



unser heim



Zeitenwechsel

**Verabschiedung
Herr Frysch, Herr Boos,
Herr Kampermann**

FÜReinander
Nebenkosten –
was ist das?

MITeinander
Mieterstory –
Nachbarn im Gespräch

ÜBReinander
Interview
mit Martin Frysch



Foto: Ellen Bornkessel

Liebe Mitglieder unserer Genossenschaft,

ein letztes Mal darf ich dieses Grußwort an Sie richten. Nach über 29 Jahren verlasse ich die Genossenschaft voller Dankbarkeit, hier gearbeitet haben zu dürfen. Und der Dank geht auch an Sie – unsere Mitglieder! Natürlich gab es manchmal unterschiedliche Meinungen zwischen Ihnen und uns als Vorstand, aber ganz überwiegend in konstruktiver und fördernder Kritik. Umso mehr erlebte ich ganz viele tolle Momente mit Ihnen, in der Sache und als Mensch.

Ich starte jetzt also in meinen Ruhestand und bleibe der Genossenschaft nicht nur gedanklich, sondern als Mitglied weiterhin sehr gerne verbunden.

Und meinem Nachfolger Herrn Mauel und dem Nachfolger von Herrn Boos – Herrn Kuhn –, wünsche ich und wir als ganzes Team, eine gute Hand in der Weiterentwicklung dieser tollen Genossenschaft.

Unsere jetzige Ausgabe des Mitgliedermagazins hat wieder eine Reihe toller Themen, und wir freuen uns, wenn wir Ihnen damit wieder ein paar aktuelle Hinweise und persönliche Einblicke in das Leben in der Genossenschaft geben können.

Mein Abschied wird aber auch noch mit einem Thema begleitet, welches Sie nicht so sonderlich gut finden werden: Mieterhöhung.

Mieterhöhung – Warum? Was nun?

Seit 2017, also seit 8 Jahren, hat die Genossenschaft die Grundmieten über den gesamten Bestand nicht mehr erhöht. Das ist eine Preisstabilität, die in Köln nahezu einzigartig ist.

Alle Leistungen der Genossenschaft werden aber nun einmal aus den Grundmieten bestritten. Die Kosten- und Preissteigerungen der vergangenen Jahre konnten wir bislang kompensieren.

Die zukünftigen Herausforderungen und auch die Kosten durch die gesetzlich vorgesehene Dekarbonisierung unserer Gebäude brauchen jedoch eine solide finanzielle Grundlage.

Wir erhöhen in den kommenden Monaten daher die Mieten; dabei bleiben wir dem genossenschaftlichen Gedanken aber weiterhin verpflichtet und erhöhen in der Regel nur bis unterhalb des Mittelwertes der jeweiligen Mietspiegel-Gruppen.

Genossenschaftlich heißt dabei auch, dass eine Verträglichkeit gewährleistet bleiben soll. Kommen Sie daher auf uns zu, wenn das Leistbare überschritten wird. Wir beraten Sie gerne, welche – auch öffentliche – Wege möglich sind.

Gutes und bezahlbares Wohnen bleiben uns wichtig.

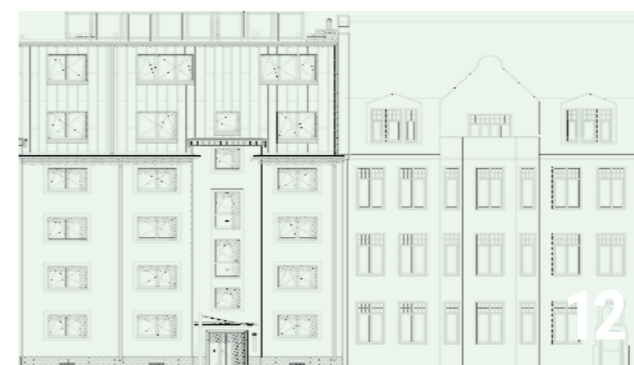
Ihnen allen wünsche ich alles Gute und gehe nun mit einem lachenden und einem weinenden Auge.

Herzlichst Ihr

Martin Frysch



Verabschiedungsfeier



Energetische Sanierung der Ottostraße 14 und 16



Einblicke in nachbarschaftliches Wohnen

inhalt

2 GRUSSwort

ÜBEReinander

4 Martin Frysch geht in Ruhestand
6 Verabschiedungsfeier

FÜReinander

8 Nebenkostenabrechnung erklärt – hier ist Ihr Sparpotential!

10 Neue Baumaßnahmen / Klimadaten

NEBENeinander

13 Mieterstory – Zwei Nachbarn aus Holweide im Gespräch

MITeinander

15 Lebensfäden Ausblick 2025



Foto: Ellen Bomkessel

Wir geben den Menschen Heimat

Nach knapp 30 Jahren verabschiedet sich der kaufmännische Vorstand Martin Frysch in den Ruhestand

MARTIN FRYSCH

Martin Frysch wächst in Köln Sülz auf und absolviert Anfang der 1980er Jahre die Ausbildung zum Kaufmann und Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

1996 wird Herr Frysch, 35 Jahre jung, kaufmännischer Vorstand bei der Sülzer Wohnungsgenossenschaft.

Herr Frysch, was hat Sie vor 30 Jahren bewogen, sich bei den Sülzern zu bewerben?

Tatsächlich, dass ich hier in Sülz groß geworden bin. Als ich hier anfang, kannten mich ganz viele Mieter der Genossenschaft schon, seitdem ich als kleiner Panz durch die Straßen lief. Mit denen hatte ich dann plötzlich regelmäßig zu tun und durfte das weiter ausbauen. Das war natürlich eine ganz besondere Situation.

