

Hal tung



Aachener

Magazin zum

Geschäftsbericht '23

Es regiert die Veränderung. Alles neu. Nichts bleibt. Ständig. Das schafft Unsicherheit. Angst. Manche strucheln, wackeln und fallen. Orientierungslos. Suchen Halt im Falschen. Die einfachsten Antworten auf komplexe Fragen sind selten die richtigen.

Wo kommen wir her? Wo wollen wir hin? Vor 75 Jahren wurde die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft nach dem Zweiten Weltkrieg gegründet, um beim Wiederaufbau zu helfen. Um bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen. Für die Familien, für die Alten, für die Einsamen, für die Hoffnungslosen, für die Mittellosen, für die ganz am Anfang des Lebens und für die am Ende. Für viele, die es nicht einfach haben im Leben. Das hat uns geprägt.

Unser Auftrag ist *75 Jahre* alt und so modern wie eh und je.

Zwei aktuelle Kriege, Hass und Hetze im eigenen Land, Ressentiments gegen das Fremde. Was macht das mit uns? Was können wir tun?

Nie wieder ist jetzt. Mut. Aufstehen. Dagegenhalten. Laut Nein sagen. Haltung zeigen. Jetzt. Hier in diesem Magazin.

Haltung zu Gesellschaft

Wohnen für Alle
Aufmacher 6–7

Inklusion inklusive
Das Projekt Sürther Feld 8–13

(K)ein Dach über dem Kopf
Housing First 14–21

Gelebte Vielfalt
Menschen in Not 22–25

Modellversuche
Bezahlbarer Wohnraum 26–33



Haltung zu Branche

Statements
Meister, Sett, Mitarbeitende 36–55

Haltung zu Immobilien

Der Holzweg ist kein Irrweg mehr
Holz 56–59

Wohin mit dem Wasser?
Wasser 60–65

Die Sonne über Bilderstöckchen
Sonne 66–71

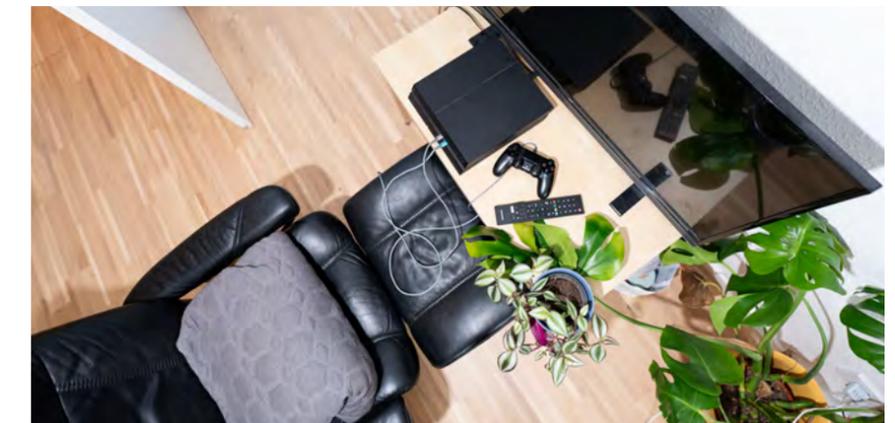


Haltung zu Nachhaltigkeit

Die einen fangen
bei 19 Grad an zu zittern
Heizen und VISE-I 74–77

So neutral wie möglich
CO₂-Strategie und AMPEERS ENERGY 78–81

Interna
Nachbarschaft und News 82–88



Haltung zu *Gesellschaft*



Wohnen für *Alle*

Wohnraum, vor allem bezahlbarer, ist knapp in Deutschland. Erst recht in Großstädten und Ballungsgebieten. Denn alle wollen wohnen. Alle müssen wohnen. Der Markt ist aber nicht nur überhitzt. Er wird auch zunehmend unfairer. Menschen, die wirtschaftlich und gesundheitlich gut dastehen, haben es leichter, neuen Wohnraum zu finden. Doch was ist mit denen, die kein prall gefülltes Konto haben, vielleicht sogar kein Konto, weil sie keinen festen Wohnsitz und deshalb auch keine notwendige Anschrift besitzen? Was ist mit den Menschen, die vielleicht all das mal besessen haben, aber aufgrund von Krieg und Terror ihr Land verlassen mussten? Oder die Menschen, die gar nicht in der Lage wären, ohne Betreuung und Hilfe alleine in einer Wohnung zu leben? Auch diese benachteiligten Gruppen wollen wohnen und müssen sich auf dem hart umkämpften Wohnungsmarkt zurechtfinden. Haben diese besonderen Gruppen überhaupt eine Lobby auf dem Immobilienmarkt?

Als die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft 1949 gegründet wurde, herrschte ebenfalls eine Wohnungsnot in Deutschland. Städte wie Aachen oder Köln waren im Zweiten Weltkrieg stark bombardiert worden. Viele Menschen waren obdachlos. Und auch damals war es so, dass bestimmte Gruppen bei der Wohnungssuche besonders benachteiligt waren. Genau diese

problematische Situation auf dem Wohnungsmarkt führte damals zur Gründung der Aachener SWG. Ebenjene Gruppen wurden sogar explizit im Satzungsauftrag bei der Unternehmensgründung bedacht. So heißt es schon in der Satzung von 1949: „[...] Sie soll zur Versorgung breiter Bevölkerungskreise und besonderer Gruppen mit preiswerten Wohnungen und Folgeeinrichtungen beitragen und aktiv an der Gestaltung einer geordneten Wohnwelt mitwirken.“

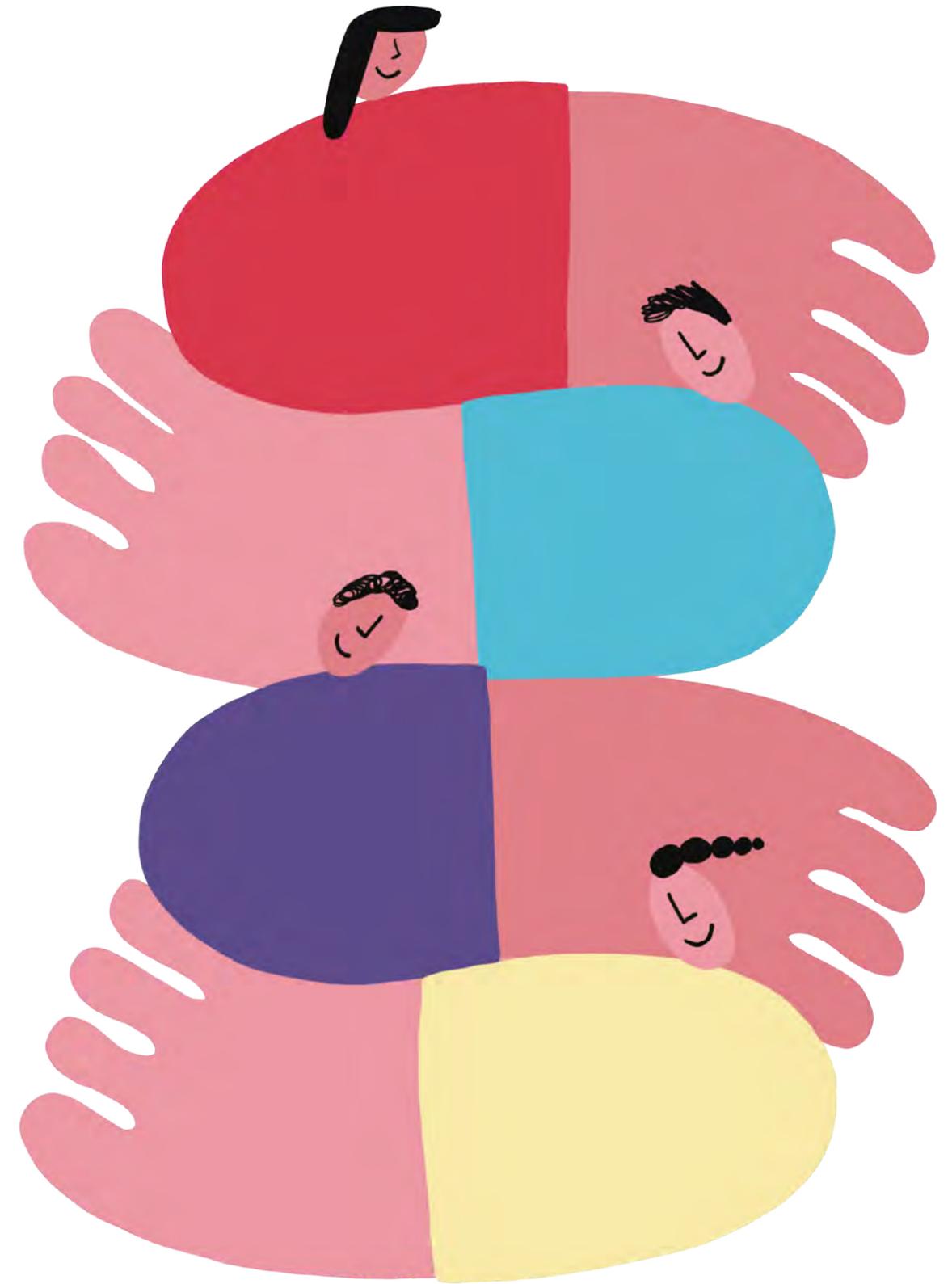
Auch nach 75 Jahren hat der Unternehmensauftrag nicht seine Aktualität und Relevanz verloren. Im Gegenteil. Wohnen wurde zur neuen sozialen Frage erklärt. Fehlender Wohnraum kann die Stimmung in unserem Land erheblich beeinflussen. Wohnungsnot gefährdet die Wirtschaft und die Demokratie. Wohnungsnot ist existenzbedrohend. Als Unternehmen der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft mit katholischen Wurzeln sind wir uns unserer Verantwortung sehr bewusst. Deshalb planen wir bei unseren Neubauprojekten explizit Wohnraum für besondere Gruppen ein und geben ihnen damit eine Lobby. Vier dieser Gruppen möchten wir in diesem Kapitel exemplarisch vorstellen.



Inklusion *inklusive*

Das Projekt Sürther Feld

Es gibt Projekte, die macht man aus Überzeugung. Projekte, bei denen die soziale Rendite im Vordergrund steht und nicht die wirtschaftliche. Unser Projekt in Köln-Rodenkirchen ist ein solches Projekt. Und wer sich ein wenig in Köln auskennt, der weiß, dass Rodenkirchen an der kölschen Riviera nicht gerade für bezahlbaren Wohnraum steht. Das wollten wir ändern. Und sind sogar noch einen Schritt weitergegangen.



Lange Zeit wollte das Grundstück niemand kaufen. Und das, obwohl es sich im so beliebten Kölner Süden befand. Viele scheuten jedoch die hohen sozialen Anforderungen in Kombination mit einem Bieterverfahren in der Ausschreibung der Stadt Köln. Auch wir. Als die Stadt Köln sich aber entschied, das Grundstück über Erbpacht zu vergeben, öffnete sich für uns plötzlich eine Tür. Und vier Jahre später 37 Wohnungstüren für ganz unterschiedliche Menschen. „Wenn ich an den Satzungsauftrag der Aachener denke, dann deckt dieses Projekt wirklich die Bedürfnisse einer sehr diversen Bandbreite der Gesellschaft ab“, schwärmt Frank Schmeink, Bereichsleiter Neubau.

In der Ausschreibung war gefordert, dass 50% der Wohnungen barrierefrei und öffentlich gefördert sind. Außerdem sollte ein Teil des Wohnraums integrativ genutzt werden. Wir haben den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen im Gesamtkonzept erhöht. So sind 19 von ihnen öffentlich gefördert, neun preisgedämpft und sieben Wohnungen freifinanziert. Alle Wohnungen sind barrierefrei. Zusätzlich probieren wir hier etwas ganz Neues aus und haben erstmals zwei Wohngruppen integriert.



