

MIT ERFAHRUNG



*Ein Magazin. Zwei Seiten. Viele Perspektiven.
Und in der Mitte schaffen wir die Verbindung.
Entdecken Sie, was die Aachener in 2025
bewegt hat und in Zukunft bewegen wird.
Mit einem Format, das sich von vorne und
hinten lesen lässt. Egal wie man es dreht und
wendet – es zeigt, wie vielschichtig die Arbeit
der Aachener ist und dass der beste Weg oft
in der Mitte liegt.*

**MAGAZIN
ZUM
GESCHÄFTS-
BERICHT
2025**



© 2026 Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH Köln

 **Aachener**

ARBEITEN WOHNEN BAUEN MODER- NISIEREN

Seite 4

**ARBEITEN WIE
EIN UHRWERK?
WIR SIND SO FREI.**

Seite 12

**KAUFEN! ACH NEE, DOCH
NICHT. DOCH, UNBEDINGT!**

Seite 20

**FLEXIBEL, STABIL
UND ZUKUNFTSFÄHIG.**

Seite 28

**GEWACHSENES. EIN QUARTIER
VERÄNDERT SICH. UND ALLES
DARF BLEIBEN.**

Guten Tag,

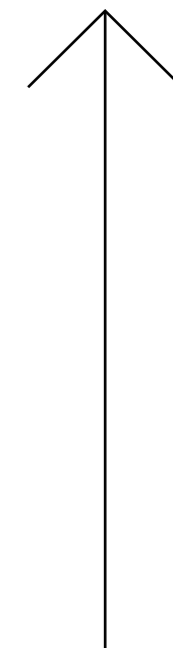
Sie halten unser Magazin zum Geschäftsbericht 2025 in Ihren Händen. Wie vieles im Leben, hat er zwei Seiten. Und wie so oft ist die goldene Mitte die optimale Kombination von allem. Was vielleicht kompliziert klingt, macht bei näherer Betrachtung Sinn.

Denn egal, von welcher Seite Sie lesen: Sie werden immer wieder neuen Perspektiven begegnen. In diesem Teil des Magazins können Sie entdecken, welche Rolle **Erfahrung** bei uns im Unternehmen spielt. Welche Werte für uns dauerhaft Bestand haben und unsere Arbeit prägen. Warum wir weiterhin auf Beton setzen. Und wir zeigen, warum das Mieten die Gesellschaft zusammenhält. Oder wir beim Modernisieren am Bewährten festhalten.

Danach können Sie die Seite wechseln und herausfinden, wie unsere Perspektiven beim Thema Fortschritt sind. Oder Sie halten in der Mitte inne und erfahren von der Geschäftsführung, wie wir Erfahrung und Fortschritt verbinden, um die Zukunft erfolgreich zu gestalten. Weil die Aachener immer mehr als Entweder-oder ist.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.

VORWORT



ARBEITEN WIE EIN UHRWERK? WIR SIND SO FREI.

„Wir müssen in diesem Land
wieder mehr und vor
allem effizienter arbeiten“

FRIEDRICH MERZ
BUNDESKANZLER

Die ganze Welt ist im Wandel und auch die Arbeit ist nicht mehr das, was sie mal war. Mehr Freiheit, mehr Flexibilität, mehr Sinnhaftigkeit – besonders jüngere Generationen geben beim Wunschkonzert der schönen neuen Arbeitswelt den Ton an und tun ihre Bedürfnisse laut und stark kund. Für sie kommt New Work natürlich wie gerufen. Doch was ist eigentlich mit den älteren Mitarbeitenden? Sie arbeiten oft seit Jahrzehnten im Unternehmen, kennen das Geschäft von der Pike auf, haben Erfolge mitgetragen und plötzlich steht ihr ganzes Arbeitsleben auf dem Kopf.

Einmal auf links gedreht, zu schnell gedreht und eigentlich war doch alles perfekt genau so, wie es war. Im Takt der Tradition. Reibungslos, wie in einem Uhrwerk. Natürliches Habitat der Erfahrenen.

Sicherheit, Stabilität, eine klare Trennung von Beruf und Privatleben – das sind die Pfeiler ihrer Tätigkeit. Und plötzlich kommt New Work daher und bringt das Grundgerüst ins Wanken. Höchste Zeit, ein bisschen Wind aus den Segeln zu nehmen. Denn neue Arbeitsmodelle wollen gar nicht die Werte und Ansprüche älterer

Mitarbeitender ausschließen, die eine Generation gegen die andere ausspielen oder nur einseitige Bedürfnisse erfüllen. Im Gegenteil, sie ergänzen sich sogar öfter, als manche glauben. Und nutzen diverse Arbeitsweisen, individuelle Fähigkeiten und das Zusammenspiel aller Generationen als Superkräfte.





5 Booster für Boomer

Das Beste aus beiden Arbeitswelten – neue Modelle bringen auch Traditionalisten Vorteile.

1 Präsenz versus Homeoffice

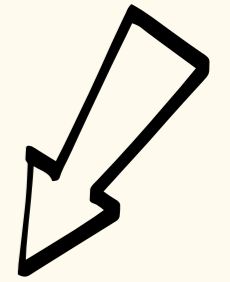
55- bis 65-jährige Arbeitnehmer nutzen seltener das Homeoffice als 25- bis 45-Jährige. Doch neben der Arbeit in Präsenz genießen auch sie die Flexibilität, remote arbeiten zu können.

- Ausschließlich in Präsenz zu arbeiten, ist für alle Altersgruppen die unattraktivste Option.
- Auch ältere Beschäftigte genießen die Vorzüge von Homeoffice. Nur sollten diese Arrangements fest vereinbart werden – chaotische Strukturen schätzt die ältere Generation eher weniger.

2 Autonomie versus Teamarbeit

In puncto Arbeitsautonomie wünschen ältere Mitarbeitende eine klare Verantwortungslogik – reine Selbstorganisation, permanente Kommunikation und diffuse Zuständigkeitsbereiche stehen bei ihnen hingegen weniger hoch im Kurs.

- Sie ziehen häufiger die Alleinarbeit und eine Bewertung nach der eigenen Leistung statt nach Teamleistung vor.
- Damit sprechen sie sich nicht gegen Zusammenarbeit aus, sondern wünschen sich, dass Leistung zurechenbar bleibt.



3 Synchron versus asynchron

Die meisten älteren Mitarbeitenden erleben asynchrone Freiheit nur dann als positiv, wenn synchrone Anker vorhanden sind.

- Feste Jour-fixes, wöchentliche Absprachetermine und eine klare Taktung erleichtern ihnen die Arbeit in hybriden Teams.
- Klare Eskalationswege und verlässliche Reaktionsnormen erhöhen die Zufriedenheit.

4 Struktur versus Flexibilität

Erfolgreiche Arbeitszeitmodelle, die auch auf die Wünsche der älteren Belegschaft eingehen, sind nicht unbedingt auf maximale Freiheit, sondern auf maximale Klarheit ausgerichtet. Je stabiler das Regelwerk, desto besser.

- Tariflich geregelte Bedingungen und formalisierte Rahmen sind älteren Menschen besonders wichtig.
- Gleichzeitig wünschen sie sich mehr Spielraum bei Entscheidungen.

5 Weiterbildung versus Manager-Training

Nicht nur erfahrene Beschäftigte profitieren von anwendungsnahen und intergenerationellen Weiterbildungen. Auch Führungskräfte müssen für die Bedürfnisse älterer Mitarbeitender sensibilisiert werden und etwaige Vorurteile abbauen.

- Insbesondere für ältere Beschäftigte empfiehlt die OECD Karrieregespräche, rollenbezogene Micro-Learnings und individuell zugeschnittene Lernprogramme statt abstrakter Tool-Schulungen.
- Manager-Trainings schulen Führungskräfte und befähigen sie dazu, hybride Teams mit Vertrauen, individueller Unterstützung und Meeting-Disziplin zu unterstützen.



Mehr Chancen als Risiken

Das Glas ist halb voll. Nicht immer, aber in Bezug auf die neue Arbeitswelt allemal. Traditionalisten dürfen also mehr Optimismus wagen, denn mit neuen Arbeitszeitmodellen erschließen sich ihnen ganz neue Möglichkeiten für die eigene Karriere und auch für das private Wohl.

So bedeutet beispielsweise der Anstieg des Rentenalters auf 67 oder sogar 70 Jahre, dass sie länger im Berufsleben bleiben werden. Flexible Arbeitszeitmodelle, wie sie bei der Aachener etabliert sind, können dazu beitragen, dass sie auch in diesem Alter gesund und produktiv ihrer Erwerbstätigkeit nachgehen können. Und wenn sie in Rente gehen, geht mit ihnen nicht auch jahrzehntelange Erfah-

rung, weil etwa Mentorings, die Talente fördern, den Wissenstransfer in die nächste Generation ermöglichen. Gleichzeitig schafft der generationsübergreifende Prozess eine positive Wertschätzung und hilft dabei, selbst aktiv zu bleiben.

Neue Arbeitsmodelle, die einen Fokus auf psychische Gesundheit und Work-Life-Balance legen, wirken auch auf die persönliche Gesundheit und das individuelle Wohlbefinden ein. Mentale Gesundheitsprogramme gegen Burn-out sowie Sport oder flexible Pausen kommen schließlich allen Altersgruppen zugute. Genauso wichtig ist ein neues Rollenverständnis. Man ist nicht mehr „der Chef“ oder der „erfah-

rene Mitarbeiter“, sondern kann Rollen wie Coach, Berater*in oder Projektleiter*in einnehmen. Und durch agile Methoden wie Scrum in kleinen Schritten neue Arbeitsweisen lernen, von denen man persönlich profitiert.

All dies ist nicht nur für ältere Arbeitnehmende relevant, sondern auch für die Unternehmen selbst, denn das Einbeziehen der Erfahrenen schafft für sie Zukunftssicherheit. Wer Generationen verbindet und ältere Mitarbeitende zu Brückenbauern – zwischen Tradition und Innovation, zwischen Erfahrung und Fortschritt – macht, der entfesselt die Stärken der Jungen und der Alten: Resilienz und Innovationskraft.

Alles besser gemeinsam

Der Weg zu generationsübergreifenden, neuen Arbeitswelten ist anspruchsvoll. Es braucht Geduld und Verständnis auf allen Seiten – mit einer klaren Kommunikation über Erwartungen, aber auch über Grenzen. Am besten mit nachvollziehbaren Strukturen und Prozessen, in denen sich alle wiederfinden. Das bedeutet für erfahrene Mitarbeitende, den frischen Ideen der jungen Kolleg*innen zuzuhören, Veränderungen als Chancen zu nutzen und eigene Werte sowie das angesammelte Wissen zu teilen, um es in eine neue Ära übertragen zu können. Schließlich sind Ältere nicht per se veränderungsresistent. Mit einem durchdachten Organisationsdesign spüren sie auch die Vorteile des Wandels stärker.

Gleichzeitig sind die jüngeren Teammitglieder gefragt, negative Altersbilder über Bord zu werfen und soziale Unterstützung zu leisten, statt zu polarisieren. Dann kann sich mit Hilfe von neuen Arbeitsmodellen das Beste aus beiden Welten verbinden: die Stabilität und Erfahrung der Älteren mit dem Innovationsgeist und der Flexibilität der Jüngeren.

Ulrich Kreuzer, Leiter Abteilung Versicherung, ist ein Vertreter der älteren Generation. Er arbeitet seit 35 Jahren bei der Aachener und steht relativ kurz vor der Rente. In all den Jahren hat er sein umfangreiches Wissen und seinen Erfahrungsschatz an beinahe 100 Auszubildende weitergegeben – lange bevor mehr Freiheit, mehr Flexibilität, mehr Sinnhaftigkeit gefordert wurden. Was er von der neuen Art zu arbeiten hält und welchen Einfluss sie auf seinen Alltag hat, erzählt er im Interview.



Wenn du an Arbeit denkst: Was macht für dich gute Arbeit aus?

Gute Arbeit ist für mich, wenn es fluppt. Das heißt, wenn ich das Tagesgeschäft erledigt bekomme und über den Tag keine Nebeneinschläge passieren. Ein guter Tag ist für mich ein normaler Tag, an dem ich mein Ding machen kann, ohne unnötigen Stress.

Wenn du einer neuen Kollegin oder einem neuen Kollegen die Aachener beschreiben müsstest: Was erzählst du über die Art, wie hier gearbeitet wird?

Ich bin jetzt im 35. Jahr hier und habe die Aachener noch als sehr konservatives Unternehmen kennengelernt, mit kaum Außendarstellung und Werbung. Durch die Unternehmensberatung und die neuen Abteilungen, wie Kommunikation, Strategie und Nachhaltigkeit, hat sich einiges geändert, vor allem durch Digitalisierung. In meinem Themengebiet – wir sind zu zweit in der Versicherungsabteilung – läuft aber längst noch nicht alles so, wie meine Kollegin und ich uns das vorstellen. Besonders die Schnittstellen zu den Abteilungen könnten noch besser werden. Aber auch daran arbeiten wir.

Wie kommst du zur Arbeit? Und wo und was frühstückst du?

Ich fahre mit dem Auto, weil die Verbindungen von mir aus schlicht nicht praktikabel sind. Ich wohne rund 40 Kilometer von Köln weg und fahre sehr früh los, damit ich nicht im Stau stehe, sodass ich meistens um sechs Uhr im Büro bin. Zu Hause trinke ich morgens einen Kaffee und im Büro esse ich gegen acht mein Brötchen, entweder selbst geschmiert oder vom Frühstücksservice.

OFFICE



Wie sieht dein idealer Arbeitstag bei der Aachener aus?

Mein idealer Arbeitstag ist eigentlich ein ganz normaler Tag. Für mich ist perfekt, wenn die E-Mails kommen, ich meine Schäden und Vorgänge abarbeite, mich mit meiner Kollegin nicht streiten muss – was wir ohnehin nie tun – und ich die Sachen gebügelt kriege. Ich sitze in meinem Büro, das ich mir über die Jahre mit Landkarten, Bildern und Postern eingerichtet habe, und kann in Ruhe meinen Job machen.

Wenn du an den Begriff „New Work“ denkst: Was verbindest du spontan damit?

Wenn ich an New Work denke, ist das Einzige, was für mich wirklich eine Rolle spielt, die flexibleren Arbeitszeiten. Ansonsten mache ich hier meinen Job, fertig, aus. Meine eigentliche Arbeit hat sich dadurch nicht groß verändert.

Brauchst du eher Strukturen oder eher Flexibilität? Und wie hat sich dein Arbeitsalltag durch das neue Arbeitszeitmodell verändert?

Vor dem neuen Arbeitszeitmodell hatten wir einen Dienstbeginn ab sieben Uhr, ich war aber meist schon früher da, um den Stau zu umgehen. Durch die neuen Zeiten von sechs bis 22 Uhr ist es für mich deutlich besser geworden: Ich fahre früh los, bin um sechs da und kann entsprechend auch früh wieder gehen. In Abstimmung mit meiner Kollegin machen wir einen festen Homeoffice Tag – sie mittwochs, ich freitags –, was gut funktioniert. Abgesehen von dieser zeitlichen Flexibilisierung ist mein Arbeitsalltag im Prinzip gleich geblieben.

Was ist für dich das wichtigste Arbeitsutensil?

Ich brauche meinen Rechner, logisch, und dann einen Kaffee. Zwischendurch ein Zigarettchen – mehr brauche ich eigentlich nicht. Und wichtig ist mir meine liebe Kollegin, mit der ich hier im Büro sitze.

Wie wichtig ist dir ein fester Arbeitsplatz?

Ein fester Arbeitsplatz ist mir sehr, sehr wichtig. Ich sitze seit 35 Jahren im selben Büro, in derselben Ecke, und habe mir mein Umfeld so eingerichtet, dass ich mich wohlfühle. Auch meine Kollegin lernt viel dadurch, dass wir nebeneinandersitzen und sie meine Gespräche mit Versicherern mitbekommt; genau dieser permanente Austausch wäre in einem Bürosharing Modell für uns kaum möglich. Solche flexiblen Platzkonzepte sind für uns beide nichts.

In welchen Momenten merkst du besonders deutlich, dass es mehr Flexibilität gibt? Und ist das für dich und dein Team entlastend oder mehr Druck?