Worin liegt für Sie der besondere Reiz in Ihrer Arbeit als kaufmännischer Vorstand?

Zunächst einmal die Übernahme der Verantwortung für die Mitarbeiterschaft und dann die Zusammenarbeit mit ihnen. Ohne diesem Team richtet man als Vorstand gar nichts aus. Daher hier auch der besondere Dank an unsere Mitarbeiterschaft.

Und dann das breite Feld: Man ist mit allen Bereichen in Berührung. Und vor allem ist man dabei ganz nah in Kontakt mit den Mietern. Wir haben ja ganze Generationen aus den gleichen Familien, die bei uns wohnen. Man kennt die Entwicklung, man kennt den Bedarf.

EIN SENSIBLER UMGANG

Was heißt das für Ihre Mitarbeiter?

Ich sage immer: Wir geben den Menschen Heimat! Und ich sage allen Mitarbeitern: Geht damit ganz sensibel um! Unsere Mitglieder geben euch Einblicke in ihre Lebensgeschichte, das ist nicht oberflächlich abgetan. Und darauf bin ich stolz: Dass wir als Vermieter so nah an unseren Mitgliedern und Mietern dran sind. Und ich glaube, deswegen fühlen sich auch unsere Mitglieder in der Genossenschaft so verbunden und aufgehoben: Weil sie einen konkreten Ansprechpartner haben, der vernünftig mit ihnen umgeht. Das ist auch mal herausfordernd, weil es manchmal Wünsche gibt, die können wir nicht erfüllen, und das wird nicht immer eingesehen.

Und natürlich sind wir auch nicht fehlerfrei. Aber in der Regel ist die Situation schon eine andere, als wenn ich bei einem anonymen Vermieter bin, der womöglich nicht einmal seinen Sitz in derselben Stadt hat. Oder wenn ich in einem Callcenter auf laufe und bloß eine Nummer bin.

DIE GENOSSENSCHAFT IST DIE MIETPREISBREMSE SCHLECHTHIN

Diese Bindung spiegelt den gemeinschaftlichen Gedanken, der hinter der Sülzer Wohnungsgenossenschaft steht. Wie erleben Sie dies jetzt und damals?

Der große Unterschied liegt weiter zurück. Nach dem Zweiten Weltkrieg lautete das Motto: Hilfe durch Selbsthilfe. Konkret: durch handwerkliche Leistungen! Die Menschen haben sich zusammengetan, und so wurden die Bestände gemeinsam wieder hergerichtet oder überhaupt erstellt. Heute erlauben die technischen Anforderungen nicht mehr, dass die Mieter das alles selbst machen. Wir haften und müssen Regularien einhalten. Deswegen müssen wir Fachbetriebe beauftragen. Damit hat die eigene Einflussmöglichkeit ein bisschen abgenommen. Was aber geblieben ist, sind Hausgemeinschaften, die die Mieter ansprechen. Ein weiteres Fundament besteht darin, die Wohnungen so zu vermieten, dass wir als Vermieter ausreichend wirtschaften können, aber dabei keine übermäßigen Renditen erzielen. Dass wir also einen recht preisgünstigen Wohnraum anbieten. Ich sage immer: Die Genossenschaft ist die Mietpreisbremse schlechthin.

ES VERBINDET, WENN MAN GEMEINSAM ETWAS PRODUZIERT

Wie unterstützt die Genossenschaft den Zusammenhalt innerhalb der Häuser?

Wir aktivieren das immer wieder, indem wir unsere Mieterschaft beispielsweise zu einem Sommerfest aufrufen. Das unterstützen wir auch

mal mit einem Fass Bier, mit Biergarnitur und Partyzelt. Nach großen Modernisierungsmaßnahmen veranstalten wir grundsätzlich ein Sommerfest. In der Palanter/Marsilius Straße haben wir im Innenhof ein Gartenhaus gebaut. Da hat sich sofort eine Truppe zusammen gefunden, die das Haus einrichtet, ausstattet und dort regelmäßig Aktivitäten veranstaltet. In Zollstock haben wir einen Gemeinschaftsraum eingerichtet. Den nutzen die Mieter für kleines Geld und richten Krabbelgruppen, Nähkurse oder Kochtreffs aus. Es verbindet sofort, wenn man gemeinsam etwas produziert.

Sie gehen nun in den Ruhestand: Wie fühlt sich das an?

Es ist eine unglaublich tolle Zeit gewesen. Dass ich überhaupt diesen Beruf erlernen durfte, dann in einem Umfeld arbeiten durfte, in dem ich groß geworden bin. In einer leitenden Position, bei der ich trotzdem nie den Kontakt zu den Einzelnen verlieren musste. Das hat für mich die letzten Jahre so ausgemacht und erfüllt, dass ich einfach nur positiv nach hinten schaue. Aber es gibt jetzt natürlich auch den Blick nach vorne. Ich habe eine tolle Familie und viele Freunde, mit denen ich viel Zeit verbringen will. Und auch meine Hobbies werden keine Langeweile aufkommen lassen.

DER BLICK AUF DIE MENSCHEN

Was möchten Sie der Genossenschaft noch mit auf den Weg geben?

Dass wir den Blick auf die Menschen nicht verlieren, denn für die machen wir das Ganze. Wir machen das hier nicht zum Selbstzweck oder um uns mit irgendwelchen Bauvorhaben zu rühmen. Im Vordergrund steht bei uns immer der Mensch. Und das wünsche ich der Genossenschaft: Dass dieser Blick weiter erhalten bleibt.

In einem Satz: Wie war's? Superjeilezick!

