



# Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

## Integration im Quartier



### KÖLN STEGERWALDSIEDLUNG – ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

#### DIE GESCHICHTE

Das Unternehmen wurde am 4. Januar 1949 unter maßgeblicher Beteiligung der Erzbistümer Köln und Paderborn sowie der Bistümer Aachen und Münster in Aachen gegründet. 1950 wurde der Sitz der Gesellschaft nach Köln verlegt.

Aufgabe der Gesellschaft war es, sich am Wiederaufbau zu beteiligen und dabei speziell den Bereich des Wohnungseigentums zu fördern. Entsprechend dem Gründungsgedanken ist die Gesellschaft auch heute noch mit Schwerpunkt im Bereich der Wohneigentumsbildung und der Wohneigentumsversorgung für breite Schichten tätig.

In der zum 1. Januar 1990 neu gefassten Satzung heißt es dazu u.a.: „Die Gesellschaft betreibt Wohnungs- und Städtebau, Baubetreuung und Verwaltung von

#### AUF EINEN BLICK

- › Gründungsjahr: 1949
- › Mitarbeiter: 141
- › Außenstellen: Berlin, Düsseldorf, Essen, Trier, Köln, Geschäftsfelder Wohnungsbau, Verwaltung und Vermietung, Neubau und Projektsteuerung, Beratung, Planung, Bauausführung, Verkauf
- › Geschäftsführer: Dipl.-Hdl. Herr Werner Dacol
- › Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Thilo Köpfler

**Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH**  
Mevisenstraße 14  
50668 Köln  
[www.aachener-swg.de](http://www.aachener-swg.de)



### GROSSZÜGIGE GRÜNFLÄCHEN IN WOHNANLAGEN DER 50ER JAHRE

Wohnanlagen. Sie soll zur Versorgung breiter Bevölkerungskreise und besonderer Gruppen mit preiswerten Wohnungen und Folgeeinrichtungen beitragen und aktiv an der Gestaltung einer geordneten Wohnumwelt mitwirken.

Durch den Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sollen familien-gerechte Wohnmöglichkeiten geschaffen und die Eigentumsbildung gefördert werden.“

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH und die ihr verbundenen Unternehmen bewirtschaften insgesamt einen Wohnungsbestand von rund 24.300 Wohnungen, in der Mehrzahl Sozialwohnungen, sowie rund 2.300 Gewerbeeinheiten. Tätigkeitsschwerpunkte der Gesellschaften sind Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Berlin.



#### LEBEN IM GRÜNEN / ZENTRUMSNAH

Der Gesellschafterkreis umfasst heute die Erzbistümer und Bistümer Aachen, Essen, Köln, Münster, Paderborn und Trier.

#### ENERGETISCHE SANIERUNG MIT LUFTWÄRMEPUMPEN

Die Stegerwaldsiedlung in Köln, benannt nach Adam Stegerwald, einem christlichen Gewerkschaftler in der Weimarer Republik, wurde in den Jahren 1951 bis 1956 auf dem ehemaligen Gelände einer Waggonfabrik erbaut. Es handelte sich im Wesentlichen um öffentlich geförderten Wohnraum. Die Siedlung war damals im Rahmen des Wiederaufbaus wegweisend.

Bis weit in die 1980er Jahre hinein wurde in der Stegerwaldsiedlung mit

Im Herbst 2008 hat man mit einer umfassenden energetischen Modernisierung der Wohnanlage begonnen. Dafür wurde die Fassade mit einem WDVS-System gedämmt sowie die zentrale Wärmeversorgung der Gebäude verbessert. Die Ende der 80er Jahre in den Wohnungen installierten Heizungskreisläufe einschließlich der Heizkörper wurden weiterhin verwendet, aber dennoch eine deutliche energetische Optimierung erzielt. Eingesetzt wurden dafür gasbetriebene Luftwärmepumpen, sogenannte Gasabsorptionswärmepumpen (Luft/Wasser), in Kombination mit Gasbrennwertthermen für Spitzenlasten.