Ich merke die Flexibilität vor allem an den Arbeitszeiten und dem Homeoffice Tag. Mehr Meetings oder ständige Termine habe ich nicht, im Gegenteil: Wir sind bei manchen dieser Meeting Themen eher raus. Ich fühle mich durch das neue Modell überhaupt nicht unter Druck. Im Gegenteil: Es kommt mir entgegen. Die Abstimmung im Team ist zu zweit sehr unkompliziert – wir sind ein gutes Team und können uns gut arrangieren.



Welche Rolle spielen Führung, Vertrauen und Produktivität in Bezug auf das neue Arbeitszeitmodell?

Ich rede nicht viel über Führung, aber mir ist wichtig, dass ich in Ruhe arbeiten kann und nicht ständig in Meetings hängenbleibe. Produktiv bin ich, wenn die Abläufe stimmen, die Zuarbeit funktioniert und ich meine vielen Versicherungsschäden sauber abarbeiten kann.

Meine Arbeit erfüllt mich, wenn...

... die vielfältige Tagesarbeit erfolgreich durchgezogen werden kann und ein guter Austausch mit meiner Mitarbeiterin Melanie erfolgt ist. Danach freue ich mich, wenn ich den Dom im Rücken habe und nach Hause zu meiner „neuen“ Familie durchstarte.

Was würdest du jüngeren Mitarbeitenden zum Thema „New Work“ sagen?

Ich würde den Jüngeren sagen, dass dieses Spielchen mit Work-Life-Balance ja alles gut und schön ist, aber für das, was man macht, verdient man Geld und das muss man natürlich auch dem Arbeitgeber irgendwo zurückgeben und Einsatz bringen. Job ist Job und Schnaps ist Schnaps. Also von daher: ja, erstmal seine Arbeit machen und dann im Nachgang, wenn man gut ist und wenn man seinen Job macht, dann kann man Forderungen stellen, wie verbesserte Work-Life-Balance, und sich vielleicht ein paar Rosinchen rauspicken, aber erstmal seinen Job machen.



**KAUFEN! ACH NEE,
DOCH NICHT.
DOCH, UNBEDINGT!**

HAT SICH EIN LEBENSTRAUM BALD AUSGETRÄUMT?

Teure Finanzierungen, gestiegene Baukosten und dann noch eine strauchelnde Wirtschaft – galt der Immobilienkauf vor nicht allzu langer Zeit noch als lohnenswertes Lebensziel, scheint er heute vor allem einen Schwung an Fragen aufzuwerfen.

Ist der Zeitpunkt günstig, endlich den Traum von der eigenen Immobilie wahr werden zu lassen? Kann ich mir das leisten? Und: Will ich das überhaupt? Fakt ist: Viele wollen das noch – die Nachfrage nach Immobilien ist hoch, vor allem in den begehrten Metropolregionen. Auch wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unsicher geworden sind. Doch der Kauf einer Immobilie bringt nicht nur viele Chancen mit sich, wie eine langfristige Wertstabilität, Schutz vor steigenden Mieten und die Möglichkeit, eigenes Vermögen aufzubauen. Im Gepäck hat er auch eine Menge an Risiken. Die Anfangsinvestitionen sind hoch, man muss laufende Instandhaltungskosten tragen und ist abhängig von Zinsentwicklungen sowie der persönlichen Finanzstärke.

„Daher haben wir nach einem Ort gesucht, der genug Platz und eine grüne Umgebung bot und an dem wir uns auf lange Sicht ein Zuhause für eine kleine Familie vorstellen konnten. Gerade aufgrund dieser langfristigen Perspektive haben wir nach Immobilien zum Kaufen gesucht.“

Marc Schütz, Immobilienbesitzer

Besonders günstig ist ein Immobilienkauf häufig in stabilen Lebensphasen – etwa bei langfristiger beruflicher Perspektive und klaren familiären Plänen. Das kann Marc Schütz, Käufer einer Aachener Immobilie in Duisburg-Wedau, aus eigener Erfahrung bestätigen: „Wir konnten recht genau absehen, in welcher Region wir zukünftig arbeiten würden – und wir erwarteten die Geburt unseres ersten Kindes. Daher haben wir

nach einem Ort gesucht, der genug Platz und eine grüne Umgebung bot und an dem wir uns auf lange Sicht ein Zuhause für eine kleine Familie vorstellen konnten. Gerade aufgrund dieser langfristigen Perspektive haben wir nach Immobilien zum Kaufen gesucht.“ Doch diese klaren Lebensverhältnisse müssen auch auf einem stabilen finanziellen Fundament stehen, das ein gesichertes Einkommen sowie das nötige Eigenkapital gewährleisten.

So gilt die Faustregel, dass mindestens 20 bis 30 % Eigenkapital vorhanden sein sollten, um die Finanzierung solide zu gestalten und die monatliche Belastung zu reduzieren. Generell rät Werner Boesen, technische Niederlassungsleitung der Aachener Trier, sich vorher stark mit dem Immobilienkauf auseinanderzusetzen: „Viele gehen ja doch unüberlegt da rein, kommen zur Besichtigung, stellen Fragen und gehen dann erst zur Bank, wo man ihnen schließlich sagt, dass die Immobilie gar nicht zum Budget passt.“ Im besten Fall sollte die Finanzierung also schon stehen, bevor man sich um eine geeignete Immobilie bemüht. Und die sollte natürlich möglichst zukunftsfähig sein, was wiederum nachhaltige Immobilien auf den Plan ruft: Energieeffiziente Gebäude mit guter Dämmung, moderner Heiztechnik und niedrigen Betriebskosten bieten nicht nur ökologische Vorteile, sondern sichern auch langfristig den Wert der Immobilie. Energiekennwerte und mögliche Sanierungsbedarfe sind für Kaufinteressierte deshalb ebenso wichtig geworden wie Lage und Preis der Immobilie. Doch Moment mal: Steigen die Preise nicht gerade wieder?

SAG MIR QUANDO, SAG MIR WANN. AKTUELLE LAGE DES IMMOBILIENMARKTES.

Schaut man sich die aktuelle Lage auf dem Immobilienmarkt an, kann einem schier schwindelig werden: Gestiegene Zinsen und höhere Baukosten haben die Finanzierungsbedingungen deutlich verschärft. Die Preise für Eigentumswohnungen sind bundesweit im Jahr 2025 um 3,2 % gestiegen – Eigenheime legten sogar noch stärker zu. Dieser Trend zeigt sich vor allem in wirtschaftsstarken Lagen, während die Preise in demografisch schwachen Regionen stagnieren oder sogar fallen. Besonders Familien mit Kindern, die sich den Traum vom freistehenden Einfamilienhaus verwirklichen wollen, zieht es daher ins Umland, wo die Preise noch erschwinglich sind. Es zeigt sich also ein leichter Trend weg von den teuersten Innenstadtlagen hin zu stadtnahen Randgebieten oder ländlicheren Regionen, wo Kaufinteressierte mehr Wohnraum für ihr Budget erhalten.

Fakt ist: Auf die Unsicherheiten am Immobilienmarkt reagieren viele mit gesteigener Vorsicht. Andererseits bleibt die Nachfrage insgesamt stabil, da Wohnraum weiterhin knapp ist. Während institutionelle Investoren sich aufgrund der Marktunsicherheiten teilweise zurückhalten, prägen derzeit vor allem private Eigennutzer das Marktgeschehen – viele

von ihnen mit einem klaren Fokus auf langfristige Sicherheit und Lebensqualität statt kurzfristige Rendite. Doch ob Kaufinteressierte zu diesem Zeitpunkt tatsächlich zuschlagen, hängt stark von der individuellen Situation ab. Alex Schulz, stellvertretender Bereichsleiter Bau, Niederlassungsleiter und Innovationsmanager der Aachener, macht beispielsweise beim aktuellen Verkauf der Einfamilienhäuser im Duisburger Kalkweg die Erfahrung, dass sich den Traum vom Eigenheim aktuell ausschließlich eigenkapitalstarke Familien leisten können. Von den insgesamt 15 Häusern sind bereits sieben verkauft – und zwar an Menschen, die mit genug Eigenkapital ausgestattet wurden. Auch wenn die Kaufenden hochakademisiert sind und mit beiden Beinen im Berufsleben stehen, wäre ohne finanzielle Rückendeckung, z. B. aus der Familie, der Immobilienkauf kaum zu stemmen gewesen. Und tatsächlich entscheidet heute hauptsächlich das elterliche Vermögen oder ein Erbe darüber, ob sich Menschen Wohneigentum leisten können.

Neben dem nötigen Eigenkapital ist auch die eigene Lebenssituation für den Kauf einer Immobilie ausschlaggebend. Job kündigen und morgen in eine andere Stadt ziehen? Das ist mit einer eigenen Immobilie, in der man auch wohnt, nicht mehr so leicht umzusetzen. Gerade wer sich diese Flexibilität erhalten möchte, ist mit einem Mietobjekt viel besser beraten. Und in der Tat geht der Trend mehr und mehr hin zum Mieten, was Werner Boesen auch auf die unsicheren Zeiten zurückführt. „Viele junge Leute wollen sich das Leben einfach freier gestalten. Die Generation ist nicht mehr so bereit, langfristig zu finanzieren – und momentan kriegen viele die Finanzierung auch einfach nicht hin und dann mieten sie sich eine schöne Wohnung.“



Aber ist das wirklich clever? Lohnt sich eine eigene Immobilie nicht auch als Vermögensaufbau und Altersvorsorge? Gerade wenn Finanzierung und laufende Kosten tragbar und realistisch kalkuliert sind, kann der Immobilienbesitz sich richtig auszahlen, wie der Zahlen-Check beweist: So stieg der durchschnittliche Verkehrswert des Haus- und Grundbesitzes von privaten Eigentümern von durchschnittlich 136.000 € im Jahr 2018 auf 190.300 € im Jahr 2023. Das entspricht einem Vermögenszuwachs von 40 % in fünf Jahren. Welche Sparpläne oder Tagesgeldangebote können da mithalten? Wer also länger als zehn Jahre in der eigenen Immobilie lebt, profitiert in den meisten deutschen Lagen vom Kauf, da sich dann die hohen Kaufnebenkosten amortisiert haben. Gleichzeitig sichert man sich einen Inflationsschutz, da Immobilien als Sachwert auch in inflationären Zeiten im Vergleich zu Bargeld oder Anleihen besser ihren Wert erhalten. Wer also über ausreichend Eigenkapital verfügt und langfristig plant, kann auch in der aktuellen Phase sinnvoll investieren, zumal sich Kaufpreise in einigen Segmenten zuletzt etwas stabilisiert oder regional sogar leicht nach unten korrigiert haben.

WOHNUNG ODER HAUS? WIE GROSS TRÄUMT DAS LAND?

In Deutschland leben Immobilienbesitzer bislang überwiegend im eigenen Haus – das klassische Einfamilienhaus, am besten freistehend und mit eigenem Garten, gilt für viele nach wie vor als Idealbild des Wohnens. Gerade bei Familien mit Kindern ist dieser Wunsch tief verwurzelt: Bewohnen 78 % der Immobilienbesitzer das eigene Haus, sind 85 % von ihnen Familien mit Kindern. Auch wenn das eigene Haus höhere Kosten, mehr Flächenverbrauch und einen größeren Instandhaltungsaufwand mit sich bringt, bietet es begehrte Annehmlichkeiten wie mehr Platz, Privatsphäre und Gestaltungsfreiheit. „Bei der Gestaltung der eigenen Immobilie ist man zu keinem Zeitpunkt auf die Zustimmung oder das Tätigwerden eines Vermieters angewiesen. Mein persönlicher Eindruck ist außerdem, dass mit dem Eigenheim ein deutlicheres Gefühl der inneren Ruhe, Sicherheit und Geborgenheit verbunden ist, als mit einer Mietwohnung“, fasst Immobilienbesitzer Schütz zusammen.

Doch diesen Traum vom eigenen Haus können sich heute nur noch Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen, stabilem Beschäftigungsverhältnis und ausreichend Eigenkapital erfüllen – für viele andere rückt er in weitere Ferne oder wird durch alternative Wohnformen ersetzt. Für die Aachener bedeutet das, dass das Produkt Eigenheim längst kein Selbstläufer mehr ist. „Früher haben

wir in Trier im Fünfjahresrhythmus 150 Häuser verkauft. Das war wirklich bei uns der Renner. Heute sind wir auch marktgerecht, unsere Häuser sind energetisch top, in guten Lagen – allerdings ist es in dem Preissegment schwieriger geworden für potenzielle Käufer, die Finanzierung zu stemmen“, resümiert Werner Boesen.

Angesichts von Wohnraummangel, steigenden Grundstückspreisen und ökologischen Anforderungen drängt sich außerdem die Frage auf, ob das Modell Eigenheim überhaupt noch zeitgemäß ist. So kritisieren Städteplaner, Klimaschützer und Wohnungspolitiker zunehmend, dass Einfamilienhäuser flächenfressend, energieineffizient und sozial ungerecht seien. Schließlich ließe sich auf der Fläche eines Einfamilienhauses auch ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus bauen – eine ernst zu nehmende Alternative in Zeiten handfesten Wohnraummangels. Auch energetisch hat das freistehende Einfamilienhaus das Nachsehen: Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser haben weniger Außenflächen und sind dadurch bauphysikalisch einfach effizienter. Viele sehen daher die Zukunft der Stadtentwicklung im verdichteten Wohnen sowie auch in der Aufstockung von Bestandsgebäuden oder der Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum. Der Aachener Innovationsmanager Alex Schulz hat dazu eine ganz klare Haltung: „Ich würde das Einfamilienhaus gar nicht verteufeln. Im innerstädtischen urbanen Raum ist es vielleicht nicht so angebracht, aber es ist an geeigneten Standorten weiterhin ein gutes Produkt. Man könnte sich aber überlegen, ob die Grundrisse noch weiterhin so großzügig sein müssen.“ Tatsächlich spricht sich Schulz für kompaktere Wohnflächen aus. Schließlich können sie in Kombination mit hohen energetischen Standards auch die Immobilien bezahlbarer machen. Als weiteren Kostentreiber nimmt sein Team die Ausstattung genau unter die Lupe: Müssen Wohngebäude überhaupt noch umfangreich und komfortabel ausgestattet werden? Hier sieht er weitere Einsparpotenziale, um die hohen Kaufpreise senken zu können.



In welche Richtung es auch schweift, das Umdenken ist im Gange. Eigentumswohnungen in gut angebundenen Lagen oder moderne Mehrfamilienkonzepte gewinnen an Bedeutung, da sie Flächen effizienter nutzen und häufig nachhaltiger sind. Wohnungen sind zudem meist günstiger in Anschaffung und Unterhalt, erfordern weniger Ressourcen und passen besser zu verdichteten städtischen Strukturen, auch wenn sie weniger individuelle Entfaltungsmöglichkeiten bieten. Vor diesem Hintergrund überrascht die Statistik:

Nur 21% der Menschen, die eine Immobilie besitzen und selbst bewohnen, entscheiden sich für eine Eigentumswohnung. Dabei dominieren Eigentumswohnungen vor allem in Ballungsräumen. Das freistehende Eigenheim in Frankfurt, München oder Hamburg ist für viele so unerschwinglich, dass für Selbstnutzer hier oft nur die Eigentumswohnung möglich ist. Bei richtiger Lage bietet sie zusätzlich eine solide Wertstabilität. Immobilienbesitzerherz, was willst du mehr?

GLÜCKLICH BIS ANS ENDE ALLER TAGE. IMMOBILIENKAUF BEI DER AACHENER.

Haus oder Wohnung, kaufen oder mieten – die Aachener hat es sich zur Aufgabe gemacht, gerade in städtischen Ballungsgebieten, in denen der Wohnraum knapp ist, eine breite Produktpalette für alle Bevölkerungsschichten anzubieten. Dabei baut die Aachener nicht für Kapitalanleger, die das Maximum an Miete aus einem Objekt herausholen wollen, sondern überwiegend für Eigennutzer, die sich oft ganz bewusst für eine Immobilie von der Aachener entscheiden. Die zentrumsnahen Lagen, die barrierefreien Wohnungen, der hohe bauliche und energetische Standard – das Qualitätsversprechen der Gesellschaft hat sich herumgesprochen.