„Et jit nix Besseres wie Jenossenschaft!“

FEIERLICHE VERABSCHIEDUNG VON MARTIN FRYSCH, HEINZ-GÜNTER BOOS UND MANFRED KAMPERMANN



Daniel Kuhn, Heinz-G. Boos, Wolfgang Roßmar, Alexander Rychter, Rouven Meister, Martin Frysch, Manfred Kampermann und Jochen Mauel

Was für ein Abend! Erfahrung, Vertrauen, Leidenschaft, gelebtes Miteinander und der Blick auf die Menschen sind nicht bloß Grundpfeiler der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG. Sie gehören auch zum Selbstverständnis ihrer Vertreter. Jetzt nehmen drei Genossen Abschied: Martin Frysch war der Genossenschaft 29 Jahre lang als kaufmännischer Vorstand verbunden, Heinz-Günter Boos als technischer Vorstand und Manfred Kampermann als Aufsichtsratsvorsitzender jeweils für ein Vierteljahrhundert. Am 13. März 2025 wurde dies im Ventana gewürdigt und gefeiert.

Zahlreiche Wegbegleiter aus der Genossenschaft selber, aus dem Verband, Handwerkschaft und Planerbüros und natürlich „die drei Herren, die es zu ehren gilt“ mit ihren Ehefrauen, wurden vom neuen Aufsichtsratsvorsitzenden Wolfgang Roßmar begrüßt. Roßmar würdigte Sachverstand, Herzblut und Engagement des Trios, verwies auf kommende Heraus-

forderungen und zeigte sich zugleich zuversichtlich im Hinblick auf eine „hoffnungsvolle Nachfolgeregelung“ durch Jochen Mauel und Daniel Kuhn.

WAS DIE ARBEIT BEWIRKT

Zur Laudatio erhob Alexander Rychter das Wort, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen. Er sieht in den drei Scheidenden den gelebten Kern von Genossenschaften: die „nachhaltige, soziale Bewirtschaftungspolitik, der alle Genossinnen in Eigenverantwortlichkeit und Solidarität verbunden sind“. Und Rychter weiß, was diese Arbeit so besonders macht: „Wenn man am Ende seines Berufslebens steht, in einer Stadt, für die man Jahrzehnte gearbeitet hat, dann ist der große Unterschied zu vielen anderen Berufen, dass Sie beim Spaziergang durch diese Stadt erleben dürfen, was Ihre Arbeit über eine lange Zeit bewirkt hat.“ In diesem Sinne wurde den drei Herren später am Abend ein eigens gestal-



Angeregte Gespräche und feierliche Stimmung im Ventana-Saal.



Wolfgang Roßmar übergibt die Bildbände als Abschiedsgeschenk.

teter Bildband überreicht, in dem von ihnen betreute Bauten und das Leben darin abgebildet sind.

ENDE DER GEMEINSAMEN REISE

Ein zweites Grußwort richtete Rouven Meister, Vorsitzender der köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen. Er lobte den einzigartigen Teamgeist, das Rückgrat und die kreativen Köpfe der Herren Frysch, Boos und Kampermann, ihren Einsatz, ihre visionäre Leidenschaft, ihre Streitbarkeit im positiven Sinne. Besonders würdigte er noch die Verdienste von Martin Frysch als langjähriger Geschäftsführer der köln ag, seine verbindende und Gegensätze überbrückende Art. Nun der Abschied, der zugleich das „Ende der gemeinsamen Reise“ markiert.

EINMAL TEIL EINER GENOSSENSCHAFT – IMMER TEIL EINER GENOSSENSCHAFT

Anschließend blickten die Herren Frysch, Boos und Kampermann mal munter, mal nachdenklich auf ihre Zeit hier zurück. Auf die eigene Biografie, auf die tolle Zusammenarbeit im Team, mit dem Aufsichtsrat und all den Anwesenden. Auf den konstruktiven Austausch inklusive individuellen Ecken und Kanten. Auf das Miteinander. Auf das Wesen. „Einmal Teil einer Genossenschaft – immer Teil einer Genossenschaft!“

Spontan trat noch der ehemalige Aufsichtsratsvorsitzende Peter Zimmermann (86 Jahre) ans Pult, der auf Kölsch und frei von der Seele von der Genossenschaft erzählte. Und der schließlich feierlich das Fazit zog: „Et jit nix Besseres wie Jenossenschaft!“



Ein blumiges Dankeschön richten die drei Herren auch an ihre Ehefrauen.



Angeregte Gespräche zwischen Jung und Alt und Mitarbeiterinnen.



Fotos: Ellen Bornkessel

Das wichtigste an Ihrer Nebenkostenabrechnung sind die Anlagen.