Frank Schmeink erzählt: „Wir haben bei der Planung überlegt, was gesellschaftliche Inklusion ausmacht und das auf die Baukörper übertragen. Der Aspekt der Teilhabe und Zugehörigkeit war uns super wichtig. So sind zwei Häuser mit jeweils einer Wohngruppe und eine ausgewogene Mischung aus geförderten und freifinanzierten Wohnungen entstanden, um eine ausgewogene Durchmischung zu erreichen.“

Nicht nur die Integration der Wohngruppen in die Gebäude, auch die Suche nach Hauptmietenden war eine neue Aufgabe. Spricht man Privatpersonen an, die selbstständig die Bewohnerschaft der Wohngruppe zusammenstellen, ähnlich wie in einer Studierenden-WG, oder tritt man lieber direkt an soziale Einrichtungen heran, die bereits Erfahrungen mit Wohngruppen haben? Larissa Lenting, zuständig für den Vertrieb von Neubauprojekten in Köln, wurde mit dieser Aufgabe betraut und nutzte ihr ganzes Netz dafür. Sie hat aktiv über Kontakte bei verschiedenen Trägern nachgefragt, ob Interesse an den Wohngruppen besteht. So kam sie zur Diakonie Michaelshoven, die nun eine Wohngruppe für Jugendliche realisiert, die Betreuung und Unterstützung im Alltag benötigen. Ein weiterer Kontakt, der zustande kam, war mit der Lebenshilfe Rodenkirchen e. V. Diese betreibt nun die zweite Wohngruppe für Menschen mit kognitiven Einschränkungen. Sie sind zwischen 20 und 25 Jahre alt und kommen zum Teil gerade aus der Schule und sind am Übergang in die Arbeitswelt.

Frank Erhard, Geschäftsführer der Lebenshilfe Rodenkirchen e. V., beschreibt, was das neue Zuhause in der Wohngruppe bedeutet: „Dieser Schritt in das Erwachsenenleben ist für viele der fünf Bewohner ein großer Schritt. Die Wohngemeinschaft erleichtert den Start und schafft eine gewisse ‚Normalität‘. Es wird spannend zu sehen, was gruppenspezifisch passiert.“ Frank Erhard weiter: „Gerade in Rodenkirchen ist es schwierig, an geeignete Objekte für solche Wohngruppen zu kommen. Hier ist Wohnen nicht gerade günstig und dazu kommen die Vorgaben und Richtlinien.“ Er befürwortet die Idee der sozialen Durchmischung sehr, sieht aber durchaus noch Luft nach oben. „Die Interessen von Menschen mit Behinderungen müssen ernster genommen werden. Bei vielen ist der Weg in die Behindertenwerkstatt oder die Sozialhilfe vorgezeichnet, da nicht genug auf die individuellen Fähigkeiten und Möglichkeiten eingegangen wird.“



Menschen mit Behinderungen sind nicht einfach eine homogene Gruppe, sondern eine Vielzahl unterschiedlicher Menschen mit verschiedenen Ansprüchen. Also eigentlich ganz normal. Aber vieles davon wird von außen nicht wahrgenommen, weil diese Menschen wenig Lobby haben.“

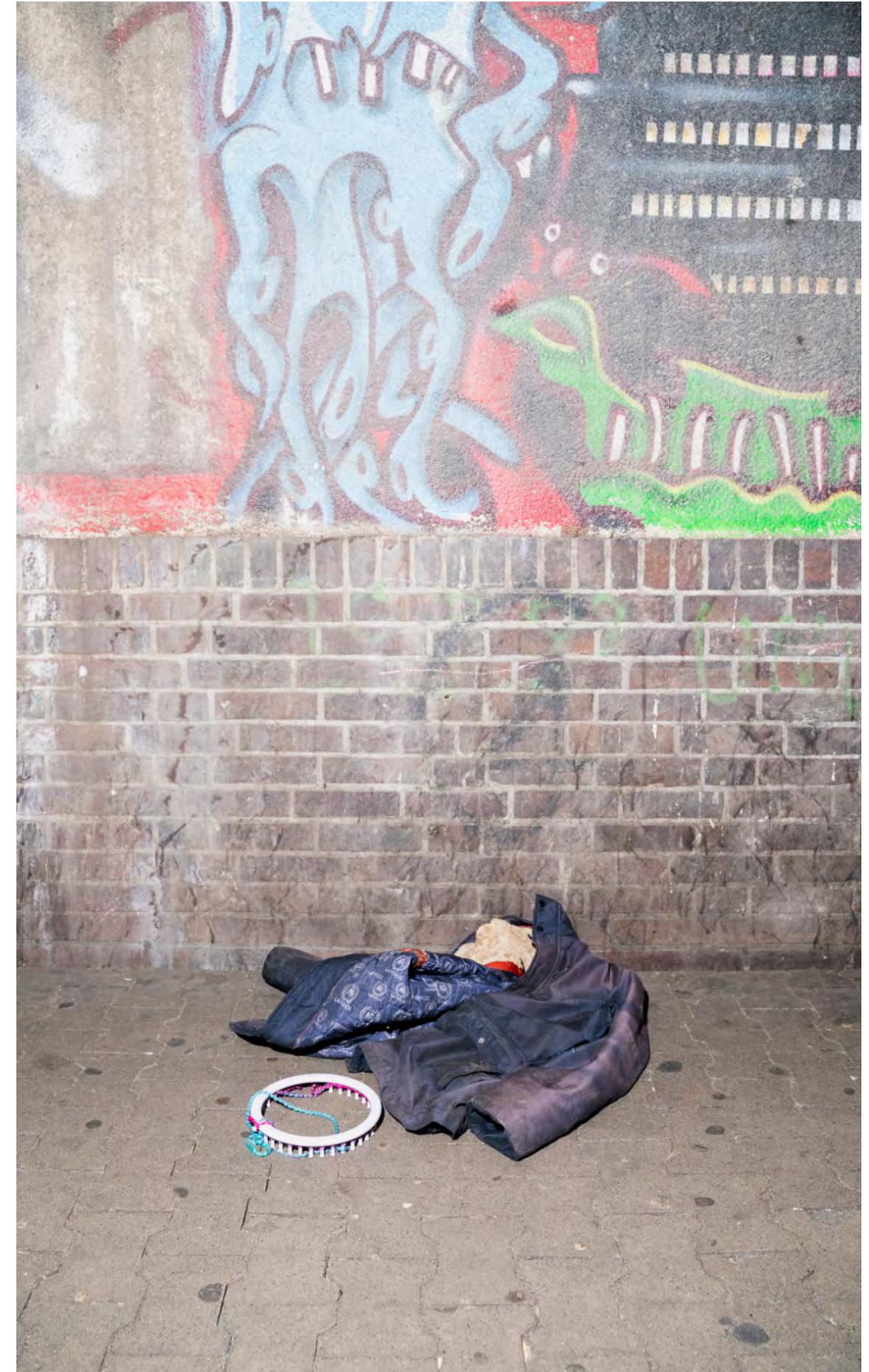
Das führt zum Beispiel auch zu Vorbehalten beim Zusammenleben in Mietobjekten, obwohl Erhard aus langjähriger Erfahrung berichten kann, dass es noch nie Probleme gab. Hier sieht er noch viel Handlungsbedarf. „Wir müssen weg von dem Gedanken, dass man Menschen mit Behinderungen gesondert behandeln muss. Das sind am Ende Menschen wie du und ich. Deshalb braucht es auch andere gesellschaftliche Akteure, wie zum Beispiel Dorfgemeinschaften oder Vereine, die Inklusion wirklich leben. Optimalerweise führt das dazu, dass Inklusion nicht politisch verordnet werden muss, sondern eine Selbstverständlichkeit ist. Aber dahin ist es noch ein holpriger Weg.“

Wir als Aachener möchten dazu beitragen, dass dieser Weg nicht holprig bleibt. Weil wir davon überzeugt sind, dass ein gutes Quartier ein Zuhause für alle Menschen ist.

(K)ein Dach über dem Kopf.

14

Wer wohnungslos ist, gerät oft in einen Teufelskreis. Housing First durchbricht diesen Teufelskreis mit einer besonderen Idee. Und wir unterstützen sie dabei.





Im Jahr 2022 gab es in Deutschland laut Statista-Schätzung ca. 607.000 Menschen ohne festen Wohnsitz. Davon leben knapp 50.000 komplett auf der Straße, der Rest bekommt zumindest zeitweise bei Freundinnen und Freunden oder in Notunterkünften ein Obdach. Dies sind jedoch häufig temporäre und in der Regel suboptimale Lösungen. Man ist sehr schnell zurück auf der Straße, wo das Leben hart, gefährlich und anstrengend ist. Körperlich und psychisch. Wenn dann noch Abhängigkeiten und Erkrankungen hinzukommen, ist eine Rückkehr in die Gesellschaft beinahe ein Ding der Unmöglichkeit. Dabei ist Wohnen eigentlich ein Grundbedürfnis. Aber eine Wohnung erwirbt man als Wohnungs- oder Obdachloser in der Regel erst dann, wenn man vorweisen kann, dass man clean ist und geregelte Verhältnisse wie zum Beispiel einen Job hat.

Das Problem daran: Wer auf der Straße lebt, ist hauptsächlich mit dem persönlichen, tagtäglichen Überlebenskampf beschäftigt. Dass Jobsuche oder Entzug dabei ins Hintertreffen geraten, ist durchaus nachvollziehbar. Damit schwinden die ohnehin geringen Perspektiven weiter und eine eigene Wohnung scheint unerreichbar. Deshalb ist es gut, dass es Initiativen wie Housing First gibt, die mit einem simplen, aber umso mächtigeren Gedanken erfolgreich den Teufelskreis durchbrechen: Am Anfang von allem steht die eigene Wohnung.

Eine Wohnung bedeutet Sicherheit, einen Rückzugsort zu haben und die Möglichkeit, zur Ruhe zu kommen. Diese feste Basis ist, laut Housing First, die beste Voraussetzung für eine Rückkehr in ein geregeltes Leben. Sie bietet Raum für Heilung und Konzentration auf die wichtigen Dinge, die für die Rückkehr notwendig sind. Dabei bekommen die Menschen Unterstützung von Housing First und einem weit verzweigten Netzwerk von Hilfeleistungen und Ansprechpersonen.

Eine dieser Unterstützerinnen ist die Aachener. Sie arbeitet in Köln und Düsseldorf mit Housing First zusammen und vermittelt Wohnungen für Teilnehmende des Projekts. Was sich erst einmal trocken anhört, ist tatsächlich eine Herzensangelegenheit für viele bei der Aachener. Nicht nur, weil soziales Engagement und bezahlbarer Wohnraum Teil der Unternehmensphilosophie sind, sondern auch, weil man mit dieser Unterstützung negativen gesellschaftlichen Entwicklungen entgegenwirken will.