94%

teurer sind die bundesweiten Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen im Vergleich zwischen 2010 und 2022

4 von 10

Deutschen wohnen in einer eigenen Immobilie

> 80.000

Wohnungen baute die Aachener seit 1949, davon über 80% als Eigentum für Privatpersonen

Um 3,2%

sind die Baupreise im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen

Außerdem schätzen Kaufende die Nachbetreuung der Aachener, die das Wohnungseigentum auch nach dem Kauf noch weiterhin verwaltet. Ein Rundum-sorglos-Paket, das moderne Menschen anspricht, ihnen viel Arbeit abnimmt und einen gewissen Komfort bietet. Das heißt wiederum, dass man sich mit einer Aachener Immobilie für ein fertig entwickeltes Produkt entscheidet, bei dem man nur noch im begrenzten Maße mitgestalten und konfigurieren kann. So wird zusätzlich zur fertigen Leistungsbeschreibung noch ein Sonderwunschkatalog angeboten, mit dem einzelne Ausstattungsbausteine mit besonderen Materialien hinzugebucht werden können – quasi als werterhöhende Maßnahme.

Das breite Angebot der Aachener schließt neben höherwertigen Immobilien auch bezahlbaren und sozialen Wohnraum mit ein. Doch selbst als kirchliche Gesellschaft kann es sich die Aachener schlicht nicht leisten, ausschließlich soziale Wohnprojekte umzusetzen. Vielmehr schöpft die Gesellschaft aus hochwertigen Immobilien die nötigen Werte, um andere Objekte querzufinanzieren. Nur so ist der Spagat zwischen sozialverträglichem Wohnungsbau und qualitativ hochwertigem Eigentum zu leisten. Außerdem gibt auch der Standort oft schon vor, welches Immobilienprojekt realisiert werden kann. Städtebaulich ist manchmal nur der Bau von Einfamilienhäusern möglich und zulässig. Auch wenn die Aachener als Wohnungsunternehmen die Pflicht hat, verantwortungsbewusst mit Ressourcen umzugehen, kann sie dann keinen großen Gebäudekomplex als neue Heimat für zig Bewohnende bauen. Hier klaffen Wunschdenken und Realität dann doch stark auseinander.

Und so sieht die Aachener den Schlüssel zum Wohnglück eher wohl im harmonischen Gleichgewicht. Oder mit Schulz' Worten gesagt: „Ich würde Miete und Eigentum, Eigenheim und Eigentumswohnung nicht in Konkurrenz sehen. Das Zusammenspiel ist

wichtig für eine ausgewogene Stadt. Und für die Stadt und die Menschen wollen wir doch etwas Gutes tun.“ Der ausgewogene Mix an Wohnformen in urbanen Räumen und mehr Offenheit bei der Frage, welche Wohnform zum eigenen Leben und zum vorhandenen Budget passt – vielleicht lassen sich so Angebot und Nachfrage auf einen Nenner bringen. Und vielleicht kommt dann auch der Traum vom freistehenden Eigenheim mit Garten ganz allmählich im Hier und Jetzt an.

DAS PROJEKT: „KALKWEG“

Wo: Ehemaliger Kirchenstandort St. Joseph in Duisburg-Wedau
Was: 15 Einfamilienhäuser (6 DHH und 9 RH)
Wann: 2021–2025
Wer: Niederlassung Düsseldorf

FLEXIBEL, STABIL UND ZUKUNFTS- FÄHIG.

Grau, kalt und eine katastrophale Umweltbilanz – dafür steht Beton, der Stoff, der seit langer Zeit unser Bauen prägt und trägt. Aber ist er tatsächlich so schlecht wie sein Ruf? Neue, innovative Rezepturen, CO₂-reduzierte Zemente und eine neue Ästhetik des Sichtbetons zeigen, dass Beton mehr kann. Inklusive Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft.

Baustoff der Geschichte: vom alten Rom in neue Zeiten

Die Historie von Beton reicht bis in die Antike zurück. Schon die Römer nutzten eine Mischung aus Kalk, Vulkanasche und Kies, um imposante Bauwerke wie die Aquädukte oder das Pantheon zu bauen, das heute noch steht und über 1300 Jahre lang die größte Kuppel der Welt hatte. Aber erst im 19. Jahrhundert revolutionierte die Erfindung des Portlandzements den Baustoff und machte ihn zum Standardmaterial für modernen Hoch- und Tiefbau. Beton wurde zum Symbol des Fortschritts, weil er schnell herzustellen, stabil und formbar ist. Doch mit der Industrialisierung zeigten sich auch seine Schattenseiten: Einerseits der immense Ressourcenverbrauch, andererseits die Emissionen von Zement – dem zentralen Bindemittel im Beton –, die rund 2% der CO₂ Emissionen in Deutschland und weltweit etwa 8% verursachen. Das ist mehr als der globale Flugverkehr.

Aber Beton ist eben nicht gleich Beton. In den letzten Jahren hat sich der Baustoff weiterentwickelt. Hin zu mehr Nachhaltigkeit und mehr Effizienz. Dabei gibt es viele spannende Innovationen. Eine der vielverspre-

chendsten ist Carbon-Beton: Er verwendet Carbonfaser statt Bewehrungsstahl und spart damit 75% Gewicht. Dabei ist er um das Fünf- bis Sechsfache tragfähiger und nicht rostanfällig. Diesen Vorteil haben auch Naturfasern aus Flachs, die zur Verstärkung genutzt werden können. Von der ETH Zürich wurde ultradünner Strukturbeton entwickelt, mit dem sich hochbelastbare, aber nur zwei



Zentimeter dünne Bodenelemente herstellen lassen, die keine Stahlverstärkung benötigen. Ein weiteres Highlight ist selbstheilender Beton, der Mikroorganismen aktiviert, die kleine schadhafte Stellen zuwachsen lassen. Es zeigt sich, dass Beton besser ist als sein Ruf – nämlich zukunftsfähig und zunehmend nachhaltig.

Beton als Klimaretter? Warum eigentlich nicht?

Angesichts des Klimawandels ist Nachhaltigkeit das Gebot der Stunde und unsere Branche steht dabei besonders in der Pflicht. Denn nirgendwo werden so viele Ressourcen verbraucht und wird so viel CO₂ ausgestoßen, wie beim Bauen und Wohnen. Beton wirkt da wie ein leider notwendiger Anachronismus. Aber der Schein trügt. Moderne Technologien machen den Baustoff zunehmend klimafreundlich. Durch Einsatz von Recyclingbeton, der bis zu 90% aus Abbruchmaterial entsteht, oder CO₂-arme Zemente, die Kalkstein durch Tonerde ersetzen, lässt sich der ökologische Fußabdruck deutlich reduzieren. Hinzu kommt: Beton kann durch seine thermische Masse sogar aktiv die Energieeffizienz von Gebäuden beeinflussen. Dank seiner Fähigkeit, Wärme zu speichern und langsam wieder abzugeben, reduziert er den Heiz- und Kühlbedarf und damit den Energieverbrauch über den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden. Aber Beton punktet nicht nur ökologisch, sondern auch bautechnisch, denn seine hohe Druckfestigkeit und Brandbeständigkeit sind optimal für den urbanen Wohnungsbau, gerade in verdichteten Quartieren. Unter anderem aus diesem Grund hat die Aachener in der Ferdinandstraße in Köln-Mülheim auf Beton gesetzt. Dort wurde auf einem ehemaligen Parkplatz der Stegerwaldsiedlung ein siebengeschossiges Wohnhaus gebaut – langlebig, sicher und energieeffizient. Das Gebäude mit 37 Wohneinheiten spiegelt dabei den Anspruch der Aachener an Klimaneutralität wider. Es gibt Hochleistungs-Wärmepumpen, ein Flachdach mit Photovoltaik, ein begrüntes Dach und Rigolen zur Regenwasserrückhaltung. In Kombination mit der stabilen Betonbauweise eine optimale Antwort auf die Herausforderungen des

Beton kann durch seine thermische Masse aktiv die Energieeffizienz von Gebäuden beeinflussen.





innerstädtischen Bauens. Und das sogar mit ansprechender Ästhetik.

Lag der Fokus früher auf reiner Funktionalität, setzt die moderne Architektur, wie zum Beispiel in der Ferdinandstraße, auf neue Wege beim Betonbau, die nicht nur das Bauen beschleunigen, sondern auch die Ressourcen schonen. Dazu leistet Recyclingbeton einen wichtigen Beitrag. So hat sich beispielsweise die Wohnbaugesellschaft GWG München als eine der ersten zu recyceltem Material verpflichtet und verwendet auf dem Gelände Bayernkaserne Abbruchbeton direkt wieder. Ein weiteres spannendes Thema ist der industrielle 3D-Druck, mit dem zum Beispiel in 20 Tagen ein ganzes

Haus errichtet werden kann. Dies könnte eine neue Schlüsseltechnologie werden.

Doch kein Baustoff ist perfekt. Und besonders Beton hat auch Nachteile. Die genannte CO₂-Bilanz bleibt trotz vieler Entwicklungen ein Problem, nicht zuletzt, da nachhaltige Alternativen weiterhin begrenzt sind. Gleichzeitig erfordert der Umgang mit Beton – gerade wenn es um innovative Materialmischungen und Recycling geht – spezifisches Know-how. Trotzdem überwiegen bis dato die Vorteile: Beton ist stabil, langlebig und durch fortschreitende Innovation auch immer nachhaltiger, was ihn auch in Zukunft zu einem essenziellen Baustoff macht.

Verändern und anpassen – Beton kann mehr, als man denkt.

Gerade in den Städten geht es aufgrund des Platzmangels zunehmend in die Höhe und hier spielt Beton seine Stärken aus, denn er ermöglicht es, dringend benötigten Wohn- und Arbeitsraum nachhaltig zu bauen. Besonders spannend sind dabei Projekte, die zum Beispiel auf gemischte Nutzung setzen: Das „The Crib“ in London vereint auf 30 Geschossen Wohnen, Arbeiten und öffentlichen Raum in einem hybriden Betonbau, der durch flexible Gestaltung neue Maßstäbe setzt. Dank seiner Fassade aus Beton zählt es zu den nachhaltigsten Hochhäusern Europas.

Auch das „Edge“ in Amsterdam ist eine Innovation im Betonbau. Das „grünste Bürogebäude der Welt“ nutzt die statischen Eigenschaften und die Fähigkeiten von Beton als Wärmespeicher. Zusammen mit Solarpanels und einer intelligenten Klimasteuerung des Gebäudes wird der Energieverbrauch um 70% reduziert. Mit einem ähnlichen Anspruch wird in Lausanne der „Tilia Tower“ realisiert. Beim Bau wird ein neuartiger Zement mit kalziniertem Ton eingesetzt, der den CO₂-Ausstoß um bis zu 30% verringert. Durch ihn entsteht nicht nur eine stabile tragende Struktur, sondern auch ein echter Hingucker, denn die Fassade aus Sichtbeton mit markanter Struktur verleiht dem Gebäude einen modernen, urbanen Charakter.

Diese besonderen Projekte verdeutlichen, dass Beton kein Baustoff der Vergangenheit ist, sondern mit wachsender Nachhaltigkeit wahrscheinlich auch das Bauen der Zukunft prägen wird. Ob als Königsweg oder als eine von vielen Möglichkeiten, klimagerecht zu bauen, wird man in den nächsten Jahren und Jahrzehnten sehen. Denn die Vorgaben zur Klimaneutralität sind nicht verhandelbar und verlangen von allen, neu zu denken. In der Architektur ist eine häufige Haltung, dass in Beton viel graue Energie steckt. Gleichzeitig enthalten Bauten dadurch viele wertvolle Ressourcen. Deshalb sollte man sparsam damit umgehen und sie so konzipieren, dass Umbauten und Umnutzungen möglich sind, wodurch Bauwerke auch für nachfolgende Generationen nutzbar bleiben.

Die vorherrschende Meinung in der Fachwelt lässt sich so zusammenfassen: Auf Beton vollständig zu verzichten, ist weder realistisch noch sinnvoll – aber die Art, wie er eingesetzt wird, muss sich fundamental verändern. Es geht darum, Beton bewusst und angepasst einzusetzen – mit neuen Zementen, Rezepturen und Technologien. Die Erreichung des Ziels einer klimaneutralen Zement- und Betonherstellung bis 2045 erfordert von allen am Bau Beteiligten Mut, Pragmatismus und die Bereitschaft zu großen Veränderungen. Denn auch, wenn es Alternativen gibt, klafft oft eine Lücke

zwischen Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Und die Nachhaltigkeit ist auch bei Alternativen nicht immer gegeben.

So ist Holz der einzige im Wohnungsbau relevante Baustoff, der während seines Wachstums aktiv CO₂ aus der Atmosphäre bindet. Ein Kubikmeter verbautes Holz speichert rund eine Tonne CO₂ dauerhaft für die gesamte Lebensdauer des Gebäudes. Für viele Architekten und Nachhaltigkeitsexperten ist Holz inzwischen die erste

Wahl, wo immer es statisch und brandschutztechnisch möglich ist. Doch auch hier gibt es Einschränkungen: Holzgebäude benötigen für Gründung, Treppenhaus oder Fahrstuhlschacht tatsächlich oft auch Stahlbeton, was in der Gesamtbilanz zu mehr CO₂-Freisetzung führen kann.

Auch Aluminium ist im Bauwesen ein leistungsstarker Werkstoff, der vor allem dort glänzt, wo Leichtigkeit, Langlebigkeit und Designfreiheit gefragt sind. Durch

Auf Beton vollständig zu verzichten, ist weder realistisch noch sinnvoll – aber die Art, wie er eingesetzt wird, muss sich fundamental verändern.

Beton in Zahlen

Globaler Anteil am CO₂-Ausstoß: ca. 8% (Quelle: Global Cement and Concrete Association)

Jährlicher Betonverbrauch in Deutschland: ca. 100 Mio. Tonnen (Quelle: Bundesverband der Deutschen Zementindustrie)

CO₂-Reduktion durch Recyclingbeton: bis zu 20% über den Lebenszyklus (Quelle: Springer Nature)

EU-Ziel: klimaneutrale Zementindustrie bis 2030 (Quelle: European Green Deal)

„Mit den vielen Entwicklungen, die es gab und weiter geben wird, bleibt Beton ein zentraler Baustoff.“

Elena Vinnik

*Abteilung Großmodernisierungen,
Leiterin Niederlassung Köln*



© nattmann + bruns architekten

sein geringes Gewicht und seine hohe Formbarkeit ist er zum Beispiel für Dachkonstruktionen oder Tragwerke im Leichtbau gut einsetzbar. Er eignet sich für Fassaden und Treppensysteme genauso wie für den Innenausbau und schafft durch Eloxieren oder Pulverbeschichtung optische Vielfalt. Die ökologischen Nachteile der Primärproduktion werden durch den geschlossenen Recyclingkreislauf zunehmend gemildert. Die Wahl des richtigen Werkstoffs hängt jedoch stets vom konkreten Anwendungsfall, den statischen Anforderungen und dem Budget ab.

Die Aachener stellt sich den Herausforderungen der Zukunft im Rahmen der Möglichkeiten und setzt auf neue Entwicklungen. Wohin die Reise geht, werden Zeit und Innovationen im Betonbau zeigen. Aber auch die Möglichkeiten, die durch andere Baustoffe entstehen. Deshalb wird bei jedem Projekt abgewägt und geplant. Denn nur so lassen sich Bauten realisieren, von denen alle profitieren – Menschen und Umwelt, Unternehmen und Stakeholder, Gegenwart und Zukunft.

Zwischen Nachhaltigkeit und Budget – ein Interview mit der Aachener

Beton oder nicht Beton – das ist keine einfache Frage. Wir haben mit Elena Vinnik, Abteilung Großmodernisierung, Leiterin Niederlassung Köln, bei der Aachener, gesprochen, die unter anderem das Neubau-Projekt Ferdinandstraße betreut hat. Sie gibt einen zusätzlichen Einblick in das Für und Wider bei Beton.

Redaktion: War beim Projekt Ferdinandstraße Beton als Baustoff gesetzt oder gab es Alternativen?

Vinnik: In der Ferdinandstraße war Beton die einzig logische Wahl. Wir hatten ein stark verdichtetes Umfeld mit einer Bebauung aus reinen Betonhäusern. Holz hätte da zum Beispiel nicht gepasst, weil wir ästhetisch nicht ausbrechen wollten. Und die 37 Wohnungen, die da entstanden sind, finde ich persönlich wunderschön. Wir haben das Haus an die Umgebung angepasst und einen Teil der Fassade verklinkert gefliest. Sowas sieht man öfter an alten Häusern in Köln. Das haben die Architekten fantastisch geplant.