ANLAGE 1

| Kostenart / Vorauszahlung | Kosten-TRÄGER | Umlage-SCHLÜSSEL | Gesamtwert des Umlage-schlüssels | ZEIT | Ihr anteiliger WERT | Ihre anteilige ZEIT | Gesamt-KOSTEN | Ihre KOSTEN | Ihre Voraus-zahlung | Ihr SALDO ohne UAW |
|----------------------------------|---------------|------------------|----------------------------------|------|---------------------|---------------------|---------------|------------------|---------------------------|-------------------------|
| Wohngebäude/ Glasversicherung | 7 | Wohn-fläche | 719,00 | 365 | 86,00 | 365 | 1.144,96 | 136,95 | | |
| Haftpflicht- versicherung | 7 | Wohn-fläche | 719,00 | 365 | 86,00 | 365 | 19,57 | 2,34 | | |
| Wasserversorgung | 7 | Wohn-fläche | 719,00 | 365 | 86,00 | 365 | 1.551,24 | 185,54 | | |
| Kanalgebühren | 7 | Wohn-fläche | 719,00 | 365 | 86,00 | 365 | 1.751,49 | 209,50 | | |
| Gartenpflege | 7 | Wohn-fläche | 719,00 | 365 | 86,00 | 365 | 357,33 | 42,74 | | |
| Beleuchtung | 7 | Wohn-fläche | 719,00 | 365 | 86,00 | 365 | 289,41 | 34,62 | | |
| Straßenreinigung | 7 | Wohn-fläche | 719,00 | 365 | 86,00 | 365 | 1.122,90 | 134,31 | | |
| Müllbeseitigung | 7 | Wohn-fläche | 719,00 | 365 | 86,00 | 365 | 2.363,59 | 282,71 | | |
| Kabel-TV | 7 | Miet-einheiten | 8 | 365 | 1 | 365 | 171,36 | 21,42 | ENTFÄLLT AB DEM 30.6.2024 | |
| Rauchmelder | 7 | Wohn-fläche | 719,00 | 365 | 86,00 | 365 | 103,28 | 12,35 | | |
| Wasser-aufbereitung | 7 | Wohn-fläche | 719,00 | 365 | 86,00 | 365 | 122,00 | 14,59 | | |
| Hausmeister | 7 | Wohn-fläche | 719,00 | 365 | 86,00 | 365 | 1.052,12 | 125,84 | | |
| Grundsteuer | 7 | Wohn-fläche | 719,00 | 365 | 86,00 | 365 | 2.825,65 | 337,98 | AB 2025 NEUWE WERTE! | |
| Betriebskosten | | | | | | | | 1.216,34 | 1.622,50 | -81,61 |
| Wärmeversorgung | | lt. Abrech-nung | | | | | | 1.216,34 | 1.216,34 | |
| Heizkosten | | | | | | | | | 1.608,00 | -391,66 |
| | | | | | | | | 14.091,24 | 2.757,23 | 3.230,50 -473,27 |



Die Nebenkosten-Abrechnung erklärt – hier ist Ihr Sparpotential!

Jedes Jahr bekommen Sie ab dem Frühjahr von uns die Nebenkostenabrechnung.

Wir erklären hier:

- Welche Kosten gibt es?
- Um welche Kosten kümmert sich die Genossenschaft?
- Welche Kosten können Sie selbst senken?

Warum ist das wichtig?

Nebenkosten sind die zusätzlichen Kosten, die Sie neben der Miete zahlen. Nebenkosten werden oft die „zweite Miete“ genannt. Sie steigen immer mehr.

Unser Tipp:

Schauen Sie genau hin! Es lohnt sich, Ihre Nebenkosten zu verstehen. So können Sie vielleicht Geld sparen.

Wie ist die Abrechnung aufgebaut?

Das Ergebnis Ihrer Nebenkostenabrechnung finden Sie immer auf der ersten Seite. Das wichtigste sind aber die Anlagen. Sie zeigen Ihnen die Kosten einzeln auf.

Die Anlage zur Nebenkostenabrechnung enthält:

- **Abrechnungszeitraum:** Für welches Jahr wird abgerechnet?
- **Gesamtkosten:** Alle Kosten, die für das Haus angefallen sind.
- **Verteilung der Kosten:** Wie werden die Kosten auf alle Mieter verteilt? Zum Beispiel nach Wohnfläche oder Verbrauch.
- **Ihr Anteil:** Das ist der Teil, den Sie zahlen müssen.
- **Vorauszahlungen:** Das Geld, das Sie schon monatlich gezahlt haben. Das wird verrechnet.

Darum kümmern wir uns als Genossenschaft!

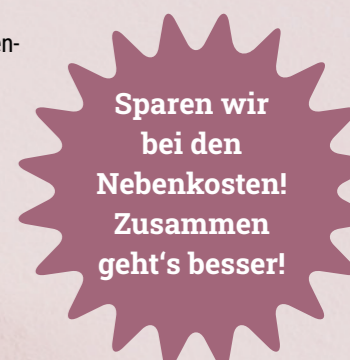
Um alle grün unterlegten Kosten wie Versicherungen, die Wasseraufbereitung, Instandhaltung der Rauchmelder und die Hausmeister-Dienstleistungen kümmern wir uns. Hierfür überprüfen wir regelmäßig die vorhandenen Verträge, optimieren die Kosten, nutzen Ausschreibungen und günstige Verträge, um für Sie als Mieter und Mieterin die Kosten so gering wie möglich zu halten.

Hier liegt Ihr Sparpotential!

Die gelb unterlegten Kosten können nur Sie beeinflussen. Halten Sie die Außenanlagen mit sauber, achten Sie auf das Licht im Treppenhaus und duschen Sie kurz statt zu baden. Abfall zu vermeiden und in die richtige Tonne zu sortieren, kann auch Kosten sparen.

Vorgegebene Kosten

Kosten, wie die Grundsteuer oder auch die Straßenreinigung sind von der Stadt Köln vorgegeben.



Um diese Kosten kümmern WIR uns!

- regelmäßige Kosten-Überprüfung der aktuellen Versicherungen
- Kostenoptimierung durch Ausschreibungen & günstige Verträge z.B. mit unserer Tochtergesellschaft,

Hier können nur SIE sparen:

- z.B. kurz duschen statt baden
- Außenanlagen mit sauber halten
- Licht im Treppenhaus und Keller sparsam nutzen.
- Abfall vermeiden & richtig sortieren
- weniger Heizverbrauch

Diese Kosten sind von der STADT Köln vorgegeben

Die Stadt Köln finanziert mit der Grundsteuer unter anderem, dass Sie für ihre Bürgerinnen und Bürger Dienstleistungen erbringen kann. Daher darf sie auch auf Sie als Nutzenden mit den Betriebskosten umgelegt werden.