Gesteuert wird das Projekt in Düsseldorf von Michelle Rinne, Leiterin der Niederlassung, und in Köln von Daniel Wirtz, Leitung Vermietung. Sie finden es gut, dass die Aachener aktiv soziale Verantwortung übernimmt. In Köln läuft das Projekt schon länger, in Düsseldorf ist es gerade ange laufen. „Wir kannten das Projekt aus Köln“, erzählt Michelle Rinne, „und ein Zeitungsartikel in der RP, welcher über die positiven Auswirkungen berichtet, hat den Anschlag gegeben, uns auch in Düsseldorf zu engagieren. Und das mit Leidenschaft und Energie bei allen Beteiligten.“

Diese Leidenschaft und Energie kennt Daniel Wirtz auch von den Mitarbeitenden aus Köln: „Wir halten wohnungslosen Menschen die Hand und bieten ihnen eine Perspektive. Das ist vielen Kollegen ein Bedürfnis.“ Wirtz kennt die Vorbehalte, die es bei solchen Projekten manchmal gibt, aber er hält sie für unbegründet, und Michelle Rinne stimmt zu: „Das sind Menschen mit einem Schicksal, denen wir einen Neustart ermöglichen. Und das wirkt sich positiv aus. Wir stellen fest, dass sie in der Regel sehr sorgsam sind, sich um die Gemeinschaft kümmern und viel für ein schönes Wohnumfeld für alle tun. Man macht sich keine Vorstellung, was für ein Unterschied es für die Menschen ist, endlich wieder die eigenen vier Wände um sich herum zu haben.“



Daniel Wirtz,
Leitung Vermietung Köln

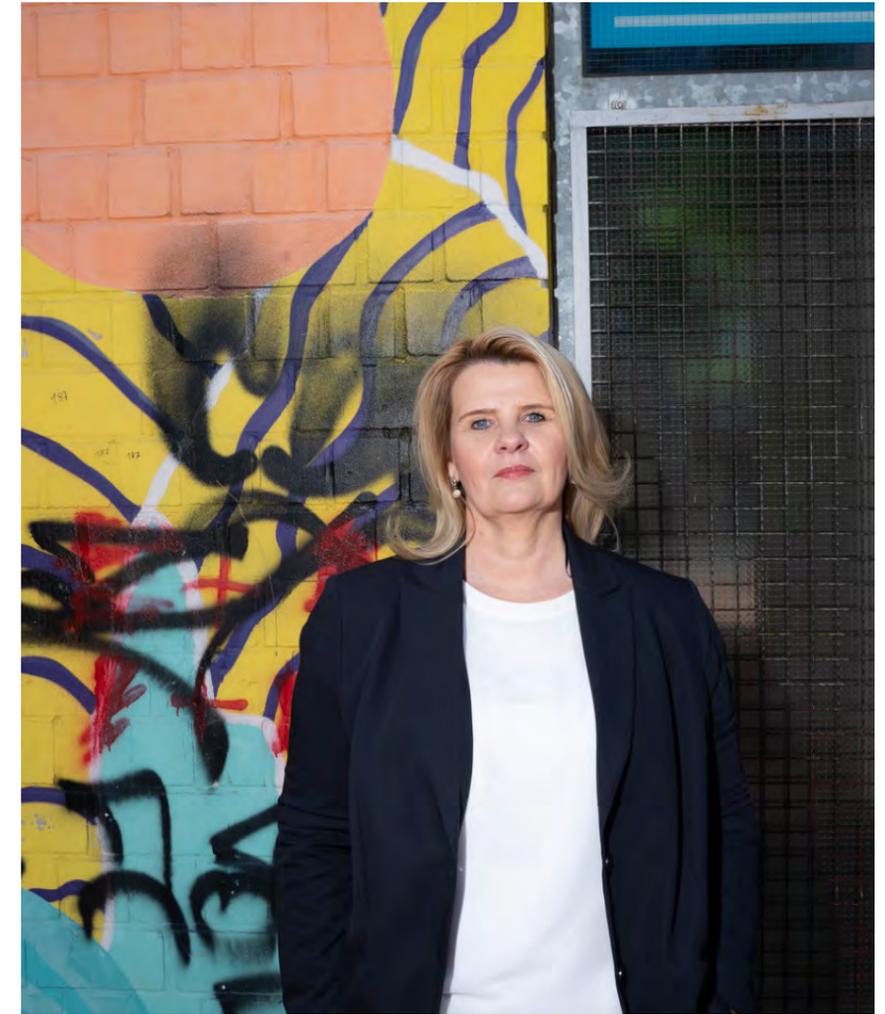
Housing First
– Engagement
2021 in Köln und 2024 in Düsseldorf
15 bezogene Wohnungen
Kein Auszug



Die Zahlen geben der Idee Housing First recht. 90 % der Teilnehmenden in den verschiedenen Projekten bleiben in der Wohnung, die ihnen vermittelt wurde. Bei der Aachener sind es sogar 100 %. Alle 15 vermittelten Wohnungen sind immer noch bewohnt und es gab bisher keine einzige Beschwerde. Nicht von anderen Bewohnenden und schon gar nicht von den Teilnehmenden. Das liegt unter anderem daran, dass sie einfach nur Mieter sind – mit Vertrag und allen dazugehörigen Rechten und Pflichten. „Das ist ein kleiner Schritt zurück in die Normalität“, erzählt Michelle Rinne und erinnert sich daran, wie emotional alle Beteiligten waren, als der erste Housing First-Mieter in Düsseldorf seine Wohnung bezog. „Natürlich passt nicht jede Wohnung für jeden, das ist ganz normal“, sagt Daniel Wirtz, „und wir achten darauf, dass es keine Blockbildung gibt. Aber im Grunde ist alles so normal, dass die anderen Mietenden nicht wirklich etwas von der besonderen Situation mitbekommen. Wir finden, unterstützt von Housing First, immer gemeinsam mit allen eine Lösung.“

Natürlich sind mit der eigenen Wohnung nicht alle Probleme gelöst, aber die Wohnung ist Grundstein und Gamechanger. Daniel Wirtz beschreibt es so: „Der Rucksack geht nicht weg, aber er wird leichter zu tragen.“ Nicht nur durch die Wohnung, sondern auch durch ein weit verzweigtes und eingespieltes Netzwerk aus Institutionen, Trägern und Ämtern. Das könnte sicherlich noch größer und verbreiteter werden, was zu dem passt, was sich beide wünschen: Dass die Vorreiterrolle der Aachener beim Thema soziale Verantwortung einen Abstrahleffekt auf andere in der Wohnungswirtschaft und der Gesellschaft hat. Denn von dort hört man oft Ausflüchte und Vorbehalte, wenn es um Housing First geht. Dabei sieht man am Beispiel Aachener, dass es geht, wenn man will. Wirtz und Rinne sind sich einig, dass das Engagement der Aachener noch weiter ausgeweitet wird. Nicht nur, weil es dem Satzungsauftrag entspricht, sondern auch, weil es für viele Mitarbeitende eine Herzensangelegenheit ist. Ein guter Indikator dafür, dass das Engagement sich schon jetzt erweitert, ist die Tatsache, dass in Köln seit April 2024 eine eigene Mitarbeiterin für das Projekt bestimmt wurde. Sie ist Schnittstelle zwischen Housing First, Projektteilnehmenden und Daniel Wirtz. Und wird dafür sorgen, dass die Aachener sich für Menschen einsetzt, die es auf dem freien Wohnungsmarkt besonders schwer haben.

Michelle Rinne vor Ort
in der Klosterstraße in Düsseldorf





Im Ermlandweg in Münster-Kinderhaus hat die Aachener ein besonderes Projekt realisiert: eine zukunftsfähige Wohnanlage mit bezahlbarem, teilweise gefördertem Wohnraum, Kita und Wohnungen für geflüchtete Menschen. Damit kommen wir auf vielfältige Weise unserem gesellschaftlichen und sozialen Auftrag nach.

Wenn Alex Schulz, stellvertretender Bereichsleiter Neubau, von dem Projekt berichtet, merkt man seine Begeisterung. „Hier zeigt die Aachener mal wieder, was sie besonders macht“, erzählt er. „Wir stehen immer und überall für Vielfalt, soziales Miteinander und unkomplizierte Hilfe in der Not. Und all das gibt es beim Projekt im Ermlandweg. Ich mag die Haltung, sich auf Kernthemen zu konzentrieren.“ Eines dieser Kernthemen ist die Hilfe für geflüchtete Menschen. Hier hat die Aachener schon immer viel Engagement gezeigt und führt dieses auch am Ermlandweg weiter.

Das 8.000 m² große Grundstück wurde, nach einem Wettbewerb der Stadt Münster, von der Aachener in Erbpacht erworben, gebunden an die Bedingung, im Quartier speziell Wohnungen für geflüchtete Menschen zu bauen. Viele Investoren schrecken solche Bedingungen ab, bei uns sind sie eine Selbstverständlichkeit. Auch wenn solche Projekte sehr komplex sind und viel Abstimmung benötigen. Denn die Ansprüche vieler verschiedener Menschen in einer Wohnanlage zusammenzubringen, ist nicht einfach. Hinzu kommen die gesetzlichen Regularien und die Anforderungen der Ämter vor Ort. Alex Schulz erinnert sich: „Das war alles sehr planungsintensiv und recht aufwendig. Aber wenn so ein Projekt dann erfolgreich abgeschlossen ist und die ersten Menschen in ihr neues Zuhause ziehen, hat sich die ganze Arbeit gelohnt.“

Gelebte
Vielfalt



Zukunftsorientiertes Projekt

Nicht nur die Wohnungen für geflüchtete Menschen machen das Besondere der Wohnanlage aus, sondern auch die neu gebaute Kita mit bis zu 75 Plätzen, die im Bezirk dringend benötigt werden. Und hier schließen sich auch die Kreise, denn, so erzählt Schulz, „die Betreiber der Kita achten sehr auf Diversität. Ein weiterer, wichtiger Baustein, der unser Gesamtkonzept sehr gut ergänzt.“ Dass all das nicht irgendwo auf der grünen Wiese, sondern in einer guten Wohngegend realisiert wurde, macht das Projekt umso attraktiver.

Wir bei der Aachener achten bewusst darauf, in unseren Objekten eine diverse Mieterstruktur zu haben, Blockbildung entgegenzuwirken und ein vielfältiges Miteinander zu fördern. Wir arbeiten für Menschen, nicht nur für Gewinnmaximierung, deshalb geht es bei unseren Projekten auch darum, eine soziale Rendite zu generieren. Und wir helfen unkompliziert im Rahmen unserer Möglichkeiten. Diese Haltung ist ein wichtiger Teil unserer Unternehmenskultur und zeichnet uns aus.

