaubestand und nach dem Krieg errichtete Neubauten waren von dermaßen schlechter Qualität bzw. den Anforderungen der modernen Zeit so wenig gewachsen, dass enorme Budgets benötigt wurden. Moderne Elektroinstallationen, Dämmungen, der Einbau sowie, wo vorhanden, die Instandsetzung von Bädern, Heizungsanlagen und isolierten Fenstern beherrschten das Gros der Modernisierungsaktionen in den 1980er Jahren. Parallel investierte die Genossenschaft in die Instandhaltung älterer wie jüngerer Gebäude, 1987 beispielsweise fast 2 Mio. Mark.



Bernhard-Letterhaus-Straße



Bernhard-Letterhaus-Straße, Hofansicht

Während sich die Aktivitäten zunächst auf Einzelmaßnahmen für Wohnungen konzentrierten, ging die Genossenschaft Anfang der 90er Jahre dazu über, das Thema Modernisierung und Instandhaltung in großem Stil objektbezogen zu betreiben. Ein Ansatz, der sich auf ganze Wohnblocks richtete und noch immer Programm ist.

Blockweise wurde ab 1993 begonnen, sukzessive Gaszentralheizungen und neue Fenster einzubauen, die Anbringung eines Vollwärmeschutzes erweiterte die bestehenden Maßnahmen. Die Investitionen waren so enorm – mit 13 Mio. Mark erreichen sie 1997 ihren vorläufigen Höhepunkt – wie notwendig. Immerhin stand nicht nur die energetische Modernisierung des Bestandes ins Haus. Denn als die Wohnungsnot groß und Gelder knapp waren, galt das Prinzip Quantität vor Qualität.

Ein Beispiel sind die in den 50er Jahren errichteten Wohnanlagen Krefelder Straße / Krefelder Wall und Bernhard-Letterhaus-Straße (lesen Sie hierzu den Beitrag Niemals geht man so ganz, ab Seite 38). Hier waren neubauähnliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich, um die „technisch verbrauchte“ Gebäudesubstanz zu retten – und damit langfristig auch den Fortbestand der Genossenschaft selbst zu sichern. Denn nur qualitativ hochwertige sowie technisch und energetisch zeitgemäße Wohnungen lassen sich auf Dauer vermieten und im Wert erhalten, bestenfalls steigern.

Ein wichtiges Credo, dem sich die GWG zu Köln seitdem verschrieben hat. Modernisierung, Sanierung und Optimierung im Bestand, wo wirtschaftlich sinnvoll, umsichtig um neue Objekte ergänzt – das macht die Genossenschaft in ihrer heute 125-jährigen Geschichte erfolgreich. Was und womit sich die Genossenschaft in den vergangenen 25 Jahren konkret beschäftigt hat, lesen Sie im Beitrag „Ein neues Vierteljahrhundert“ ab Seite 126.



Krefelder Straße / Krefelder Wall

ANGENEHM WOHNEN –

Durch Guido Lenzen hat sich die GWG zu Köln seit 1999 stark verändert. Heute steht die Genossenschaft trotz Unwägbarkeiten gut da und ist bereit für die Zukunft mit all ihren Herausforderungen. Weil man konsequent auf kontinuierliches Handeln gemäß dem eigenen Leitbild setzt.

Versprechen und Verpflichtung

Ein Auszug aus diesem Leitbild macht schnell klar, was der GWG zu Köln wichtig ist:

„ANGENEHM WOHNEN“ bedeutet für unsere Mitglieder, dass sie beginnend mit dem Wohnungswunsch über kundenorientierte Objekt- und Wohnungsbewirtschaftung bis zur Rückgabe ihrer Wohnung durch gute Dienstleistungen bestmöglich betreut werden.

Durch kontinuierliche Bestandspflege und Bestandsoptimierung bietet die Genossenschaft eine angenehme Wohnqualität und gewährleistet eine langfristige Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestandes sowie die Wettbewerbsfähigkeit im Kölner Wohnungsmarkt.

Somit verfolgt die Genossenschaft weiterhin die Strategie, durch gezielte und langfristige Maßnahmen das angenehme Wohnen auch für zukünftige Generationen zu sichern und bezahlbaren, gesunden Wohnraum mit einer zeitgerechten Wohnqualität heute und morgen zu gewährleisten.

Dieses Leitbild ist seit 2007 fester Bestandteil unseres Unternehmens und Antrieb unseres Handelns. Aber was gehört für uns dazu? Wir führen konsequent nachhaltige energetische Modernisierungen an unseren Objekten durch, um zum Beispiel steigenden Energiekosten entgegenzuwirken. Bei Mieterwechseln passen wir – wenn notwendig und sinnvoll – Grundrisse, Bäder und Heizung an aktuelle technische und funktionale Standards an. Wir basieren unseren Unternehmenserfolg auf operative Effizienz und Flexibilität. So können wir stetig steigenden Ansprüchen und gesetzlichen Anforderungen, die oft wenig Rücksicht auf Wirtschaftlichkeit nehmen, frühzeitig begegnen.

Neben der kontinuierlichen Bestandsoptimierung fokussieren wir uns auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und Tiefgaragenplätzen und darauf, auf veränderte Wohnstandards (zum Beispiel durch Homeoffice) oder den Wunsch nach altersbedingtem Wohnen einzugehen. Immer mit dem Ziel, attraktiven und zeitgleich bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Diese Unternehmenspolitik hat sich gerade in Krisenzeiten bewährt und trägt zu einer langfristigen Sicherung unseres Bestandes bei.

Bei allen Investitionen haben wir auch die Mieter im Fokus. Deshalb beschränken wir eventuelle Umlagen der Modernisierungskosten auf die Mieter auf maximal 1,00 Euro pro Quadratmeter, was zu einer sehr moderaten Mieterhöhung führt. Gleichzeitig schaffen Modernisierungsmaßnahmen wie zum Beispiel Wärmedämmung eine Einsparung bei den Energiekosten und damit eine Entlastung der Mieter um bis zu 0,50 Euro pro Quadratmeter, was einen gewissen Ausgleich zur Mieterhöhung schafft.

ANGENEHM WOHNEN funktioniert aber nicht nur über die Unternehmenspolitik, sondern auch über unsere Mitarbeiter aus allen Bereichen. Sie sorgen dafür, dass unsere Projekte so reibungslos wie möglich ablaufen, kümmern sich um die Pflege unserer Objekte und vor allem um die vielen Wünsche und Anforderungen unserer

Mitglieder. Sie sind manchmal Sozialarbeiter, manchmal Ratgeber, aber auch immer mal wieder Zielscheibe für persönlichen Ärger. Diese Aufgaben übernehmen sie mit viel persönlicher Stärke und Menschenkenntnis und schaffen so eine angenehme, offene Atmosphäre, in der unser Leitbild zum Tragen kommt.

Daran hat auch der Wegfall des Begriffes „Gemeinnützigkeit“ durch die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes im Jahr 2006 nichts geändert. Alle Paragraphen zu diesem Thema haben weiterhin Bestand in unserer Satzung. Lediglich die Änderung unseres Namens in „Wohnungsbaugenossenschaft zu Köln eG (GWG zu Köln eG)“ wurde in der Mitgliederversammlung beschlossen und stellt jetzt umso deutlicher die Unternehmensform „Genossenschaft“ in den Mittelpunkt.

ANGENEHM WOHNEN als Leitidee wird unser Handeln auch in der Zukunft begleiten und beeinflussen, damit wir für unsere Mitglieder und nachfolgende Generationen etwas schaffen können, das Bestand hat: hochwertigen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum.



Gemeinsame Vorstands- und Aufsichtsratssitzung

Sanierung

**„Die GWG hat mir
Sicherheit gegeben.“**
Margarete Schäfer
Mieterin



Krefelder Straße / Krefelder Wall

Niemals geht man so ganz

Manchmal reicht die Bausubstanz nicht mehr für eine Modernisierung. Dann wird Kernsanierung mit Entmietung unumgänglich, was für alle Beteiligten häufig eine schwierige Situation ist. Deshalb realisiert die GWG solche Maßnahmen nur, wenn es gar nicht anders geht.

Als um die Jahrtausendwende, im Zuge der Bestandsmodernisierung, die Gebäude an der Krefelder Straße / Krefelder Wall und in der Bernhard-Letterhaus-Straße projektiert wurden, war schnell klar, dass man hier kein einfaches Unterfangen starten würde. Der ehemalige technische Vorstand Jürgen Simons hat für uns in seinen Erinnerungen gewählt und etwas zu den Maßnahmen geschrieben.

Lieber Herr Lenzen,

Sie haben mich gebeten, für das Jubiläumsmagazin einen Beitrag über Sanierungsarbeiten mit Entmietung zu schreiben. Seit den Aktivitäten ist natürlich viel Zeit ins Land gegangen, daher sind meine Erinnerungen leider lückenhaft.

Hier das Ergebnis: Die erste umfassende Totalsanierung war die Krefelder Straße / Krefelder Wall. Hier ging es im Wesentlichen um Fassadendämmung, einschließlich neuer Fenster, und um die Erneuerung bzw. den erstmaligen Einbau der gesamten Haustechnik. Kleinere Grundrissänderungen und Dachgeschossausbauten boten sich an.

Wir wussten, dass die Bausubstanz nicht gut ist und jeder Eingriff durch Schlitz- und Durchbrüche für die technischen Gewerke Folgen haben würde. Daher haben wir uns entschlossen, die gesamte Installation der neuen Haustechnik vor die Wände zu legen. Das Ganze wurde dann durch ein jederzeit demontierbares Vorwandsystem verkleidet. Außerdem haben wir an diesem Projekt, zum ersten Mal, vorgefertigte Vorstellbalkone verbaut.

Mit den nicht immer guten Erfahrungen ging es dann an die Überlegungen für die Bernhard-Letterhaus-Straße. Die Bausubstanz war zumindest genauso schlecht wie an der Krefelder Straße. Wie sich später zeigte, sogar noch wesentlich schlechter. Wir haben uns daher entschlossen, unter Berücksichtigung der unabänderlichen Vorgaben, wie Außenwände und Gebäudetrennwände, die Grundrisse der Wohnungen anzupassen und das Dachgeschoss komplett zu erneuern und vollständig auszubauen.

Weil wir an der Krefelder Straße oft Schwierigkeiten mit der Koordination der Handwerker hatten, haben wir an der Bernhard-Letterhaus-Straße von Anfang an eine wöchentliche Baubesprechung für alle Beteiligten eingerichtet. Dadurch wurde viel unnötiger Ärger vermieden. Daran beteiligt war auch unser Hauswart, Herr Litterscheid, der uns vor Ort eine wirklich große Hilfe war.

Das Grundproblem in der Zusammenarbeit der verschiedenen Firmen war, dass praktisch das gesamte Personal aus dem Neubau kam. Alle hatten wenig Erfahrung in Umbau- und Sanierungsarbeiten. Der Neubau hatte Konjunktur und einige Firmen glaubten, sie könnten hier noch nebenbei arbeiten.

Nachdem in den jeweiligen Bauabschnitten alle Wohnungen geräumt waren, ging es mit den notwendigen Abbrucharbeiten los. Fenster, Zwischenwände, Böden, die gesamte Haustechnik, alles musste entfernt werden. Übrig blieb noch weniger als der Rohbau.

Leider waren nicht alle Firmen bereit oder in der Lage, sich den etwas komplizierten Abläufen anzupassen. Ausgerechnet der wichtigste Partner, die Bauunternehmung, war nicht in den Griff zu bekommen. Trotz Vertrag für die gesamte Baumaßnahme haben wir irgendwann die Reißleine gezogen und die Firma gewechselt. Wie sich herausstellte, war das eine richtige Entscheidung, weil sich mit dem Fortschreiten der Arbeiten immer neue und größere Probleme an der Rohbausubstanz zeigten.

Offensichtlich hatte es massive Kriegsschäden gegeben, die dann notdürftig, mit den damals zu bekommenden Materialien ausgebessert wurden. Die waren allerdings noch schlechter als die Altsubstanz. Somit mussten auch tragende Wände abgebrochen und erneuert oder unterfangen werden. Der Bauunternehmer und der Statiker mussten also ständig einsatzbereit sein.

Selbst die Fundamentierung der Vorstellbalkone bereitete unvorhergesehene Probleme, weil die ehemaligen Arbeitsräume mit Bauschutt verfüllt waren. Trotz aller Probleme, die ja letztlich nicht so ganz unerwartet kamen, haben wir die Arbeiten im Rahmen der Planung durchgeführt.

Die gesamte äußere Hülle wurde erneuert – einschließlich Dach, Fenster und Vorstellbalkone. Die Haustechnik entsprach dem damaligen Neubaustandard.

Insgesamt wurden durch die Entkernung und Totalsanierung für damalige Verhältnisse und Anforderungen neubauähnliche Wohnungen geschaffen.

Aus heutiger Sicht würde man sich vielleicht für Abbruch und Neubau entscheiden. Aber die Zeit für solche Entscheidungen war noch nicht reif. Letztlich ist eine schöne Wohnanlage in hervorragender Lage entstanden und alle Probleme und Schwierigkeiten sind vergessen.

Herzliche Grüße

Jürgen Simons



Trotz der Schwierigkeiten bei der Entmietung zeigten die meisten Mieter viel Verständnis für das Projekt. Ihnen wurden frühzeitig und sozialverträglich andere Wohnungen aus unserem Bestand als Übergangslösung angeboten, wenn möglich in diesem Viertel oder der näheren Umgebung, und dies – wo Bedarf war – mit Unterstützung der Genossenschaft. Einige von ihnen haben sich in ihrem „Übergangszuhause“ so wohl gefühlt, dass sie geblieben sind, während die anderen in kernsanierte Wohnungen mit guter Ausstattung zurückkehren konnten.

Nach Beendigung der Maßnahme, die damals ein Investitionsvolumen von fast 11,5 Mio. Euro hatte, waren 5.610 Quadratmeter kernsanierte und 990 Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche in Topqualität entstanden, die auch heute noch bei unseren Mitgliedern hochgeschätzt werden.



Bernhard-Letterhaus-Straße



Theklastraße

Gärten für jeden

Wenn man in Weidenpesch von der Neusser Straße in die Theklastraße einbiegt, fällt der Blick direkt auf die rechte Seite, wo die Häuser 2–24 Eigentum der Genossenschaft sind. Helle, freundliche Fassaden, attraktive Sprossenfenster und architektonische Abwechslung geben der Allee das gewisse Etwas. Dass sich dahinter ein aufwändiges Bauvorhaben der GWG zu Köln verbirgt, sieht man allerdings nicht. Alle zwölf Häuser stehen nämlich unter Denkmalschutz. Damit gestaltete sich eine Sanierung, auch unter energetischen Gesichtspunkten, schwierig.