Das geht uns alle an: Herausforderungen durch klima- gerechten Umbau



Eines der spannendsten und arbeitsintensivsten Themen in dieser Zeit ist die Umsetzung der gesetzlichen Klimavorgaben der Europäischen Union.

Wir alle haben gemerkt: Die Wetterereignisse werden extremer und unvorhersehbarer.

Auf Grund der in der Vergangenheit erfolgten Industrialisierung und dem damit verbundenen immensen Ausstoß von beispielsweise CO² erwärmt sich unsere Erde. Naturkatastrophen, sintflutartige Regenfälle, Überschwemmungen und Stürme, Kälte und Dürren treten häufiger auf.

Um solche Wetterereignisse in Zukunft zu begrenzen, muss die CO²-Emission deutlich reduziert werden. Auch bei uns in der Genossenschaft.

Mit dem aktuellen Klimaschutzgesetz wurden die Ziele zur CO²-Reduktion auch für den Gebäudesektor deutlich angehoben. Im Vergleich zum Stand von 1990 müssen die CO²-Emissionen bis zum Jahr 2030 um 65 % reduziert werden.

Als weiteres Zwischenziel ist eine Reduktion des CO²-Ausstoßes um 88% gegenüber 1990 bis 2040 erforderlich. Bis 2045 soll Deutschland auch im Gebäudesektor CO²-neutral sein.

Die Grafik rechts oben veranschaulicht diese Ziele heruntergebrochen auf unseren Wohnungsbestand.

Unsere Herausforderung: Den richtigen Weg zum Umbau unserer Wohnungen und Gebäude innerhalb des Zielkorridors zu entwickeln. Dafür werden in den nächsten Jahren weiterhin viele Investitionen zur CO²-Reduktion in den Bestand erforderlich.

Der Weg hat 3 Säulen:

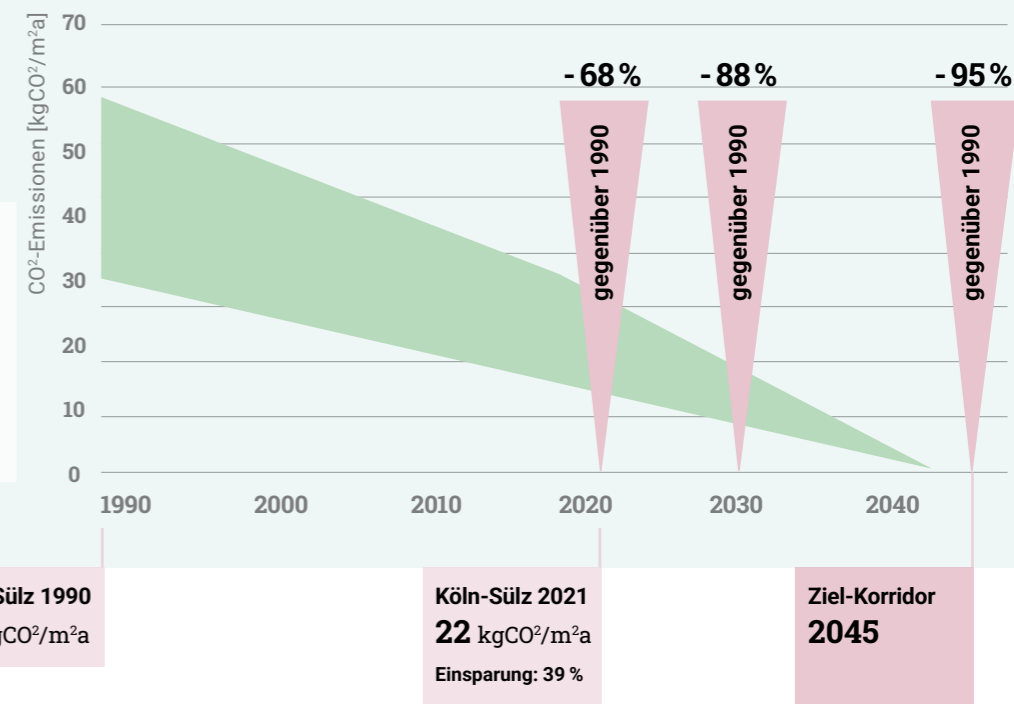
1. Ganzheitliche Sanierung,
2. Austausch & Zentralisierung der Ölheizungen und Gastthermen,
3. Digitalisierung & Optimierung der vorhandenen Zentralheizungen.

Die größte Aufgabe aus diesen drei Säulen für uns als Genossenschaft ist der zügige Austausch der noch vorhandenen Gasetagenheizungen. Diese müssen wir nach und nach durch eine zentrale Wärmeversorgung ersetzen. Das kann Fernwärme sein, eine Wärmepumpe, eine Pelletheizung oder

Erfahrungswerte iwB

1990: 35 – 68 kgCO²/m²a
 2021: 16 – 35 kgCO²/m²a
 Reduktion: 42 – 54 %
 2017 (GdW): 27 kgCO²/m²a

Die Klima-Ziele für unseren Wohnungsbestand



auch Kombinationen aus verschiedenen Energieerzeugern.

Vielleicht werden Sie jetzt denken: Toll, was die Genossenschaft macht. Aber was geht mich das an? Nun, es geht uns alle an!