Wir haben bei dem Projekt viel Beton sichtbar gelassen, zum Beispiel bei Balkonen und Brüstungen. Das finden wir optisch sehr ansprechend. So ein bisschen Industrial Style. Wenn das handwerklich gut ausgeführt ist, entsteht dadurch ein echtes Schmuckstück.

Redaktion: Das klingt, als wäre Beton für Sie der Baustoff der Zukunft. Wie sehen Sie die Umweltbilanz?

Vinnik: Also tatsächlich ist für mich Beton als Baustoff unverzichtbar. Natürlich ist er im Moment noch ein Energieschlucker, aber da gibt es unzählige Verbesserungen. Weniger CO₂, neue Mischungen. Vielleicht wird er irgendwann sogar klimaneutral. Ich habe das meiste selbst noch nicht ausprobiert, aber ich freue mich drauf.

Weil Beton so viele Vorteile hat. Man kann schlank und flexibel bauen. Brand- und Schallschutz sind gegeben und durch immer leichtere Produkte wird auch seriell Bauen mit Beton immer unkomplizierter.

Redaktion: Wirtschaftlichkeit und Umweltschutz sind oft Gegensätze. Wie löst die Aachener diesen Konflikt?

Vinnik: Bei uns steht Nachhaltigkeit im Vordergrund. Deshalb müssen wir auf das Gesamtpaket schauen. Neben der CO₂-Bilanz darf man nicht vergessen, dass Beton über den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden langlebig und wartungsarm ist. Das ist gut für das Budget, was der Aachener gerade im sozialen Wohnungsbau entgegenkommt. Wir wollen ja Wohnraum für alle schaffen, da spielen Kosten natürlich auch eine Rolle. Aber die Nachhaltigkeit ist eben auch wichtig und mit den umweltschonenden Neuentwicklungen bei Beton können wir diesen Spagat immer besser bewerkstelligen.

Hinzu kommt, dass es immer mehr Hersteller gibt, die auf Recycling und Kreislaufwirtschaft setzen. Damit entstehen immer bessere Möglichkeiten, beim Bauen umweltschonender zu agieren. Man muss halt flexibel sein. Es ist ein bisschen wie kochen: Du wechselst eine Zutat und das Gericht schmeckt schon anders, das heißt aber nicht automatisch, dass es schlechter schmeckt. Es schmeckt vielleicht sogar besser. Da muss man einfach ausprobieren.

Redaktion: Sie scheinen ein großer Fan von Beton zu sein. Ist er als Baustoff für Sie alternativlos?

Vinnik: Absolut nicht. Ich habe auch schon Projekte mit Holz realisiert. Da war ich eine der Ersten bei der Aachener. Auch Aluminium ist ein interessanter Baustoff. Am Ende kann man mit allen Baustoffen mehr oder weniger nachhaltig sein. Aber Beton wird uns meiner Meinung nach noch lange beim Bauen begleiten. Die Chancen liegen in der intelligenten Kombination



© nattmann + bruns architekten

von Materialien. Dafür muss man sich mit Kollegen austauschen, die Entwicklungen beobachten und bereit sein, dazuzulernen.

Das funktioniert bei der Aachener gut, denn es wurden die Abteilungen Großmodernisierung und Neubau strategisch verbunden. So wird Wissen akkumuliert und man kann ganz anders denken.

Redaktion: Anders bzw. neu zu denken, ist ein wichtiger Faktor beim nachhaltigen Bauen. Wo sehen Sie die Zukunft des Baustoffs Beton?

Vinnik: Mit den vielen Entwicklungen, die es gab und weiter geben wird, bleibt Beton ein zentraler Baustoff. Für mich ist dabei die Kreislaufwirtschaft ein wichtiges Element. Was können wir wiederverwenden, was müssen wir gar nicht erst einsetzen? Und wie bauen wir so, dass das Gebäude für zukünftige Generationen nutzbar bleibt? Das erfordert natürlich Investitionen, besonders bei Forschung und Entwicklung, aber auch bei den Bauträgern selbst. Ein weiterer Punkt ist für mich das serielle Bauen. Durch neue Materialmischungen können Projekte unter ganz anderen Voraussetzungen realisiert werden – effizienter, vielseitiger und dadurch am Ende auch kostengünstiger. Wenn das Ganze dann auch zunehmend nachhaltiger wird, haben wir einen wichtigen Schritt für die Zukunft geschafft.

➤ Das Projekt Ferdinandstraße

Wo: Köln-Mülheim
Was: 37 Wohnungen
Wann: Herbst 2023 bis Ende 2025
Wer: Niederlassung Köln



GEWACHSENES.

EIN QUARTIER VERÄNDERT SICH.
UND ALLES DARF BLEIBEN.

Häuser sind Orte mit Geschichten. Von den Menschen, die hier wohnen, von den Jahrzehnten, die in ihren Mauern stecken, von Nachbarschaft und Zusammenleben. Aber irgendwann kommen diese Orte an einem entscheidenden Punkt an. Nach 60 bis 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer einer Immobilie stellt sich die Frage: Abriss und Neuanfang oder bleiben und sich neu erfinden? Wie die Reise weitergeht, sagt viel über das Verständnis von Wohnen, Gemeinschaft und Verantwortung aus. Am Erlenweg in Köln-Bickendorf hat man sich für einen Weg entschieden und mit mehreren Wohnbauunternehmen das Quartier modernisiert. Damit die Geschichten der Orte weitergehen können. Mit allem, was sie prägt.

Natürlich ist Modernisierung kein Selbstläufer. Im Vergleich zum Neubau hat sie höhere Anforderungen an Planung, Ausführung und das Zusammenspiel aller Beteiligten. Will man bestehende Gebäude aufwerten, trifft man auf ganz unterschiedliche Herausforderungen. Es gibt unsichtbare Altlasten, manchmal kommt die Statik an ihre Grenzen, Ämter spielen nicht mit und vor allem: Die Bewohner können ihr Leben nicht pausieren. Auch die Kostenkalkulation ist schwieriger als beim Neubau. Es kann schnell passieren, dass die Planung auf dem Papier plausibel ist und die Realität auf der Baustelle für Überraschungen sorgt. Außerdem sind die Handlungsspielräume enger. Modernisierung ist anfälliger für Störungen in der Lieferkette, Preissteigerungen und geopolitische Veränderungen. Das bedeutet, Modernisierung verlangt mehr Mut, mehr Geduld, mehr Risikobereitschaft. Aber sie beweist auch, was geht, wenn man sich traut. So wie es die Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“ GmbH – kurz SAB und eine Tochter der Aachener – mit dem Projekt Erlenweg gemacht hat.

Zum Mut gehört auch das Wissen, dass zwischen Effizienz auf der einen und Nachhaltigkeit und Gemeinschaft auf der anderen Seite immer die entscheidende Frage nach der Wirtschaftlichkeit steht. Denn am Ende ist die Entscheidung, ob ein Bestandsgebäude saniert oder abgerissen wird, individuell, komplex und ganzheitlich: Sie hängt von der Bausubstanz ab, von der Lage, von den Bewohnerinnen und Bewohnern und natürlich auch von der Einstellung des Eigentümers. Christel Siegburg, Stellvertretende Bereichsleitung Wohnungswirtschaft und Leiterin zentrale Technik bei der Aachener, hat eine klare Haltung: „Allein

Neu ist besser – dieses Credo hält sich hartnäckig, auch wenn es vielfach widerlegt wurde. Auch die Immobilienbranche ist davon nicht ausgenommen. Aber der Blick wandelt sich. Abreißen und neu bauen hat eben auch Nachteile. Angefangen bei exorbitanten Abfallmengen über graue Energie bis hin zu hohen Abrisskosten. Das ist die kalkulatorische Seite. Und dann gibt es noch die andere Seite: eine gewachsene Nachbarschaft, die Identität eines Quartiers und soziale Netze – alles entstanden über Jahrzehnte. Ebenso wichtig ist der Nachhaltigkeitsaspekt, der oft gegen einen Abriss samt Neubau spricht. Deshalb bekommt diese Seite zunehmend mehr Gewicht. Weil immer mehr Beteiligten klar wird: Wer modernisiert, bewahrt mehr als Bausubstanz. Er bewahrt Heimat. Und schafft Nachhaltigkeit für die kommenden Generationen.





das graue CO₂, das in einem Bestandsgebäude gebunden ist, ist für mich ein überwältigendes Argument gegen Abriss.“ Das ist ganz im Sinne der Aachener, die sich nicht nur Klimaschutz auf die Fahne geschrieben hat, sondern auch soziale Verantwortung für Quartiere und ihre Mietenden, die zum Teil seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen leben. Sie sollen nicht durch Abriss oder Luxussanierungen verdrängt werden, sondern bleiben können. In einem Quartier, das besser geworden ist. Genau das war die Grundidee hinter dem Projekt Erlenweg in Köln-Bickendorf. Das bestehende Wohnquartier sollte erhalten bleiben, energetisch aufgewertet und durch Nachverdichtung verstärkt werden. Als alte und neue Heimat für alle. Der Weg dahin war alles andere als gradlinig und hat am Ende mehr Budget gebraucht als geplant. Auch das gehört zur Geschichte des Projekts und macht das Ergebnis umso besser.

PARTNERSCHAFT IM ERLENWEG

Wenn Modernisierung bedeutet, gemeinsam besser zu werden.

Köln-Bickendorf ist ein Veedel mit gewachsener Struktur im Stadtbezirk Ehrenfeld. Mittendrin: der Erlenweg, ein Quartier mit vielen Bestandsbauten aus den 50ern und 60ern. Und ein Quartier an einem Wendepunkt. Die Stadt Köln hatte im Zuge der Initiative „Zukunft Wohnen“ dazu aufgerufen, Flächen für Nachverdichtung zu identifizieren und gemeinsam mit der Stadt zu entwickeln. Die SAB sah das Potenzial im Erlenweg: Sie wollte dort eh nicht einfach abreißen und von vorne anfangen, sondern Bestehendes klug ergänzen, erhalten und nachhaltig modernisieren. Ähnlich sah es auch die Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG, die ebenfalls in direkter Nachbarschaft ein Gebäude im Quartier besitzt. Aus dem gemeinsamen Interesse, das Veedel zu stärken, ohne seine Bewohner zu verdrängen, entstand eine Partnerschaft. Begleitet von der Stadt Köln. Die Planung wurde vom Architekturbüro Urmeter entwickelt und das ambitionierte Projekt konnte beginnen. Das Ziel: gemeinsam zeigen, was möglich ist, wenn man ein Quartier nicht aufgibt, sondern ernst nimmt. Und dabei Modernisierung weniger als Kostenfaktor, sondern vielmehr als Haltung versteht.

Was auf dem Reißbrett entworfen wurde, war ein Konzept, das Altes und Neues verbindet. Zwischen den Bestandsgebäuden sollten zwei neue Häuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen, die im Quartier dringend benötigten Wohnraum schaffen, inklusive einer Tiefgarage – die größte logistische Herausforderung des Projekts. Schließlich wohnten in den Häusern weiterhin Menschen. Christel Siegburg erinnert sich an diese Bauphase mit einer Mischung aus Respekt und Mitgefühl: „Die Leute waren während des Tiefgaragenbaus regelrecht eingetunnelt.“ Viele Monate waren sie abgeschirmt, hatten eingeschränkten Zugang zum Haus und es gab dauerhaft Lärm und Erschütterungen. „Das ist schon strapaziös“, ergänzt Siegburg. Parallel zu den Neubauten wurden die zwei Bestandsgebäude mit insgesamt 37 Wohneinheiten grundlegend modernisiert. Das Ziel: den energetischen Standard KfW Effizienzhaus 70 zu erreichen. Dafür wurden die Fenster ausgetauscht, es wurde eine Außendämmung angebracht, die Treppenhäuser und Kellerdecken wurden gedämmt und es gab neue Wohnungstüren. Zusätzlich wurden dort, wo sie vorhanden waren, die Balkone erneuert. Das Ergebnis ist nicht nur optisch überzeugend, sondern vor allem im Sinne der Nachhaltigkeit und Langlebigkeit der Gebäude. Und es wirkt sich positiv auf die Kosten der Mietenden aus. Unter anderem, weil in Zusammenarbeit mit der Rheinenergie die Wärmeversorgung auf ein Blockheizkraftwerk umgestellt wurde und auf den Neubauten Photovoltaikanlagen installiert wurden. Das Konzept ist dabei auch ein gutes Beispiel, wie man über Eigentumsgrenzen hinaus

zusammenarbeiten kann, denn es wurden sowohl die Gebäude der SAB als auch das Gebäude der „Mieterschutz“ eG angeschlossen. Komplettiert wurde die Aufwertung durch zwei neue Spielplätze, versenkbare Müllcontainer und völlig neu gestaltete Außenanlagen. All das macht das Quartier Erlenweg zu einem Vorzeigeprojekt von „Zukunft Wohnen“.

Auch wenn es Herausforderungen gibt und nicht alles läuft, wie man es plant. Davon wurde auch das Quartier Erlenweg nicht verschont. Die Pandemie, Lieferkettenprobleme und der Ukraine-Krieg ließen Baupreise explodieren – mit dem Ergebnis, dass die ursprüngliche Kostenschätzung schnell überschritten war und man vor diesem Hintergrund Kompromisse machen musste. Deshalb wurde beispielsweise die ursprünglich geplante Dachaufstockung auf den Bestandsgebäuden gestrichen. Eine KfW-Förderung dämpfte die Auswirkungen zusätzlich ab.

„Das Projekt hat sich nur bedingt wirtschaftlich gerechnet“, erzählt Christel Siegburg offen, „aber für die Menschen hier ist es auf jeden Fall ein Gewinn und dadurch erwirtschaften wir quasi eine soziale Rendite.“

Das zeigt sich auch an einem Detail, das keine Kostenkalkulation abbildet: Kein einziger Haushalt musste während der umfassenden Sanierung ausziehen. Alle Mietenden konnten, wenn auch mit stellenweisen Einbußen bei der Lebensqualität, in ihren Wohnungen bleiben. Was auch blieb: ein Quartier, das sich neu erfunden hat. Mit mehr Wohnraum, mehr Grün, mehr Gemeinschaft, mehr Nachhaltigkeit, mehr Zukunft. Oder anders gesagt: Der Bestand lebt. Heute und morgen.

AUSHALTEN, KOMMUNIZIEREN, DAZU-LERNEN – DAS IST MODERNISIEREN

Einem Projekt bei der Entstehung zuzuschauen, ist das eine. Es zu verantworten, das andere. Das Besondere an einer Modernisierung in bewohntem Zustand ist, dass der Unterschied zu einem Neubau nicht erst auf der Baustelle spürbar wird, sondern schon in der Planung. Denn hier muss jeder Eingriff in eine lebendige Struktur durchdacht werden. Es gibt keine leeren Flächen, keine „Tabula rasa“, keine Möglichkeit, nochmal von vorne anzufangen. Stattdessen gibt es Menschen, die schlafen, essen, arbeiten und ihre Kinder großziehen – alles, während um sie herum gebaut wird. Ein entscheiden-

der Unterschied. Und ein wichtiges Argument für die Modernisierung: Sie respektiert das Bestehende. Sie reißt nicht ab, sondern baut auf Bestehendem auf. Sie stellt sich der Herausforderung und baut neue Perspektiven. Auch wenn das manchmal bedeutet, dass es langsamer geht, lauter ist oder mehr kostet als gedacht. Am Erlenweg begannen die Herausforderungen, lange bevor die erste Schaufel Erde bewegt wurde: mit einer sorgfältigen Vorplanung.