Die Sanierung der denkmalgeschützten Häuserzeile Theklastraße in Weidenpesch war eine Herausforderung, aber das Ergebnis überzeugt.

Das 1925 fertiggestellte Ensemble wurde 1996 unter Denkmalschutz gestellt und unterliegt damit besonderen gesetzlichen Vorgaben. So dürfen beispielsweise Fassaden nur in Abstimmung mit dem Stadtkonservator saniert werden, es müssen besondere Materialien berücksichtigt werden und Maßnahmen wie Dämmungen und Fenster unterliegen strengen Regelungen.

In der Theklastraße bedeutete dies intensive Planung im Vorfeld und eine enge Abstimmung zwischen Bauherr, Architekt und dem Stadtkonservator – nicht immer mit den erhofften Ergebnissen. So wurde beispielsweise vom Amt für Denkmalschutz, trotz der Brandschutzaufgaben aus der Baugenehmigung, eine exakte Beibehaltung des komplizierten Dachgeschossaufbaus gefordert. Das bedeutete nicht nur, dass fünf existierende Dachgeschosswohnungen, die nach dem Krieg als Notwohnungen errichtet wurden, zurückgebaut werden mussten, sondern auch, dass der Plan, durch einen Ausbau mehr Wohnraum zu schaffen, nicht durchgeführt werden konnte. Für den Chef des ausführenden Architektenbüros, Martin Glauch, nur eine der vielen Herausforderungen, die durch Behörden und behördliche Vorgaben beim Bauen zu bewältigen waren: „Genehmigungsprozesse dauern lange, es mussten viele Detailzeichnungen und -pläne angefertigt werden und zum Beispiel Nistplätze für Fledermäuse geschaffen werden. Das der gesamte Innenhofbereich keinen ausreichenden Zugang hat, war schon herausfordernd. Somit musste für die gesamte Bauzeit ein Baukran im öffentlichen Straßenland vor dem Haus positioniert werden.“

Der Kran vor dem Haus hatte einen Grund: Die Mehrzahl der Arbeiten, wie zum Beispiel Dämmarbeiten und neue Balkone, fand im schwer zugänglichen Innenhof statt, also mussten alle Materialien mit dem Kran dorthin gebracht werden.

Vorher galt es allerdings noch, eine andere Herausforderung anzugehen, denn für mehrere Balkonfundamente und Hofausgänge mussten 500 Kubikmeter Erde vom Hinterhof zur Straße transportiert werden. „Da haben wir richtig improvisieren müssen“, erzählt der Architekt, „und haben eine eher ungewöhnliche Lösung gefunden.“ Es wurden zwei mobile Transportbänder durch eine Leerwohnung gelegt, was erheblichen Mehraufwand bedeutete, da man mehr Mitarbeiter benötigte, die zum Beispiel heruntergefallene Erde wieder auf das Band schippen. Auch die Dachsanierung war alles andere als einfach, erinnert sich Martin Glauch: „Man muss sich vorstellen, dass wir zum Beispiel 100 Kaminzüge hatten,

die alle überprüft und saniert werden mussten. Und auch das Wetter spielte eine Rolle, denn Regen und Sturm sind nicht zu unterschätzen.“ Um die Mieter und auch die Bausubstanz zu schützen, wurde daher eine aufwändige Wetterschutzdachkonstruktion installiert, damit die Häuser während der Bauzeit geschützt und bewohnt werden konnten. Damit hörten die Schwierigkeiten aber nicht auf. Im Sinne des Denkmalschutzes entschied man sich für Anbaubalkone mit Stabgeländer, damit der Blick auf die Fassade nicht gestört wird.

„An zwei Kopfgebäuden brauchten wir die Zustimmung der Nachbarn für die Balkone und insgesamt brauchte es zwölf separate Bauanträge, bevor wir loslegen konnten, die Balkone für Haus Nr. 2 kamen später erst dazu“, führt der Architekt aus. Trotz aller Hindernisse waren die Maßnahmen nach etwa drei Jahren abgeschlossen, inklusive einer Neugestaltung der Hof- und Gartenanlage. In der Theklastraße gibt es eine Besonderheit: Aufgrund des guten nachbarschaftlichen Miteinanders über viele Jahrzehnte wurde die Außenanlage in Parzellen aufgeteilt, die durch die Mieter gepflegt werden.



Theklastraße 2–24

Eine der Parzellen gehört Margarete Schäfer. Sie wohnt seit 46 Jahren in der Theklastraße. Aufgewachsen ist sie quasi um die Ecke. „Ich wollte als Kind schon hier wohnen“, erinnert sie sich, „weil ich hier immer eine Freundin besucht habe und die Häuser ganz toll fand.“ Frau Schäfers Leben war nie langweilig. In der Kindheit begann sie mit dem Tanzen, beschäftigte sich später mit exklusiver Mode und wurde zufällig Radiomoderatorin. Den größten Teil dieser Zeit hat sie in der Theklastraße verbracht und dabei auch viele Veränderungen miterlebt.

„Ich habe schon immer sehr gerne hier gewohnt, auch weil der Genossenschaftsgedanke mir und meinem Mann sehr wichtig war.“ Sie erinnert sich zum Beispiel daran, dass sie Anfang der 80er mit anderen Mietern im Garten saß und man darüber sinnierte, wie schön doch Balkone wären. Als diese 1998 angebaut wurden, war die Freude groß und es tat auch der Gemeinschaft in der Theklastraße gut. „Mein Mann und ich waren immer Fans der Genossenschaft. Nicht nur weil sie uns Sicherheit gab, sondern auch, weil wir das Miteinander mochten. Wir haben hier Weihnachtsfeste gemacht oder Waffeleessen. Haben zusammengesessen und uns unterstützt. Das ist heute leider etwas zurückgegangen. Wenn ich Zeit finde, engagiere ich mich hier und da für Zusammenkünfte, für Gemeinschaft muss man ja auch was tun. Schöne Sachen, aber auch wichtige Sachen wie das Umfeld in Ordnung halten, da hat man schon gemeinsame Verantwortung, finde ich.“

Deswegen sind sie und ihr leider verstorbener Mann auch in den letzten 25 Jahren immer zu den Mitgliederversammlungen gegangen. „Vorher war das nicht unser Ding, aber durch einen neuen Vorstand hat sich richtig viel getan. Da kamen ein neuer Wind und neues Denken, das hat uns gefallen.“ Die positiven Veränderungen zeigen sich für sie an vielen Stellen. Inhaltlich und menschlich. „Als mein Mann gestorben ist, war es sehr schwer für mich, auch weil ich nicht wusste, wie es weitergeht alleine, hier in der Wohnung. Da stecken ja auch 46 Jahre Liebe drin. Aber dann kam jemand von der Genossenschaft mit Blumen, tröstenden Worten und dem Versprechen, dass ich auf jeden Fall hierbleiben kann. Diese Sicherheit hat mir viel Kraft gegeben.“ Auch die anstehende Sanierung war für sie keine echte Belastung. „Ich fand das eher spannend“, erzählt sie, „als der Kran aufgebaut und damit zum Beispiel ein Bagger über das Haus gehoben wurde. Bei den Umbauten in der Wohnung kam ein tolles Team, da war alles schon vorbereitet und auch Sonderwünsche (ein breiterer Tritt zum Balkon) waren kein Thema. Klar, es gab auch ein bisschen Dreck, aber das ist ja normal. Ich habe nie gedacht ‚Oh Gott, was wird das hier?‘, sondern immer ‚Oh, wat wird dat schön‘ und so war es ja dann auch.“ Insgesamt findet sie das Gesamtpaket bei der GWG zu Köln toll: „Wenn die sagen ‚ANGENEHM WOHNEN‘, dann meinen die das auch.“

Ähnlich sieht es auch ihr Nachbar Peter Lynen, der seit Anfang der 80er mit seiner Frau ein paar Häuser weiter wohnt. Er ist bereits seit 1967 Mitglied der Genossenschaft. Der gelernte Baukaufmann hat eine besondere Verbindung zur Genossenschaft. Er war von 1996 bis 2020 Mitglied des Aufsichtsrats, unter anderem als stellvertretender Vorsitzender und Leiter des Prüfungsausschusses, und hat somit die Geschichte der Genossenschaft aktiv mitgestaltet und miterlebt. Auch für ihn hat sich die Genossenschaft in den letzten 25 Jahren positiv verändert: „ANGENEHM WOHNEN wird bei der GWG zu Köln wirklich gelebt und das merkt man an vielen Stellen. Unternehmerisch weht ein anderer Wind. Alles ist transparent, man wird immer optimal informiert und beispielsweise die Steigerung der Eigenkapitalquote von 23 % Anfang 2000 auf heute 36 % und die sichere Dividende sprechen für sich. Die Genossenschaft steht einfach gut da.“ Aber auch als Mieter ist er sehr zufrieden: „Durch die offene Gartenanlage entsteht automatisch Gemeinschaft, und wenn es Probleme oder Reklamationen gibt, wird sofort gehandelt, das ist nicht selbstverständlich.“ Ähnlich wie bei Frau Schäfer war auch für ihn die Sanierung absolut erträglich.



Mieter Margarete Schäfer und Peter Lynen

„Durch die offene Gartenanlage entsteht automatisch Gemeinschaft, und wenn es Probleme oder Reklamationen gibt, wird sofort gehandelt, das ist nicht selbstverständlich.“

Peter Lynen

„Das wurde mit viel Rücksicht auf die Mieter gemacht und das Ergebnis spricht für sich. Die GWG zu Köln schreibt sich hochwertige Instandhaltung auf die Fahnen und setzt sie auch um. Alles im zumutbaren Rahmen.“ Er wünscht sich, dass die positive Entwicklung auch die nächsten Jahre weitergeht, denn für ihn ist Genossenschaft wichtig: „Ohne die Genossenschaften hätten wir bei bezahlbarem Wohnraum heute viel mehr Probleme, deshalb wäre es wünschenswert, dass die GWG zu Köln mehr Neubaumaßnahmen realisieren könnte, bei denen der soziale Aspekt den gleichen Stellenwert hat wie heute.“

Für Lynen und Schäfer ist „ANGENEHM WOHNEN“ heute wichtiger denn je, da sich Leben und Gemeinschaft immer mehr auf das häusliche Umfeld konzentrieren. Hier in Weidenpesch geht – unter anderem durch die Trennung der Neusser Straße beim U-Bahn-Bau und den Wegfall von Geschäften und Treffpunkten – viel Veedelscharakter verloren, wodurch ein schönes Wohnumfeld ein entscheidender Faktor zum Wohlfühlen ist.



Theklastraße 2–24
Denkmalsanierung (Baujahr 1925)

**Wärmedämmung (außer Straßen-
fassade), neue Fenster, Dach-
erneuerung inkl. Dachstuhl,
Anbaubalkone, neue Hofanlage**

Zeitraum:	2016–2018
Wohnungen:	51 (12 Häuser)
Wohnfläche:	3.611 qm
Investition:	4,9 Mio. Euro
Energieversorgung: Gasetagenheizung, Gas- zentralheizung	

Modernisierung & Partner

**„Alle fühlen sich hier
wohl und zuhause.“**
Margarete und Hans Derkum
Mieter

Immer am Ball bleiben

Mit konsequenter Sanierung und dem Anspruch, hohe Wohnqualität zu bieten, sorgt die GWG für die Erhaltung und Wertsteigerung ihres Bestandes – und das nicht erst seit heute.

Man kann in Mauenheim sehen, wie die GWG aktiv und mit Blick nach vorne agiert, um das Motto „ANGENEHM WOHNEN“ umzusetzen. So wurde bereits 1997 das 1926 erbaute Objekt an der Merheimer und Eckewartstraße energetisch modernisiert, insbesondere mit einer vollständigen Dämmung der Gebäudehülle, neuen Fenstern und einer zentralen Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung.

2012 folgte dann die Modernisierung des 1928 erbauten Objektes in der Giselherstraße, ebenfalls mit neuen Fenstern, Dachsanierung, Wärmedämmung und Anbaubalkonen. Hier gab es eine besondere Herausforderung, denn das Staffelgeschoss war seinerzeit auf Eisenträgern gebaut worden, die mittlerweile korrodiert waren. Sie mussten aufwändig erneuert werden, um die entstandenen Statikprobleme zu beseitigen. Außerdem wurden hier spannende Lösungen für Großwohnungen realisiert, zum Beispiel mit außerordentlich großen Balkonanlagen, die aufgrund der Größe von rund 20 Quadratmetern eine zusätzliche Stützkonstruktion benötigten – sie ermöglichen besonders Familien ein Wohnen mit hohem Komfort.



Eckewartstraße / Merheimer Straße



Merheimer Straße

In den Jahren 2018 und 2019 wurde das Karree weiter aufgewertet. So wurde beispielsweise nahezu der gesamte Block mit Anbaubalkonen ausgestattet, was mehr Raum und Wohnkomfort für die Mieter und eine klare Wertsteigerung gebracht hat.

Damit hörten die Verbesserungen allerdings nicht auf. Nach Abschluss der Arbeiten wurde die gesamte Außenanlage neugestaltet – nicht einfach nur zweckmäßig, sondern mit Spielplatz, großen Rasenflächen, schönen Beeten, Sitzmöglichkeiten, die zum Verweilen einladen, und mit ausreichend Fahrradstellplätzen.

Das Beispiel zeigt, warum die GWG so erfolgreich ist. Statt nur das Notwendigste zu tun, um Objekte vermietbar zu halten, sorgt sie für langfristige Instandhaltung und Wertsteigerung. Aber auch dafür, dass sich die Mieter jederzeit wohlfühlen. Nicht nur in ihren Wohnungen, sondern auch dort, wo man außerhalb der eigenen vier Wände zusammenkommen und leben kann.

Anbaubalkone steigern
den Wohnkomfort
für die Mieter und den
Wert des Hauses.

**Merheimer Straße 303, 305
Eckewartstraße 28–34
Giselherstraße 2–4
Energetische Sanierung**

**Wärmedämmung, neue Fenster,
Anbaubalkone und neue Hofanlage**

Zeitraum: 1999, 2009, 2012, 2017, 2019
Wohnungen: 51 (8 Häuser)
Wohnfläche: 4.822 qm
Investition: 5,1 Mio. Euro

Energieversorgung: Zentralheizung, Warm-
wasseraufbereitung mit Gasversorgung

Wohnraum und Wohn- qualität

Im attraktiven Agnesviertel hat die GWG zu Köln nicht nur hochwertig energetisch saniert, sondern auch dringend benötigten neuen Wohnraum geschaffen und – erstmals in der Geschichte der Genossenschaft – Außenaufzüge gebaut. Und das mitten in der Pandemie. Eine Herausforderung für Bauherr, Bauleitung, Handwerker und Mieter. Aber das Ergebnis macht alles wett.