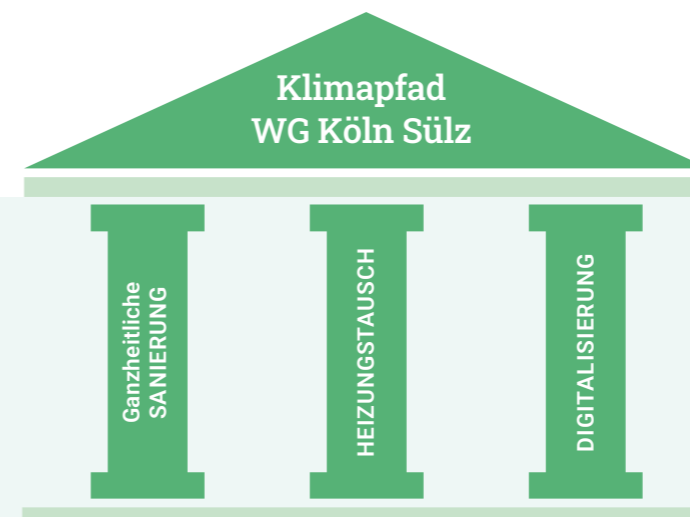
Auch Sie können Ihren Beitrag leisten, der Ihnen nebenbei noch Kosten erspart: Achten Sie auf Ihren Verbrauch, lüften Sie Ihre Wohnung richtig, halten Sie die Haustüren geschlossen, vermeiden Sie generell Müll und beobachten Sie Ihren Stromverbrauch.

Das Wichtigste dabei ist, dass unsere Genossenschaft wirtschaftlich gesund bleibt. Nur dann können wir weiterhin Wohnraum zu bezahlbaren Mieten anbieten und den Bestand klimagerecht um- und ausbauen.

Um mal eine Zahl zu nennen: Allein die Instandhaltung unserer Gebäude und die Maßnahmen bei dem klimagerechten Umbau werden der Genossenschaft nach unseren Planungen ungefähr 250-300 Millionen Euro Kosten bis 2040 verursachen. Dieses Geld können wir aber nur

ausgeben, wenn wir es vorher einnehmen. Und unsere einzige wirkliche Einnahme sind die Nutzungsentschädigungen für unsere Wohnungen. Daher sehen wir uns – das erste Mal seit 2017 – gezwungen, unsere Mieten ab dem Sommer 2025 moderat anzuheben.

Mit den Klimavorgaben und den einhergehenden Mieterhöhungen vor Augen: Lassen Sie uns gemeinsam die Herausforderung bewältigen! Genossenschaftlich. Miteinander!



3-Säulen Strategie zur CO²-Reduktion im Wohnungsbestand

GANZHEITLICHE SANIERUNG

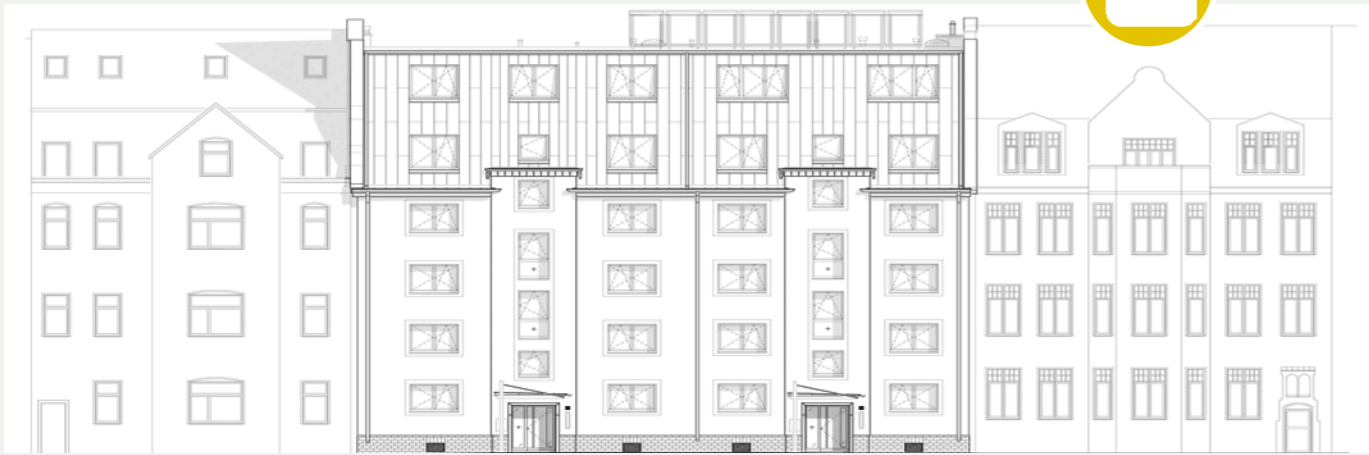
- Ertüchtigung der Hülle (Dämmung, Fenster, Dach)
- Erneuerung der TGA (WP, FW)
- Ertüchtigung und Anbau Balkone

HEIZUNGSTAUSCH & ZENTRALISIERUNG

- Zentralisierung der Heizungsanlagen
- Austausch der alten Ölkessel
- Austausch Gaskessel gegen Fernwärme

DIGITALISIERUNG & OPTIMIERUNG

- Einbaustemen zur Optimierung der Heizung
- Anpassung der Heizung auf das Nutzerverhalten



Ottostraße 14 und 16

Energetische Sanierung Ottostraße 14 und 16 in Ehrenfeld gestartet

Anfang Februar 2025 haben wir die klimagerechte Sanierung in der Ottostraße 14 und 16 mit ihren 16 Wohnungen gestartet. Doch nicht nur die energetische Sanierung der Häuser steht auf dem Programm, sondern auch der **Ausbau der Dachgeschosse** zu vier neuen Wohnungen. Mit der Maßnahme wollen wir für die Nutzerinnen und Nutzer der Wohnungen ein neues Wohngefühl schaffen.