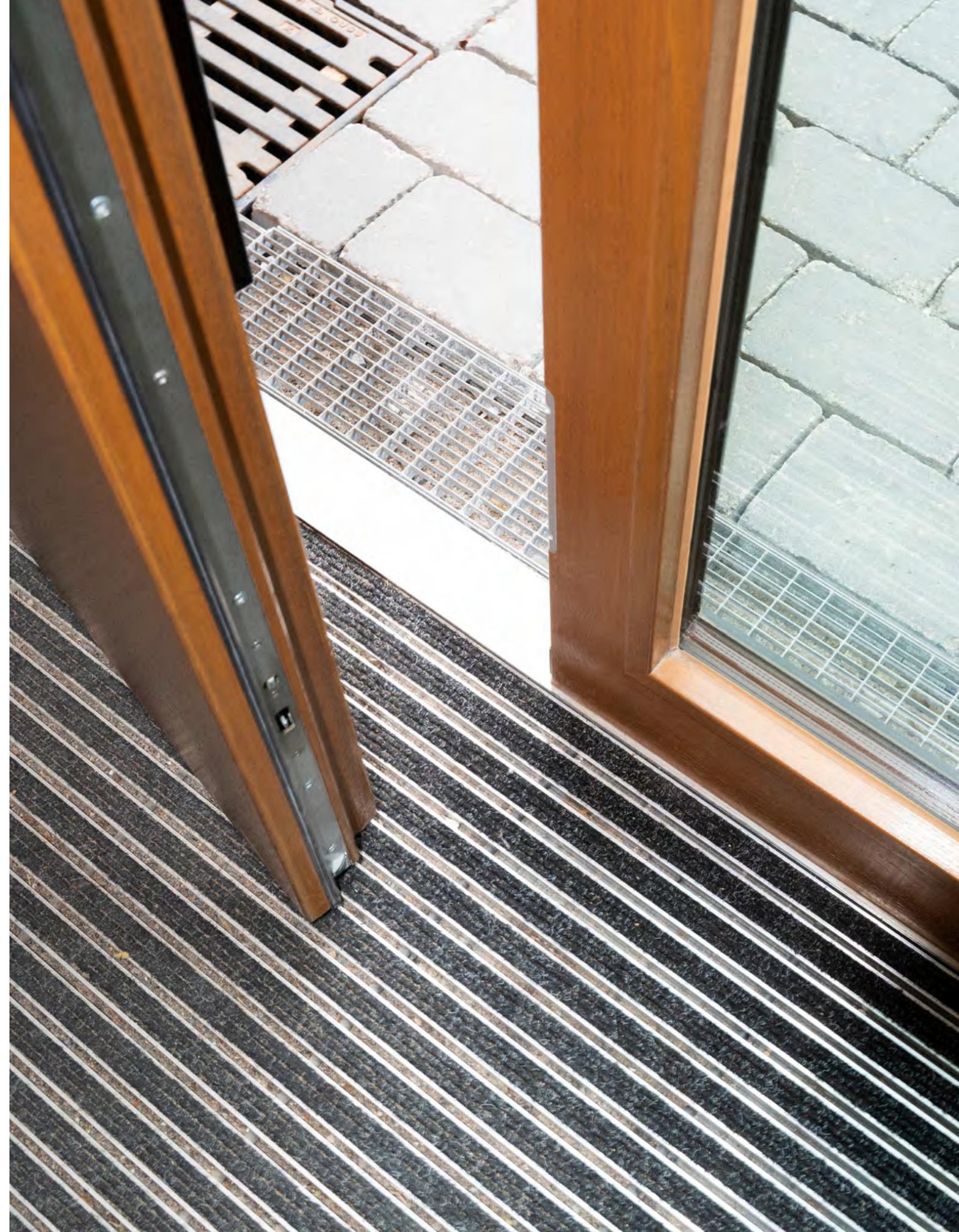
Übrigens endet diese Denke bei vielen Mitarbeitenden nicht nach Feierabend. Unter den Kolleginnen und Kollegen der Aachener befinden sich einige, die sich auch privat vielfältig für Menschen in Not engagieren: von Einsätzen bei der Seenotrettung bis hin zu ehrenamtlichen Tätigkeiten für wohnungslose Menschen oder Geflüchtete. Haltung ist Überzeugung.



Modell- *versuche*

Wohnungsknappheit und die Schwierigkeiten im Neubaubereich machen es zunehmend schwieriger, günstige Wohnungen anzubieten. Gleichzeitig steigt durch die aktuelle gesellschaftliche Entwicklung die Nachfrage. Damit die Aachener auch zukünftig bezahlbaren Wohnraum für alle anbieten kann, muss sie flexibel und kreativ agieren.

Eine Wohnung zu finden ist oft eine Odyssee. Besonders in Städten und Großstädten ist der Mangel spürbar. Zählt man dann noch zum eher einkommensschwächeren Teil der Bevölkerung, sind die Aussichten auf eine passende Wohnung verschwindend gering. Dieser Entwicklung möchte die Aachener etwas entgegensetzen, deshalb sucht sie immer nach neuen Konzepten, mit denen sich sozialer Wohnraum realisieren lässt.





Vaalser Straße in *Aachen* und Güterbahnhof *Ehrenfeld*

Eine Variante, günstige Wohnungen und die eigenen Immobilien dahingehend zu erweitern, ist der Zukauf von Objekten. Dafür ist bei weitem nicht jedes Objekt geeignet. Maximilian Dankers, Leiter An- und Verkauf bei der Aachener, erklärt: „Wir kaufen nicht einfach Wohnraum, sondern achten darauf, dass dieser unseren hohen Standards entspricht. Wir gehen nicht auf Masse, sondern auf qualitatives Wachstum mit hochwertigen, flexiblen Immobilien.“ Mit diesem Anspruch hat Dankers Objekte am Alten Güterbahnhof in Köln-Ehrenfeld und an der Vaalser Straße in Aachen angekauft. Es sind hybride Objekte mit frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum für eine Mieterstruktur, die das Leben spiegelt.

Um solche Objekte ankaufen zu können, positioniert sich die Aachener entsprechend. Im Gegensatz zu Investoren, die maximalen Gewinn abschöpfen wollen und Objekte nach kurzer Zeit wieder verkaufen, zeigt sich die Aachener als zuverlässig, effizient und vor allem bestrebt, im Interesse der Mietenden und des Mietspiegels zu handeln und den eigenen Immobilienbestand zu optimieren. Dafür sind gute Kontakte und überzeugende Argumente wichtig. Zum Beispiel, um bei Bieterverfahren einen Fuß in die Tür zu bekommen. Dann überzeugt die Aachener als Bestandshalterin und Unternehmen, das im Sinne der Mietenden und des Wohnumfelds handelt.

Sürther Feld

Im Kölner Süden, genauer gesagt in Rodenkirchen, hat die Aachener im neuen Quartier Sürther Feld ein Grundstück in Erbpacht von der Kirche erworben. Nach zwei Jahren Bauzeit sind hier 35 neue Wohnungen und zwei Wohngruppen entstanden. Auch hier gibt es einen Mix aus frei finanzierten, preisgedämpften und geförderten Wohnungen, die alle barrierefrei sind. Daniel Wirtz, Abteilungsleiter Vermietung Köln, erzählt: „Das zeigt die Vielfalt der Aachener und unseren Anspruch, bezahlbaren Wohnraum für die breite Gesellschaft anzubieten. Das wollen wir auch in unserer Mieterstruktur abbilden.“ Wie gut das funktioniert, zeigt ein Beispiel: Eine Geflüchtete mit Kind aus der Ukraine war in einer belastenden Wohnsituation und hat mit Hilfe der Aachener im Sürther Feld eine öffentlich geförderte Wohnung mit Wohnberechtigungsschein bekommen. „Das Kind saß strahlend im Garten“, erinnert sich Wirtz, „so ein Bild bleibt im Kopf und zeigt, dass wir richtig handeln.“

Für ihn führt kein Weg am sozialen Wohnungsbau vorbei. Allerdings gibt es noch zu viele Hürden und Vorgaben, die neben den Kosten mehr Engagement schwieriger machen. Hier wünscht Wirtz sich Veränderung. Aus gutem Grund: „Der soziale Wohnungsbau fand und findet häufig in Randlagen statt, was am Ende auch zu sozialer Abgrenzung führt. Hier müssen Fehler wiedergutmacht werden, damit wir eine vielfältige Gesellschaft haben. Und zwar überall.“





Clouth Quartier

Was im Sürther Feld im Entstehen ist, wird im Clouth Quartier in Köln schon länger gelebt. Das gesamte Gelände ist eine Mischung aus Leben, Arbeiten und Kultur. Hier wird Vielfalt großgeschrieben und bezahlbarer Wohnraum mitten in der Stadt geschaffen. Die Aachener hat hier eines der letzten Grundstücke erworben und – eine echte Besonderheit – 100% geförderten Wohnraum gebaut. Für Projektleiter Volkan Kulak ein wichtiges Zeichen: „Wirtschaftlich schwache Menschen haben mittlerweile massive Probleme, an Wohnraum zu kommen. Besonders für Familien sieht es nicht gut aus. Deshalb brauchen wir dringend sozialen Wohnungsbau in durchmischten Quartieren.“

Wie schlimm die Situation ist, erleben Christine Schierenberg und Lisa Baumann aus der Vermietungsabteilung. „Natürlich sieht man bei der Vermietung viele Schicksale und man beschäftigt sich auch damit. Die Nachfrage ist einfach zu groß, aber wir versuchen, wann immer möglich, Lösungen zu finden.“ Wenn das so gut funktioniert wie im Clouth Quartier, freuen sie sich. „Wir haben die Wohnungen bewusst divers gestaltet, um vielen Gruppen Wohnraum zu bieten.“ Jetzt haben sie eine bunte Mieterstruktur – von der Oma, die im gleichen Haus wie die Enkel wohnt, über Studierende hin zu sozial schwachen Familien. Sie fühlen sich wohl und engagieren sich mit anderen Bewohnenden des Geländes für das Quartier.

Dieses Ziel zu erreichen, war nicht immer ganz einfach, davon kann Architektin Floralba Nölting ein Lied singen. „Wir haben das Grundstück mit einem verbindlichen Entwurf gekauft und den Zuschlag durch unser Ziel erhalten, 100% geförderten Wohnraum zu errichten. Allerdings haben sich in der Entstehungsphase viele Vorgaben geändert, was zusätzliche Herausforderungen gebracht hat.“ Einige dieser Vorgaben stellt sie in Frage: „Einerseits sollen wir dringend benötigten Wohnraum schaffen und andererseits haben wir starre Anforderungen, wie zum Beispiel 100% barrierefreie Wohnungen im geförderten Wohnungsbau. Das spiegelt ja nicht die Realität wider. Wir haben nicht ausschließlich Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen in der Mieterschaft, müssen aber trotzdem barrierefrei bauen, was viel Platz kostet, den wir sonst für weitere Wohnungen nutzen könnten.“

Egal welches Projekt – alle Beteiligten sind sich einig, dass sich etwas ändern muss, wenn sozialer Wohnungsbau auch zukünftig machbar bleiben soll. Vorgaben müssen flexibler und realitätsnäher werden, Städte und Kommunen müssen mehr Grundstücke erschließen und Vorschriften müssen angepasst werden. Damit die Aachener auch morgen tun kann, was sie aus Überzeugung tut: schönes Wohnen für jeden erreichbar zu machen und umzusetzen.

Haltung zu *Branche*



Haltung. *Jetzt.*

Wenn wir eins in den vergangenen Jahren festgestellt haben, dann dass nur noch wenig planbar ist. Veränderung wird zur Konstante. Wir müssen schneller, dynamischer und anpassungsfähiger werden. Dabei dürfen wir gleichzeitig unseren Satzungsauftrag, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen, nicht aus den Augen verlieren. Trotz der vielen Unwägbarkeiten gelingt es uns, die scheinbaren Widersprüche Flexibilität und Stabilität zu vereinbaren. Das gelingt uns, weil wir wissen, wofür wir stehen. Weil wir klar definierte Werte haben. Diese Werte prägen unsere Haltung. Geben uns Halt. Das stärkt uns im Innern des Unternehmens.

Um zu zeigen, wie dynamisch und gleichzeitig stabil wir sind, haben wir die Probe aufs Exempel gemacht. Beim Buzzword-Bingo haben wir spontan und ohne Vorbereitung die Haltung unserer Mitarbeitenden und Führungskräfte zu den wichtigsten Themen in der Wohnungswirtschaft und in unserem Unternehmen abgefragt. Weil wir davon überzeugt sind, dass unsere Mitarbeitenden wissen, wofür die Aachener Gruppe steht. Weil sie die Aachener sind.

Den Anfang haben die beiden Geschäftsführenden Rouven Meister und Marion Sett gemacht.



Rouven Meister

Grundbedürfnis

Wohnen ist ein Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Wir, die Aachener Gruppe, stellen seit 75 Jahren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung. Und leisten damit unseren Beitrag, das Grundbedürfnis Wohnen für jeden Menschen nach der katholischen Soziallehre zu erfüllen.