„Ich wohne seit fast 45 Jahren hier“,

erzählt Marlis Weiß, „und es gefällt mir immer noch sehr gut. Eigentlich nach der Sanierung sogar noch besser.“ Hier, das ist das 1930 erbaute Ensemble in der Wickrather Straße 1–7. Es bildet zusammen mit den Häusern 3–7 in der Wevelinghovener Straße eine sogenannte Blockrandbebauung, das bedeutet, mehrgeschossige Gebäude werden in geschlossener Bauweise rund um einen gemeinsamen Innenhof errichtet. Eine weitere Besonderheit dabei: Die Bebauung ist optisch zur Straße orientiert, was dazu führt, dass die straßenseitigen Fassaden eher aufwändig gestaltet wurden, während die hofseitigen Fassaden schlicht blieben.

Das Ensemble wurde zwischen 2020 und 2022 hochwertig energetisch modernisiert. Vorstand Guido Lenzen erinnert sich noch sehr gut an die Sanierung: „In einer – coronabedingt – sowieso schon schwierigen Zeit für alle war die Umsetzung dieser Maßnahme, die wir lange vor Corona geplant hatten, eine enorme Herausforderung im Hinblick auf die Höhe des Gebäudes mit fünf bestehenden Vollgeschossen, die problematische Statik der vorhandenen

Dachgeschossdecke, den Dachabriss und anschließenden Neubau eines Dachgeschosses und die zusätzliche Errichtung von fünf Außenaufzügen. Hier wurde – für uns erstmalig – ein sechsstöckiges Gebäude eingerüstet und ein darüberliegendes Wetterschutzdach aufgestellt. Wir wussten von der Herausforderung und Komplexität dieser Maßnahme, konnten aber unvorhersehbare Gegebenheiten im Bestand nicht abschätzen. Und davon gab es einige – die aber mit unserem Architekten und Bauleiter Herrn Glauch bestmöglich und zeitnah abgewickelt werden konnten.“

Martin Glauch, der mit seinen Mitarbeitern die Bauleitung für das Projekt hatte, erinnert sich an andere Hindernisse. „Bevor wir überhaupt loslegen konnten, mussten wir und der Bauherr aufgrund der ‚städtebaulichen Auswirkungen‘ der Maßnahme zweimal vor dem Gestaltungsbeirat der Stadt Köln erscheinen und es wurden Vorgaben, zum Beispiel zu Aufzugs- und Gaubengestaltung, gemacht.“ Denn bei der Maßnahme blieben die Objekte zwar in ihren Grundrissen unverändert, erhielten aber, wo möglich, Aufzüge sowie ein zusätzliches Dachgeschoss mit 14 neuen Wohnungen als sechste Etage in der Wevelinghovener und Wickrather Straße. So entstanden 1.056 Quadratmeter zusätzlicher Wohnraum.

Damit hörten die Verbesserungen allerdings nicht auf. Um den Wohnwert und damit auch den Wert des gesamten Objektes zu steigern, war geplant, auch die kleinen Bestandsbalkone im Innenhof durch großzügige Anbaubalkone zu ersetzen. Hier stieß man auf ein Hindernis, denn die vorhandenen Balkone hatten eine tragende Brüstung. Das bedeutete, sie mussten alle mit einer Spezial-Betonsäge am Stück entfernt und mit einem im Innenhof stehenden Kran gesichert und heruntergehoben werden damit ein Abtransport mit Container überhaupt möglich wurde. Während des Auf- und späteren Abbaus des Baukrans, durch einen Mobil-Autokran auf der Straße vor den Häusern, mussten sämtliche Mieter der Häuser Wevelinghovener Straße 3 und 5 tagsüber ihre Wohnungen verlassen, da die tonnenschweren Kranteile dort über die Dächer gehoben wurden. Marlis Weiß erzählt: „Das fand ich richtig spannend. Ich interessiere mich sehr für Mechanisches und der Aufbau des Krans war echt aufregend.“



Wevelinghovener / Wickrather Straße
Mieter Margarete und Hans Derkum

Sie hat nicht nur den Aufbau beobachtet, sondern auch den Abbau. Mit gleicher Begeisterung. Jedoch auch sie musste die Wohnung in diesen zwei Tagen verlassen. In ihrer eigenen Wohnung wurden neue Fenster eingebaut, die Steigleitung wurde erneuert und die bestehende Gas-etagenheizung an eine zentrale Heizanlage angeschlossen. Alles ganz reibungslos, wie Frau Weiß erzählt. Dem würde Bauleiter Martin Glauch nur bedingt zustimmen. „Die Maßnahme fiel komplett in die Corona-Zeit, was zusätzlichen Aufwand gebracht hat. So mussten wir zum Beispiel sehr eng mit dem Sicherheits- und Gesundheitskoordinator des Auftraggebers zusammenarbeiten und entstehende Ausfälle oder Materialengpässe überbrücken. Auch der Ausbau des Dachgeschosses war kein einfaches Unterfangen. Die Statik der vorhandenen Speicherdecke war nicht ausreichend, sodass wir eine zusätzliche Deckenebene aus sogenannten Deltabeam-Verbundträger in Verbindung mit Spannbetonfertigteilen einbauen mussten, die alle Lasten aus der neuen Dachkonstruktion aufnimmt. Auch dafür benötigten wir den großen Baukran.“

Noch ein schönes Beispiel sind die Fenster. Sie mussten für die Sanierung und Dämmung der Fassade viermal abgeklebt werden. Das war natürlich schon aufwändig. Genau wie die statische Ertüchtigung mancher Balkone.“

Die mit der Baumaßnahme einhergehenden extremen Beeinträchtigungen, unter anderem durch die Absperrung von öffentlichen Bereichen, auch für Lagerflächen (zum Beispiel mehrere hundert Quadratmeter Dämmmaterial), die teilweise erforderliche Sperrung der Straße etc., fand logischerweise nicht jeder gut. Jedoch hat die Genossenschaft immer versucht, sich so rücksichtsvoll wie möglich zu verhalten.

Frau Weiß versteht die Aufregung nicht: „Ich hab’s gerne schön und wenn ich nach anderthalb Jahren neue Fenster, neue Rollläden, eine neue Heizung und eine größere Veranda habe, ist das doch toll.“ Ähnlich sehen das Margarete und Hans Derkum. Sie wohnen ebenfalls seit 1978 hier. Erst in der Wevelinghovener, jetzt in der Wickrather Straße. Hans Derkum hat damals beim Einzug der Familie Weiß mit Werkzeug ausgeholfen. Seitdem ist man befreundet. „Nachbarn haben wir immer gute gehabt“, lacht Frau Weiß und die Derkums, die auch noch mehr Familie in der Wickrather Straße wohnen haben, stimmen zu. „Man kennt sich, man hilft sich“, sagen sie. Einigkeit herrscht auch bei den Auswirkungen der Baumaßnahmen. „Wir wurden über alles bestens informiert“, sagen die Derkums, „der Dachausbau hat uns persönlich nicht so sehr belastet, dafür ist jetzt alles richtig super.“



Wickrather Straße



Wevelinghovener / Wickrather Straße



Von links: Mieter Marlis Weiß und Margarete und Hans Derkum

Am Ende zählt für alle das Ergebnis. „Das ist richtig hohe Wohnqualität“, schwärmt Marlis Weiß und die Derkums ergänzen: „Mit richtig viel Komfort nach dem Umbau.“

Und man muss ja auch erneuern, wenn es hochwertig bleiben soll.“ Die Begeisterung für die GWG zu Köln besteht aber nicht erst seit dem Umbau. „Wenn was ist, sind die da“, erzählt Hans Derkum und Margarete Derkum pflichtet bei: „Die geben einem das Gefühl, dass sie sich wirklich kümmern.“

Dazu erzählt Guido Lenzen: „Die große Belastung für unsere Mieter durch den Mehraufwand für ein sechsstöckiges Gebäude, der erhebliche Arbeitsumfang – auch durch den erforderlichen Umbau des Treppenhauses zum Anschluss an die Aufzüge – und die sich anschließenden Zusatzarbeiten haben uns bewogen – erstmals bei einer Modernisierungsmaßnahme –, den Mietern eine pauschale 20 %-Mietreduzierung während der Bauzeit zu gewähren, um hierdurch wenigstens einen Teil der Belastungen abzugelten.“

Der Gedanke der Genossenschaft ist für alle hier wichtig, auch wenn er sich etwas verändert hat. „Viele Ältere sind gestorben oder weggezogen“, sagt Margarete Derkum, „dafür sind viele Jüngere mit Kindern gekommen, teilweise sogar Familie früherer Bewohner. Es ist vielleicht nicht mehr so viel Gemeinschaft wie früher, aber es ist trotzdem ein nettes Miteinander.“ Dennoch würden sie mehr Kontakt und gemeinsame Aktivitäten im Objekt durchaus begrüßen – einfach, dass mal ein bisschen was los ist. Das passt auch zum Agnesviertel, das alle sehr mögen. „Hier ist alles in der Nähe“, sagen sie, „egal ob Arzt, Markt, Einkaufen oder Kaffee-trinken. Eben noch so richtig Veedelscharakter.“

Alle fühlen sich hier wohl und zuhause, auch wenn Herr Derkum, der 48 Jahre lang Jalousienbauer war, sehr bedauert, dass er keine italienischen Ausstell-Rollläden installieren konnte. „Aber das ist wirklich eine Kleinigkeit“, lacht er augenzwinkernd.

**Wevelinghovener Straße 3–7
Wickrather Straße 1–7
Energetische Sanierung**

**Wärmedämmung, neue Fenster, Außen-
aufzüge, Anbaubalkone und neue
Außenanlagen, zusätzlich Dachgeschoss-
neubau von 8 Wohnungen (1.056 qm)**

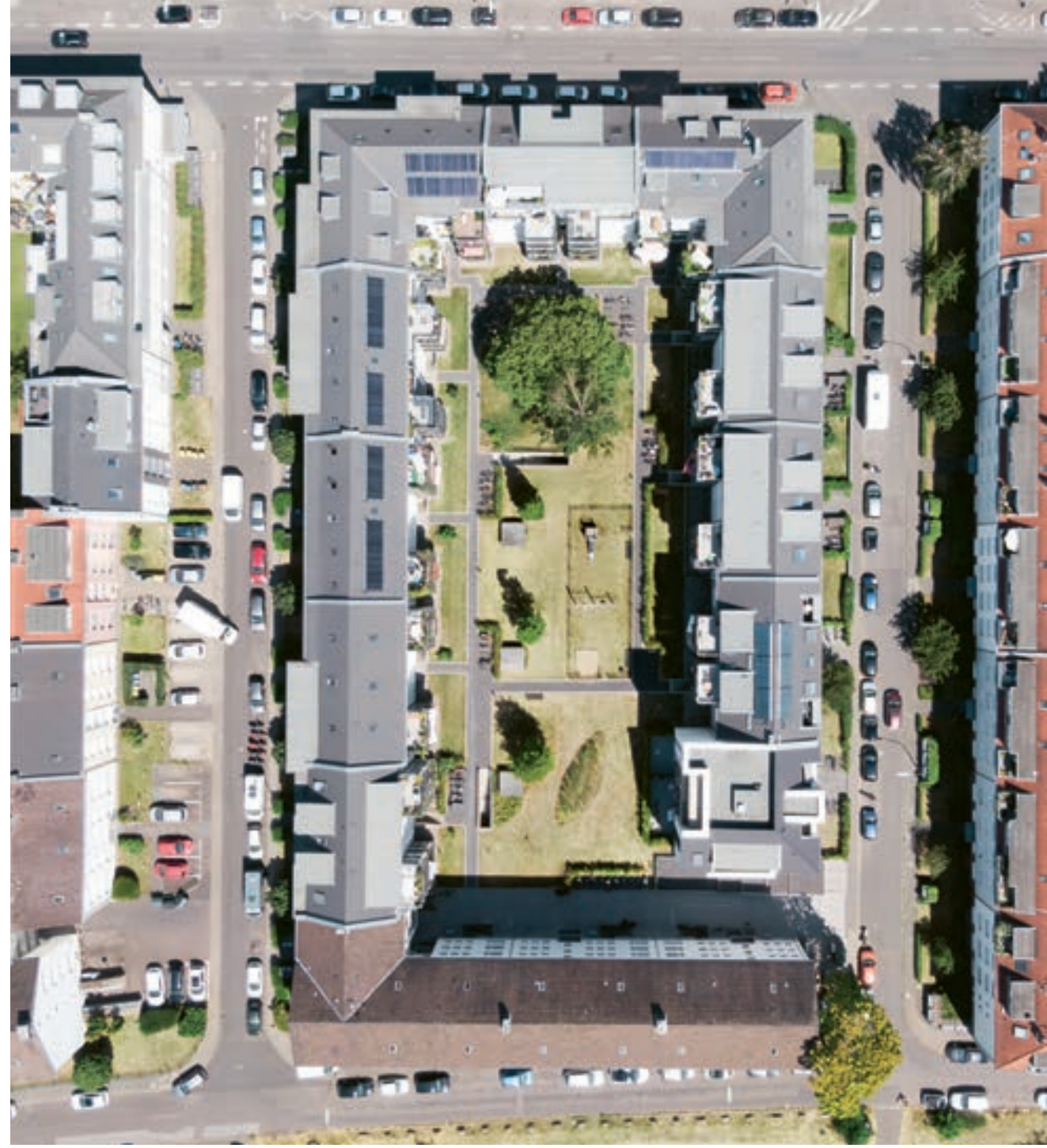
Zeitraum:	2020–2022
Wohnungen:	78 (7 Häuser)
Wohnfläche:	6.823 qm
Investition:	13,8 Mio. Euro

**Energieversorgung: Zentralheizung mit
Luftwärmepumpe und Gasversorgung**

Abwechslung im Quadrat

Man kann zweckmäßig energetisch sanieren und modernisieren. Oder man hat besondere Ansprüche und das Ziel, auch das Umfeld in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. So wie die GWG zu Köln bei einem ihrer größten Bauvorhaben in Mauenheim.

Ortweinstraße



Eckewartstraße

Bergstraße

Hildebrandstraße

Zwischen 2013 und 2017 hat die Genossenschaft in Mauenheim mit einem Volumen von über 8 Mio. Euro zehn Häuser mit 87 Wohnungen energetisch saniert sowie vier neue Dachgeschosswohnungen geschaffen. Dabei wurde das ganze Karree Ortweinstraße, Bergstraße und Hildebrandstraße neu gestaltet. Für den verantwortlichen Bauleiter Martin Glauch eine Standardmaßnahme, wie er erzählt: „Im Grunde war das normale Sanierungsarbeit. Es wurden Fassaden gedämmt, neue Fenster eingebaut, die Dächer wurden erneuert und wir haben zentrale Heizungsanlagen mit Solarthermie für Heizung und Warmwasser installiert. Außerdem gab es noch neue Anbaubalkone. Und neue Dachgeschosswohnungen.“ Ganz so reibungslos ging es dann aber doch nicht. Ursprünglich sollten alle Häuser in der Ortweinstraße Dachgeschosswohnungen bekommen, aber Statik und Bausubstanz machten hier den Planern einen Strich durch die Rechnung.