Dazu gehört die detaillierte Analyse des Bestands, die systematische Erfassung von Leitungen und die Sondierung der Schwachstellen. Laut Christel Siegburg hätte man hier sogar noch tiefer gehen müssen, denn was auf dem Plan durchdacht und effizient aussah, warf in der Bauphase immer wieder Fragen auf. Weil Altsubstanz ihre eigenen



Geheimnisse hat. Das heißt, je enger die zeitliche Taktung ist, desto schmerzlicher ist jede Überraschung. Wenn dann unvorhersehbare externe Schocks hinzukommen, wird es noch schwieriger: Materialpreise, Handwerkerangel und andere Faktoren können eine solide Kalkulation schnell torpedieren. Und Improvisation auf der Baustelle erfordern – zum Beispiel, die Entscheidung zu treffen, weniger Wohnraum zu schaffen. „Das große Learning war, noch sorgfältiger und weitsichtiger vorzuplanen“, resümiert Christel Siegburg, „das ist keine Kritik, sondern einfach eine Erkenntnis. Bei einem solchen Projekt, wo Menschen im Gebäude bleiben, ist jede Stunde, die wir in der Vorbereitung mehr investieren, und jede Unwägbarkeit, die wir einbeziehen, doppelt wertvoll in der Bauphase.“ Was bleibt am Ende, wenn der Staub sich gelegt hat und die Bauzäune endlich weg sind? Viel Positives.

Im Erlenweg ist ein Quartier entstanden, das sichtbar besser geworden ist. Mit neuen Fassaden, ordentlichen Eingängen, schönen Außenanlagen und Spielplätzen, wo vorher hässliche Parkgaragen standen. Mit einem neuen energetischen Standard, der Kosten und CO₂-Ausstoß senkt. Und nicht zuletzt mit einer Gemeinschaft, die zusammen die Veränderung erlebt hat und neue Geschichten erzählen kann. Die SAB und die „Mieterschutz“ eG haben ihre eigenen Erkenntnisse mitgenommen, dass selbst die detailliertesten Analysen im Vorfeld nicht vor Überraschungen schützen können. Und nicht zuletzt, dass Modernisierungen am lebenden Objekt mehr Zeit und Geld kosten können

„DAS GROSSE LEARNING WAR, NOCH SORGFÄLTIGER UND WEITSICHTIGER VORZUPLANEN.“

**Christel Siegburg,
Stellvertretende Bereichsleitung Wohnungswirtschaft und Leiterin zentrale Technik der Aachener**

als geplant. Klingt vielleicht erstmal selbstverständlich, ist aber in der Praxis oft das Schwierigste.

Doch die Erkenntnisse aus dem Erlenweg reichen über die rein bautechnischen Faktoren hinaus, denn Modernisierung im Bestand ist auch eine gesellschaftliche Frage. Steigende Mietpreise, Verdrängung aus gewachsenen Nachbarschaften, der Verlust bezahlbaren Wohnraums in Städten wie Köln – zu all diesen Problemen bildet konsequente Modernisierung ein Gegenmodell. Wer bestehende Wohnungen aufwertet, während Mieten bezahlbar bleiben, hält Stadtteile lebendig. Wer Quartiere stärkt, statt abzureißen, bewahrt soziale Infrastruktur, die sich nicht neu bauen lässt. Und wenn man dabei die Menschen vor Ort mitnimmt, sendet das ein starkes Signal: Wohnen ist für uns mehr als ein Investitionsprojekt.

Der Erlenweg sendet dieses Signal an vielen Stellen. Nicht lautstark und mit großer Geste, sondern durch das Ergebnis: frische Fassaden, neue Balkone, Kinderstimmen auf den Spielplätzen, erfreuliche energetische Einsparungen, mehr Nachhaltigkeit. Auf die Frage, ob das alles den Aufwand wert war, hat Christel Siegburg eine klare Antwort: „Was wir an CO₂ gebunden und gespart haben, spricht für mich absolut für die Modernisierung. Und dass die Mietenden am Ende in einem Quartier bleiben können, das nachweislich besser ist als zuvor.“ Der Bestand am Erlenweg lebt. Besser als zuvor. Und beweist, dass neu eben nicht immer besser ist.

► DAS PROJEKT – ERLENWEG

Wo: Köln-Bickendorf

Was: 7 Wohnungen im Bestand & 16 Wohnungen im Neubau, Photovoltaikanlagen, Umrüstung dezentraler Gaskombithermen, umgestaltete Außenanlage mit zwei Spielplätzen

Wann: 2022 – Ende 2025

Wer: Niederlassung Köln



WARUM MODERNISIEREN – FÜNF ARGUMENTE FÜR DEN BESTAND:

Graue Energie schützen

In jedem Bestandsgebäude steckt CO₂, das bei seiner Erbauung entstanden ist – die sogenannte graue Energie. Wer modernisiert, bewahrt diese gebundene Energie und spart bis zu 50 Jahre an energetischer Rückzahlungsfrist.

Bezahlbares Wohnen sichern

Modernisierung ohne Luxussanierung hält Mieten stabil und Stadtteile sozial durchmischt. Bewohnerinnen und Bewohner bleiben in ihrem Viertel – statt durch ansteigende Preise verdrängt zu werden.

Soziale Infrastruktur erhalten

Gewachsene Nachbarschaften, eingespieltes soziales Miteinander, informelle Netzwerke: All das entsteht über Jahre und lässt sich nicht neu bauen. Wer ein Quartier modernisiert, bewahrt vieles, was ein Neubau nicht ersetzen kann.

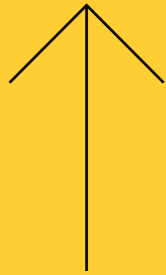
Ressourcen und Kosten schonen

Abriss kostet zwischen 80 und 200 € pro Quadratmeter – ohne einen einzigen neuen Stein gesetzt zu haben. Modernisierung nutzt das, was schon da ist, und vermeidet Entsorgungskosten, Rohstoffverbrauch und Bauschutt.

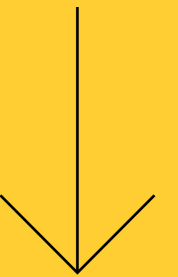
Städtebauliche Qualität steigern

Durch kluge Nachverdichtung – zum Beispiel, wenn Neubau Bestand ergänzt, statt ihn zu ersetzen – entsteht neuer Wohnraum, mehr Grün, eine bessere Infrastruktur und eine zeitgemäße Energieversorgung. Quartiere werden belebter und attraktiver, ohne ihren Charakter zu verlieren.

*HERZLICHEN
GLÜCKWUNSCH!*



Sie haben einen Teil des Magazins geschafft. Aber:
Sie haben noch mehr vor sich. Das Gute daran ist,
dass der Rest des Weges genauso spannend wird.
Und dass Sie danach das Beste von allen Seiten im
Beileger genießen können.



HERZLICHEN
GLÜCKWUNSCH!

FORT- SCHRITT GESTALTEN



Ein Magazin. Zwei Seiten. Viele Perspektiven. Und in der Mitte schaffen wir die Verbindung. Entdecken Sie, was die Aachener in 2025 bewegt hat und in Zukunft bewegen wird. Mit einem Format, das sich von vorne und hinten lesen lässt. Egal wie man es dreht und wendet – es zeigt, wie vielschichtig die Arbeit der Aachener ist und dass der beste Weg oft in der Mitte liegt.

**MAGAZIN
ZUM
GESCHÄFTS-
BERICHT
2025**



© 2026 Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH Köln

 **Aachener**

ARBEITEN WOHNEN BAUEN MODER- NISIEREN

Seite 4	NEW WORK BEI DER AACHENER? JA BITTE!
Seite 12	DU WOHNST ZUR MIETE? ABER SICHER!
Seite 20	AUS DEM WALDE, DA KOMM ICH HER.
Seite 28	PLATZ DA! DER BESTAND IST TOT. ES LEBE DER BESTAND.

Guten Tag,

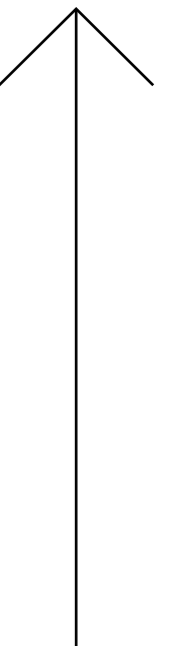
und herzlich willkommen zum Magazin des Geschäftsberichts 2025. Einem Magazin, das sich unseren vielfältigen Unternehmungen aus zwei Perspektiven nähert: Erfahrung und Zukunft. Mit einem Konsens in der Mitte, der zeigt, dass die Aachener nicht schwarz-weiß denkt.

In diesem Teil des Magazins geht es darum, wie wir den **Fortschritt** gestalten. Zum Beispiel, wie wir New Work für uns interpretiert haben und was es mit unserer Zusammenarbeit macht. Oder wie der Baustoff Holz bei unseren Projekten eine wachsende Rolle spielt. Wir erzählen Ihnen etwas über die Zukunft des Einfamilienhauses und darüber, warum beim Modernisieren auch der Neubau einen sinnvollen Beitrag leistet, wenn darum geht, das Wohnen der Zukunft nachhaltig und ökonomisch zu formen.

Im anderen Teil des Magazins betrachten wir die gleichen Themen aus der Perspektive der Erfahrung, die unseren Erfolg mitgeprägt hat. Und im Heft zwischen den beiden Seiten erzählt die Geschäftsführung Ihnen, wie wir nach vorne denken, indem wir Erfahrung und Zukunft so verbinden, dass wir auch morgen erfolgreich sind.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.

VORWORT



NEW WORK BEI DER AACHENER? JA BITTE!

WIR SOLLEN NICHT DER ARBEIT
DIENEN, SONDERN DIE ARBEIT
SOLL UNS DIENEN.

Frithjof Bergmann
Sozialphilosoph und Begründer der „New-Work“-Bewegung

Seit ein paar Jahren schleicht sich in der Arbeitswelt der Begriff „New Work“ immer mehr in den Vordergrund und bestimmt den Diskurs. Nicht als Trend, sondern als Notwendigkeit. Denn die Art, wie wir arbeiten, befindet sich mitten in einem Paradigmenwechsel. Was lange Standard war – eine starre 40-Stunden-Woche, Präsenzzwang, klare Trennung von Beruf und Privatleben –, wird mehr und mehr hinterfragt. Deswegen ist „New Work“ kein Modewort, sondern eine grundlegende Veränderung, die sich auf Freiheit, Selbstbestimmung und Sinnhaftigkeit im Berufsleben fokussiert. Und damit den Bedürfnissen und

Ansprüchen einer jungen Generation entgegenkommt.

Dabei ist „New Work“ kein fertiges Konzept, sondern eine Symbiose von Ideen, Werten und Praktiken, die sich seit den 1980er-Jahren entwickelt haben. Geprägt wurde der Begriff durch den Philosophen Frithjof Bergmann. Für ihn beschreibt er eine Arbeitsform, bei der Menschen nicht einfach Rädchen im Getriebe sind, sondern mündige Gestalter ihres Lebens. Was zunächst eher philosophisch und „abgehoben“ klingt, ist vor allem eine sehr konkrete Reaktion auf die digitalen, sozialen

und ökologischen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. New Work weist den Weg in eine Zukunft, in der Leben und Arbeiten Hand in Hand gehen und der Mensch im Mittelpunkt steht.





5 Säulen zum Glück

New Work baut auf 5 Kernprinzipien auf, die im Zusammenspiel Arbeiten neu definieren:

1 Freiheit und Selbstbestimmung

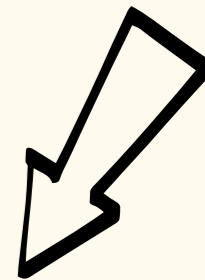
Der Ansatz sieht Mitarbeitende nicht einfach als Arbeitskräfte, sondern als Gestaltende ihrer eigenen Arbeitsrealität:

- Starres 9-to-5-Arbeiten gehört der Vergangenheit an. Dafür entstehen durch Homeoffice, Coworking-Spaces oder eine 4-Tage-Woche flexible Arbeitszeiten und -orte.
- Statt der früher üblichen To-do-Listen können Mitarbeitende selbst entscheiden, wie sie ihre Ziele erreichen. Das gibt ihnen Autonomie, zumindest wenn das Ergebnis am Ende stimmt.
- Die Form der Führung verändert sich – statt Kontrolle gibt es Coachings, statt Mikromanagement Agilität und Eigenverantwortung.

2 Sinn und Ziel

Arbeiten dient nicht allein dem Geldverdienen, sondern soll auch Selbstverwirklichung ermöglichen. Die Frage ist nicht mehr „Was ist mein Monatsgehalt?“, sondern „Wofür stehe ich und welchen Beitrag leiste ich zum Ganzen?“.

- Wer als Unternehmen einen klaren gesellschaftlichen oder ökologischen Nutzen hat – z. B. besondere Nachhaltigkeit oder soziale Gerechtigkeit –, motiviert Menschen und zieht Talente an.
- Diese Menschen wollen nicht einfach „mitarbeiten“, sondern an Entscheidungen teilhaben und mitgestalten – bei Entwicklungen, Strategie oder Unternehmenskultur.



3 Gemeinschaft und Zusammenarbeit

Mit New Work sollen sich die Silostrukturen der Vergangenheit verabschieden. Dafür soll es Networking, Teamarbeit und Wissenstransfer geben.

- Aus Abteilungen werden crossfunktionale Teams aus verschiedenen Unternehmensbereichen, die auf Projektbasis zusammenarbeiten.
- Dabei werden Diversität und Inklusion großgeschrieben, um unterschiedliche Perspektiven und Erfahrungen als Innovationsmotor zu nutzen.
- Zusätzlich ersetzt eine regelmäßige und ehrliche Feedbackkultur jährliche Beurteilungsgespräche und Fehler werden als Lernchance und nicht als Karrierehindernis gesehen.

4 Technologie als Unterstützung

Im Denken von New Work sind Technologien und Digitalisierung kein Selbstzweck, sondern wertvolle Werkzeuge, die Freiheit und Effizienz steigern.

- Sich wiederholende Aufgaben können von KI oder Software übernommen werden, sodass sich Mitarbeitende mehr auf kreative und strategische Tätigkeiten konzentrieren können.
- Tools wie Slack oder Microsoft Teams ermöglichen nahtlose Zusammenarbeit, unabhängig davon, wo Teammitglieder sich befinden. Damit werden hybride Arbeitsmodelle zur Norm.
- Datengetriebene Prozesse und die Möglichkeit, Feedback in Echtzeit zu geben, sorgen außerdem für Entscheidungen, die Klarheit und damit Vertrauen schaffen.

5 Nachhaltigkeit und Perspektive

New Work orientiert sich in die Zukunft und hat dabei ökologische und soziale Verantwortung besonders im Blick:

- Der Arbeitsplatz wird durch energieeffiziente Büros und CO₂-Einsparung durch Remote-Work oder nachhaltige Lieferketten „grüner“.
- Mit flexiblen Sozialleistungen wie Gesundheitsprogrammen oder Elternzeitmodellen geht man auf die Bedürfnisse aller Generationen ein und schafft soziale Sicherheit.
- Unternehmen machen Mitarbeitende resilienter, indem sie ihre psychische Gesundheit im Blick haben und Strukturen schaffen, die Krisen aushalten.



Der Wandel bleibt

Was sich für manche nach Luxus, Arbeits- und Leistungsunwillen anhört, ist für Millennials und Gen Z eine unabdingbare Grundvoraussetzung für Leistung und Erfüllung im Beruf. Ihr Verständnis von Arbeit ist stark von Globalisierung, Digitalisierung und sozialen Umbrüchen geprägt.

Sie haben gesehen, wie durch das Internet Wissen und Macht demokratisiert wurden, und können im Netz selbst entscheiden – warum sollten sie sich Hierarchien und veralteten Strukturen unterordnen? Gleichzeitig sind sie mit Krisen und instabilen Karrierewegen aufgewachsen. Für sie ist Job-Sicherheit kein Selbstzweck, sondern ein Mittel, um sich zu entwickeln und Sinn zu finden. Zu guter Letzt erleben sie in zunehmendem

Maße Umweltkrisen und soziale Ungerechtigkeit und suchen deshalb umso mehr nach Arbeitgebern, denen nicht nur Profit, sondern auch ein wahrnehmbar positiver Einfluss auf die Gesellschaft wichtig ist.

Deshalb ist für diese Mitarbeitenden New Work nicht ein Nice-to-have, sondern ein echtes Must-have, wie Studien zeigen:

- 59 % der Millennials halten die 4-Tage-Woche für sinnvoll (Trendstudie 2025 des Instituts für Generationenforschung).
- 72 % der Millennials würden für einen Job mit besserer Work-Life-Balance den Arbeitgeber wechseln (Deloitte Gen Z & Millennial Survey 2025).