Klimawandel

Wir als Aachener sind verantwortlich eine Antwort auf den Klimawandel zu geben. Wir modernisieren und sanieren unseren Wohnungsbestand seit vielen Jahrzehnten stetig. Beim Neubau achten wir extrem auf die EnEV-Anforderungen. Aber all das wird nicht gelingen, wenn der Bewohner nicht seinen Beitrag auch leisten wird, seine Verbräuche zu reduzieren.





Mobilität

Mobilität, da fallen mir spontan Mobilitätskonzepte in unseren Wohnquartieren ein. Es fällt mir aber auch - Mobilität - vom mobilen Arbeiten ein. Wir als Aachener Gruppe bieten unseren Mitarbeitenden und Kolleginnen und Kollegen seit einigen Jahren mobiles Home-Office an. Wir bezahlen das Jobticket und stellen in unseren Wohnquartieren mittlerweile auch Ladesäulen zur Verfügung, wo wir E-Mobilitäten nach vorne bringen und den Transfer aus den Siedlungen in die Stadt und wieder zurück unterstützen, um dem Ganzen eine Antwort zu verleihen.

Wohnungsnot

In Großstädten wie auch in Mittel- und Kleinstädten ein absoluter Dauerbrenner. Wir als Aachener Gruppe leisten unseren Beitrag – Wohnungsnot zu bekämpfen –, indem wir Neubauten errichten, aber auch Bestandsimmobilien individuell an den Bedürfnissen der einzelnen Bewohner ausrichten, um Menschen, die vielleicht am Wohnungsmarkt die Chance nicht bekommen, bei uns eine Heimat zu geben.

Mut

Mut, ganz wichtig, um Entscheidungen zu treffen, nach vorne zu gehen und um miteinander Dinge zu gestalten. Nur den Mutigen gehört die Welt.



Alle Video-Statements unter:
geschaeftsbericht.aachener-swg.de



Marion Setz

Demokratie

In der jetzigen Zeit merken wir eigentlich, wie wichtig Demokratie ist. Wenn wir die Länder beobachten, die keine demokratischen Verhältnisse haben. Gleichzeitig merken wir aber auch, dass Demokratie ein Kraftakt ist, der manchmal schwierig auszuhalten ist, weil natürlich viele Entscheidungen immer mit vielen Diskussionen verbunden sind und wir uns auch da teilweise einen beschleunigten Effekt wünschen, aber letztendlich: Demokratie ist ein wertvolles Gut.

Bauministerium

Das Bauministerium ist für uns ein wichtiges Ministerium. Wir haben lange dafür gekämpft, dass wir als Branche ein Bauministerium auf Bundesebene bekommen, und haben feststellen müssen, dass die Kompetenzen, mit denen das Bauministerium ausgestattet ist, leider nicht dafür reichen, die richtigen Entscheidungen zu treffen. Vieles wird heute übers Wirtschafts- und Umweltministerium, aber auch übers Justizministerium geschaltet, und so sind die Möglichkeiten unseres Wunsch-Bauministeriums doch sehr eingeschränkt.

Fachkräftemangel

Der Fachkräftemangel wird letztlich unser Investitionsvolumen bestimmen, sollten wir zukünftig, und die Zeiten sehen im Moment sehr, schwierig aus, nicht genügend eigene Kräfte an Bord haben beziehungsweise auch nicht über externe Kräfte verfügen, seien es Architekten, Ingenieure, aber auch Handwerksbetriebe. Wenn wir da nicht in der Lage sind, auf genügend Personal zurückzugreifen, wird es uns nicht gelingen, die Transformation im Klimaschutz hier erfolgreich zu stemmen. Es ist nämlich nicht nur eine Aufgabe von Euros, sondern es ist auch eine Aufgabe der Mitarbeitenden und der externen Fachkräfte.

Rechtsruck

Sehe ich mit großer Sorge. Der Rechtsruck in unserer Gesellschaft hat Einzug gefunden, nach vielen Jahren wird der jetzt deutlich sichtbar. Es gilt alle Kräfte zu mobilisieren, um diesem Rechtsruck standzuhalten. Wir mit unserem Produkt Wohnen können dazu beitragen, auch soziale Spannungen, die von rechts gerne genutzt werden, hier in eine Lösung zu bringen, die Menschen Wohnraum gibt. Allerdings sehen wir mit Sorge, dass das Thema bezahlbares Wohnen und die Knappheit auf den Märkten die sozialen Spannungen im Moment tatsächlich begünstigen und den Ruck nach rechts ermöglichen können. Aber es gilt alle unsere Kräfte zu sammeln und dem Rechtsruck Widerstand zu bieten.

Geduld

Geduld ist nicht meine Stärke. Trotzdem muss ich mich professionell auch gedulden können. Mir geht vieles zu langsam und ich würde mir wünschen, dass wir oftmals schneller agieren können, aber gleichzeitig berücksichtige ich natürlich schon, dass wir mit dem Wirtschaftsgut Wohnen eben auch ein langfristiges Bedürfnis befriedigen und insofern auch langen Atem und damit auch Geduld haben müssen, damit wir zu guten Lösungen kommen.



Rendite

Rendite ist wichtig, damit ein bestandshaltendes Wohnungsunternehmen langfristig seine Aufgaben wahrnehmen kann. Über die Höhe der Rendite kann Diskussion geführt werden. Wir sprechen von einer angemessenen Rendite und erzielen gleichzeitig in unserem Hause nicht nur eine finanzielle, sondern auch eine soziale Rendite.



Bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten, Position in gesellschaftlichen Debatten beziehen, die Zukunft der Branche mitgestalten – in der Öffentlichkeit ist für all das vor allem unsere Geschäftsführung zuständig. Dass die Aachener ihre Werte aber seit 1949 mit Leben füllen kann, dazu tragen alle Mitarbeitenden gleichermaßen bei. Denn sie alle haben Haltung, haben Meinungen und Ansichten zu den kleinen und großen Themen, die uns und die Branche bewegen – und genau über die wollten wir sprechen.



Alle Video-Statements unter:
[geschaeftsbericht.aachener-swg.de](https://www.geschaeftsbericht.aachener-swg.de)

Verantwortung

Anita Henn,
Finanzierung und
Liegenschaften

Verantwortung zu übernehmen ist wichtig, sie ist schwer zu tragen und kann eine Last, aber auch etwas ganz Tolles sein und einen im Leben immer weiterbringen.

Wohnraumförderung

Paul Kaufmann,
Vermietung

Wohnraumförderung ist natürlich gerade für Menschen in Not wichtig. Dass dafür Wohnraum geschaffen und Fördermittel bereitgestellt werden.



Bezahlbarer Wohnraum

Als ich beruflich angefangen habe, gab es die Faustformel, dass die Miete ca. ein Viertel des Einkommens betragen sollte. Wenn ich mir heute Bescheinigungen anschau von Bewerbern oder Mietern, sind wir bei 40 bis 45 %. Viele Probleme gehen damit einher, dass zweite Einkommen generiert werden müssen, dass Doppel-Berufstätigkeit nötig ist, dass ein zweiter Job angenommen werden muss, nur um die Miete bezahlbar zu machen. Das trifft die Leute im Mark, vor allem die Existenz des Menschen. Bezahlbarer Wohnraum hat deshalb einen unendlich hohen Stellenwert.

Wolfgang Weber,
Vermietung
(oben)

Demokratie

Maher Krait,
Vermietung
(unten)

Wir leben in einem freien Land, in dem jeder seine eigene Meinung frei sagen kann, in dem man wählen kann. Ich selbst kam als Geflüchteter nach Deutschland. Mittlerweile darf ich wählen, darf ich an dieser Demokratie teilnehmen, das ist ein anderes Gefühl, vor allem wenn man aus einem Land kommt, in dem das Thema Demokratie überhaupt nicht existiert, dann schätzt man die Demokratie in dem neuen Land, in der neuen Heimat.



Freude

Wolfgang Weber,
Vermietung

Freude kann man in diesem Beruf wirklich erleben. Gerade wenn man im Bereich der Wohnungsvermietung ist, ist es ein schönes Erlebnis, im Abschluss an den Vermietungsprozess die Freude unserer Kunden zu sehen – die Zufriedenheit, dass der Kampf auf dem Wohnungsmarkt beendet ist. Dass sie eine Wohnung bei uns bekommen haben, dass sie hoffentlich Ruhe und Frieden finden in unserer Wohnanlage. Es ist wirklich nicht selten so, dass Leute anfangen zu weinen, dass die Stimme stockt, dass sie innehalten müssen, dass sie nochmal anrufen, um zu fragen, ob das auch wirklich stimmt. Weil das ein ganz großer Moment im Leben ist, wenn man eine gute bezahlbare Wohnung gefunden hat.

Fachkräftemangel

Lea Caspers,
Auszubildende

Überall werden Menschen gesucht, die arbeiten, die uns helfen bei unserer Arbeit, die uns neue Ideen bringen und uns einfach weiterentwickeln. Auch wir in der Wohnungswirtschaft haben mit einem Fachkräftemangel zu kämpfen, leider. Wir suchen immer wieder neue Kollegen, die ein Teil der Aachener-Familie werden wollen.

Menschen in Not

In der aktuellen Situation, glaube ich, weltweit – Gaza, Ukraine – extrem herausfordernd für unsere Gesellschaft. Und für uns als Aachener natürlich auch. Ein großer, großer Auftrag, dass wir versuchen, Menschen, die zu uns geflüchtet sind, in Wohnraum zu bringen. Ein riesengroßes Thema – wäre gut, wenn es das gar nicht geben würde, aber es ist nun mal so, und da würde ich sagen, leisten wir als Aachener, da wo wir vertreten sind, einen sehr wichtigen Beitrag.

Maximilian Dankers,
Immobilienver-
und -ankauf

Rechtsruck

Anita Henn,
Finanzierung und
Liegenschaften
(rechts oben)

Damit muss sich unsere Gesellschaft auseinandersetzen, denn wir dürfen nicht zulassen, dass so ein Rechtsruck passiert, wie er vor vielen Jahren in Deutschland schon mal passiert ist. Wir dürfen nicht zulassen, dass gerade Parteien an die Macht kommen, die Werte vertreten, die unsere Gesellschaft nicht vertreten sollte, weil sie menschenfeindlich und gesellschaftsfeindlich sind. Als Gesellschaft müssen wir diesem Rechtsruck Paroli bieten.

Housing First

Maximilian Dankers,
Immobilienver-
und -ankauf
(rechts Mitte)

Wichtig, weil wir versuchen, Menschen, denen es nicht so gut geht, die verschiedene, schwierige Lebensphasen hinter sich haben, mit diesem Projekt einen Neuanfang zu geben, damit die Leute wieder Fuß fassen können im Leben. Und ja, ich würde sagen, das kann man wahrscheinlich am besten in den eigenen vier Wänden, und da glaube ich, dass die Aachener mit Housing First einen sehr, sehr guten Beitrag leisten kann und Menschen, die eine schwierige Zeit hinter sich haben oder vielleicht immer noch haben, einen sehr guten Step wieder zurück ins Leben anbieten kann.

Familie

Lea Caspers,
Auszubildende
(rechts unten)

Familie ist für mich ein Zusammenhalt – jemand, der immer hinter einem steht. In erster Linie sind für mich Familie meine Mama und mein Papa und meine Schwester, wo ich einfach weiß, dass sie immer auf mich zählen und ich auch auf sie zählen kann, sie mich bei allem unterstützen – und sie unterstützen mich besonders in meiner Ausbildung hier bei der Aachener.