Eine Herausforderung bei der Umsetzung war auch die Installation des Baukrans, der im Innenhof stand. „Man muss überlegen, dass allein das Krankreuz zehn Tonnen wiegt“, sagt Glauch, „die muss man erstmal bewegen, was bei dem relativ engen Zugang nicht unkompliziert war.“ Aber ohne Kran wäre das Vorhaben nicht möglich gewesen. Gerade bei den Dächern, die ihrerseits durch Wetterschutzdächer geschützt wurden, war viel Rückbau nötig, zum Beispiel bei den Kaminzügen. Und natürlich musste auch das Material für die neuen Dächer und den Dachgeschossausbau bewegt werden. Zusätzlich wurde noch ein Neubau in der Hildebrandstraße 8a geplant, der 2019 fertiggestellt wurde. Im Rahmen des Neubaus wurde auch der Hof mit einer Tiefgarage unterbaut. Abschließend wurde 2020 die Fassade der Ende der 90er Jahre modernisierten Häuser Hildebrandstraße 10–14 gestalterisch durch sich wiederholende Klinker wie im Neubau Haus 8a und Anstrich dem Ensemble angepasst.



Hildebrandstraße



Ortwein-, Berg-, Hildebrandstraße



Ortweinstraße 2

Wir haben also nicht einfach saniert und gedämmt, sondern bewusst Abwechslung in die Fassadenoptik gebracht, um auch städtebaulich ein ansprechenderes Umfeld zu schaffen. Dazu gehört für die Genossenschaft auch eine umfangreiche Gestaltung der Außenanlagen mit Spielplatz, großen Rasenflächen, schönen Beeten und Platz für Menschen zum Verweilen. Einfach ein Ort zum Wohlfühlen. Das sieht auch Frau Skutta aus der Hildebrandtstraße so: „Hier ist alles gepflegt, sonst würde ich nicht seit 63 Jahren hier wohnen.“ Auch für die Sanierung hat sie Verständnis:

„Wenn gebaut wird, wird gebaut. So muss das doch sein. Und nachher ist es ja auch noch schöner.“

Ein anderer Bewohner aus der Ortweinstraße und einer, der ganz nah an den Mietern ist, ist Hans Krantz. Er ist Hauswart für die GWG zu Köln und weiß, was rund um die Objekte los ist. „Ohne Sanierung geht heute nichts mehr. Da muss man durch. Die Menschen erwarten heute viel von ihrem Vermieter, aber vergessen manchmal, dass sie auch ‚ein Teil‘ der Genossenschaft sind. Da wünscht man sich manchmal mehr Verständnis.“

Das alte Karree von 1929 strahlt heute in neuem Glanz und überzeugt mit hohem Wohnkomfort. Ein weiteres Beispiel dafür, wie die GWG konsequent ihrem Leitspruch „ANGENEHM WOHNEN“ treu bleibt.

**Ortweinstraße 1–9
Bergstraße 37
Hildebrandstraße 2–8
Energetische Sanierung**

**Wärmedämmung, neue Fenster, An-
baubalkone und neue Hofanlage.
Zusätzlich Dachgeschossneubau von
4 Wohnungen (312 qm)**

Zeitraum:	2013, 2014, 2017
Wohnungen:	91 (10 Häuser)
Wohnfläche:	6.587 qm
Investition:	8,3 Mio. Euro

Energieversorgung: Zentralheizung, Warm-
wasseraufbereitung mit Gasversorgung und
Solarthermie

Vertrauensvoll und verlässlich

Dass bei der GWG zu Köln angenehmes Wohnen möglich ist, dafür sorgen auch die vielen Partner, mit denen wir zusammenarbeiten. Ob Architekten, Handwerksbetriebe, Hauswarte oder unsere Dienstleister – sie alle tragen teilweise schon seit Jahrzehnten dazu bei, dass unsere Projekte und Objekte optimal betreut werden

Wenn man die verschiedenen Partner unserer Genossenschaft zur Zusammenarbeit mit uns befragt, kommt schnell ein wichtiger Wert zur Sprache: gegenseitiges Vertrauen. Dieses Vertrauen ist über Jahre gewachsen und ein wichtiger Faktor für alle Beteiligten. Denn die Herausforderungen bei Instandhaltungen und Baumaßnahmen sind in den letzten Jahren vielfältig geworden. Deshalb ist es gut, wenn man sich aufeinander verlassen kann.

„Das Schöne ist die Ehrlichkeit“, erzählt Jörg Buckebrede, dessen Vater schon seit den 80er Jahren

für Heizung und Sanitär bei der GWG zu Köln verantwortlich ist. „Egal, was ist, es wird offen kommuniziert. Es kann ja immer mal etwas problematisch werden, aber man kann auch drüber reden und aufgrund der kurzen Kommunikationswege werden alle Probleme schnellstmöglich behoben.“ Dem stimmt Michael Nass von den Sanierungs- und Modernisierungsspezialisten Pool & Weber zu: „Es gibt immer ein gemeinsames, lösungsorientiertes Handeln, davon profitieren alle.“ Pool & Weber arbeiten bereits seit 1994 für die Genossenschaft und begleiten sie seitdem bei vielen Projekten. Alle sind sich einig: Die GWG zu Köln ist anspruchsvoll, aber das Vertrauen in ihre Partner ist auch sehr hoch.

Ähnlich sehen es auch die Architekten, mit denen die Genossenschaft zusammenarbeitet. Martin Glauch von cziongalla + glauch architekten – er betreute alle Sanierungsmaßnahmen der letzten 20 Jahre – erzählt: „Bei Sanierungen und auch beim Neubau gibt es immer Überraschungen. Aber weil man sich aus vorherigen Baumaßnahmen bereits kennt und gut zusammengearbeitet hat, finden sich immer wieder Lösungen.“ Ähnlich sieht das Nicole Mronz vom Architekturbüro Mronz & Schaefer: „Die GWG zu Köln und besonders Herr Lenzen setzen sich professionell mit den Dingen auseinander.“



Bild oben:
Bernd Pool (Pool & Weber Maler- und Sanierungs GmbH),
Daniel Langen (GWG zu Köln), Michael Nass (Geschäfts-
führer Pool & Weber Maler- und Sanierungs GmbH)

Sie sind beim Planungsprozess dabei, machen Verbesserungsvorschläge und entwickeln vor allem gemeinsam mit den Partnern das Gebäude.“

Beste Voraussetzungen also, um veränderten Ansprüchen und Vorgaben gerecht zu werden. So passierte früher viel auf Zuruf, was heute undenkbar wäre. Alleine der Materialmangel und die Mitarbeitersituation erfordern viel mehr Detailplanungen. Alles war etwas lockerer, die Leute waren zufriedener. „Insgesamt ist alles etwas schwieriger geworden,“ erzählt Thorsten Steinbrecher von der Firma Buckebrede, der seit 1994 im Unternehmen ist. „Die Mieter erwarten heute viel und sind oft kritisch. Deshalb sind kurzfristige Terminvereinbarungen und schnelle Umsetzung der Arbeiten unser Ziel. Man versucht einfach immer, eine zufriedenstellende Lösung für alle Parteien zu finden.“

Über sich verändernde Ansprüche der Mieter kann auch Hans Krantz einiges berichten. Er ist nicht nur Mieter der Genossenschaft, sondern seit 2015 auch selbständiger Hauswart für viele unserer Objekte. Er versucht verlässlich 24/7 für „seine“ Mieter erreichbar zu sein. Wie auch bei unseren anderen Hauswarten sind seine Aufgaben die kontinuierliche Überwachung der Objekte vor Ort, Weitergabe von Missständen an die Verwaltung und auch die eigenverantwortliche Beauftragung von Unternehmen bei dringenden Einsätzen außerhalb der Geschäftszeiten. Das ist eine nicht zu unterschätzende Unterstützung der Genossenschaft und der Mieter.



Jörg Buckebrede und
Thorsten Steinbrecher
(Buckebrede GmbH),
Stefan Lützenkirchen (GWG zu Köln)



Von links: Guido Lenzen,
Martin Glauch und
Stefan Lützenkirchen

Bernd Pool erklärt, was den Erfolg der Genossenschaft ausmacht: „Die GWG zu Köln denkt und handelt langfristig. Da ist einfach Kontinuität.“ Jörg Buckebrede ergänzt: „Die Zeit wird uns und auch die Genossenschaft verändern, aber ich bin sicher, dass wir weiter ein tolles Miteinander haben werden.“

Wichtig ist für die GWG zu Köln – gerade auch im Rückblick auf die Corona-Zeiten – zu wissen, dass wir für unsere Partner an vorderer Stelle stehen und alle Arbeiten bestmöglich für uns und damit auch für unsere Mieter abgewickelt werden.



Guido Lenzen, Martin Glauch

**Mit solchen Partnern
kann man beruhigt
und gemeinsam die
Herausforderungen
von morgen angehen.**

Neubau & Quartiere

**„Genossenschaften brauchen
mehr Gelegenheiten,
Wohnraum zu schaffen.“**

Nicole Mronz
Mronz & Schaefer Architekten

Ganz schick im Belgique

Wenn man die Möglichkeit hat, in einem der beliebtesten Viertel Kölns zu bauen, dann möchte man nicht unbedingt Standard haben. Gleichzeitig muss so ein Vorhaben natürlich auch wirtschaftlich sein. In der Genter Straße im Belgischen Viertel ist das der Genossenschaft besonders gut gelungen.

erzählt Hanna Gründel, die seit 2016 in der Genter Straße wohnt, „das findet sie ganz toll.“ Toll ist auch die Maisonettewohnung im obersten Geschoss, die sie mit ihrer Familie bewohnt und die trotz ihrer Größe nicht mehr ausreicht – deshalb ziehen sie schweren Herzens um. Wenn man das Objekt, um das es geht, anschaut, dann weiß man, warum. Dabei spielt nicht nur die Lage eine Rolle, sondern auch die Architektur.

Der Entwurf des Neubaus von 2010 stammt vom Architekturbüro Mronz & Schaefer, die Ausführung von unserem zuverlässigen Partner cziongalla + glauch architekten. Er sieht ein attraktives siebenstöckiges Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage und zwei Einfamilienhäusern im Innenhof vor. Bevor dieser Entwurf allerdings realisiert werden konnte, musste

„Man kann
beim Zähne-
putzen auf
den Dom
gucken“,





Genter Straße



„Hier leben so viele Generationen im Haus, aber trotzdem ist hier immer gute Stimmung.“

Hanna Gründel



erst der Vorgängerbau entmietet und abgerissen werden. Um dies möglichst sozialverträglich zu realisieren, wurden viele Gespräche, vor allem mit älteren Bewohnern, gesucht und individuelle Lösungen gefunden. Dann konnte der Bau beginnen.

Der Entwurf überzeugt durch Vielseitigkeit und optimale Integration in die bestehende Bebauung. So greift er an der Vorderseite die Fluchten der Nachbarhäuser auf und überbrückt dabei ein ganzes Geschoss, da ein Nachbargebäude fünf Stockwerke hat und das andere sechs.

Nicole Mronz beschreibt die Idee: „Durch die unterschiedlichen Traufkanten in der Gebäudeflucht entsteht ein ‚Erker‘ als stilprägendes Element. Auch die Dachgestaltung mit Satteldach, Flachdach und Gauben passt zum Umfeld.“ Die Gauben müssen nicht nur gut aussehen, sondern auch funktional sein, da sie als Fluchtwege dienen. Die Fassade der Gartenseite ist komplett verglast, und hat über 500 Quadratmeter Balkonfläche mit unterschiedlichen Sonnenschutzvorrichtungen. „Das schafft Privatsphäre und Abwechslung in der Fassade“, erklärt Martin Glauch. Für die Straßenfassade wurde, da sie fast weiß erscheinen sollte, ein spezieller Naturstein genommen. Daneben gab es noch weitere Herausforderungen beim Bau: Der Baukran stand auf dem Gehweg, was immer wieder für Unmut sorgte, man musste unter Berücksichtigung des in Köln vorhandenen Kulturschutts bauen, was statisch oft problematisch ist, und man musste aufgrund der nachbarschaftlichen Grenzbebauung die Giebel

besonders sichern. „Das Gute ist, wir haben gemeinsam immer Lösungen gefunden“, erzählt Martin Glauch. „Und das Ergebnis spricht für sich“, ergänzt Nicole Mronz.

So sind in der Genter Straße insgesamt 26 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit entstanden, inklusive einer Tiefgarage mit 20 PKW-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen. Im Hinterhof gibt es zusätzlich zwei attraktive Einfamilienhäuser mit kleinem Grundstück. So hochwertig wie die Architektur ist auch die Ausstattung des Objektes. Echtholz-Parkett, Steinböden im Küchenbereich, große Balkone und Terrassen mit beweglichen Schiebepaneelen, Fußbodenheizung und barrierearme bzw. barrierefreie Zugänge schaffen einen hohen, zeitgemäßen Wohnkomfort. Diesen Komfort genießen auch Hanna Gründel und ihre Familie, die in einer der großen Maisonettewohnungen im sechsten und siebten Stock wohnt. Dabei zählt für sie nicht nur die Ausstattung und der „Hauscharakter“ der Wohnung, sondern auch der zentrale Wohnort und die Hausgemeinschaft. „Man hat immer wieder miteinander zu tun, zum Beispiel beim Glühweintrinken im Winter oder über die interne WhatsApp-Gruppe, in der wir uns austauschen, zum Beispiel über freie Parkplätze oder gemeinsame Einkäufe.“ Diese Gruppe wurde auch zu einem wichtigen Instrument, als in einem Winter die Heizung ausfiel. Die von der GWG zu Köln als Notversorgung zur Verfügung gestellten Heizstrahler wurden darüber immer wieder neu verteilt, damit es alle möglichst warm hatten. „Hier leben so viele Generationen im Haus, aber trotzdem ist hier immer gute Stimmung“, erzählt Hanna Gründel. „Das liegt auch daran, dass die GWG sich wirklich gut kümmert. Sie ist schnell erreichbar und hilft bei Problemen.“



Genter Straße 7, 9 / 11 Neubau

**Nach Entmietung der Abriss von
17 Wohnungen (866 qm)**

Zeitraum:	2010–2011
Wohnungen:	26 (2 Häuser)
Wohnfläche:	2.402 qm
Gewerbe:	1 (148 qm)
Tiefgarage:	20 Stellplätze
Investition:	6,2 Mio. Euro

Energieversorgung: Zentralheizung und
Warmwasseraufbereitung mit Fernwärme

Lust

Auf einem Bestandsgrundstück hat die GWG ihre Häuserzeile in der Hildebrandstraße in Mauenheim nachverdichtet und dringend benötigten Wohnraum geschaffen. Darüber hat sich eine Bewohnerin im alten Bestand sehr gefreut. Und ist eingezogen.