Während die Gasetagethermen mit Vorlauftemperaturen zwischen 70° Celsius und 80° Celsius arbeiteten, werden

Grundlage dafür, dass die um rund 20° reduzierten Vorlauftemperaturen trotz gleich gebliebener Heizkörperflächen für ausreichende Wärme sorgen.

Messungen der Energieunternehmen ergaben einen Anteil der Luftwärmepumpen an der Wärmeleistung von rund 75%, der Spitzenlastthermen dementsprechend von 25%. Der durchschnittliche Nutzungsgrad der Gaswärmepumpen beläuft sich auf 114%, der Brennwertthermen auf 92%. Der hohe Anteil der Luftwärmepumpen an der gesamten Wärmeleistung und deren hoher Nutzungsgrad schlagen sich in den Wärmeversorgungskosten nieder, die sich im

**„Unsere Immobilien sind so verschieden wie die Menschen, für die wir sie bauen.“**

Kohleöfen geheizt. Ende der 80er Jahre erfolgte die Umstellung auf Gasetagenheizungen, gleichzeitig wurden doppelt verglaste Isolierfenster eingebaut.

die zentralen Luftwärmepumpen mit Vorlauftemperaturen zwischen 50° Celsius und 60° Celsius betrieben. Die Fassadendämmung mit WDVS bildet die





### UNSER KÖLNER VERMIETUNGSTEAM

Kalenderjahr 2010 durchschnittlich auf 0,59 Euro/m<sup>2</sup>/monatlich für Heizung (Vergleichswert Betriebskostenspiegel DMB Daten 2008: 0,90 Euro/m<sup>2</sup>/mtl.) beliefen.

#### ORT DER INTEGRATION IM QUARTIER

Die Harzer- und Treptower Straße im Norden des Berliner Stadtteils Neukölln lagen im Sperrgebiet der ehemaligen Grenzbefestigung der DDR. Nach Fall der Mauer entstanden Szenestadtteile, wie beispielsweise Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Neukölln. Etwa 400 m westlich des ehemaligen Mauerverlaufs steht der Wohnkomplex Harzer-/Treptower Straße mit 137 Wohnungen auf rund 7.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieses Ensemble machte 2011 Schlagzeilen in der lokalen Presse mit der Darstellung, ein „Investor“ vermiete Wohnungen „matratzenweise“ an Kleinunternehmer aus dem Ostblock. Fast ein ganzes Dorf aus Rumänien, dessen Bewohner zur ethnischen Minderheit der Roma zählen, zog in diesen Häuserkomplex ein. Der zuständige Bezirk Neukölln musste aufgrund der großen Kinderzahl eine Sommerschule mit Deutschkursen einrichten

und die evangelische Gemeinde der Martin Luther Kirche stellte Räumlichkeiten für Gottesdienste zur Verfügung. Doch die Wohnsituation blieb aufgrund von Überbelegung und wegen der starken Vermüllung prekär.

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH erwarb schließlich die Immobilie zum 1. August 2011. Bereits vor Besitzübernahme waren Sofortmaßnahmen definiert worden. Mit den notwendigen Arbeiten wurde unmittelbar begonnen. Ein „Runder Tisch“ aus Vertretern der Bezirksverwaltung, Polizei, Gesundheitsamt, Migrationsbehörde, Wohnungsaufsicht und Politik stellte erstaunt fest, dass durch die Sofortmaßnahmen bereits eine gewisse Entspannung entstanden war. Nach einem Gottesdienst – der Gemeindepastor ist selbst Mieter – besprachen Mieter und Vermieter, wie man gemeinsam die prekäre Wohnsituation entspannen könnte. Die Mieter wurden angesprochen und über Müllentsorgung sowie Überbelegung der Wohnungen informiert. Gekündigt wurde allen, deren Lebensmittelpunkt nicht in der angemieteten Wohnung war. Dem Zwischenhandel mit Schlafplätzen begegnete man, indem

#### AUF 3 FRAGEN – HERR DACOL

Bei der Stegerwaldsiedlung heizen Sie jetzt energieeffizient und umweltfreundlich mit Gaswärmepumpen und Luftwärmepumpen. Was war Ihre Motivation, diese Heiztechnik einzusetzen?