Stress

Hanna Golombek
Vermietung
Düsseldorf
(oben)

Ein Begriff, der uns viel begleitet. Die Immobilienwirtschaft ist kein ruhiger Beruf. Er ist sehr viel mit Trubel und Veränderungen verbunden. Das heißt, es ist wichtig, dass man einen kühlen Kopf bewahrt und sich nicht vom Stress beeinflussen lässt und dass man da eine gute Balance findet zwischen Arbeit und Freizeit. Dass man da noch einen Ausgleich findet, ich mache zum Beispiel gerne Sport und bin gerne draußen, um den Kopf wieder frei zu bekommen.

Das *Quartier*

Früher bestand das Hauptziel darin, dass man Wohnungen zur Verfügung gestellt hat, und das soziale Leben hat sich dort von selbst entwickelt. Heute wird das anders gedacht. Das Quartier ist ein soziales, fluides, gestaltungsfähiges Objekt. Die Umgebung muss gestaltet werden, die Infrastruktur. Gibt es Anbieter für Fahrräder, für Carsharing? Gibt es Sozialinitiativen? Gibt es Vereine, die sich doch miteinbringen können? Kindergärten, Schulen? Wie ist die Infrastruktur? All das muss mitgedacht werden. Es reicht nicht mehr, allein Wohnungen zu stellen und darauf zu warten, dass die Infrastruktur nachwächst, das ist kontraproduktiv.

Wolfgang Weber,
Vermietung

Obdachlosigkeit

Ich glaube fest daran, dass wir als Wohnungsunternehmen einen großen Beitrag zum Thema Obdachlosigkeit leisten können. Es geht dabei nicht nur um vier Wände und ein Dach, es geht um ein sicheres Leben, um einen Wohlfühlort, an den man sich zurückziehen kann, sein Leben neu starten kann. Und wenn wir als Wohnungsunternehmen dazu nichts machen können, wer dann? Im Projekt Housing First haben wir schon so positive Rückmeldungen bekommen, dass einige sogar schon inzwischen eine Arbeit gefunden haben und ihre Miete sogar selbst zahlen können. Und das finden wir richtig großartig.

Maher Krait,
Vermietung

Haltung

Wolfgang Weber,
Vermietung

Haltung ist wichtig. Haltung, auch nicht jeglicher Opportunität zu entsprechen. Auch mal Sachen zu sagen, wenn sie nicht auf den wohlwollenden Raum treffen. Eine Klarheit in den eigenen Überzeugungen – und dass man versucht diese zu leben und auch noch offen nach außen kundzutun.

Lea Caspers,
Auszubildende

Für mich ist der Begriff Haltung ein sehr wichtiger Begriff. Wir haben als Unternehmen täglich mit dem Begriff Haltung zu tun. Wir müssen sowohl Haltung einnehmen als auch Haltung gegenüber unseren Mietern vermitteln und dadurch stetig gucken, wie wir da mit Haltung umgehen.

Maximilian Dankers,
Immobilienver-
und -ankauf

Ein sehr wichtiges Thema, weil man sich damit von denjenigen unterscheiden kann, denen es daran fehlt. Dass man zu dem steht, was wichtig ist, zu den Werten, die man menschlich als Unternehmen vertritt, auch wenn es nicht immer einfach ist. Dass man sich auch von Rückschlägen nicht abhalten lässt, sondern dass man mit Haltung seinen Weg weitergeht und sein Ziel verfolgt.

Anita Henn,
Finanzierung und
Liegenschaften

Haltung bedeutet, sich für etwas einzusetzen. Bedeutet, seine Meinung zu vertreten, seine Meinung nach außen zu tragen. Haltung bedeutet, dass einem ein Thema wichtig ist, dass man dafür steht. Man sollte in seinem Leben immer Haltung zeigen.

Haltung ist ein sehr großer Begriff, der viele Bereiche einschließt – beruflich und privat. Gerade im Moment, wo es viele Unruhen gibt und viel im Wandel ist, ist es wichtig, seine Haltung zu bewahren und mit ihr für andere einzustehen.

Hanna Golombek
Vermietung
Düsseldorf

Haltung ist, etwas anzunehmen.
Zu sagen: „Ich erkenne eine Sache an und möchte mich dazu klar positionieren.“

Paul Kaufmann,
Vermietung
(unten)



Haltung zu *Immobilien*



Der *Holzweg* ist kein Irrweg mehr

Wer derzeit durch deutsche Wälder wandelt, kennt den Anblick: riesige kahle Flächen, und Schuld haben soll – der Borkenkäfer. Doch wer genau hinsieht, stellt fest: Was hier gestorben ist, waren nicht Wälder, sondern Monokulturen von Menschenhand, forstwirtschaftlich ertragreich, aber artspezifischen Gefahren schutzlos ausgeliefert, ganz nach dem Motto: alles auf eine Karte.

Wer hingegen das eigene Risiko minimieren will, setzt auf verschiedene Standbeine. Im Wald hieße das Artenvielfalt und in der Wirtschaft Diversifikation. Und auf die setzt auch die Aachener.

Um flexibler reagieren zu können auf schwankende Weltmarktpreise und neue Regularien, ist deshalb im vergangenen Jahr ebenjener Rohstoff in den Fokus gerückt, der uns alle umgibt: Holz. Denn Holz ist – mit Sorgfalt angepflanzt – nicht nur ein wirklich nachhaltiger, nachwachsender Rohstoff, sondern auch ein natürlicher CO₂-Speicher.

Bisher zwar schon zu Aufstockungen im Bestand genutzt, war Holz aufgrund von landesspezifischen Brandschutzregelungen im Neubau lange Zeit keine Option in Nordrhein-Westfalen, wie Frank Schmeink, Bereichsleiter Neubau, und Stephan Zehnpfennig, Leiter Grundstücksentwicklung, erklären. Nachdem diese Regularien aber 2018 angepasst wurden, ergab sich vor einiger Zeit dann die perfekte Gelegenheit, um ein Pilotprojekt in Holzbauweise anzugehen:



In der Ludwigsburger Straße in Köln-Bilderstöckchen, unweit von St. Monika, bekamen wir die Möglichkeit, ein Erbpachtgrundstück zu bebauen – mit Kölns derzeit vielleicht größtem Neubau in Holzbauweise.

Entstehen werden dort vier viergeschossige Gebäude mit insgesamt 84 Wohneinheiten und umfassendem Nachhaltigkeitskonzept. Angefangen bei Flächen für Car- und Bike-Sharing und überdachten, zentral gelegenen Fahrradparkplätzen, die die Radnutzung attraktiver machen sollen, über Dachbegrünung und Rigolen für effektives Wassermanagement bis hin zu Photovoltaik-Anlagen und Wärmepumpen für eine langfristig sichere Heizungsanlage.



Der besondere Clou aber ist natürlich das Holz. Denn neben den besagten Vorteilen, die Holz von Natur aus besitzt, ist es auch ein Baustoff, der vergleichsweise leicht zu bearbeiten ist. Gleichzeitig sorgt diese andere Art der Verarbeitung aber auch für den wahrscheinlich größten Unterschied zum konventionellen Bauen, wie Schmeink und Zehnpfennig berichten:

Während viele Detail-Entscheidungen im „Normalfall“ noch auf der Baustelle getroffen werden könnten, müsse nun vorab jeder einzelnen Steckdose ihr exakter Platz im Bauplan zugewiesen werden.

Grund dafür ist die modulare Bauweise, in der Holzbauten gefertigt werden. Statt erst auf der Baustelle mit dem Rohbau zu beginnen, werden die Gebäude hier vor Ort nur noch zusammengesetzt – aus großen Modulen, die vorab von spezialisierten Holzbaufirmen nach genauen Maßgaben gefertigt werden. Das gilt nicht nur für die Außenhüllen, sondern auch für Teile der Inneneinrichtung wie etwa die Bäder. Während die Planungsphase deshalb intensiver ist, verkürzt das Baukastenprinzip die Bauphase erheblich. Nach Anlieferung der Module werden die Gebäude, die aus Brandschutzgründen über einen außenliegenden Treppenaufgang aus Stahlbeton verfügen, innerhalb von wenigen Wochen fertiggestellt werden können.

Was die Zukunft betrifft, sind die beiden Realisten: Ob Holz oder nicht, diese Frage wird aufgrund der Vielzahl von Variablen – von Preisen, Verfügbarkeiten und Bauanforderungen – zukünftig von Fall zu Fall neu beantwortet werden müssen. Sicher ist aber: Dank des abgezweigten Wissens aus Bilderstöckchen steht der Aachener mit dem Baustoff Holz zukünftig eine weitere Alternative zur Verfügung, um bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen. Der Holzweg ist nun also kein Irrweg mehr, sicher aber auch keine Einbahnstraße.

Wohin mit dem *Wasser*?

Im Norden von Köln, in Bilderstöckchen, Chorweiler und Seeberg, hat die Aachener damit begonnen, sich auf Starkregenereignisse und Trockenheit vorzubereiten – mit einer Neuerung unterhalb der Grasnarbe und grünen Pufferzonen zwischen Sonne und Beton.

Spätestens seit der Hochwasser-Katastrophe in Eifel und Ahrtal ist eine Erkenntnis ins kollektive Bewusstsein gesickert: Wer die Natur im Städtebau zurückdrängt und speziell dem Wasser immer mehr Rückzugsräume abgräbt, der wird zukünftig vermehrt mit Umweltschäden zu kämpfen haben. Denn egal ob vollgelaufene Keller oder verdorrte Bäume – der Klimawandel wird dafür sorgen, dass Extremwetterlagen eher noch zunehmen. Ein vorausschauender Umgang mit Wasser wird deshalb für uns und die gesamte Branche immer wichtiger. Während überall die Folgen des Klimawandels diskutiert werden, können und wollen wir nicht tatenlos bleiben. Wir müssen uns einsetzen, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum nicht nur zu schaffen, sondern auch langfristig zu sichern. Die Frage ist also: Wie können wir unsere Mieterinnen und Mieter, die Natur und unsere Quartiere effektiver vor Wassermassen und Wasserknappheit schützen?

Klar ist: Während im Bestand vor allem Flexibilität gefragt ist, um mit der vorhandenen Bausubstanz die besten Ergebnisse zu erzielen, können wir im Neubau – auf der sprichwörtlichen grünen Wiese – mit ganz neuen Ideen arbeiten. So wie in St. Monika.

Hier, auf dem ehemaligen Gelände der gleichnamigen Filialkirche in Köln-Bilderstöckchen, war das Wassermanagement von Beginn an Thema. Um Kanalüberlastungen und damit Hochwasser infolge von Starkregen vorzubeugen, haben wir das Problem an der Wurzel gepackt: Statt die Niederschläge nur ordnungsgemäß in das Kanalnetz einzuleiten, war es unser Ziel, die Menge des eingeleiteten Wassers deutlich zu reduzieren. Denn je mehr Wasser auf dem Grundstück gebunden werden kann und nicht dem Kanal zugeführt werden muss, desto besser.





Links: St. Monika
Rechts: Seeberg in Chorweiler



Mehr zum Thema unter:
aachener-swg.de/wohnquartier-st-monika-bilderstoeckchen

Die Lösung: eine Vielzahl von unversiegelten Grünflächen in Kombination mit sogenannten Rigolen, unterirdischen Auffangbecken. Die mit Filtervlies ausgekleideten und mit Kies gefüllten Schächte unter den Rasenflächen können schnell große Wassermengen aufnehmen und diese dann zeitverzögert, langsam und stetig, an das Erdreich abgeben. So nehmen die Rigolen nicht nur Druck vom Kanalnetz, sie gleichen auch den Grundwasserspiegel aus und beugen dadurch Trockenperioden vor.

