

# Wohnungs- und Baugenossenschaft Mieterschutz eG

## Altersgerechte Bestandsmodernisierung



### DIE GESCHICHTE

Die Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG kann auf eine lange und bewegte Geschichte zurückblicken: Um seinen Mitgliedern durch die Errichtung und Überlassung von neuzeitlichen Wohnungen zu tragbaren Preisen zu helfen, gründete der Mieterverein Köln e.V. (damals noch Mieterschutz-Verein Köln e.V.) im Jahr 1925 die Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG. Die Genossenschaft errichtete schon bald die ersten Eigenheime (damals „Reichsheimstätten“ nach dem Reichsheimstättengesetz) sowie Genossenschaftswohnungen und erreichte in ihren ersten Jahren einen Baubestand von 51 Reichsheimstätten sowie 150 Genossenschaftswohnungen. Bis zum Zweiten Weltkrieg konnte die Genossenschaft ihren Wohnungsbestand auf knapp 800

### AUF EINEN BLICK

- › Wohn- und Geschäftshäuser: 238
  - › Wohnungen: 2.497
  - › Garagen, Einstell- und Außenstellplätze: 901
  - › gewerbliche Einheiten: 58
  - › Wohn- und Nutzfläche: 177.867,60 m<sup>2</sup>
  - › Grundstücksfläche: 156.754 m<sup>2</sup>
  - › Mitglieder: 3.660
  - › Geschäftsguthaben 5.691.210 Euro
  - › Vorstand: Bernhard Bücheler (geschäftsführend), Ingo Morell, Hans-Jürgen Oldiges
  - › Aufsichtsrat: Heinz Soénius (Vorsitzender)
- Wohnungs- und Baugenossenschaft 'Mieterschutz' eG**  
 Veleddastraße 8  
 50678 Köln  
[www.mieterschutz-koeln.de](http://www.mieterschutz-koeln.de)

### MODERNISIERUNG ERLLENWEG

erweitern. Im Krieg allerdings wurden rund 70% des Bestandes zerstört bzw. schwer beschädigt. Die Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ konnte durch die gemeinsame Anstrengung ihrer Mitglieder nicht nur den Wiederaufbau stemmen, sondern sogar neue Wohnungen verschiedenster Größe, Ausstattung und Lage innerhalb Kölns errichten, sodass bereits 1965 ein Bestand von knapp 1.000 Wohnungen erreicht wurde. Heute erfüllt die Genossenschaft durch rege Neubautätigkeit und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen sowie durch die Instandhaltung ihrer derzeit 2.497 Wohnungen ihre Aufgabe, seit nunmehr 86 Jahren ihre Mitglieder mit guten Wohnungen zu angemessenen Bedingungen zu versorgen.

### ALTERSGERECHTE BESTANDSMODERNISIERUNG

Kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbestandes, um ihren Mitgliedern altersgerechten und zeitgemäß gestalteten Wohnraum anbieten zu können, ist der Leitspruch der Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG in Köln. Diese Modernisierungen werden unter wirtschaftlichen Kriterien durchgeführt und verbessern die Bestandsgebäude in technischer, energetischer und optischer Hinsicht. So wurden auch mit Um- und Ausbau des Wohnungsbestandes in der Liegnitzstraße und Rennbahnstraße Maßnahmen durchgeführt, um den Bestand an die heutigen Wohnanforderungen anzupassen.

„Unsere Mitglieder leben seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen“, so Bernhard Bücheler, geschäftsführendes Vorstandsmitglied, „und wollen dort auch alt werden.“ Zudem möchten sie nicht auf ihr gewohntes Umfeld verzichten – manchmal ein Problem bei der Modernisierung im Bestand. Dass es lösbar ist, haben die Modernisierungsmaßnahmen der „Mieterschutz“ eG gezeigt. Es wurden

insgesamt 131 Wohnungen altersgerecht, energetisch und familienfreundlich modernisiert und zudem 19 Dachgeschosswohnungen neu geschaffen. Alle Häuser, die bisher über keinen Aufzug verfügten, wurden entsprechend nachgerüstet. Denn bei Bestandsgebäuden sind ältere Menschen oft zu einem Umzug gezwungen, wenn das Treppensteigen immer

schwerer fällt und kein Aufzug vorhanden ist.

Dieser nachträgliche An- oder Einbau eines Aufzugs stellt bei der Modernisierung von Bestandsgebäuden meist eine besondere Herausforderung dar. Wenn die örtlichen Bedingungen es zulassen, kann ein Aufzug vor das Treppenhaus angebaut werden. Unproblematisch ist das auf dem eigenen Grundstück. Machbar, aber nur in Abstimmung mit der Kommune, ist ein Anbau im öffentlichen Bereich der Straße. Eine elegante Lösung ist,

wenn das alte Treppenhaus „herausgeschnitten“ werden kann und sich anschließend ein neues Treppenhaus mit Aufzug und barrierefreiem Zugang einfügen lässt. So praktiziert in der Liegnitzstraße 2, wo nun ein Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss, insgesamt 7 Etagen, anfährt. Zudem wurden hier die Stufen der Flure eingeebnet, die Balkone vergrößert

## „Unsere Mitglieder leben seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen ...“

und ein sicherer Spielplatz für Kinder geschaffen. Dafür wurde der Innenhof auf Straßenniveau angehoben, darunter 45 Tiefgaragenstellplätze geschaffen und ein Fahrradhaus gebaut. Über die mit 40 Bäumen neu bepflanzte Grünanlage des Innenhofs können die Kinder jetzt ungefährdet ihren Spielplatz erreichen.