Dafür ersetzen wir die vorhandenen Fenster durch moderne **dreifachverglaste Fenster**. Die Fassaden werden gedämmt und erhalten einen neuen Außenputz. Der Dachstuhl wird entfernt und das **Dach neu gebaut**. Alle Wohnungen erhalten neue und **größere Balkone**. Der **Keller** wird zudem neu abgedichtet und bleibt dadurch trocken. Auch die Kellerabteile werden entfernt und durch neue ersetzt.

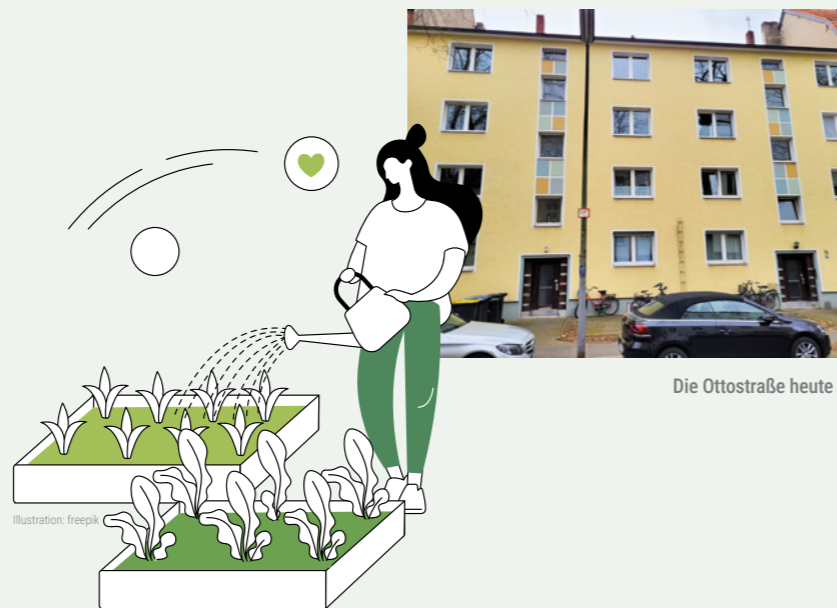
Die größte Veränderung aber wird die neue Zentralheizung mit zentraler Wasserversorgung sein. Das bedeutet, dass eine **Wärmepumpe** klimafreundlich die Wärme für die Heizkörper erzeugt. Der Clou dabei: Eine **Solarthermie** auf dem neuen Dach unterstützt die Wärmepumpe bei der Erhitzung des Warmwassers. Und an besonders kalten Tagen oder wenn einmal sehr viel Bedarf an Warmwasser herrscht, kommt noch eine kleine Reserve-Gasheizung zusätzlich zum Einsatz.

Dadurch entfallen die vielen klimaschädlichen Gasthermen in den einzelnen Wohnungen. Der jährliche Verbrauch liegt damit nur noch bei 15 kg/CO² pro m².

Im Ergebnis wird so die CO²-Belastung um mehr als die Hälfte reduziert.

Insgesamt verbauen wir ca. 3 Millionen Euro. Die Nutzungsentschädigungen steigen durch die Sanierung nur um ca. 1,50 € bis 2 € pro m² und Monat.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser wurden bereits in einer Informationsveranstaltung über die Maßnahmen von unserem Projektleiter Herrn Fischer, der Kundenbetreuerin Frau Kleinschmidt und dem Architekten, Herrn Wehner, ausführlich informiert. Dabei wurde auch die Anregung der Bewohnerinnen und Bewohner aufgenommen, den vorhandenen guten Zusammenhalt durch Einbindung in die **Gestaltung des Gartens** zu stärken. Ganz im Sinne des MITEinanders.



Die Ottostraße heute



„Mieterstory“

Volker Kaul (59) und Benjamin Krahwinkel (39) sind Nachbarn in der Zillestraße in Holweide. Der Wohnkomplex wurde gerade modernisiert. Tür an Tür: Der FC- und der BVB-Fan.

Kann man nicht meckern!

Herr Kaul, Sie sind FC-Fan, aber ins Stadion gehen Sie nicht mehr?

KAUL Mal ehrlich: Bier aus Pappbechern mag ich nicht. Den FC guck ich mir schon an, ich bin aber eher der Karnevals-Jeck.

KRAHWINKEL Glasflaschen sind im Straßenkarneval aber auch inzwischen verboten. Und die Veedelszüge werden auch immer kürzer.

KAUL Das ist ja wie mit allem: Was gut ist, wird abgeschafft!

Oder, Herr Kaul, es landet bei Ihnen...

KAUL Meine Wohnung ist ein Karnevalsmuseum. Als der Herr Kuhr, Ihr Mitarbeiter, das erste Mal hier reinkam, da hat er gesagt: Na, hier wohnt aber ne Kölsche! Hab ich gesagt: Sie waren noch nicht im Bad!

KRAHWINKEL Was für ihn der Karneval ist, ist für mich der BVB!

Herr Krahwinkel, Sie wohnen seit der Kindheit hier in Holweide...

KRAHWINKEL Genau, seit der Geburt. Meine Mutter war schon in der Genossenschaft. Ich hab mich dann auch beworben, heute wohnt mein Bruder über mir. Ich fühle mich hier wohl.

KAUL Ich wollte auch hier bleiben, meine Tochter wohnt da drüben. Ich bin in den Jahren fünfmal umgezogen. Wir haben auch mal die Wohnung getauscht, als das Kind unterwegs war. Und am Ende bin ich hier gelandet.

Wie lebt es sich denn hier?

KRAHWINKEL Hier fühlt man sich wohl. Die Umgebung ist ruhig, gute Nachbarn.

Was heißt das denn „gute Nachbarn“?