Elisabeth Skutta lebt seit 1960 in der Hildebrandstraße. Erst in der Hausnummer 8, seit 2020 im Neubau 8a. „In der Hildebrandstraße war es nie langweilig“, sagt sie. Das trifft auch auf ihr Leben zu. Geboren in Köln landete sie im Krieg durch Landverschickung in Litauen und kehrte erst viele Jahre später nach Köln zurück. Mit ihrem damaligen Mann Manfred Skutta, einem Sozialarbeiter, zog sie bewusst in eine Genossenschaftswohnung, weil ihnen der Gemeinschaftsgedanke und der soziale Aspekt wichtig waren. „Mein Mann war sehr engagiert. Auch im Aufsichtsrat der GWG. Der war überall, aber selten zuhause“, lacht sie. Aber auch Frau Skutta selbst hält nicht viel von Stillstand. Sie hat vier schwarze Gürtel im Jiu-Jitsu und hat über Jahrzehnte Kurse in Selbstverteidigung in ganz Köln gegeben. Außerdem war sie über 30 Jahre lang Leiterin für Seniorensport, eine Aufgabe, die sie erst kurz vor ihrem 80. Geburtstag beendet hat. „Ich habe das alles gerne gemacht, vielleicht, weil ich immer eine positive Einstellung hatte“, sagt sie. Deshalb hat sie sich auch von einem Umzug in die Hildebrandstraße 8a überzeugen lassen. „Ich wollte, auch wegen meines Alters, erst ins Erdgeschoss, aber die GWG hat gesagt, gehen Sie in den dritten Stock, da ist es heller und es gibt ja auch einen Aufzug.“

Die Nachverdichtung an der Hildebrandstraße bietet aber mehr als nur den Komfort eines Aufzugs. Entworfen und realisiert wurde das Gebäude von cziongalla + glauch architekten, die Errichtung erfolgte durch ein Generalunternehmen. „Bei dem Projekt ging es nicht unbedingt darum, ein architektonisches Highlight zu schaffen, sondern darum, maximale Wohnfläche und langfristige Nutzung zu gewährleisten“, erklärt Martin Glauch. Dass es sich harmonisch in das bestehende Umfeld eingliedert, ist bei der GWG genauso selbstverständlich wie die hochwertige und möglichst nachhaltige Ausstattung. So entstand zwischen 2018 und 2019 ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen zwischen 46 und 98 Quadratmetern. Alle Wohnungen sind barrierefrei und verfügen über einen Balkon oder eine Loggia in den Innenhof. Die drei größten Wohnungen haben außerdem zwei Bäder. Zusätzlich wurde eine Tiefgarage mit 32 Stellplätzen zur Entlastung der Parkplatzsituation für die in diesem Karree lebenden Mieter der Genossenschaft errichtet. Dieser Auftrag wurde separat vergeben, denn



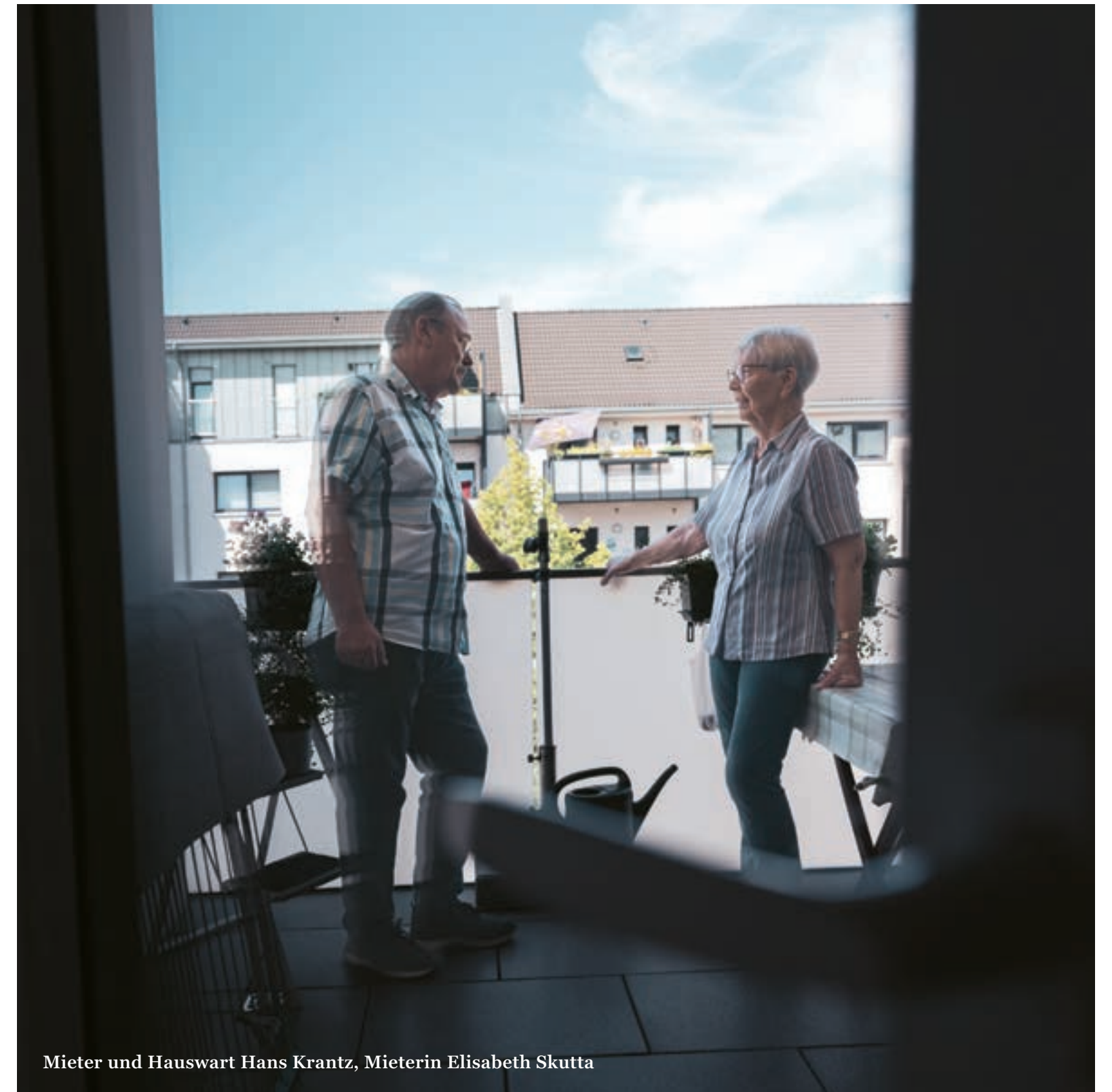
Hildebrandstraße 8a



auf Neues

es musste eine riesige Baugrube bis an die Häuser ausgehoben werden und es sollte eine hochschallgedämpfte Entlüftung geben. Dafür holte sich die Genossenschaft Spezialisten. Eine Fläche von 54 m x 21 m, also knapp zwei Drittel des gesamten Hofes, wurde ausgehoben. Insgesamt waren das knapp 220 LKW-Ladungen à 30 Tonnen Aushub. Dafür war es nötig, mehrere Bäume zu fällen. Da die Genossenschaft nach Fertigstellung der Maßnahme die gefälltten Bäume direkt durch bereits mehrere Meter hohe Bäume ersetzen wollte, musste auch das Gewicht der ausgewachsenen Bäume bei der Statik der Tiefgarage berücksichtigt werden.

Nach Fertigstellung von Tiefgarage und Neubau wurde entsprechend der Innenhof neu und für Mieter attraktiv gestaltet.



Mieter und Hauswart Hans Krantz, Mieterin Elisabeth Skutta

Auf diesen Hinterhof schaut Frau Skutta jetzt aus dem dritten Stock und freut sich: „Hier kann man wirklich von Wohnkomfort sprechen. Nicht nur optisch, sondern besonders, weil die GWG zu Köln immer da ist, wenn was ist. Das war früher meistens so, aber richtig gut ist das erst in den letzten 20 Jahren geworden. Die pflegen alles, kümmern sich bei Problemen direkt und denken auch an die Zukunft. Eben Genossenschaft, wie sie sein soll. Die handeln meistens so, wie ich denke: Was man selber machen kann, muss man selber machen.“

Dazu gehört für Elisabeth Skutta auch, wo möglich etwas für die nachbarschaftliche Gemeinschaft zu tun. Sie bedauert, dass die Gemeinschaft in den letzten Jahren etwas in den Hintergrund geraten ist, aber hat das Gefühl, dass sich der Trend langsam wieder wendet. Sie hat auf jeden Fall immer noch Lust auf Neues.



Hildebrandstraße 8a Neubau

Nachverdichtung auf eigenem Grundstück

Zeitraum:	2018–2019
Wohnungen:	10 (1 Haus)
Wohnfläche:	742 qm
Tiefgarage:	32 Stellplätze
Investition:	4,2 Mio. Euro

Energieversorgung: Zentralheizung mit Luft-
wärmepumpe und Gasversorgung



Seekabelstraße / Josefine-Clouth-Straße

Ein Ort der Genera- tionen

Im neuen Clouth-Quartier in Nippes war die GWG zu Köln die erste Genossenschaft, die auf dem Gelände neuen Wohnraum realisiert haben. Barrierefrei, öffentlich gefördert und so konzipiert, dass sich alle Generationen hier wohlfühlen können.

Auf dem Gelände der ehemaligen Clouth-Gummiwerke ist in den letzten Jahren ein neues Quartier entstanden, das Wohnen, Arbeiten und Leben in einer attraktiven Kombination aus moderner Architektur und historischem Industriecharme bietet. Hier hat die Genossenschaft 2017 ein spannendes Objekt geschaffen, das zeigt, wie man Genossenschaftsgedanken und „ANGENEHM WOHNEN“ auch im Bereich Neubau realisieren kann. Nach einem Entwurf des Architekturbüros Mronz & Schäfer hat die GWG zu Köln einen viergeschossigen, kubistischen Gebäudewinkel gebaut, der eine klare Raumkante zum öffentlichen Straßenraum bildet und insgesamt 36 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen hat.

„Hier wollten wir in Verbindung mit der öffentlichen Förderung bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder schaffen“, erklärt Guido Lenzen, „und haben dabei ein klares Ziel verfolgt: in einem barrierefreien Neubau Familien, zum Beispiel ältere Menschen und ihre erwachsenen Kinder, wieder zusammenbringen und dadurch ein Mehrgenerationenhaus schaffen, das auch für Durchmischung des Quartiers sorgt.“ Diesem Anspruch wird der Bau an der Seekabelstraße / Josefine-Clouth-Straße auf vielfältige Weise gerecht.

„Ein neues Quartier mitgestalten ist immer ein besonderer Auftrag“,

erzählt Architektin Nicole Mronz, „gerade wenn es um geförderten Wohnraum geht, da es hier hohe Anforderungen an Barrierefreiheit, Grundrisse und wohnliche Voraussetzungen gibt. Das Schöne an der Zusammenarbeit mit der GWG ist, dass sie trotz Förderung nicht einfach das Minimum tut, sondern immer ihrem hohen Anspruch an Wohnqualität und Architektur gerecht wird.“ Deshalb hat das Objekt auch einige bauliche Besonderheiten. Zur Straße hin gibt es eine kubistische Schale, die mit einer Klinkerfassade den Industriecharakter zitiert. In dieser Fassade unterstützen versetzt angeordnete Fenster in drei Formaten zusammen mit eingeschnittenen Loggien die Flächigkeit nach außen. Um die klare Raumkante beizubehalten und gleichzeitig Tiefe zu schaffen, wurden an der Gebäudeecke und vor den Treppenhaussfassaden perforierte Klinkerflächen installiert, die Privatsphäre, Sonnenschutz und ein anmutiges Lichtspiel schaffen. Der Gradlinigkeit der Vorderseite steht auf der Hofseite eine aufgelockerte Struktur entgegen. Spielerisch angeordnete Loggien mit unterschiedlicher Tiefe, heller Putz und Balkone mit einer Brüstung aus Edelstahl oder Glas schaffen ein heiteres Fassadenspiel. Und auch hier zeigt sich der besondere Anspruch der GWG zu Köln: Die Balkone mit Normalglas zu verkleiden wäre etwas günstiger gewesen, allerdings wirkt dieses in der Regel „grün“. Um den hellen Charakter der Fassade beizubehalten, wurde daher Weißglas verwendet.



Seekabelstraße

„Man ist nicht einfach nur Mieter, man ist Mitglied einer tollen Gemeinschaft. Das ist ein bisschen wie Familie. Es ist immer jemand da, wenn es Probleme gibt. Man fühlt sich einfach wohl.“

Rebecca Moll



Alle Wohnungen sind durchgesteckt bzw. Eckwohnungen und können daher von der Feuerwehr straßenseitig angeleitet werden. Somit kann der Innenhof frei von Verkehr bleiben. Die Grundrisse und der Mix der Ein- bis Vierzimmerwohnungen entsprechen den Anforderungen an geförderten Wohnungsbau. Sie bieten innerhalb und außerhalb der Wohnung ausreichend Bewegungsfläche, ermöglichen barrierefreien Zugang zu Balkonen und Loggien. Die unterschiedlichen Wohnungstypen sind so konzipiert, dass das Wohnzimmer und die Küche sowohl räumlich verbunden als auch halboffen oder separat ausgebildet sind.

In einer der modernen Wohnungen wohnt Rebecca Moll. Sie leidet seit über 20 Jahren an Multipler Sklerose, was ihre Mobilität mehr und mehr einschränkt. Bevor sie 2017 ins Clouth-Quartier gezogen ist, hat sie zehn Jahre lang mit ihrer Tochter in der Eckewartstraße in Mauenheim gewohnt – allerdings nicht barrierefrei. Trotz aller Bemühungen der GWG, zum Beispiel durch die Installation einer Rampe, wurde das Wohnen dort mit Fortschreiten der Krankheit immer beschwerlicher. „Als dann die Genossenschaft auf mich zukam und mir anbot, in eine barrierefreie Wohnung nach Nippes zu ziehen, habe ich erst gezögert. Ich dachte, das Viertel ist so agil, ich passe doch besser nach Mauenheim. Aber meine Tochter und Freunde haben mich vom Gegenteil überzeugt. Darüber bin ich wirklich froh. Seit ich hier wohne, trage ich Glück im Blick.“ Rebecca Moll ist großer Fan der Genossenschaft und des Genossenschaftsgedankens. „Man ist nicht einfach nur Mieter, man ist Mitglied einer tollen Gemeinschaft. Das ist ein bisschen wie Familie“, schwärmt sie, „es ist immer jemand da, wenn es Probleme gibt. Man fühlt sich einfach wohl.“ Dafür sorgt auch das Miteinander im Haus – ein klarer Erfolg des innovativen Wohnkonzeptes.