Wie wichtig darüber hinaus ein echter Perspektivwechsel in der Planung ist, zeigen die angesprochenen zusätzlichen Sickerflächen. Wer dabei nämlich an Freiflächen zwischen den Gebäuden denkt, liegt nur teilweise richtig. Vor allem sind es im Kölner Norden bisher ungenutzte Flächen auf den Gebäuden, die einen echten Unterschied machen, nicht nur in St. Monika, sondern noch deutlicher ein paar Kilometer weiter, in Seeberg und Chorweiler. Denn im Unterschied zum Neubau in Köln-Bilderstöckchen waren die sogenannten Gründächer hier die einzige Möglichkeit, die Wasserkapazitäten im Bestand merklich zu vergrößern. Verantwortlich dafür ist eine gänzlich andere Bauhistorie. So handelt es sich in Seeberg und Chorweiler um Immobilien aus den 70er-Jahren mit viel Beton und hohem Versiegelungsgrad in einem ohnehin dicht bevölkerten Teil der Stadt. Ein Zustand, der in der Vergangenheit schon für Probleme bei Starkregen gesorgt hat – auch zeitgleich zur Flut in Eifel und Ahrtal. Mit den neuen Dachaufbauten, deren Montage im letzten Jahr begonnen hat, soll sich das nun ändern, auf einer Fläche von insgesamt 26.000 m². Bis zu 90 % des Niederschlags sollen zukünftig auf den Dächern zurückgehalten und zur Bewässerung der neuen Sedumgewächse genutzt werden. Doch nicht nur das: Während die permanente Verdunstung des Wassers im Sommer für eine Abkühlung des Mikroklimas sorgt, binden die Pflanzen Staubpartikel und verbessern die Luftqualität. Ein Segen für das Leben im Veedel und ganz sicher keine Last, die unsere Beton-Riesen nicht tragen könnten.



Die *Sonne* über Bilderstöckchen

Und wieder führt kein Weg vorbei an Bilderstöckchen. Der Kölner Stadtteil ist ein richtiges Reallabor und zeigt unseren Umgang mit Zukunftsfragen – mit alternativen Baustoffen, mit Klimagefahren wie Überschwemmungen bei Starkregen, aber eben auch mit technischen und organisatorischen Innovationen, die uns neue Spielräume eröffnen.

Nirgends im Veedel wird das so deutlich wie an der Escher Straße, an der wir aktuell 61 Bestandsimmobilien mit insgesamt 410 Wohneinheiten von Grund auf energetisch modernisieren (wir berichteten im Geschäftsbericht 2022, „Ein Projekt für Generationen“). In vielerlei Hinsicht konnten wir hierbei auf Erfahrungen aus der Stegerwaldsiedlung, Köln-Mülheim, zurückgreifen, ein Aspekt aber war gänzlich neu: Zum ersten Mal wird die Aachener hier in Bilderstöckchen die Rolle des Stromanbieters selbst übernehmen.





Ein seltener Anblick: das Grün vom zukünftigen Gründach aus nächster Nähe.

Möglich wird das zuallererst durch unsere Maßnahmen vor Ort. Denn auf den Satteldächern der Anlage finden sich zukünftig nicht nur Gründachaufbauten, die Wasser zurückhalten und das Mikroklima verbessern, sondern auch und vor allem: Photovoltaik-Anlagen (PV). Überall, wo es Sinn macht – in Richtung Süden, Osten und Westen –, werden insgesamt 1.146 PV-Module mit einer Gesamtfläche von knapp 2.900 m² die Sonne über Bilderstöckchen einfangen, um Strom zu erzeugen. Diesen werden wir einerseits in den Luft-Wasser-Wärmepumpen zum Heizen verwenden, ihn andererseits aber auch direkt vor Ort für unsere Mieterinnen und Mieter nutzbar machen – im Rahmen eines ganzheitlichen Mieterstromkonzepts, das im Sommer 2024 anläuft und zum Start 80 Wohneinheiten, drei Netzanschlusspunkte und 222 Module mit einer installierten Leistung von 92 kWp einschließt.

Wer also gleich mehrfach von der Modernisierung seines Zuhauses profitieren will, kann zukünftig auf einen externen Stromanbieter verzichten und seinen Ökostrom direkt von uns beziehen. Und das lohnt sich auch finanziell.



Mehr zum Thema unter:
[geschaeftsbericht.aachener-swg.de](https://www.geschaeftsbericht.aachener-swg.de)

Denn unser erster Ökostrom-Tarif wird nicht nur die geforderten 10 % günstiger sein als der entsprechende Tarif des Grundversorgers, sondern ganze 30 %. Auch dann, wenn die Sonne nicht scheint. Denn für diesen Fall ist eine Kooperation mit der RheinEnergie vereinbart, von der die Aachener den sogenannten Reststrom beziehen. Dieser bleibt günstig, weil wir mit der Nachfragebündelung unter unserem Dach zu besseren Konditionen einkaufen können, als die einzelnen Mietparteien es könnten. Ein perfektes Beispiel dafür, was eine starke Gemeinschaft und Eigeninitiative bewirken können.

Bis der lokal produzierte Ökostrom allerdings in der Steckdose ankommt, war es für die Aachener ein weiter Weg, wie Christian Simon betont. Doch die Bürokratie und die Auseinandersetzung mit den Fragen und Herausforderungen, denen wir als Stromanbieter zum ersten Mal ausgesetzt waren, werden sich langfristig auszahlen:

Unten: Christian Simon,
Bereichsleiter Wohnungswirtschaft



Der Mieterstrom lohnt sich für die Menschen in Bilderstöckchen finanziell, macht die Siedlung weniger abhängig vom Strommarkt und schützt als Ökostrom auch die Umwelt. Wir als Vermieter werten mit der neuen Anlage den Bestand aus den 60er-Jahren auf und verbessern durch den Einsatz regenerativer Energie unsere Ökobilanz. Der für die Zukunft wahrscheinlich wichtigste Aspekt dieses Pilotprojekts bleibt aber die steile Lernkurve. Denn mit dem Wissen, das wir in Bilderstöckchen gesammelt haben, können wir zukünftig dafür sorgen, dass ein sonniger Tag auch in Münster, Essen und Trier noch mehr Grund zur Freude ist.

Haltung zu *Nachhaltigkeit*



Die einen fangen bei *19 Grad* an zu zittern,

die anderen schwitzen schon bei 20 Grad. An der Raumtemperatur scheiden sich die Geister. Und entsprechend auch am Heizverhalten. Deshalb macht die Aachener beim Projekt VISE-I mit, das mit smarter Technologie Energieverbrauch und Heizkosten senken will.





Das Virtuelle Institut Smart Energy (VISE) ist Plattform und Ansprechpartner für Themen rund um „Smart Energy“ und wird aus verschiedenen wissenschaftlichen Instituten gebildet. Das Projekt, an dem wir teilnehmen, nennt sich VISE-I, wobei das „I“ für „Smart User Interfaces“ steht. Damit ist im Grunde gesagt, worum es geht: intelligente Energienutzung mit Mietereinbeziehung. In Wohngebäuden verbrauchen Raumwärme und Warmwasser die meiste Energie. Damit wir als Vermieterin zusammen mit unseren Mietenden mehr Kontrolle über den Verbrauch bekommen, werden eine smarte Heizungssteuerung und smarte Heizkörperthermostate genutzt. Als Testgebäude dienen unsere Mietwohnungen in der Ludwigstraße in Düsseldorf, die über zwei Heizperioden hinweg begleitet werden.

„Es geht uns darum, ein Bewusstsein für den individuellen Verbrauch zu schaffen und die Mieter zu unterstützen“, erklärt der Energieberater von der Aachener, Thomas Ehses. Denn VISE-I bietet viele Vorteile. So können bis zu 30 % Energie eingespart werden, was nicht nur die CO₂-Emissionen reduziert, sondern auch die Energiekosten senkt.

Die intelligenten Thermostate bieten eine präzisere Kontrolle und mehr Komfort, zum Beispiel über digitale Zeitpläne, die an den persönlichen Tagesrhythmus angepasst werden können. Dabei ist ihre Bedienung ganz unkompliziert: Sie können wie bisher durch Drehen oder über die kostenlose tado-App gesteuert werden.

Die gesammelten Daten werden von VISE-I anonym ausgewertet, die Vermietenden bekommen also nicht alle Infos und der Datenschutz bleibt gewährleistet. Auf Basis dieser Infos werden verschiedene Dinge getestet. So will man zum Beispiel herausfinden, wie Mietende auf individuelle Rückmeldungen und Empfehlungen zu ihrem Energieverbrauch reagieren. Wichtig ist auch, herauszufinden, wie Informationen besonders verständlich übermittelt werden können und welche Darstellungen am besten verstanden werden. Dazu vergleichen wir das Verhalten der Mietenden untereinander, „Das bedeutet nicht, dass gesagt wird, ‚Sie verbrauchen x-mal mehr Energie als Herr Müller (Name geändert)‘, sondern eher Dinge wie ‚Sie verbrauchen so und so viel Energie, Sie könnten so und so viel sparen‘ oder ‚Vergleichbare Wohnungen im Haus verbrauchen weniger Energie als Sie, hier sind ein paar Energiespartipps‘“, erklärt Thomas Ehses. Auch wird getestet, über welche Kanäle die Rückmeldungen am besten bei den Mietenden ankommen – zum Beispiel direkt aufs Handy, über eine individuelle Website oder bei vielen auch analog per Brief.

Intelligente Thermostate sind aber nur ein Teil des Ganzen. Ein anderer sind smarte Heizungsanlagen. Sie ermöglichen uns als Vermieterin ein umfassendes Monitoring von verschiedenen Daten, wie Heizkurven, Energiespitzen oder Verbrauch, so dass wir entsprechend agieren und reagieren können. Für Thomas Ehses ein echter Vorteil: „Heizungsanlagen sind Sensibelchen. Man muss sich mit ihnen beschäftigen. Dabei kann smarte Technologie unterstützen. Wir hatten letztes ein gutes Beispiel dafür. Eine Anlage hatte schlecht eingestellte Heizkurven und wurde deshalb etwas runtergeregelt. Das hat zunächst gut funktioniert, aber später meldete der Mieter, dass seine Wohnung nicht mehr richtig warm wird. Mit Hilfe der gespeicherten Verlaufsdaten konnte der Ursache auf den Grund gegangen werden, so dass das Problem behoben wurde. Die smarte Technik ermöglicht es, Heizungseinstellungen genauer an den Bedarf anzupassen, einzustellen und Störungen schneller zu erkennen.“

Thomas Ehses ist überzeugt: Dem smarten Heizmonitoring gehört die Zukunft. Aber es muss den Mietenden entsprechend kommuniziert werden. Sie dürfen nicht das Gefühl bekommen, dass sie kontrolliert oder eingeschränkt werden. Oder dass wir ihnen vorschreiben, wie sie zu heizen haben. Stattdessen geht es darum, im Sinne aller Handlungsanregungen zu geben, von denen Menschen und Umwelt profitieren.

Bis 2045 soll Deutschland CO₂- bzw. klimaneutral sein. Wie realistisch dieses Ziel ist, wird die Zeit zeigen, denn es stellt besonders Unternehmen wie die Aachener vor verschiedene Herausforderungen. Aber wir sind ja bekannt dafür, Herausforderungen anzunehmen.