- 64 % der Millennials bevorzugen flexible Arbeitszeiten vor einem höheren Gehalt (Capgemini/Limra-Studie 2025)

Was heute immer klarer wird, auch wenn sich viele in der Wirtschaft noch dagegen aufbäumen: Die genannten Faktoren von New Work sind nicht einfach nur „Sehnsüchte“ von Mitarbeitenden, sondern von steigender wirtschaftlicher Relevanz, da Unternehmen, die New Work leben, attraktiver für Talente, innovativer und resilienter sind.

HOMEOFFICE



New Work – die Lösung für alles?

Bei allen positiven Aspekten ist New Work kein Allheilmittel. Es gibt Kritiker, die vor einer „Überforderung durch Freiheit“ warnen, besonders in Branchen, die klare Hierarchien und Strukturen benötigen. Denn nicht jeder Mitarbeitende ist bereit, ständig Verantwortung zu tragen – manche wünschen sich klare Anweisung und Führung. New Work bedeutet auch nicht weniger Arbeit und gerade die Eigenverantwortung empfinden manche auch als Belastung. Oft sind es besonders die jungen Mitarbeitenden, die von New Work profitieren, während ältere Mitarbeitende abgehängt werden oder sich zumindest abgehängt fühlen.

Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, New Work nicht als Dogma, sondern als Werkzeug zu sehen und zu sondieren, welche Elemente für das eigene Unternehmen sinnvoll adaptiert und umgesetzt werden können.



Wenn du an Arbeit insgesamt denkst: Was macht für dich gute Arbeit aus?

Gute Arbeit fängt für mich damit an, dass ich selbstbestimmt arbeiten kann, einen vollständig ausgestatteten Arbeitsplatz habe und alle Tools da sind, die ich brauche, um mich gut organisieren und meine Aufgaben erledigen zu können. Ich arbeite mit Laptop und zwei Bildschirmen und nutze OneNote auf Laptop und Handy, damit ich meine Informationen immer bei mir habe, schnell switchen und meine To-dos mit Häkchen abarbeiten kann. Gute Arbeit ist für mich, wenn am Ende etwas Produktives dabei herauskommt und ich das Gefühl habe, ich konnte irgendwo helfen und wirksam sein.

Wenn du einer neuen Kollegin / einem neuen Kollegen die Aachener beschreiben müsstest: Was erzählst du über die Art, wie hier gearbeitet wird?

Wenn mich jemand fragt, wie bei der Aachener gearbeitet wird, wäre meine ehrliche Antwort: Die Zusammenarbeit bei der Aachener ist aktuell stark von Veränderung geprägt. Der laufende Transformationsprozess eröffnet neue Perspektiven, fördert Innovation und schafft Raum für neue Formen der Zusammenarbeit. In meinem Team versuche ich, neue Kolleginnen und Kollegen so zu begleiten, dass sie das Unternehmen bestmöglich kennenlernen und wissen, mit welchen Bereichen wir eng zusammenarbeiten – ich wünsche mir, dass das insgesamt breiter gelebt werden würde, mit einem offeneren Raumkonzept und mehr Möglichkeiten, vernetzt zu arbeiten. Mit einem klaren Fokus auf Eigeninitiative. Vernetztes Arbeiten ist für uns als Digitalisierungsabteilung super wichtig.

Wie kommst du zur Arbeit? Und was frühstückst du wo?

Ich komme mit dem Auto zur Arbeit. Ich habe mein Zeitmanagement so perfektioniert, dass ich meistens im Auto frühstücke: Mein Brot wird abends vorbereitet und ich habe meinen heißen Tee schon in der Thermoskanne. Auf dem Weg telefoniere ich oft – mal privat, mal beruflich – und esse dabei, weil ich es liebe, Abläufe so zu gestalten, dass sie gut in meinen Tag passen.

Wie sieht dein idealer Arbeitstag bei der Aachener aus?

Mein idealer Arbeitstag kombiniert für mich Homeoffice und Büro so, dass Arbeit, Sport und Familie zusammenpassen. Ich nutze meine zwei Homeoffice Tage bewusst: Ich gehe zum Beispiel zweimal die Woche um 11 Uhr mit einer Freundin laufen und schiebe dafür meine Homeoffice Tage, wenn sich bei ihr Arbeitszeiten ändern. Wir haben im Team feste Bürotage, an denen wir alle im Büro sind, um uns zu sehen, Themen vor Ort zu klären und uns auszutauschen. Ich komme eher später und bleibe länger, weil ich die Ruhe am späten Nachmittag und Abend genieße – wenn es im Büro leiser wird, werde ich richtig produktiv. Wenn es sehr trübelig ist, setze ich Noise Cancelling Kopfhörer auf und höre klassische Musik, damit ich nicht abgelenkt werde.

Wenn du an den Begriff „New Work“ denkst: Was verbindest du spontan damit?

Mit New Work verbinde ich vor allem selbstbestimmtes Arbeiten. Mir ist wichtig, dass ich meine Arbeit so organisieren kann, dass sie zu meinen Projekten, aber auch zu meinem Privatleben passt. In der Zeit vor dem neuen Arbeitszeitmodell waren starre Pausenregelungen, zum Beispiel feste Mittagspausen, für mich eine Belastung, weil ich Projekttermine mit externen Beratern nicht einfach nach der Uhr unterbrechen kann. New Work bedeutet für mich, dass ich flexibler mit Zeiten umgehen kann, vernetzt arbeiten kann und Tools habe, die dieses selbstorganisierte Arbeiten unterstützen.

Brauchst du eher Strukturen oder eher Flexibilität? Und wie hat sich dein Arbeitsalltag durch das neue Arbeitszeitmodell verändert?

Ich brauche Strukturen, aber ich baue sie mir am liebsten selbst. Ich habe Routinen und feste Termine, aber wenn sich äußere Bedingungen ändern – etwa Projektspitzen, Kinder, Sport –, dann stelle ich meine Routinen um. Früher, ohne das flexible Arbeitszeitmodell, waren feste Zeiten für mich teilweise anstrengend, besonders bei vielen Terminen. Jetzt kann ich entspannter sagen: Der Termin geht bis soundso viel Uhr, dafür lege ich meine Arbeitszeit anders – das ist für mich ein klarer Gewinn.

Was ist für dich das wichtigste Arbeitsutensil?

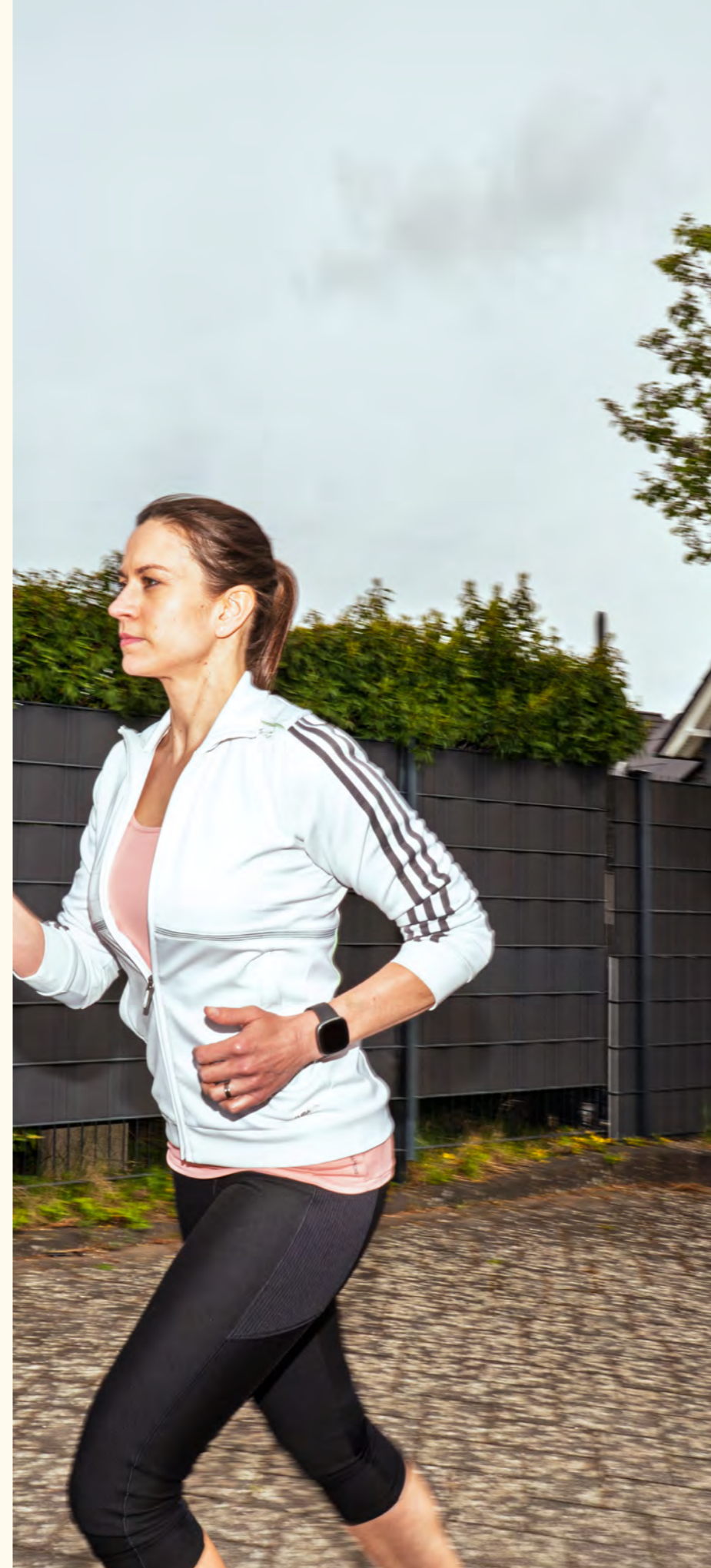
Für mich sind mein Laptop, meine Bildschirme und digitale Tools wie OneNote zentral, weil ich damit meine Arbeit organisiere und meine Informationen immer parat habe. Ich brauche eine technische Umgebung, in der ich schnell zwischen Themen wechseln, mich strukturieren und meine To-dos nachhalten kann.

Wie wichtig ist dir ein fester Arbeitsplatz?

Für mich ist weniger der „feste Platz“ entscheidend als ein sinnvoll gestalteter Raum für meine Arbeitsweise. Ich hatte das Glück, auf einer renovierten Etage mitreden zu können, und habe mir ein Projektbüro geschaffen: Wir sitzen zu fünft zusammen, haben einen großen Bildschirm für Videokonferenzen, einen Nebenraum zum Zurückziehen und einen Besprechungstisch. Unser Büro nutzen wir flexibel, auch als Workshop Raum, in den wir bis zu zehn Leute bekommen, und genau diese Kombi aus Nähe, Vernetzung und Rückzugsoption ist mir wichtig.

In welchen Momenten merkst du besonders deutlich, dass es mehr Flexibilität gibt? Und ist das für dich und dein Team entlastend oder mehr Druck?

Ich merke Flexibilität vor allem daran, dass ich Homeoffice, Bürotage, Laufstunden und Familie miteinander kombinieren kann. Wir haben im Team zwei



feste Bürotage, alles andere steuern wir flexibel über Absprachen, vernetztes Arbeiten und digitale Tools. Für mich ist wichtig, dass ich meine Orga-Zeiten selbstbestimmt legen kann, mein Mail-Postfach zwischen durch schließe, den Benachrichtigungssping ausstelle und konzentriert Aufgaben abarbeite. Druck entsteht eher, wenn zu viele Themen gleichzeitig laufen, aber nicht durch die Freiheit an sich – im Gegenteil, die Flexibilität entlastet mich.

Welche Rolle spielen Führung, Vertrauen und Produktivität in Bezug auf das neue Arbeitszeitmodell?

Ich erwarte von einer guten Führung und Kultur, dass ich selbstbestimmt arbeiten kann und nicht für jedes Gespräch mit einer Sachbearbeitungskraft über den Chef gehen muss. Mitarbeitende sollen ihre Termine eigenverantwortlich planen können und Führungskräfte informiert halten, statt sie alles kontrollieren zu lassen. Ich bin am produktivsten, wenn ich meine Zeiten selbst legen kann, mein Mail-Postfach nicht ständig aufplopt und ich am Ende des Tages sehe, dass sich auf meiner To-do Liste wirklich etwas bewegt hat.

Meine Arbeit erfüllt mich, wenn ...

... wir gemeinsam Lösungen entwickeln und Veränderungen so gestalten, dass sie im Arbeitsalltag funktionieren und nachhaltig in der Organisation verankert werden.

Was würdest du skeptischen Mitarbeitenden zum Thema „New Work“ sagen?

Lasst euch darauf ein. Also ich glaube, wenn man im Austausch bleibt, kriegt man auch den einen oder anderen überzeugt. Ich kann mir das manchmal gar nicht vorstellen, dass jemand New Work nicht als Zugewinn sieht. Ich kenne aber auch viele Kollegen aus der älteren Generation, die es genauso positiv sehen.

IST EIN LEBEN ZUR MIETE NUR ZWEITE WAHL?

DU WOHNST ZUR MIETE? ABER SICHER!

Wenig Wohnraumangebot, exorbitante Kaufpreise und eine Gesellschaft, die Flexibilität mehr und mehr als Teil des Lebens begreift – zur Miete wohnt man heute immer öfter aus Überzeugung. Weil Eigentum zunehmend weniger mit Lebensqualität zu tun hat.

Wohnst du noch, oder lebst du schon? Diese Frage hat ein bekanntes schwedisches Möbelhaus in seiner Werbung gestellt und damit einen Kern getroffen: Fühlen wir uns zuhause, weil uns etwas gehört oder weil wir angekommen sind? Die Antworten darauf verändern sich in einer Zeit rasant steigender Mieten und hoher Immobilienpreise immer mehr. Fakt ist: Deutschland ist das Land mit dem höchsten Mieteranteil in der EU. Mehr als die Hälfte der Bevölkerung wohnt zur Miete, in Großstädten wie Berlin oder Hamburg sind es sogar über 70%. Doch nicht alle scheitern finanziell am Traum vom Eigenheim, manche entscheiden sich bewusst für eine Mietwohnung.

Frau Schmitz (Name geänd.) ist seit vielen Jahren Mieterin der Aachener in Köln-Bilderstöckchen, kennt ihr Veedel seit ihrer Geburt. Und ist ihm treu geblieben. Ihre erste Wohnung kam von einer Genossenschaft. Die zweite war eine Eigentumswohnung, die sie von einem Bekannten gemietet hatte, und ihre aktuelle wird von der Aachener betreut. Diese Wohnung wurde damals in Zusammenarbeit mit der Aachener barrierefrei gemacht, damit Frau Schmitz ihre gehbehinderte Mutter besser betreuen kann. Inklusiv eines kleinen Gartens

„Bei uns haben beide Wohnmodelle ihre Berechtigung und sind je nach Lebenssituation sinnvoll.“

Christian Simon,
Bereichsleiter Wohnungswirtschaft

und eines Kirschbaums. Der Gedanke an Eigentum hat sie nie beschäftigt: „Was Eigenes zu haben, kostet Cash, und das kann man besser einsetzen. Mein Neffe hat gebaut. Ein echt schönes Haus“, erzählt Frau Schmitz, „aber die können nicht mehr wirklich in Urlaub fahren, sind gebunden, haben Stress. Das wär nix für mich.“ Frau Schmitz hat eine klare Haltung: Es geht ihr nicht darum,

dass sie nicht kaufen könnte, sondern darum, dass Mieten besser zu ihr passt. Diese Haltung ist verbreiteter, als viele vermuten: Für eine solide Immobilienfinanzierung braucht man 20–30 % Eigenkapital. Dort, wo Kaufpreise für Eigentum im mittleren sechsstelligen Bereich beginnen, ist das für viele eine schwer überwindbare Hürde. Denn es kommen noch Kaufnebenkosten, Grunderwerbsteuer und die laufende Instandhaltung dazu. Als Mieter kennt man seine monatliche Belastung und hat die Möglichkeit, sein Kapital anders einzusetzen. In anderen europäischen Ländern ist die Eigentümerquote wesentlich höher, z. B. 76 % in Spanien oder über 90 % in Rumänien. Aber es gibt eben auch mehr Probleme oder Sorgen. Beim Mieten oder Kauf hat jeder eigene Präferenzen und Möglichkeiten. Deshalb sagt Christian Simon, Bereichsleiter Wohnungswirtschaft bei der Aachener: „Bei uns haben beide Wohnmodelle ihre Berechtigung und sind je nach Lebenssituation sinnvoll.“ Das klingt ausgewogen – und ist für die Aachener eine sinnvolle Entscheidung.