Von ihrem Balkon aus schaut Frau Moll auf den Park und den schönen Innenbereich des Gebäudes. Auch er ist barrierefrei erreichbar und attraktiv gestaltet. Wege und Platzflächen korrespondieren durch ihr Klinkerpflaster mit der Außenfassade, eine Rasenfläche lädt zum Verweilen ein, für Kinder gibt es spannende Spielflächen. Am südlichen Rand steht ein Baumhain mit Holzbänken und einer Boulebahn, die eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten. „Es hat wirklich Spaß gemacht, hier ein neues Leben zu beginnen, und es macht immer noch sehr viel Spaß“, erklärt Rebecca Moll lächelnd.

Das Clouth-Quartier und das Wohnkonzept der GWG zeigen, wie man im urbanen Umfeld mit Hilfe von öffentlichen Fördermitteln modern und attraktiv bauen kann, ohne dafür horrenden Mietpreise zu verlangen. Damit bleibt die GWG ihren Prinzipien treu und bringt Wohnraum in die Mitte der Gesellschaft. Das begeistert nicht nur Mitglieder, sondern auch andere Beteiligte. Nicole Mronz ist ein großer Fan von Genossenschaften und besonders von der GWG zu Köln. „Der Mensch braucht Schönes“, erklärt sie, „und das hat man bei der GWG zu Köln erkannt. Schönheit ist am Ende auch eine Qualität, die sich positiv auf vieles auswirkt.“ Deshalb wünscht sie der Genossenschaft, dass sie sich auch in Zukunft so dynamisch und ästhetisch entwickeln kann wie bisher – von der Wohnqualität bis hin zum Genossenschaftsgedanken.

„Das Schöne an der Zusammenarbeit mit der GWG ist, dass sie trotz Förderung nicht einfach das Minimum tut, sondern immer ihrem hohen Anspruch an Wohnqualität und Architektur gerecht wird.“

Nicole Mronz

**Josefine-Clouth-Straße 41–43
Seekabelstraße 5–7
Neubau (öffentlich gefördert)**

Grundstückskauf im Clouth-Quartier

Zeitraum:	2015–2017
Wohnungen:	36 (4 Häuser)
Wohnfläche:	2.379 qm
Tiefgarage:	27 Stellplätze
Investition:	6,8 Mio. Euro

**Energieversorgung: Zentralheizung und
Warmwasseraufbereitung mit Fernwärme**



Bei uns im Quartier

**Wenn man sich in Köln um-
schaut, sieht man sie überall:
Viertel und Quartiere, die für
Bewohner wichtige Heimat sind
und Identifikation stiften. Auch
weil Akteure wie die GWG zu
Köln das Leben und Wohnen in
Quartieren aktiv mitgestalten.**

Der Norden von Köln-Kalk gilt nicht unbedingt als Premium-
wohngegend. Gerade deshalb ist der „Wohndialog Kalk
Nord“, ein Zusammenschluss von zwei großen Wohnungsan-
bietern in Köln, der GAG Immobilien AG und der Deutschen
Annington (jetzt Vonovia) sowie der Genossenschaft GWG
zu Köln eG und dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein
von 1888, ein essenzieller Faktor für die Standortverbesserung.

Ziel der Initiative mit knapp 7.000 Wohnungen im Einzugsbereich ist es, das Zusammenleben zu fördern und das Umfeld attraktiver zu machen, um Wohn- und Lebensqualität zu verbessern. Dazu soll vermehrt Kommunikation im und über das Viertel stattfinden, wohnortnahe Freiflächen sollen gestaltet werden und es soll über zukünftige Entwicklungen und mittelfristige Planungen abgestimmt werden.

Dazu gehört außerdem eine Besonderheit, die deutschlandweit Aufmerksamkeit bekommen hat: der Veedelshausmeister. Er ist kein Hausmeister im klassischen Sinne, sondern ein wichtiges Bindeglied zwischen Anwohnern, Vermietern, Stadt und Behörden. Zu seinen Aufgaben gehören die Müllproblematik und die Unterstützung von Mietern bei alltäglichen Fragen des Zusammenlebens. Aber das ist bei Weitem nicht alles, wie wir sehen werden.

Der Veedelshausmeister für den Kalker Norden ist Andreas Breil. Er macht seinen Job gerne und mit viel Engagement. Breil wohnt selber seit 1974 in Kalk. Der gelernte Bauschlosser, der aus der Druckindustrie kommt, hat außerdem Erfahrung mit Objektbetreuung und Abfallwirtschaft. Er erzählt vom Beginn seiner Arbeit: „Wir haben erstmal Fragebögen verteilt, um herauszufinden, was die Leute von einem Veedelshausmeister erwarten. Die Quintessenz war: Sie wollen vor allem einen ‚Kümmerer‘, aber auch Aspekte wie Wohnumfeld, Miteinander oder andere Probleme waren wichtig. Kalk war schon immer ein buntes Viertel, deshalb waren auch die Antworten sehr bunt gemischt.“ Aus den Ergebnissen der Umfrage wurde ein Handlungskonzept entwickelt, das verschiedene Probleme adressiert. Eines der

größten: der Müll auf Straßen, Spielplätzen, Freiflächen. Hier koordiniert Breil nicht nur die Entsorgung mit der Stadt, sondern versucht auch, bei den Anwohnern mehr Verantwortungsbewusstsein zu fördern. Auch wichtig: die Hilfestellung bei kleinen Problemen. „Ich bin hier ein bisschen Mädchen und Mensch für alles“, lacht er, „vom Sozialarbeiter über den Reparaturdienst hin zum Mediator. Man kennt mich hier halt und kommt deshalb immer auf mich zu.“ Auch wenn das hin und wieder anstrengend sein kann, macht er seinen Job gerne. „Ich bin sozial eingestellt und mag Gerechtigkeit“, erzählt Breil weiter. Deshalb hilft er bei zwischenmenschlichen Problemen, bietet runde Tische für Mieter an und organisiert immer wieder spannende Aktionen, die sich positiv auf das Zusammenleben auswirken. Dazu gehören zum Beispiel Frühstücke für ältere Mieter, um der Vereinsamung entgegenzuwirken, er initiiert zweimal im Jahr den Tag der Nachbarschaft mit Veedelsflohmarkt, damit man sich besser kennenlernt, oder sorgt dafür, dass Spielplätze wieder für Kinder bespielbar sind. „Natürlich gibt es Probleme, das bleibt ja nicht aus. Und leider dauert vieles zu lange, weil es so bürokratisch ist, aber es ist immer besser, als nix zu tun.“ Breil macht seinen Job seit 2012 und eigentlich ist die Initiative schon beendet.

Aber weil das Konzept des Veedelshausmeisters so gut funktioniert, haben sich einige der Gründungsmitglieder, unter anderem die GWG zu Köln, und auch neue Teilnehmer entschlossen, den Vertrag mit Herrn Breil als Veedelshausmeister aufgrund der positiven Auswirkungen weiterzuführen und zu finanzieren.



Wickrather Straße, Köln-Agnesviertel



Josefine-Clouth-Straße / Seekabelstraße, Köln-Nippes

Ein weiteres Engagement der Genossenschaft für Viertel und Quartiere war die Investition in ein Objekt im neu geschaffenen Clouth-Quartier.

Das Areal auf dem Gelände der ehemaligen Clouth-Gummiwarenfabrik wurde mit dem Ziel erschlossen, Industrie- und vielfältige moderne Architektur zu verbinden und so Raum für kreatives Leben und Arbeiten, aber auch besondere Wohnformen zu schaffen. „Das Clouth-Gelände hat der Genossenschaft nicht nur die Möglichkeit geboten, neuen Wohnraum zu schaffen“, erzählt Guido Lenzen, „sondern auch ein spannendes Konzept, wie man im städtebaulichen Umfeld neue Quartiere definieren kann.“ Diese Chance wollte sich die GWG zu Köln nicht entgehen lassen und hat nicht nur ein architektonisches Ausrufezeichen gesetzt, sondern auch neuen Lebensraum geschaffen, der dank öffentlicher Förderung selbst im beliebten Nippes erschwinglich ist.

Vom Nippeser Bezirksrathaus aus blickt der Amtsleiter Ralf Mayer in Richtung seiner Wohnung in der Ortweinstraße. Dabei sieht man automatisch die Trasse der S-Bahn und unter ihr einen Grünstreifen, der zum Spaziergehen einlädt. „Ich kenne die GWG zu Köln als engagiertes Unternehmen“, berichtet er. „Innovativ, nachhaltig und sehr offen für Neues.“ Deshalb freut er sich, dass die Genossenschaft nicht nur durch Pflege ihrer Anlagen zu einem besseren Umfeld beiträgt, sondern auch darüber, dass sie bei einem Projekt mitwirkt, das ihm am Herzen liegt: der Grünzug Nippes. Hier soll auf dem Grünstreifen unter der Bahntrasse zwischen Merheimer und Amsterdamer Straße für die Bürger umgebaut werden. „Dabei wollen wir natürlich alle Stakeholder, das heißt Anwohner, Stadt, aber auch Vermieter, involvieren und einladen, sich aktiv mit ihren Ideen zu beteiligen.“ Dafür ist man auch an die GWG zu Köln herangetreten. „Wir waren erst überrascht, dass wir als Genossenschaft überhaupt gefragt werden“, erzählt Guido Lenzen, „aber wir haben uns sehr gefreut und werden – zusammen mit unseren Mietern – sicher einen Beitrag leisten.“

Die Beispiele zeigen, wie wichtig es ist, sich nicht nur auf seine Wohnobjekte zu konzentrieren, sondern auch das Drumherum mitzudenken und mitzugestalten.

Das wollen wir als Genossenschaft in den nächsten Jahren im Rahmen unserer Möglichkeiten auch fortführen. Und damit **ANGENEHM WOHNEN** noch größer denken.

Ortwein- straße 12

**„Gemeinschaft muss von innen
heraus kommen.“**

Bernd Ensmann
Ehem. Aufsichtsratsvorsitzender

Ein Herz und viele Seelen

Ein modernes Unternehmen wie die GWG zu Köln sollte auch einen modernen, repräsentativen Sitz haben. Deshalb wurde 2017 das alte Verwaltungsgebäude in der Ortweinstraße bis auf den Keller abgerissen. Um Platz für einen würdigen neuen Unternehmenssitz zu schaffen. Und Raum für die Menschen, die dafür sorgen, dass die Genossenschaft überall und immer so rund wie möglich läuft.

Fragt man langjährige Mitarbeiter und Mitglieder, entsteht schnell der Eindruck, dass die alte Geschäftsstelle den Charme einer Behörde in den 70ern versprüht hat. Kein Ort also, an dem man gerne arbeitet oder Leute empfängt. Da halfen auch keine Modernisierungsmaßnahmen mehr. Also wurde der Entschluss gefasst, neu zu bauen. Genau im Herzen von Mauenheim, genau da, wo die alte Geschäftsstelle ist. Nah an den Mitgliedern. Aber so, dass mehr Fläche und Freiraum entstehen. Dafür wurde das Erdgeschoss komplett abgerissen, lediglich der Keller blieb bestehen. Auf diesem sollte die neue Geschäftsstelle aufgebaut werden. „Der Keller musste bleiben, damit die neue Geschäftsstelle als Erweiterungsbau deklariert werden kann“, erklärt Architekt Martin Glauch. „Außerdem hatten wir das Problem, dass wir im Grunde auf vier Grundstücken gebaut haben und Baugenehmigungen nur pro Flurstück gelten.“

Das neue Gebäude wurde eingeschossig geplant, mit klarer, aber dezenter Architektur und hohen Decken in allen Räumen. Auch ein großer Besprechungsraum und ein großzügiger Wartebereich mit Lichtkuppel waren Teil des von Herrn Glauch und Herrn Lenzen gemeinsam entwickelten Entwurfs, der außerdem für jeden Mitarbeiter ein eigenes Büro bzw. für Auszubildende Zweierbüros vorsah. Im Inneren wurde viel Glas verbaut, ergänzt durch Vollholzboden und indirekte Beleuchtung. So wurde eine Atmosphäre geschaffen, in der man wunderbar gemeinsam arbeiten kann.



Von links: Joseph Bündgens (Vorstand), Michael Eichbaum (Prokurist) und Guido Lenzen (Vorstand)



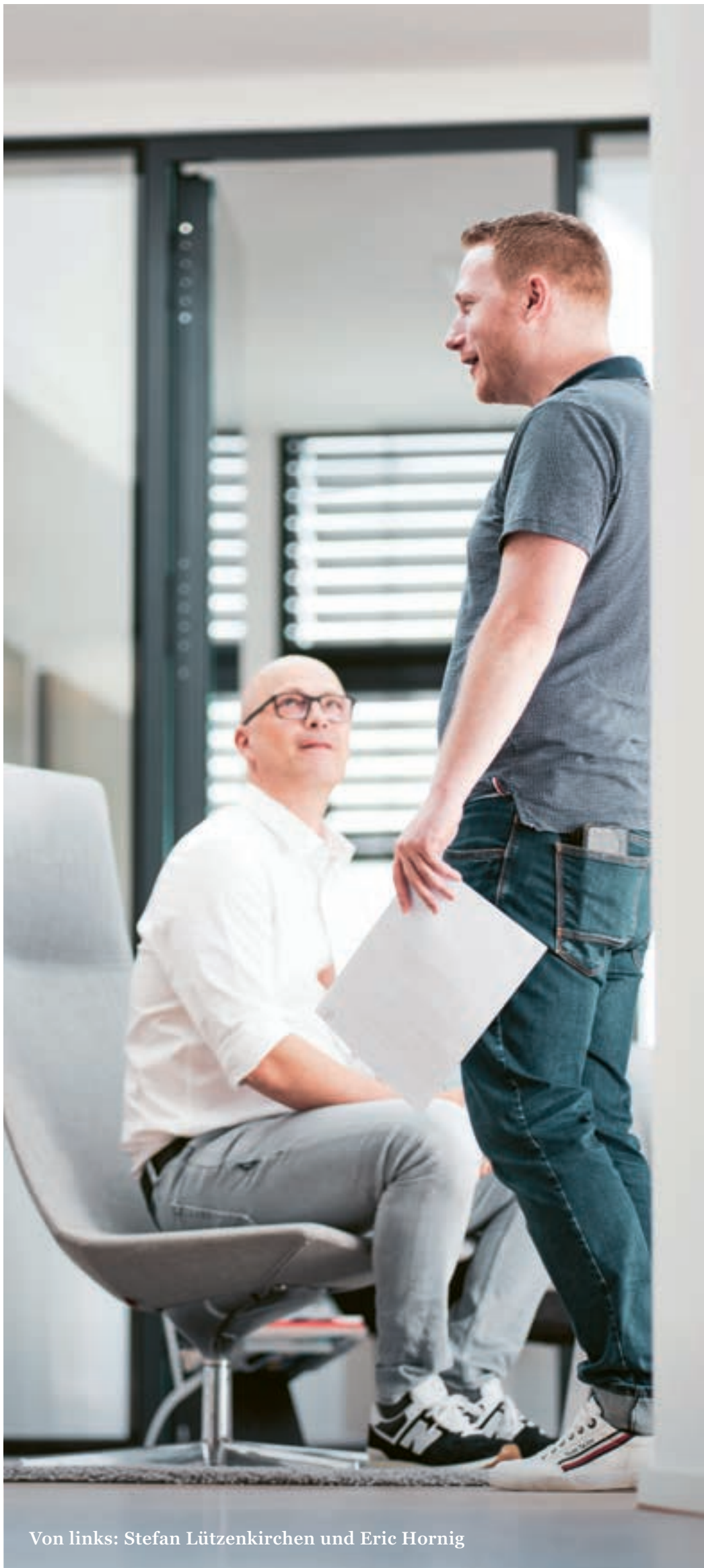
Von links: Michaela Heider und Jennifer Tokarz