Gleichzeitig wurden die Gebäude energetisch modernisiert: Fassaden, Kellerdecken und oberste Geschossdecken wärmeisoliert, Fenster und Wohnungseingangstüren ausgetauscht und die

### KENDENICHER STR. 81 LIFT



### AUF 3 FRAGEN – HERR BÜCHELER Der Mieterbund spricht von 37% Wohnkosten, die ein normaler Arbeitnehmer zahlen muss. Preistreiber ist der Betriebskostenanteil. Ist Wohnen in Zukunft noch bezahlbar?

Es liegt im Interesse und in der Verantwortung der Politik, der Versorgungsunternehmen und Immobilieneigentümer zu gewährleisten, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Insbesondere in Ballungsgebieten mit stetig steigender Nachfrage sind Kommunen und ortsansässige Immobilienunternehmen gefordert, damit die Mietpreise nicht exorbitant ansteigen.

### Welche Stellschraube haben Sie als Wohnungsunternehmen?

Als Wohnungsbaugenossenschaft ist unsere Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, unseren Mitgliedern langfristig bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Die Steigerung der Betriebskosten steht dem oft im Weg. Durch ein striktes Betriebskostenmanagement und Investitionen in die energetische Modernisierung und Sanierung gelingt es, die Nebenkosten für unsere Mitglieder gering zu halten.

### Wie stellt sich das im Neubau dar?

Die energetischen Anforderungen an Neubauten haben sich in den vergangenen Jahren verschärft. Daher werden unsere Neubauvorhaben nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung geplant und umgesetzt. Dabei lassen sich oft mehr Energieeinsparmaßnahmen integrieren als bei Modernisierungsvorhaben, sodass die zukünftigen Mieter der Neubauwohnungen mit wesentlich geringeren Heiz- und Warmwasserkosten rechnen können. Darüber hinaus berücksichtigt die Genossenschaft bereits bei der Planung von Neubauten eventuelle Einflüsse auf spätere Betriebskosten, wie Abfallgebühren und Reinigungskosten, um diese in der Nutzungs- und Bewirtschaftungsphase möglichst gering zu halten.

Heiztechnik überarbeitet. Die Wohnanlage Rennbahn- und Liegnitzstraße erhielt zur zentralen Wärmeversorgung zwei Mini-Blockheizkraftwerke. Die Module erzeugen gleichzeitig Wärme und Strom, sodass die bei Heizungen anfallende Abwärme nicht verloren geht. Insgesamt werden 50% der Jahresheizleistung der Wohnanlage damit erbracht. Der notwendige Strom der Heizzentrale und einer Regenwasserpumpe wird über das BHKW erzeugt, Überschuss ins Stromnetz vergütet eingespeist. Zudem wird mit dieser Heizanlage der CO<sub>2</sub>-Ausstoß umweltverträglich reduziert. Mit diesen Maßnahmen lässt sich der Energieverbrauch der Gebäude um bis zu 30% senken. Mit der Durchführung dieser energetisch wirksamen Maßnahmen, die alle Vorgaben der Energieeinsparverordnung erfüllen, konnte der Niedrigenergie-Standard für alle Häuser erreicht werden.

Solch umfangreiche und einschneidende Veränderungen an den Gebäuden sind ohne Belästigung der Bewohner durch Staub, Schmutz und Lärm nicht zu realisieren. Die Baugenossenschaft hat deshalb diese frühzeitig informiert und entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen, damit während der baulichen Maßnahmen niemand ausziehen musste. Zum Ausgleich bleiben dafür die Grundnutzungsgebühren in den kommenden drei Jahren stabil.

Bei den Häusern am Erlenweg modernisierte die Genossenschaft ebenfalls entsprechend ihrem Maßnahmenkatalog energetisch und barriere-reduzierend. Hinzu kamen noch die Sanierung der Steigleitungen sowie eine Modernisierung der Bäder. Die alten Loggien schlug man den Wohnflächen zu und baute größere Balkone an. Auch hier wurden zwei Aufzüge eingebaut und vier Wohnungen mit insgesamt 251 m<sup>2</sup> Wohnfläche neu geschaffen.

Die Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG hat getreu ihrem Leitspruch allein in den Jahren 2008 bis 2011 an neun Wohnanlagen Modernisierungen durchgeführt und einen Betrag in Höhe von insgesamt ca. 21.120.000 Euro in die Arbeiten investiert. Alle Häuser wurden nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung modernisiert und auf Niedrigenergie-Standard gebracht, und – sofern möglich – nachträglich mit Aufzügen ausgestattet. Zusätzlich hat man Balkone angebaut und durch Dachgeschossausbauten kamen insgesamt 19 Neubauwohnungen hinzu. All diese Maßnahmen dienten dem Zweck, einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard zu schaffen und der demografischen Entwicklung in Deutschland Rechnung zu tragen.



TEAM MIETERSCHUTZ





oben links und unten: RENNBAHN, oben rechts: LIEGNITZ