TEUER, KNAPP, BEGEHRT. SO SIEHT DER DEUTSCHE MIETMARKT AUS.

Wer die aktuelle Lage im Markt für Mietwohnungen beobachtet, braucht starke Nerven: Im Jahr 2025 stiegen die Angebotsmieten im bundesweiten Durchschnitt um 5%. In Ballungsgebieten sogar noch stärker. In Frankfurt oder München sind Quadratmeterpreise von über 18€ mittlerweile eher die Regel als die Ausnahme. Die Belastungen für Mietende steigen also kontinuierlich. Gleichzeitig hinken Neubauten dem Bedarf hinterher. Bei 400.000 benötigten Wohnungen wurden 2025 nur 220.000 neue genehmigt. Für 2026 rechnen Experten aufgrund verschiedener Faktoren wie Krieg und Materialmangel mit noch weniger. So entsteht eine immer größere Lücke zwischen dem, was gebraucht wird, und dem, was entsteht. Das trifft Mietende unmittelbar: Wer heute umzieht oder eine Wohnung sucht, zahlt im Schnitt fast 30 % mehr als jemand mit einem älteren Bestandsvertrag.

Der Mieterbund warnt deshalb vor einer zunehmenden Wohnkostenüberlastung. Über ein Drittel der Mietenden geben mehr als 30 % ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aus, knapp 12% aller Deutschen sogar mehr als 40 % – das ist deutlich mehr als der EU-Durchschnitt von lediglich 8,2%. Bereits heute ist jeder achte Deutsche durch seine Wohnkosten überlastet. Der Trend ist alarmierend: Die Anzahl der durch Wohnkosten überlasteten Haushalte ist in den letzten fünf Jahren um 25 % gestiegen und der Wohnungsmarkt trägt zunehmend zur Verschärfung der Situation bei. Trotz alledem ist Mieten schon lange keine Wohnform für ausschließlich finanzschwächere Menschen mehr. 70 % der Generation Z leben zur Miete, genau wie drei Viertel der Alleinerziehenden oder mehr als 80 % der Menschen ohne deutschen Pass. Und auch in der Mitte der Gesellschaft – z. B. bei gutverdienenden Doppelhaushalten, Akademikern und mobilen Fachkräften – entwickelt sich Mieten zu mehr als einer Übergangslösung. Im Gegenteil, sie vermeiden den Kauf von Eigentum bewusst. Nicht, weil es an finanziellen Mitteln fehlt, sondern weil sich die Prioritäten verändert haben: Für viele zählen Flexibilität, Lebensqualität und finanzielle Diversifikation mehr als das

Sicherheitsgefühl eines Grundbucheintrags. Hinzu kommt, dass mittlerweile in vielen Fällen das Erbe darüber entscheidet, ob man sich Eigentum leisten kann – eigene Leistung und Bildung sind im Gegensatz zu früher meist nicht mehr ausreichend. Immobilienkauf wird dadurch mehr und mehr zur Herausforderung.

Ein einfaches Rechenbeispiel für das Für und Wider von Kaufen und Mieten: Familie A kauft eine Wohnung für 250.000€. Nach 20 Jahren ist sie abbezahlt und ca. 450.000€ wert. Ab diesem Zeitpunkt betragen die monatlichen Nebenkosten und Rücklagen „nur“ noch knapp 400€. Für 58 % der Deutschen ist das die stabilste Säule der Altersvorsorge. Im Gegensatz dazu mietet Familie B eine vergleichbare Wohnung und investiert die Differenz zwischen Kaufrate und Miete in ETFs. Bei angenommener konstanter Entwicklung hat sie nach 20 Jahren ein höheres Vermögen und wesentlich mehr Flexibilität. Das überzeugt, neben den genannten Hindernissen beim Immobilienkauf, immer mehr Menschen.

Das Thema Altersvorsorge wird im Vergleich von Mieten und Kaufen besonders leidenschaftlich diskutiert. Es stimmt, dass Mietende keine Eigentumsrechte erwerben und dass Wohneigentümer im Vergleich über ein Vielfaches an Sachvermögen verfügen. Aber das sagt wenig darüber aus, was im Alter passiert, wenn beispielsweise eine Immobilie sanierungsbedürftig wird, eine Eigentümergemeinschaft Sonderumlagen beschließt, der Wohnraum zu groß wird oder die Gesundheit nicht mehr mitspielt. Das sieht auch Frau Schmitz so: „Was bringt mir denn der Alterswohnsitz, wenn er am Ende für das Pflegeheim draufgeht?“ Und es ist eben auch richtig, dass man als Mieter z. B. mit einem breit gestreuten Anlagenportfolio im Alter



ähnlich gut oder sogar besser aufgestellt sein kann. Hinzu kommt, dass man als langjähriger Bestandsmieter mit einem verlässlichen Vermieter eine überschaubare monatliche Belastung hat. Man weiß also, was das Wohnen kostet, und kann Kapital anderweitig einsetzen. Und man spart sich in vieler Hinsicht Stress.

ANKOMMEN OHNE KAUFVERTRAG ODER DIE BEDEUTUNG VON HEIMAT.

Neben der Altersvorsorge wird auch ein anderes Narrativ, das sich hartnäckig hält, heiß debattiert: Wer kauft, kommt an, wer mietet, ist noch unterwegs. Aber diese Gleichung stimmt schon lange nicht mehr und wahrscheinlich hat sie es noch nie wirklich getan. Ein erheblicher Teil der über 65-Jährigen in Deutschland lebt zur Miete. Nicht, weil sie keine andere Option hatten, sondern weil ihnen das Mieten ermöglichte, in unterschiedlichen Lebensphasen das Richtige zu tun: umzuziehen, wenn der Job es verlangte, sich zu verkleinern, wenn die Kinder aus dem Haus sind, oder eine barrierefreie Wohnung zu beziehen, ohne die eigene Immobilie verkaufen zu müssen. Klingt nach Pragmatismus. Aber dieser Pragmatismus schafft Lebensqualität, Freiheit und Ruhe. Deshalb ist für viele Ankommen nicht an Eigentum gebunden. Für sie heißt Ankommen, sich da wohlfühlen, wo man ist und sein Leben eingerichtet hat. Dann sind die eigenen vier Wände überall.

Ähnlich sieht es auch Frau Schmitz. Ihre drei Umzüge innerhalb des Veedels fand sie entspannt. Für sie war es kein Stress oder Verlust, sondern einfach ein neuer Lebensabschnitt. Und sie schätzt die Flexibilität: „Hätte ich Eigentum und müsste das Dach erneuern, könnte ich fünf Jahre nicht in Urlaub fahren“, sagt sie. „Mieten gibt schon Freiheit und Sorglosigkeit. Wenn die Heizung kaputt geht oder neue Klimagesetze kommen, ist das Sache des Vermieters und nicht mein Problem.“ Das Argument zieht angesichts neuer energetischer Anforderungen: Sonderumlagen für Fassadensanierungen oder Heizungstausch können Eigentümer empfindlich belasten. Mietende sind von energetischen Investitionen nicht unmittelbar betroffen, auch wenn sich einzelne Maßnahmen im Rahmen gesetzlicher Vorgaben auf die Mietenden auswirken können.

Aber die Freiheit ist nicht nur finanziell geprägt. Sie entsteht auch durch Zugehörigkeit. Dass Frau Schmitz ihrem Quartier ihr Leben lang treu geblieben ist, hat Gründe. Die Kombination aus Nachbarschaft, jahrzehntelanger gemeinnütziger Arbeit im Veedel und gewachsenen Bekanntschaften und Freundschaften ist stärker als der Wunsch nach Eigentum. Auf die Frage, was eine Mietwohnung zur Heimat macht, hat sie eine klare Antwort: „Das hat was mit Menschen zu tun, mit Beziehungen. Man kriegt schnell Kontakt – wenn man das möchte. Das ist für mich die Priorität. Wenn ich dann auch noch

so schön wohnen kann wie hier, umso besser.“ Für sie hängt Heimat nicht an Eigentum, sondern am Umfeld. Dieses Umfeld hat Frau Schmitz ihr Leben lang geprägt – und sie hat das Leben hier geprägt. „Ich arbeite seit über 45 Jahren beim Kellerladen e. V., einem sozialen Verein hier in Bilderstöckchen, und habe viel Veränderung mitbekommen. Manches positiv, manches negativ. Aber ich habe nie den Gedanken gehabt, hier wegzugehen. Da drüben wohnt meine Schwester, nebenan sehr gute Freunde“, erzählt sie und zeigt dabei auf benachbarte Gebäude. „Warum sollte ich woandershin? Das ist unser Veedel. Vielleicht nicht mehr so eng wie früher, aber wenn man will, kann man immer Leute kennenlernen und mit allen auskommen.“ Was Frau Schmitz in ihrem Viertel lebt und beobachtet, gilt zunehmend als stadtplanerisches Ideal: Soziale Quartiersentwicklung, Diversität und Gemeinschaftsflächen sind Qualitätsmerkmale für gutes Leben und Heimatgefühl. Mehr als das reine Eigentum. Deswegen gewinnen neue Wohnkonzepte, die Antworten auf veränderte Lebensrealitäten bieten, zunehmend an Relevanz – von Co-Living-Projekten über Mehrgenerationenwohnen bis hin zu barrierefreien Neubauten. Ob man mietet oder kauft, tritt dabei in den Hintergrund, denn die eigentliche Frage ist: Wer schafft und verantwortet diese neuen Lebensräume? Hier sind nicht nur die Wohnungsbauunternehmen gefragt, sondern die Politik, die Kommunen und Städte. Sie müssen gemeinsam die Basis für flexiblen Wohnraum und lebenswerte Quartiere bilden – orientiert an den diversen Lebensrealitäten der Menschen. Und sie müssen dabei gesellschaftliche Veränderungen und klimatische Notwendigkeiten einbeziehen. Das ist ein gewaltiger, immer zwingender werdender Kraftakt. Aber mit Blick auf den Wohnraumangel, den fortschreitenden Klimawandel und einen zunehmenden Desozialisierungsprozess muss dieser Kraftakt bewältigt werden. Das gelingt, wenn alle an einem Strang ziehen und man die Menschen mitnimmt. Hat man Erfolg, bedeutet es im Optimalfall ein besseres Leben für alle. Es bedeutet, dass nicht jeder ein Häuschen bekommt, aber am Ende – in einer idealen Welt – jeder ein Zuhause.



SCHÖNER WOHNEN, EGAL WIE. MIT DER AACHENER.

Mieten oder kaufen, Wohnung oder Haus – die Aachener stellt sich in dieser Debatte nicht auf eine Seite. Stattdessen bietet sie einfach beides an: attraktive Mietwohnungen im sozialen wie im frei finanzierten Bestand und vielfältige Eigentumsimmobilien für Kaufinteressenten. Besonders für Mietende geht sie über das reine Bereitstellen von Wohnraum hinaus: Es gibt Ansprechpartner, verlässliche Hausmeisterinnen und Hausmeister und Flexibilität bei Wohnraumfragen. Das hat Frau Schmitz selbst erlebt: „Als ich mit meiner Mutter in diese Wohnung einziehen wollte, gab es viele Gespräche, z. B. über Miethöhe, Sanierung und Barrierefreiheit. Die haben wirklich gesagt: ‚Wir lassen Sie nicht hängen!‘ Und so war es auch. Das hat mich schwer beeindruckt.“ Und es bestätigt, was Christian Simon berichtet: „Wir investieren nicht nur in Gebäude, sondern in Lebensqualität. Wir schaffen Sicherheit und Heimat – für Menschen, die kaufen, und für Menschen, die mieten. Und wollen für beide ein stabiler, flexibler Partner sein.“ Für Frau Schmitz ist das ein wichtiger Punkt. „Wenn was ist, kann ich anrufen. Aber ich ruf nicht wegen jeder Kleinigkeit an.“ Es ist also eine Partnerschaft auf Augenhöhe.



33 %

der Mieterhaushalte geben mehr als 30% ihres Einkommens für Miete aus

7 von 10

Angehörigen der Generation Z wohnen zur Miete

52,8 %

der Haushalte in Deutschland wohnen zur Miete – die höchste Mieterquote in der EU

47,2 %

Eigentumsquote in Deutschland – eine der niedrigsten in der EU

Das passt zur Haltung der Aachener als christlich-soziales Unternehmen. Aber sie muss auch wirtschaftlich denken. Ihr Angebot umfasst neben marktgerechten Wohnungen auch öffentlich geförderten bzw. sozialen Wohnraum. Dieser macht ca. 30% des Bestandes aus. Das ist kein Widerspruch, sondern ein strategisches Modell: Durch

„Wir investieren nicht nur in Gebäude, sondern in Lebensqualität. Wir schaffen Sicherheit und Heimat – für Menschen, die kaufen, und für Menschen, die mieten. Und wollen für beide ein stabiler, flexibler Partner sein.“

Christian Simon,
Bereichsleiter Wohnungswirtschaft

hochwertige Projekte werden günstigere Einheiten querfinanziert, die Quartiere werden durch die unterschiedlichen Zielgruppen lebendiger und stabiler. Aber das funktioniert leider nicht immer. Oft werden viele Rahmenbedingungen durch den Standort vorgegeben. An manchen Stellen ist beispielsweise nur der Bau von Reihenhäusern oder Einfamilienhäusern erlaubt, auch wenn angesichts des Wohnungsmangels und gesellschaftlicher Entwicklungen dichtes Mehrfamilienwohnen sinnvoller und sozial relevanter wäre. Die Realität des Wohnungsbaus ist komplex und oft klaffen Wunschdenken und Wirklichkeit recht weit auseinander.

Die Aachener steht für ein Konzept, bei dem Wohnformen nicht in Konkurrenz zueinander treten, sondern im Gleichgewicht sind. „Ich finde es gut, wenn es für jeden die richtige Möglichkeit gibt“, erklärt Frau Schmitz. „Das eine schließt das andere ja nicht aus. Auch wenn ich glaube, dass gerade jüngere Menschen immer weniger Eigentum kaufen werden, weil sie anders leben möchten oder es sich einfach nicht leisten können.“ Damit trifft sie den Kern der Sache: Der Aachener geht es darum, allen guten Wohnraum zugänglich zu machen – immer abhängig von individuellen Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten. Sie trägt dieser Vielfalt durch ein Angebot an Miet- und Kaufobjekten Rechnung.

AUS DEM WALDE, DA KOMM ICH HER.

Und nicht nur aus dem Walde, sondern auch aus der Versenkung, der Vergessenheit. Doch jetzt ist es wieder da, das Holz, und feiert als begehrter Baustoff sein Comeback. Schließlich birgt es das Versprechen, endlich klimaneutrale Quartiere entwickeln zu können. Kreislaufwirtschaft par excellence inklusive. Zu viel versprochen?

Holz im Zeitenlauf der Dinge: vom Land ins Nichts in die Stadt.

Schon in prähistorischer Zeit nutzten Menschen Holz für einfache Behausungen – zunächst in Form von provisorischen Konstruktionen aus Ästen, Stämmen und Naturmaterialien. Zwar noch recht primitiv und so gar nicht State of the Art, aber ein Anfang der Holzbauweise war gemacht. In den alten Hochkulturen wurde der Baustoff beim Errichten von Tempeln und Wohnhäusern eingesetzt – und das auf immer komplexere Weise. So wurden in der traditionellen chinesischen Architektur etwa Holzrahmenkonstruktionen mit ausgeklügelten Steck- und Zapfenverbindungen entwickelt, die ganz ohne Schrauben und Nägel auskamen und dadurch so flexibel waren, dass sie Erdbeben standhielten. In Europa setzte sich Holz während des Mittelalters vor allem im Wohnbau als dominierender Baustoff durch – einhergehend mit der Blütezeit des Fachwerkbaus. Ein Siegeszug, der erst durch die Industrialisierung sein Ende fand: Ziegel-, Stahl-

und Betonbau setzten sich immer mehr durch und verdrängten den Holzbauanteil. In Deutschland beschleunigte sich dieser Prozess auch durch strengere Bau- und Feuerordnungen, die Holzbauten – insbesondere in dicht bebauten Städten – einschränkten.