Von links: Stefan Lützenkirchen, Guido Lenzen, Daniel Langen und Joseph Bündgens



Michaela Heider



Von links: Stefan Lützenkirchen und Eric Hornig



Von links: Eric Hornig, Guido Lenzen, Carla Faßbender, Laura Geldmacher



Von links: Stefan Lützenkirchen, Laura Geldmacher, Daniel Langen, Eric Hornig

Aber bis es so weit war, musste die Verwaltung erst einmal umziehen. Glücklicherweise fand man nach langem Suchen Räume am Theodor-Heuss-Ring, die man Ende 2016 bezog. Bis Februar 2018 wurden die Geschäfte und Geschicke der Genossenschaft von dort aus gelenkt, während in der Ortweinstraße gebaut wurde. Da das Gebäude in einem Innenhof, umgeben von eigenem Bestand, gelegen ist, war es uns wichtig, nicht nur ein attraktives Gebäude zu haben, sondern auch eine hochwertige, attraktiv gestaltete Außenanlage, damit die Mitglieder einen schönen Ausblick genießen können und unsere Mitarbeiter sich rundum wohlfühlen können.

Mehr als nur Verwalter

Unsere Mitarbeiter sind heute unser wichtigstes Kapital. Sie sorgen in ihren Fachgebieten dafür, dass die GWG zu Köln so gut da steht und funktioniert. Diesen Menschen wollten wir mit der neuen Geschäftsstelle Raum für Entwicklung und Miteinander geben. Auch weil sich dieses Miteinander in den letzten Jahren stark verändert hat. Vor 1999 war es eher piefig und gezwungen, heute schaffen gemeinsame Mittagessen, jährliche Ausflüge oder Feiern Zusammenhalt. Dieser Zusammenhalt ist es auch, der es leichter macht, mit den gestiegenen Anforderungen umzugehen. „Es ist teilweise viel Aggressionspotential in der Gesellschaft“, erklärt ein Mitarbeiter, „das kriegen wir natürlich auch gespiegelt. Die Leute wollen immer mehr, alles soll direkt gehen. Da ist es gut, dass uns die Geschäftsleitung den Rücken stärkt.“ Ein anderer ergänzt:

„Wir arbeiten hier miteinander auf Augenhöhe, es gibt klare Aufgaben, wenig Druck und viel Unterstützung. Man hilft sich gegenseitig und ist trotzdem irgendwie sein eigener Chef. Auch weil die Geschäftsleitung jedem Einzelnen vertraut und uns eigenverantwortlich arbeiten lässt.“

Ein ehemaliger Auszubildender und Werkstudent ist nach fünf Jahren in anderen Unternehmen zur Genossenschaft zurückgekehrt. „Das war wie nach Hause kommen“, erzählt er, „ich war bei einem großen Wohnbauunternehmen, das kann man nicht vergleichen. Hier sind wir ein echtes Team, hier sind tolle Leute und ich finde, als Genossenschaft haben wir auch ein tolles 'Produkt'.“ Und auch wenn dieses Produkt nicht immer wertgeschätzt wird oder Klima und Materialengpässe Herausforderungen bringen: Die Menschen, die für die GWG zu Köln arbeiten, sind besonders und schaffen gemeinsam, unser Unternehmen heute und morgen gut dastehen zu lassen.

Ein neues Vierteljahrhundert

In den letzten 25 Jahren entwickelte sich die Genossenschaft erfolgreich weiter und brachte dabei innovativ den Genossenschaftsgedanken ins Heute. Wir schauen zurück auf diese Entwicklungen und was sie mit der Genossenschaft gemacht haben.

Mit Eintritt von Guido Lenzen als Vorstand bei der GWG zu Köln hat für das Unternehmen eine neue Zeit begonnen. Seitdem hat es sich zu einem modernen und serviceorientierten Unternehmen gewandelt und verfolgt außerdem eine konsequente Politik der nachhaltigen Optimierung seines Bestandes.

Ein Startpunkt dieser Neuausrichtung unserer Genossenschaft war die Überlegung: „Was macht uns besonders? Was grenzt uns positiv von anderen ab?“ Ein Ergebnis dieser Überlegungen ist das aktuelle Logo, das mit wenigen Strichen unsere Herkunft und unseren Unternehmenszweck illustriert und durch die Ergänzung ANGENEHM WOHNEN klarmacht, wofür wir stehen und was uns wichtig ist.

Unser Leitspruch und was daraus resultiert, ist ein zweiter Punkt: Wir handeln im Sinne der Mieter und Mitglieder – beim Bauen, beim Sanieren, beim Modernisieren und beim Reparieren. Ein Beispiel dafür: In den letzten 25 Jahren haben wir 58.200 Kleinreparaturen im Gegenwert von 15 Mio. Euro durchgeführt. Aber auch bei Investitionen, dem Umgang mit Genossenschaftskapital und der Dividende stehen unsere Mitglieder und die langfristige Ausrichtung der GWG zu Köln im Mittelpunkt. Dass dieser Weg richtig ist, zeigen die positiven Entwicklungen und Ergebnisse des letzten Vierteljahrhunderts.

Davon gibt es viele, deshalb möchten wir an dieser Stelle nur die Highlights benennen.

Ralf Alberts

Aufsichtsrats-
vorsitzender
seit 2019



Guido Lenzen

Vorstand
seit 1999
Betriebswirt und
Wirtschafts-
informatiker



Joseph Bündgens

Nebenamtlicher
Vorstand
seit 2009
Wohnungsfachwirt



Bereits 85 % unseres Bestandes energetisch saniert

Aktuell haben wir knapp 60 % unseres Wohnungsbestandes energetisch, aber auch optisch modernisiert. Teilweise unter Zuhilfenahme von KfW-Förderungen. Seit Anfang 1990 haben wir unter anderem 540 Wohneinheiten mit großzügigen Anbaubalkonen ausgestattet und dabei gleichzeitig werterhöhend und attraktiv gestaltet. Außerdem haben wir durch Neubau oder Ausbau über 170 neue Wohnungen geschaffen, das sind beeindruckende 10 % unseres Bestandes. Herausfordernde 15 % unseres Bestandes sind denkmalgeschützt, was die Modernisierung erschwert. Aber auch hier haben wir – in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde – da, wo zulässig, optimiert, zum Beispiel durch neue Fenster und Dämmung von Kellern und Dächern. Damit verbleiben nur noch 15 %, deren energetische Modernisierung in einem mittelfristigen Investitionsplan berücksichtigt ist.

Parallel zu den genannten Maßnahmen haben wir in den letzten 25 Jahren rund 550 Wohnungen modernisiert, in der Regel mit neuen Bädern, neuer Elektrik, ggf. neuer Heizungstechnik und, wo sinnvoll, mit Optimierung der Grundrisse. Außerdem haben wir die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze um 56 % erhöht.

All das passierte aus gutem Grund. Einerseits ist uns die langfristige Werterhaltung unserer Objekte wichtig, um auch den nächsten Generationen Wohnraum in unserem Sinne bieten zu können. Andererseits liegt uns der Wohnkomfort unserer Mieter am Herzen, weshalb wir hierauf einen Schwerpunkt legen. Dazu kommt ein weiterer wichtiger Faktor: Mit unserem Handeln wollen wir die Umwelt entlasten und der Klimaproblematik etwas entgegensetzen, unter anderem durch Energieeinsparungen. Davon wiederum profitieren unsere Mieter bei den Mietnebenkosten.



Aufsichtsrat und Vorstand

Von links, sitzend: Bernd Ensmann, Petra Richarz, Karlheinz Ritter, Ralf Alberts, Guido Lenzen

Von links, stehend: Frank Foitzik, Joseph Bündgens, Bernhard Freischheim, Guido Frohn, Marga Bertram, Tim Freisinger

Gemeinsam nach vorne

Die Erfolge und Entwicklungen der letzten 25 Jahre wären ohne die fruchtbare, vertrauensvolle Zusammenarbeit von Vorständen, dem Aufsichtsrat, Mitarbeitern und Partnern nicht möglich gewesen. Sie war und ist geprägt von Respekt, gemeinsamen Vorstellungen und einem positiven Blick in die Zukunft. Aufsichtsratsmitglied Bernd Ensmann, der 20 Jahre lang Aufsichtsratsvorsitzender war, formuliert es so: „Es wird immer wichtiger, was die GWG zu Köln macht, also vernünftigen Wohnraum zu vernünftigen Preisen bieten, und dadurch, dass alle miteinander die gleichen Ziele verfolgen, sehe ich eine gute Zukunft für die Genossenschaft.“ Ralf Alberts, sein Nachfolger als Aufsichtsratsvorsitzender, ergänzt: „Die ‚Kontrolle‘ des Vorstands ist recht unkompliziert, weil sehr transparent und offen agiert wird. Jeder kann seine Überlegungen einbringen. Wir sind so gut aufgestellt, dass sehr selten eingegriffen werden muss. Das merkt man auch an der immer weiter steigenden Zufriedenheit unserer Mieter und Mitglieder.“ Einer, der die Entwicklung begleitet hat, ist Bernhard Freischheim. Er war bis 2016 Prokurist bei der Genossenschaft und lobt neben der konsequenten Unternehmenspolitik auch die Fairness der GWG zu Köln als Arbeitgeber, aber auch die Fairness des Aufsichtsrats im Allgemeinen: „Der Aufsichtsrat bestimmt und kontrolliert theoretisch, aber es ist, seit der aktuelle Vorstand da ist, ein konstruktives Miteinander und nicht ein Gegeneinander, wie es davor häufig war.“ Jürgen Simons, ehemaliger Vorstand, kennt das noch aus eigenen Erfahrungen: „Damals waren im Aufsichtsrat viele aus der Politik, da hat man sich gerne mal parteipolitisch auseinandergesetzt, auch mit dem Vorstand. Dabei wurden hin und wieder die Interessen der Mitglieder und der Genossenschaft vergessen. Heute ist das anders. Klar, es gibt immer Kritiker, aber die kann man heute einfach besser mitnehmen und bei vielen Dingen ist es nun mal einfach so, dass es Vorgaben gibt, die sich nicht ändern lassen. Fakt ist, dass seit 25 Jahren mit gegenseitigem Respekt zusammengearbeitet wird, und davon haben alle etwas.“



Bernd Ensmann (Aufsichtsrat)



Frank Foitzik (Aufsichtsrat)



Karlheinz Ritter
(Aufsichtsrat)



Tim Freisinger (Aufsichtsrat)



Petra Richarz (Aufsichtsrätin)



Ralf Alberts (Aufsichtsrat)



Bernhard Freischheim und Guido Frohn (Aufsichtsrat)

Enorme Entwicklungen

Neben der positiven Entwicklung des Bestandes gibt es auch auf der finanziellen Ebene viele Erfolge aufgrund der Unternehmensstrategie. Deshalb lassen wir an dieser Stelle die beeindruckenden Zahlen aus den letzten 25 Jahren für sich sprechen. So haben wir in dieser Zeit rund 90 Mio. Euro investiert und zusätzlich 40 Mio. Euro für wertverbessernde Wohnungs- und Objektmaßnahmen aufgewendet. Das sind durchschnittlich über 5 Mio. Euro im Jahr, die wir größtenteils aus eigener Ertragskraft für unsere Mieter ausgegeben haben. Was daran besonders ist? Von den gesamten 130 Mio. Euro sind nur 15 % fremdfinanziert. Branchenüblich werden bei Investitionen in Immobilien bis zu 80 % Fremdkapital eingesetzt.

Aktuell hat die GWG zu Köln eine Bilanzsumme von rund 65 Mio. Euro mit einem beachtlichen Eigenkapitalanteil von 36 %, was die Attraktivität der Genossenschaft weiter erhöht. Dazu gehört auch, dass wir im Sinne unserer rund 2.900 Mitglieder in den letzten 25 Jahren das Geschäftsguthaben auf fast 7 Mio. Euro verdoppelt haben. Diese Mitglieder profitieren nicht nur von der Sicherheit ihrer eingezahlten Anteile, sondern aufgrund der wirtschaftlichen Erfolge, zum Beispiel in Form der jährlich erwirtschafteten Gewinne, auch von der anhaltenden Verzinsung bzw. 4 %-Dividende – unabhängig von Schwierigkeiten wie Negativzinsen oder Niedrigzinsphasen.

Aktuell bewirtschaftet die Genossenschaft einen Bestand von 1.621 Wohneinheiten, 11 Gewerbeeinheiten, 167 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 125 weitere Stellplätze. Das sind unglaubliche 111.717 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche, was einem Zuwachs von ca. 10 % seit 1998 entspricht.



Gemeinsame Vorstands- und Aufsichtsratssitzung



Carla Faßbender, Eric Hornig

Ein Ort für alles

Die Geschicke der GWG zu Köln werden von der Verwaltung in der Ortweinstraße 12 gelenkt. Auch dieser Neubau ist Ausdruck der Veränderungen der letzten 25 Jahre. Das Gebäude macht den Wandlungsprozess der Genossenschaft auch nach außen sichtbar. Es ist hell, offen, freundlich, klar strukturiert und architektonisch anspruchsvoll. Gleichzeitig wird es den veränderten Ansprüchen an Arbeitswelt und Arbeitsplatz gerecht.