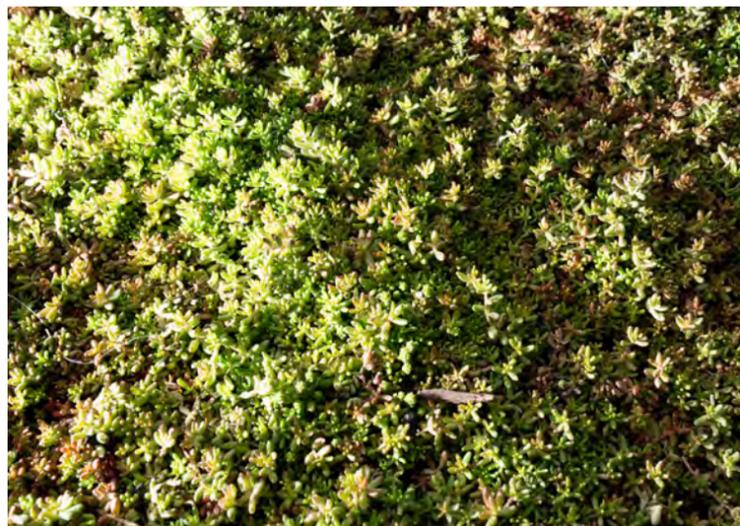
*So neutral
wie
möglich.*



Die Aachener hat viele Gebäude im Bestand, deren Erbauung schon eine Weile her ist. Gerade diese entsprechen noch nicht den zukünftigen gesetzlichen Anforderungen in Sachen Klimaschutz. Deshalb haben wir uns frühzeitig zu einer Zusammenarbeit mit dem Unternehmen AMPEERS ENERGY entschlossen, das uns dabei unterstützt, unseren Bestand CO₂-neutral zu machen. Unser klar definiertes Ziel dabei: die wirtschaftlich sinnvolle Klimaneutralität mit strategisch sicherer Basis. „Die Herausforderung ist, die regulatorischen Vorgaben und energetischen Notwendigkeiten mit den wirtschaftlichen Möglichkeiten in Einklang zu bringen“, erklärt Jörg Schmitz, Mitarbeiter Strategie/Unternehmensentwicklung und Teil des Energieteams.

Um dieses Ziel zu erreichen, haben wir mit AMPEERS ENERGY einen vierstufigen Prozess gestartet. An dessen Anfang steht die Analyse der Energie- und CO₂-Bilanzen über den gesamten Bestand hinweg. Im Fokus ist dabei die Haustechnik, aber auch Gebäudehülle und allgemeiner Zustand werden in Betracht gezogen. Jörg Schmitz erklärt: „In der Auswertung von AMPEERS ENERGY wurde der Status quo des kompletten Hausbestands aufgenommen und anschließend sinnvoll geclustert. Das war ziemlich viel Arbeit, aber es hat sich gelohnt.“ Denn die Analyse soll als umfassende Basis für die langfristige Sanierungsstrategie dienen, die im zweiten Schritt erarbeitet wird.

Nach der Analyse hat AMPEERS ENERGY 20 Konzepte für die Dekarbonisierung der Gebäude vorgestellt. Je nach Art und Zustand von Gebäudehülle und Haustechnik (Heizung, Warmwasser) wurden daraus zehn Konzepte ausgewählt, mit denen die Klimaneutralität am besten erreicht werden kann. Thomas Ehses, Energieberater bei der Aachener, ist einer der führenden Köpfe des Projektes. Er erzählt: „Grundsätzlich gibt es die beiden Ansätze Reduzierung des Energiebedarfs und Wechsel von fossilen Brennstoffen zu erneuerbaren Energieträgern. Die optimale Kombination beider Elemente ergibt die Klimastrategie für das Unternehmen. Die Konzepte basieren auf theoretischen Berechnungen. In der Praxis müssen wir natürlich überprüfen, ob alles umsetzbar ist.“



„Die beste
Energie ist die,
die wir
nicht brauchen.“

Thomas Ehses, Energieberater

Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass die Klimaneutralität am kostengünstigsten erreicht werden kann, wenn so viel wie möglich über einen Wechsel der Energieträger stattfindet. Im Zentrum steht dabei die Wärmepumpe, mit der ca. zwei Drittel des Energiebedarfs aus Umgebungswärme bereitgestellt werden. Das restliche Drittel wird so weit wie möglich mit eigenen Photovoltaikanlagen erzeugt und mit grünem Strom aus dem Netz ergänzt. Da auch der Netzstrom bis 2035 klimaneutral sein soll, wäre dann das Ziel erreicht. Strom, der nicht für die Wärmepumpe benötigt wird, kann als Mieterstrom angeboten werden. Damit beziehen auch die Mietenden einen Teil ihres Stroms direkt vom Dach. So erreichen wir eine Win-win-Situation mit günstigem Strompreis für die Mietenden und zusätzlichen Refinanzierungsmöglichkeiten für die Aachener. Neben der Wärmepumpe spielen auch, wo vorhanden, die Fernwärme und in kleinerem Umfang die Biomasse eine Rolle.

Und natürlich ist die energetische Sanierung, die in unserer Unternehmensstrategie eine wichtige Rolle spielt, besonders dann wichtig, wenn Photovoltaik und/oder Wärmepumpen nicht realisierbar sind oder ohne Wärmedämmung zu hohen Energiekosten führen. Auch bei Objekten, die sowieso einen hohen Sanierungsbedarf zum Beispiel bei Fenstern oder dem Dach haben, kann eine Komplettsanierung das bessere Konzept sein. Fest steht: Bei der Umsetzung der Strategie kann es keine starren Pläne geben, dafür sind die Unterschiede im Bestand zu groß. Daher betrachten wir immer die individuelle Immobilie als Ganzes und passen die Konzepte an die jeweiligen Gegebenheiten an.

Dazu gehört auch die Zusammenarbeit mit Energiedienstleistern. Hier fehlen allerdings Planungssicherheit und Infrastruktur – eine Herausforderung, die vor allem durch Kommunen und Politik entsteht. So herrscht beispielsweise bei der Wärmenetzplanung große Unklarheit, was wann umgesetzt werden soll. Es gibt nur grobe, aber keinesfalls sichere Anhaltspunkte. Ähnlich sieht es bei Strom aus. Stephan Zehnpfennig aus dem Bereich Neubau erklärt: „Es braucht neue, intelligente Stromnetze, die alle Erzeuger, von privat bis öffentlich, integrieren und steuern können. Dafür sind definitiv die Versorger zuständig.“

Um diese zukünftigen Aufgaben zu lösen, sind Anstrengungen von allen nötig. Man darf sich nicht einfach darauf verlassen, dass andere die Dinge regeln. Man muss anstoßen und bewegen – natürlich immer auch mit Blick auf Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit. Deshalb gehen wir bei der Aachener schon mal nach vorne. Damit wir unsere Energie für attraktiven und nachhaltigen Wohnraum einsetzen können. Und für die Welt von morgen.

Sich auf dem Hausflur grüßen und die Nachtruhe einhalten – das allein macht noch keine gute Nachbarschaft. Aber wie soll ein funktionierendes Miteinander zwischen Menschen entstehen, die zuerst nicht mehr teilen als die Adresse? Wir glauben, es braucht Begegnungsstätten und Anlässe. Und wenn wir helfen können, diese zu schaffen, dann machen wir das.

Feiern in Braunsfeld.

Um das Wir-Gefühl zu fördern, haben wir im Kölner Viertel Braunsfeld im vergangenen Jahr ein Mieterfest veranstaltet. Am 12.05.23 kamen unsere Mieterinnen und Mieter dafür bei frühlingshaften Temperaturen auf der großen Wiese des Quartiers zusammen.

Empfangen wurden sie dort von gelb dekorierten Ständen, vielen kulinarischen Köstlichkeiten, Mitmach-Aktionen und Live-Musik. Und nachhaltigen Grund zum Feiern gab es tatsächlich. Denn im Rahmen des Festes haben wir gemeinsam mit dem Ernährungsrat Köln die neu installierten Hochbeete eingeweiht. Diese werden zukünftig von freiwilligen Patinnen und Paten und Helferinnen und Helfern aus dem Quartier versorgt – mit neugieriger Unterstützung der Nachbarskinder, die direkt im Anschluss Erdbeerplänzchen und Kräutern beim Einzug in ihr neues Zuhause halfen.



Kicken in Mülheim.

Wie wichtig gemeinschaftsstiftende Orte sind – für das Quartier, aber auch für die Einzelne und den Einzelnen – das zeigt das Beispiel von Marcel Risse. Der ehemalige Bundesliga-Profi ist in der Steegerwaldsiedlung in Köln-Mülheim aufgewachsen und hat hier – beim Kicken in der Nachbarschaft – den Grundstein für seine Karriere gelegt. Wichtiger Anlaufpunkt dafür: der Bolzplatz der Siedlung am Kinder- und Jugendzentrum Teentown.

2023 rückte auch für uns dieser Bolzplatz in den Fokus, denn er brauchte dringend einen neuen Belag. Unter dem Motto „Bolzen verbindet Pänz aus aller Welt“ startete die katholische Jugendagentur Köln, in deren Trägerschaft sich

Teentown befindet, für den 147.000 Euro teuren, neuen Kunstrasen deshalb eine Spendenaktion, die wir als Vermieterin gerne unterstützt haben.

Am Montag, den 06.03.2023 war es dann so weit – der symbolische erste Spatenstich. Mit dabei auch: Marcel Risse, der die kölsche Summe von 1.111 Euro beisteuerte. Zukünftig, so der Plan, soll der Bolzplatz ein echter Treffpunkt für alle werden. Dafür macht Teentown den Platz der Öffentlichkeit rund um die Uhr zugänglich, mit einem neuen Tor zur Straße hin.



Die großen und die kleinen *Haltungsfragen*



Unser Verhaltenskodex: Für ein respektvolles
und positives Miteinander voller Werte.



Der Company Campus: Unser nieder-
schwelliges Informationsformat mit
inspirierenden Impulsvorträgen rund
ums Thema Nachhaltigkeit.



Sommeraktion „Eiszeit“:
Genussvolle Begegnungsmo-
mente mit Kolleginnen &
Kollegen und den liebsten
Eissorten.



Das Aachener Intranet: Ein
digitaler Treffpunkt, um
rundum informiert zu sein.

Auch intern haben wir wieder einiges bewegt. Wir haben uns nicht nur gefragt, für was wir als Unternehmen stehen wollen – wir haben die Antwort gleich mehrfach gegeben. Mit Wort und Tat für ein stärkeres Miteinander.

Verhaltenskodex

Soziale Werte halten wir schon seit Jahrzehnten hoch – angefangen bei unserem Gründungsauftrag, „breiten Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“, und unserem Leitbild. Jetzt haben wir zum ersten Mal auch in einheitlicher Form festgehalten, wie wir miteinander arbeiten wollen – in unserem Code of Conduct, dem sich alle Mitarbeitenden freiwillig verpflichten konnten.

Company Campus

Zusammen über den Tellerrand des Daily Business blicken – dafür haben wir im letzten Jahr ein neues Format eingeführt: den Company Campus. In regelmäßigen Abständen wollen wir hier alle interessierten Kolleginnen und Kollegen durch externe Referierende inspirieren und so auf dem Laufenden halten. Der Start jedenfalls war vielversprechend.

Eiszeit

In den Urlaubsmonaten haben wir die Eiszeit eingeläutet. Mit dem Eis-Mobil in der Hauptverwaltung und eigens organisierten Aktionen in den Niederlassungen als kleine Auszeit zum Abkühlen und Updates nach den Ferien.

Intranet

Nichts läuft ohne gute Kommunikation. In Meetings, vor der Kaffeemaschine – aber heute natürlich auch online. Deshalb haben wir jetzt auch ein Intranet am Start, in dem sich alle selbstständig zu Neuigkeiten und Aktionen informieren können.

Haltung bedeutet auch, sich zu verändern. Deshalb haben wir bei diesem Geschäftsbericht den Zahlenteil weglassen. Aber natürlich nicht ganz. Es gibt ihn dieses Jahr digital. Zusammen mit diesem Magazin und weiterem, spannendem Content aus der Welt der Aachener. Einfach den QR-Code scannen und entdecken.