KRAHWINKEL Die sind immer nett. Ich hab mit niemandem Ärger. Klar, als junger Mann habe ich noch Party

gemacht, da gab es auch mal Ärger mit meiner Nachbarin. Aber das hat sich geklärt. Die waren ja auch mal jung.

KAUL Man muss auch mal fünf gerade sein lassen. Am Ende hält man zusammen. Ich hab auch kein Problem damit, wenn da mal einer auf mich zukommt und fragt: Kannst du mir helfen? Ich krieg das Loch nicht gebohrt, hast du ne Hilti?

Wie gut fühlen Sie sich denn von den Sülzern betreut?

KAUL Ich habe nie Probleme gehabt. Früher, wenn der Wasserhahn getropft hat, habe ich angerufen. Ein, zwei Tage später wurde das gemacht. Und das ist heute noch so. Die Sülzer machen das vernünftig.

KRAHWINKEL Das stimmt: Wenn ein Problem besteht, dann wird sich drum gekümmert.

„Mieterstory“



Herr Kaul und Herr Krahwinkel gemeinsam auf dem Sofa.

KAUL Aber zeitnah! Früher, bei der anderen Genossenschaft, da habe ich fünfmal angerufen – nichts. Also, die Sülzer, das muss man wirklich sagen: Die tun was für die Genossen. Ich habe auch gehört, bei anderen, wenn da etwas gemacht wird, wird das direkt auf die Miete gehauen. Da sind die Sülzer echt human.

Haben Sie feste Ansprechpartner?
KAUL Ja, die Frau Teichert ist für die Vermietung zuständig.

KRAHWINKEL Die kenne ich, seitdem ich hier wohne.

KAUL Ich weiß noch: Damals, als ich wieder hierhin gezogen bin, da

hat mir die Frau Teichert die Wohnung vermittelt und gesagt: Sie sind die ersten, die ich wieder betreue nach der Babypause. Ist nett die Frau. Was ich erlebt habe ist aber: Egal, wer einen betreut – mir wird geholfen.

Haben Sie ein Beispiel?

KAUL Der Lichtschalter war mal kaputt, der hat nicht rot geleuchtet. Das war kurz vor Weihnachten, da hat der Herr Kuhrt gesagt, das kann dauern. Am Tag darauf bekomme ich den Anruf vom Elektriker: „Sie sind der FC-Fan? Bei Ihnen sollte man besser wissen, wo rot ist. Sind Sie zu Hause? Ich komm vorbei.“ Dann war die Sache erledigt. Kann man nicht meckern.



Herr Kaul mit seiner Trumm und dem Schifferklavier.

Fotos: Hartmut Ernst

Impressum

HERAUSGEBER

Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG,
Elisabeth-von-Mumm-Platz 1, 50937 Köln
Telefon 0221 943670-100
www.diesuelzer.koeln; info@diesuelzer.koeln

unser heim ist das Magazin für Mitglieder und Partner der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG. unser heim erscheint dreimal im Jahr und wird kostenlos verteilt.

Die in unser heim veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Der Nachdruck, auch auszugsweise, bedarf der Genehmigung des Herausgebers.

REDAKTION

Verantwortlich: Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG

LAYOUT

KDAW Design, Andrea Wilhelmi, Meckenheim

TEXTBEITRÄGE / BILDNACHWEISE

Vorstand und Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG,
Hartmut Ernst, Köln

PAPIER

Auf umweltfreundliches Recycling-Papier

(Circle Offset Premium White) gedruckt, das mit dem Blauen Engel, dem FSC-Siegel und auch dem ECOLabel zertifiziert ist.

DRUCK

Warlich Druck RheinAhr

ERSCHEINUNGSTERMIN

März 2025



Rückblick

Lebensfäden gGmbH

füreinander x miteinander

„FasteLOVEnd – wenn Dräum widder blöhe“

Unter diesem Motto haben die Lebensfäden in diesem Jahr eine Seniorensitzung und eine Kindersitzung gefeiert.



Für viele Menschen durfte der Traum des Miteinanders in fröhlicher Runde mal wieder Wirklichkeit werden.



Ausblick 2025

Mittwoch, 2. April 2025 | 15 Uhr BESICHTIGUNG der Kaffeerösterei Schamong | Köln Ehrenfeld

SCHAMONG
KAFFEE



Mittwoch, 23. April.2025 | 18 Uhr PISKL Labor in Braunsfeld – Heranführung an Internet, Smartphone und Apps | Aachener Straße 563

Freitag, 27. Juni 2025 | 14 Uhr SOMMERFEST | Nikolausstraße

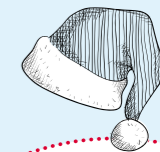


Dienstag, 30. September 2025 | 17 Uhr „Kölle kommt zu dir“ STADTRUNDGANG vom Stuhl aus Pfarrrsaal der Kirchengemeinde St. Maria Himmelfahrt



Montag, 27. Oktober 2025 | 17 Uhr VORTRAG „Haften Kinder für ihre Eltern?“ Fachvortrag zu den Pflegekosten für das Pflegeheim | Nikolausstraße

Samstag, 6. Dezember 2025 | NIKOLAUSFEIER für Groß und Klein Ventana



ANMELDUNG ab sofort
Preis pro Person: ab 5€

MAIL lebensfaeden@outlook.de

TELEFON **0221. 669 545 77**
MO 10 – 11 Uhr | DO 17 – 18 Uhr

POST
Lebensfäden gGmbH,
Nikolausstr. 86 , 50937 Köln

GET THE JOB



AUSBILDUNG

ZUR/ ZUM

IMMOBILIENKAUFFRAU/-MANN

www.diesuelzer.koeln