Das bestätigen auch die Menschen, die hier täglich hinkommen: „Wir haben kurze Wege, gute Kommunikationsmöglichkeiten und können so serviceorientiert arbeiten.“ „Das System läuft rund“, ergänzt ein anderer, „wir können einfach gut arbeiten und zusammenarbeiten.“ Dazu gehört natürlich auch die Optimierung der Arbeitsprozesse. Ein wichtiger Schritt dabei: Im Jahr 2002 haben wir unseren Haus- und Wohnungsbestand inklusive Grundrisse der Wohnungen digitalisiert. In den Folgejahren kam dann die Digitalisierung der Mieterakten und des Rechnungswesens dazu und 2011 haben wir mit einer neuen Homepage dafür gesorgt, dass die GWG zu Köln noch zugänglicher ist und die Vermarktung unserer Objekte weiter professionalisiert wird. Bei allem, was wir tun, denken wir natürlich auch immer an die Zukunft, deshalb bilden wir seit 2001 junge Menschen aus, die uns bei unserer Arbeit unterstützen.

Es waren spannende 25 Jahre für die GWG zu Köln und ihre Genossen. Geprägt von Veränderung, Erfolgen und Gedanken an die Zukunft. Ein wichtiger Faktor dafür ist laut Petra Richarz, die im Aufsichtsrat sitzt, der geschäftsführende Vorstand Guido Lenzen: „Was ihn ausmacht, ist, dass er Wort hält. Er beschäftigt sich mit den Dingen und bereitet sich vor. Und weil er transparent und nachvollziehbar handelt, zieht er alle mit. Das schafft Vertrauen.“ Aber es ist nicht nur der Vorstand und Aufsichtsrat, der die Geschicke der GWG zu Köln bestimmt, sondern alle, die Teil der Genossenschaft sind und dazu beitragen, dass heute und in Zukunft ANGENEHM WOHNEN für alle möglich ist.



Von links: Joseph Bündgens (Vorstand), Guido Lenzen (Vorstand), Anja Wenzel (Vorstandsassistentin)

An- und Aussichten

**„Genossenschaften sind auch in
der Zukunft eine unverzichtbare
Säule für bezahlbares Wohnen.“**

Marion Sett
Verbandspräsidentin des
VdW Rheinland Westfalen

Zuhause in Köln

Damit Städte wie Köln nicht durch Investoren und Gentrifizierung kaputt und unattraktiv gemacht werden, braucht es Unternehmen wie die GWG zu Köln, die bezahlbaren Wohnraum für alle zur Verfügung stellen und neu schaffen und die Stadt damit attraktiv halten. Aber das ist oft nicht einfach.

Massiv steigende Mietpreise, politische Unwägbarkeiten, fragwürdige Regelungen und Vorschriften – es gibt vieles, das in Köln Probleme verursacht und ein gutes Miteinander blockiert.



Spielplatz Kerperner Straße / Leichtensternstraße

Und weil der GWG zu Köln ihre Heimat sehr am Herzen liegt, engagiert sie sich für Verbesserungen, wo es geht. Ein wichtiger Teil davon ist die „kölN ag“, in der sich aktuell 57 Wohnungsunternehmen sowie 15 Förderunternehmen zusammengeschlossen haben, die zusammen 190.000 Wohnungen in Köln und Umgebung, davon rund 100.000 im Stadtgebiet, also knapp 25 % des Kölner Wohnungsbestandes, halten. Guido Lenzen erklärt: „Von den Unternehmen in der Arbeitsgemeinschaft sind über 50 % Genossenschaften und das ist gut, da deren Mitglieder vielfach die sogenannte Mitte der Gesellschaft widerspiegeln.“

Die köln ag ist eine echte Win-win-Situation für die Beteiligten, die sich unterschiedlichsten Herausforderungen wie Wohnungsknappheit, Materialmangel oder Inflation gegenübersehen. „Wenn man als Geschäftsführer, Vorstand oder kleine Genossenschaft alleine agieren muss, steht man schnell auf verlorenem Posten“, beschreibt Guido Lenzen die Situation, „die Arbeitsgemeinschaft bietet da ganz andere Möglichkeiten.“ Dazu gehören zum Beispiel Arbeitskreise, die Themen wie Energieversorgung, Objektversicherung, Datenschutz oder Personalentwicklung bearbeiten und ihre Ergebnisse an die anderen Mitglieder weitergeben. Mindestens genauso wichtig ist, dass die Mitglieder, unter anderem vertreten durch acht Vorstände, in der Stadt eine Stimme mit politischem Gewicht bekommen. Sie werden involviert und angehört und können Vereinbarungen treffen, von denen alle profitieren. Wie wichtig das ist, sieht man, wenn man sich vor Augen führt, dass entgegen der politischen Agenda beispielsweise 2022 die Neubaumaßnahmen und sogar die Bauanträge in Köln zurückgegangen sind.

Das Engagement der GWG zu Köln hat seinen Ursprung in der Liebe zur Stadt und ihren Menschen. Wir sind in vielen Vierteln zuhause und lieben die Vielfalt und Abwechslung, die es überall gibt. Gleichzeitig ist es uns wichtig, lokale Unternehmen und vielfältiges urbanes Leben zu unterstützen. Im Kleinen bei unseren Mitgliedern und Partnern, im Großen durch Initiativen, die etwas bewegen. Damit Köln bleibt, was es besonders macht.

„Die Stadt sieht oftmals nicht, wie wichtig Genossenschaften wie unsere für Köln sind“, sagt Joseph Bündgens, „nicht nur als Vermieter von bezahlbarem Wohnraum, sondern auch als Wirtschaftsfaktor. Wir beschäftigen hauptsächlich das örtliche Handwerk, schaffen Kapital für die Kommune und sorgen dafür, dass die Stadt als Wohnort und Lebensmittelpunkt attraktiv bleibt. Das sollte einfach klarer sein.“ Unter anderem deshalb ist die GWG zu Köln auch Teil der Initiative „Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland“, einer wichtigen Marketinginitiative. „Das Bild der Genossenschaft in Deutschland ist oft unklar. Viele denken dabei nur an günstigen, sicheren Wohnraum und Wartelisten, um eine Wohnung zu bekommen. Deshalb ist es essenziell, die Sichtbarkeit der Genossenschaften zu erhöhen, in Köln und deutschlandweit“, findet Guido Lenzen. „Was bewegen Genossenschaften? Was tun sie für ihre Mitglieder? Warum sind sie wichtig? Diese Fragen sollen aufmerksamkeitsstark beantwortet werden. Aber es soll auch gezeigt werden, was Genossenschaften in Form von Mietpreisen, Wohnqualität und Sicherheit ausmacht.“



Genter Straße

Bereit für das,

was kommt

Im Gespräch mit Vorständen, Aufsichtsräten, Mitgliedern und Dienstleistern über die Zukunft der Genossenschaft ist man sich relativ einig: Der Kurs der letzten 25 Jahre ist gut und zukunftsfruchtig. Aber es wird zunehmend unterschiedliche Herausforderungen geben.

So wie die gesamte Immobilienbranche steht auch die GWG zu Köln jetzt und wahrscheinlich auch zukünftig vor vielfältigen Problemen: Materialmangel und die daraus entstehenden Preissteigerungen, Handwerker-mangel und sicher auch die Energiekrise. Das ist die eine Seite. Die andere Seite ist der Klimawandel und die daraus entstehenden Handlungsbedarfe. Nicht nur in Bezug auf Energielösungen, sondern besonders in Bezug auf politische Anforderungen und Regelungen.

„Wir haben viele ältere und teilweise denkmalgeschützte Bestandsgebäude, die wir seit über 25 Jahren konsequent energetisch sanieren“, erklärt der geschäftsführende Vorstand Guido Lenzen. „Wenn wir tatsächlich sämtliche angedachten politischen Vorgaben umsetzen würden, müssten wir zum Beispiel bereits wärmege-dämmte Objekte hinsichtlich der Dämmsysteme verbessern bzw. diese vollständig erneuern.“ Sein Vorstandskollege Joseph Bündgens ergänzt



Joseph Bündgens, Guido Lenzen



Von links:
Bernd Ensmann (ehemaliger Aufsichtsratsvorsitzender),
Tim Freisinger (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender),
Ralf Alberts (Aufsichtsratsvorsitzender)

„Die politischen Klimaziele 2035 sind sehr ambitioniert und die Anforderungen nehmen dabei kaum Rücksicht auf Wirtschaftlichkeit und vor allem nicht auf die Machbarkeit.“

Guido Lenzen fügt hinzu: „Wir leisten unseren Beitrag im Rahmen des Möglichen. Uns ist wichtig, besonnen zu agieren und nicht panisch zu handeln.“ Und das, was möglich ist, ist gar nicht wenig. So werden in Zukunft nicht nur Objekte weiterhin energetisch saniert, sondern es wird auch versucht, dem Klimawandel beispielsweise mit Photovoltaik und Wärmepumpen etwas entgegenzusetzen. Und auch im Bereich Mitarbeiter stehen Kontinuität und Langfristigkeit im Mittelpunkt der Genossenschaft. Die Anforderungen an die Mitarbeiter erhöhen sich ständig. Gleichzeitig haben wir Fachkräftemangel. Deshalb setzt die GWG zu Köln auf Mitarbeiterbindung, indem wir zum Beispiel Eigeninitiative unterstützen und Weiterbildungsmaßnahmen anbieten.

Bernd Ensmann, der 20 Jahre Aufsichtsratsvorsitzender der Genossenschaft war und die positive Entwicklung in dieser Zeit begleitet hat, fasst Herausforderungen und Handeln gut zusammen: „Den Wind können wir nicht beeinflussen, aber wir können die Segel entsprechend setzen.“ Der Vorstand ist sich einig: „Die GWG zu Köln geht auch in den kommenden Geschäftsjahren von einer unverändert positiven Ertragslage aus, unter anderem, weil die in den letzten 25 Jahren praktizierte Ausrichtung fortgeführt wird: Gewinne werden auch weiterhin in nachhaltige Bestandsoptimierungen und energetische Objektmodernisierungen reinvestiert.“

**ANGENEHM WOHNEN
mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum – mit Sinn für das Machbare – steht also auch zukünftig im Mittelpunkt unserer Wohnungsbaugenossenschaft.**

GWG zu Köln von gestern bis heute

Seit 125 Jahren lenken Menschen die Geschicke der Genossenschaft. Als Vorstände, Aufsichtsratsmitglieder und Mitarbeiter. Sie alle ließen und lassen ANGENEHM WOHNEN zu dem werden, was es heute ist: gelebte Wirklichkeit, die auch in die Zukunft trägt.

90.653 qm
Grundstücksfläche
(88.211 qm)

6.676 qm
Erbbaugrundfläche
seit 1998 unverändert

110.210 qm
WOHNFLÄCHE
(101.152 qm)

198
Häuser
(191)

1.632
Wohn- und
Gewerbeeinheiten
(1.547)

2.864
Genossenschaftsmitglieder
(2.686)

1.507 qm
Gewerbefläche
(1.634 qm)

Die Mitglieder
halten insgesamt
20.990 Anteile
(10.451)

292
GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(236)





Angaben für das Jahr 1998 zum 100. Bestehen

VORSTANDSMITGLIEDER

- Robert Selbach, 1898–1932, Oberpostsekretär
- Clemens Dickhöfer, 1898–1919, techn. Eisenbahnsekretär
- Heinrich Vincenz Zeiz, 1898–1902, Regierungssekretär
- Adam Schaumburg, 1902–1909, Betriebssekretär
- Ludwig Hitz, 1909–1943, Regierungssekretär
- Robert Behnke, 1919–1947, techn. Eisenbahnsekretär
- Josef Hess, 1923–1956, Vermessungsinspektor
- Leonhard Karg, 1932–1937, Oberinspektor
- Franz Hundertmark, 1933–1947, Oberpostinspektor
- Wilhelm Heckhoff, 1937–1957, Kaufmann
- Karl Book, 1947–1956, Postamtman
- Dr. Leo Mittermüller, 1956–1971, Volkswirt
- Friedrich Steinacker, 1956–1991, Kaufmann
- Peter Zimmermann, 1957–1986, Kaufmann
- Max Schneider, 1971–1979, Direktor
- Rolf Schafstaedt, 1979–1991, Abteilungsleiter
- Wilhelm Tillmann, 1988–1999, Kaufmann
- Jürgen Johann Simons, 1992–2009, Architekt
- Volker J. Ziaja, 1994–2008, Jurist
- Guido Lenzen, seit 1999, Betriebswirt, Wirtschaftsinformatiker
- Joseph Bündgens, seit 2009, Wohnungsfachwirt

AUFSICHTSRATSVORSITZENDE
NACH DEM ZWEITEN WELTKRIEG

- Karl Körber, 1945–1978, Aufsichtsrat ab 1924
- Heinz Spitz, 1978–1988
- Dr. Franz Dieblich, 1988–1990
- Manfred Skutta, 1990–1999
- Bernd Ensmann, 1999–2019
- Ralf Alberts, seit 2019

30,43 €
Instandhaltungskosten
pro qm im Jahr
(14,76 €)

Eigenkapitalquote
von 36,2 %
(21,6 %)

7,2 Mio. €
Geschäftsguthaben
(3,1 Mio. €)

4,5 Mio. €
Operativer Cashflow
(0,3 Mio €)

Die Buchwerte der
Grundstücke und
Gebäude betragen
im Durchschnitt
537 € (221 €) pro
qm im Jahr

65,1 Mio. €
BILANZSUMME
(25,5 Mio. €)

Durchschnittliche
Verschuldung von
305 €
pro qm Wohn- und
Nutzfläche
(131 €)

Durchschnittliche Wohnungsmiete von
7,44 € pro qm
(3,45 € pro qm)

Impressum

HERAUSGEBER

GWG zu Köln eG
Ortweinstraße 12
50739 Köln

Telefon (0221) 974500-0
Telefax (0221) 974500-33

info@gwgzukoeln.de
wgzukoeln.de

Vorstand
Guido Lenzen, Joseph Bündgens

Aufsichtsratsvorsitzender
Ralf Alberts

Registergericht:
Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Köln
Registernummer: GnR 603

KONZEPTION / GESTALTUNG

Hochhaus Agentur GmbH, Köln
dashochhaus.de

AUTOREN

Hochhaus Agentur GmbH, Köln
Yvonne Egberink, YES kommunikationWORKS

FOTOS / BILDNACHWEIS

Steve Brookland:

Cover, S. 12, 13, 17, 35, 38, 39, 43, 44, 47, 49,
50, 51, 55, 56, 58, 59, 60, 64, 65, 66, 68, 69,
71, 73, 74, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 89, 90,
91, 92, 94, 95, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106,
108, 109, 110, 113, 114, 119, 120, 121, 122, 123,
124, 128, 130, 131, 133, 134, 135, 137,
138, 140, 141, 147, 149, 150, 157

GWG zu Köln:

S. 4, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30,
31, 41, 63, 75, 92, 93, 98, 145

Maskot:

S. 10

Roland Baega:

S. 3

PRODUKTION

purpur.com





1898–2023
GWG zu Köln