Der Höhe der Nebenkosten wird in Zukunft im Mietwohnungsmarkt eine immer entscheidendere Bedeutung zukommen. Immer weniger Mieter werden sich überdurchschnittlich hohe Heizkosten leisten können. Aus unserer Sicht ist es daher ein Muss, den Wohnungsbestand energieeffizient zu gestalten. Ein um rund 20% höherer Nutzungsgrad wird hierzu langfristig beitragen. Dem höheren Aufwand für die Luftwärmepumpen stehen die durch die Weiterverwendung der in den Wohnungen bereits vorhandenen Heizungskreisläufe einschließlich Heizkörpern eingesparten Kosten gegenüber.

**Werden Sie bei künftigen Sanierungen Ihres Wohnbestandes verstärkt umweltfreundliche Heizsysteme nutzen?**

Das ist für uns keine Frage mehr. Wir errichten zurzeit in Köln-Höhenhaus eine öffentlich geförderte Wohnanlage mit 108 Wohnungen. Auch hier kommen Luftwärmepumpen zum Einsatz. Vor etwa einem Jahr haben wir in Köln-Buchheim eine öffentlich geförderte Wohnanlage mit 76 Wohnungen fertiggestellt, deren Wärmeversorgung auf Erdwärme basiert.

**Es ist Ihnen gelungen, in Berlin das Negativeimage eines Wohnblocks durch eigene Maßnahmen umzuwandeln. Ist ein solches Konzept auch übertragbar auf andere Problemstandorte?**

Um scheinbar negative Strukturen zu verändern, ist es wichtig, die Bewohner aktiv mit einzubinden. Erhöhung von Vandalismus, Schutzmaßnahmen oder verstärkte Überwachung drehen lediglich die Spirale weiter. Gezielt Verantwortung zu übertragen, fördert dagegen das soziale Miteinander der Bewohner. Das Konzept ist auf andere Standorte übertragbar.



ERZBISCHOF WÖLKI MIT  
DEN BEWOHNERN DER HARZER STRASSE

unten: RÄUME FÜR  
BESUCHERTREFF IN BERLIN

„Mieterausweise“ ausgestellt und mit dem Bezirk abgestimmt wurden.

Der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH gelang es, durch zügiges Handeln und indem sie ihren Mietern „auf Augenhöhe“ begegnete, das nötige Vertrauen herzustellen. Der Kontakt wurde vertieft durch Sprechstunden für Bewohner, die mit Hilfe von Dolmetschern in einem im Hof aufgestellten Zelt durchgeführt wurden. Mittlerweile können diese Leistungen in eigens dafür umgebauten Wohnungen in Anspruch genommen werden, die allen Bewohnern auch für Treffen, Sprachkurse und Kindergruppen zur Verfügung stehen. Das Problem der Müllbeseitigung wurde dadurch gelöst, dass die Aachener die Pflege der Grünanlagen und Hofreinigung gegen Entgelt den Bewohnern übertrug. Als Kleinunternehmer führen Mieter auch die Maler- und Anstricharbeiten durch.



Als erste große Maßnahme hat die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH damit begonnen, alle Fenster auszutauschen, die Haustüren wurden bereits erneuert. Im kommenden Jahr erhält das Objekt eine Wärmedämmfassade in ansprechendem Design.

„Das Wohnensemble Harzer-/Trepowstraße hat sich vom Problemstandort an der Grenze zwischen Neukölln und Treptow zu einem Modellbeispiel ver-

antwortlicher Wohnungspolitik eines Wohnungsunternehmens entwickelt“, so Werner Dacol, Geschäftsführer der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH. Mit über 60 Jahren Erfahrung in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien gelang es der Aachener mit dem Kooperationspartner Hans Fallada Schule einen „Ort der Integration im Quartier“ zu schaffen.