Doch Totgesagte leben länger. Da bildet Holz keine Ausnahme. So erlebt es als Baustoff der modernen Architektur aktuell eine Renaissance mit Anspruch auf Erfolg. Lag im Jahr 2014 die bundesweite Holzbauquote bei Wohnbauten noch bei unter 15%, sieht es nur zehn Jahre später schon anders aus: 2024 ist knapp jedes vierte Ein- und Zweifamilienhaus in Holzbauweise errichtet worden. Und das nicht etwa nur in ländlichen Räumen, sondern mittendrin in deutschen Großstädten. Der Schrei nach Nachhaltigkeit und der technologische Fortschritt machen es möglich.

Das Baumaterial der Stunde? Wenn der hölzerne Zaunpfahl winkt.

Alle Welt verlangt nach Nachhaltigkeit – vor allem in der Bauindustrie. Denn hier entscheidet sich ein großer Teil der globalen Umweltbilanz: Der Ressourcenverbrauch ist enorm, und ein erheblicher Anteil der CO₂-Emissionen entsteht bei der Herstellung und Verarbeitung konventioneller Baustoffe wie Beton oder Stahl. So verursacht allein die weltweite Zementproduktion viermal so viel CO₂ wie der gesamte internationale Flugverkehr. Da kommt der Baustoff Holz wie gerufen! Als nachwachsender Rohstoff bindet Holz während seines Wachstums CO₂ und kann so aktiv zum Klimaschutz beitragen – vorausgesetzt, es stammt aus nachhaltiger, baustellenaher Forstwirtschaft. Gleichzeitig bringt Holz viele bauliche Vorteile mit sich. Dank der guten und hochpräzisen Vorfertigung von Holzbauteilen, die vor Ort auf der Baustelle nur noch zusammengesetzt werden müssen, können Holzgebäude schneller als in herkömmlicher Bauweise errichtet werden. Dabei reduziert sich auch der Baustellenverkehr um bis zu 80%, weil die Anlieferung einzelner Rohstoffe und die aufwendige Verarbeitung vor Ort weitgehend entfallen. So geht wahre Effizienz! Auch die besonderen Eigenschaften von Holz zahlen sich positiv aus: Holz ist elastisch und schwingfähig, was zu einer hohen Erdbebensicherheit beiträgt. Selbst im Brandfall erweist es sich als widerstandsfähig, da Holz berechenbar abbrennt und eine schützende

Der Ressourcenverbrauch beim Bauen ist enorm, und ein erheblicher Anteil der CO₂-Emissionen entsteht bei der Herstellung und Verarbeitung konventioneller Baustoffe wie Beton oder Stahl.





Kohleschicht bildet – sodass auch mehrstöckige Holzhäuser den strengen Brandschutzauflagen gerecht werden. Zusätzlich wirkt verbautes Holz feuchtigkeitsregulierend und sorgt somit für ein angenehmes Raumklima. Dadurch, dass es vergleichsweise leicht und dennoch tragfähig ist, ist es besonders bei Aufstockungen bestehender Gebäude ein perfektes Baumaterial.

Davon überzeugte sich gerade auch die Aachener: Ein statistisch nahezu ausgereiztes Bestandsgebäude in der Kölner Königsberger Straße wurde in Holzbauweise aufgestockt, wobei das Material besonders mit seinem leichten Gewicht punktete. Gleichzeitig wurde das

Grundstück um einen Neubau in Holzbauweise ergänzt. Das Projekt gilt als so erfolgreich, dass nun auch in der Siegburger Straße ein Bestandsgebäude um ein Geschoss erweitert und die Baulücke mit einem Mehrfamilienhaus geschlossen werden soll – in Holzbauweise.

Doch kein Pro ohne Kontra – selbst der Superbaustoff Holz bringt Herausforderungen mit sich. So ist der natürliche Werkstoff anfällig für Feuchtigkeit, Schädlinge und Witterungseinflüsse, wenn er nicht fachgerecht geschützt wird. Zudem sind hochwertige Holzbaustoffe teilweise kostenintensiver, und die Verfügbarkeit hängt stark von nachhaltiger,

regionaler Waldwirtschaft ab. Nicht zuletzt erfordert der Holzbau spezifisches Fachwissen in Planung und Ausführung. Trotz dieser Nachteile überwiegen jedoch in vielen Fällen die ökologischen und bautechnischen Vorteile, weshalb Holz zunehmend als zukunftsfähiger Baustoff gilt.

Wachsen und gedeihen – Holz macht, was es am besten kann.

Immer öfter geht es in den Städten nicht nur in die Breite, sondern auch in die Höhe – und genau hier zeigt Holz, was in ihm steckt. Die vertikale Raum-

erobung durch Woodscrapers, also Hochhäuser aus Holz, macht es möglich, dringend benötigten Wohn- und Arbeitsraum auf nachhaltige Weise zu schaffen. Hier sind vor allem technologische Innovationen aus den Bereichen Werkstoffwissenschaften, Digitalisierung und der Robotik die positiven Treiber des Trends, dass sich Holz zunehmend zum zentralen Baustein der modernen Stadtentwicklung mausert. Besonders spannend sind dabei Projekte, die weit über den reinen Wohnungsbau hinausgehen und auf gemischte Nutzungen setzen: Das Roots in der Hamburger Hafen City etwa vereint Wohnen, Arbeiten, Ausstellungsflächen und kulturelle Angebote. So ist neben Gastronomie und einer Lernwerkstatt auch ein Kino in dem Gebäude untergebracht. Mit seinen 65 Metern galt es bei der Fertigstellung im Jahr 2024 als höchstes Holzhochhaus Deutschlands. Hierbei kamen 5.500 m³ Konstruktionsholz zum Einsatz.

Apropos „Rekorde brechen“: Die Aachener baut derzeit das Woodstöckchen auf dem historischen Areal der Afrika-Missionare Weiße Väter e. V. – mit 84 Mietwohnungen auf einer Geländefläche von 6.000 m² aktuell Kölns größter Wohnungsbau in Holzbauweise. Aufgrund der Architektur, die aus vier identischen Gebäudeteilen besteht, eignet es sich besonders für einen hohen Vorfertigungsgrad in Serie – und hier hat der Baustoff Holz ganz klar die Nase vorn. Die Haupttragstruktur besteht aus Brettspertholz und wird bei den Außenwänden durch eine Holzrahmenbauweise ergänzt. Auch wenn die Planungsphase erheblich länger dauerte als vorgesehen, macht die tatsächliche Bauzeit alles wieder wett: So werden beispielsweise vorgefertigte Badezimmer eingesetzt – inklusive der kompletten Ausstattung mit Fliesen, Waschbecken, Glastrennwand, Duschbrause und Spiegel. Ein Bauzeitbeschleuniger vom Feinsten.

Das bereits im Bau befindliche WoHo Berlin, ein Holzhybridensemble aus vier unterschiedlichen Kubaturen, setzt ebenso wie das Roots auf ein innovatives Konzept aus sozialem Wohnen, gemeinschaftlich ge-

nutzten Flächen und öffentlicher Infrastruktur – und das auf insgesamt 29 Etagen. Mit seiner Lage in Kreuzberg soll sich die Kiezkultur auch im Wohnhochhaus widerspiegeln: von Urban Gardening und Ateliers über kleine Lebensmittelläden und Lesecafés bis hin zu Kita, Hort und Wellness-Tempel. Während die Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte aus einer Stahlbetonkonstruktion bestehen, wird die restliche tragende Konstruktion aus Holz gefertigt.

Und mit dem Skypark Business Center entsteht am Luxemburger Flughafen eines der größten Holz-

gebäude Europas, das zeigt, dass selbst großstädtliche Büro- und Gewerbebauten längst in Holz realisierbar sind – und dabei nachhaltige Wunder vollbringen können. So bindet der Holzhybridbau bis zu 30.000 Tonnen CO₂. Kurz zur Einordnung: Das Gebäude speichert so viel CO₂, wie ein Wald mit einer Fläche von bis zu 4.000 Fußballfeldern pro Jahr aufnimmt. Eine weitere Besonderheit ist der Schallschutz des Gebäudes, das direkt an der Start- und Landebahn des Flughafens steht. Dafür sind zwei Maßnahmen entscheidend. Erstens funktioniert das Gebäude wie eine Art Lärmschutzwand. So zeigt eine große, geschlossene

In welche Metropole man auch blickt, der Baustoff Holz prägt als nachhaltige Lösung zunehmend die Stadtbilder und erweitert den urbanen Horizont.

Holz in Zahlen

CO₂-Einsparung bei 200 m² großem Holz-Wohnhaus: 16 bis 41 Tonnen im Vergleich zu konventioneller Bauweise
(Quelle: Ruhr-Universität-Bochum, 2022)

Jährliche Holzernte in deutschen Wäldern: 61,2 Mio. m³ (Quelle: Statistisches Bundesamt)

CO₂-Speicherung in einem Einfamilienhaus aus Holz: 40 bis 80 Tonnen
(Quelle: Cluster Holz & Forst Bayern)

Beschäftigte im Zimmerer- und Holzbau-gewerbe: 74.755 im Jahr 2024
(Quelle: Holzbau Deutschland)

„Ökologisch hat Holz ganz klar eine deutlich bessere CO₂-Bilanz.“

Daria Skeretz

Bauausführung



Ladenfläche zum Flughafen und schützt dadurch die dahinterliegenden Innenhöfe und Ruhezonen vor dem Fluglärm. Zweitens besteht die Gebäudehülle aus einer mehrschichtigen Hightechfassade, die dank einer Kombination aus Glas, Dämmung und Luftzwischenräumen für einen geringen Lärmpegel im Inneren sorgt.

Diese Leuchtturmprojekte machen deutlich: In welche Metropole man auch blickt, der Baustoff Holz prägt als nachhaltige Lösung zunehmend die Stadtbilder und erweitert den urbanen Horizont. Ob das aber der Königsweg ist oder nur eine weitere Möglichkeit, den Anforderungen an mehr Nachhaltigkeit gerecht zu werden, zeigen die nächsten Jahre. Die Aachener hat sich mit dem abgeschlossenen Wohnprojekt in der Königsberger Straße und dem Woodstöckchen längst der Herausforderung gestellt und erste Erfahrungen im Holzbau gesammelt. Wohin die Reise führt? Fragen wir doch einfach die Holz-Pionierinnen der Aachener.

Vom Hölzchen zum Stöckchen – die Aachener im Gespräch.

Holz oder nicht Holz – das ist hier die Frage. Die Verantwortlichen der ersten Kölner Holzbauprojekte bei der Aachener stehen uns Rede und Antwort. Daria Skeretz leitet die Bauausführung vom Projekt Woodstöckchen und Elena Vinnik verantwortet die Projektentwicklung in der Königsberger Straße.

Redaktion: Die wichtigste Frage vorab: Wie läuft's mit Ihren Holzbauprojekten? Haben Sie beim Baumaterial aufs richtige Pferd gesetzt?

Vinnik: In der Königsberger Straße war gar kein anderer Baustoff denkbar, weil es sich teils um eine Aufstockung des Dachgeschosses handelt und der Dachstuhl im Normalfall aus Holz gefertigt wird. Außerdem haben wir das Bestandsgebäude um einen Laubengang erweitert. Ergänzend haben wir einen Neubau errichtet, der an das Gebäude anschließt und sich dank der Holzbauweise sehr harmonisch in die umliegende Architektur integriert.

Skeretz: Beim Woodstöckchen kann ich ganz klar sagen, dass wir den Planungsaufwand unterschätzt haben. Wir wussten natürlich, dass man deutlich mehr, detaillierter und intensiver vorplanen muss, weil nachträglich nichts mehr angepasst werden kann. In der klassischen massiven Bauweise kann man auf der Baustelle im Zweifel auch noch spontan reagieren. Das ist hier nicht mehr möglich. Aber mit den künftigen Bauvorhaben wird die Planung auch reibungsloser funktionieren.

Redaktion: Machen Ihre Projekte Schule? Baut die Aachener künftig vermehrt mit Holz?

Skeretz: Wir sind natürlich allein schon politisch und auch gesellschaftlich gefordert, nachhaltiger zu werden. Man denke nur an das Pariser Klimaschutzabkommen, das die Dekarbonisierung Europas fordert. Hier hat Holz natürlich eine bessere Energiebilanz als

Stahl und Beton. Und mit der Gesetzgebung, speziell bei uns in NRW, geht es jetzt auch vorwärts, sodass der Holzbau immer besser umsetzbar wird. Ein weiterer Vorteil ist etwa, dass wir nachhaltige Bauvorhaben wie das Woodstöckchen QNG*-zertifizieren lassen – und somit wieder günstigere Finanzierungen nutzen können. Ob das tatsächlich die Mehrkosten am Ende aufwiegt? Da werden wir im Nachhinein Bilanz ziehen.

Redaktion: Ökologie oder Ökonomie – wo punktet Holz und wo setzt die Aachener ihren Schwerpunkt?

Vinnik: Ganz klar: Nachhaltigkeit! Das haben wir uns absolut auf die Fahne geschrieben.

Skeretz: Ökologisch hat Holz ganz klar eine deutlich bessere CO₂-Bilanz. Und den wirtschaftlichen Aspekt muss man immer wieder neu beleuchten und bei jedem Projekt individuell abwägen. Bei unserem Woodstöckchen war Holz eine tolle Lösung, ganz einfach aufgrund der hohen Wiederholungszahl. Hier können wir wirklich seriell planen und bauen.

Vinnik: Und das zahlt sich natürlich aus. Weil gerade die 3D-Modelle, die auf den Millimeter genau erstellt werden müssen, viel Geld schlucken. Baut man seriell, kann man diese Kosten der Werkplanung einsparen.

Skeretz: Wenn beim nächsten Projekt aber die Grundrisse wieder individueller werden, muss man das wieder neu betrachten.

Redaktion: Gibt es bei der Aachener ein eigenes Holzressort, in dem das Wissen im Umgang mit dem Baustoff gebündelt wird?

Vinnik: Also ich war als Projektleiterin der Königsberger Straße quasi die Pionierin im Holzbau bei der Aachener. Und als Daria Skeretz mit dem Woodstöckchen startete, hat unsere Geschäftsleitung die Abteilungen Großmodernisierung und Neubau aus strate-



gischen Gründen zusammengelegt. Seitdem sitze ich Tür an Tür mit Daria Skeretz. Das ganze Wissen wird jetzt im neuen Bereich „Bau“ gebündelt. Und schon funktioniert der Austausch reibungslos!

Skeretz: Das stimmt! Wir sind ein sehr kommunikatives Team und tauschen uns gerne auch untereinander aus, sodass das Wissen dann auch möglichst breit gestreut ist. Trotzdem fällt es mir schwer, uns als

Expertinnen zu bezeichnen: Wir lernen noch immer tagtäglich dazu.

Redaktion: Apropos lernen: Was waren Ihre wichtigsten Learnings – und wohin geht die Reise mit dem Baustoff Holz langfristig?

Skeretz: Wir setzen jetzt neu auf den Baustoff Holz und werden schauen, wie es sich entwickelt. Aber aktuell sind wir noch in der Testphase.

Vinnik: Was ein ganz großes Thema in der Zukunft sein wird, ist die serielle Sanierung – hier stehen wir bereits in den Startlöchern und nutzen unsere bisherigen Learnings, um perfekt vorbereitet zu sein, wenn es so weit ist. Bei der seriellen Sanierung ist Holz unverzichtbar, weil es mit der Vorfertigung von modularen Wänden und Fassadenelementen den richtigen Rahmen dafür mitbringt. So lassen sich die Kosten minimieren und man benötigt nicht mehr so viele Fachkräfte auf der Baustelle, die ja auch immer weniger werden. Generell sind beide Baustoffe, Holz und Beton, die Zukunft, weil weiterhin das Geld entscheidet und jedes Projekt immer ganz eigene Grundvoraussetzungen mitbringt.

*Mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude, kurz QNG, werden Gebäude zertifiziert, die besondere ökologische, soziokulturelle und ökonomische Anforderungen erfüllen.

➤ Das Projekt Woodstöckchen

Wo: Köln-Bilderstöckchen
Was: 4 Mehrfamilienhäuser mit 84 Wohnungen in Holzbauweise
Wann: Sommer 2025–Ende 2026
Wer: Niederlassung Köln



PLATZ DA!

DER BESTAND IST TOT.
ES LEBE DER BESTAND.

Der Lebenszyklus einer Immobilie ist nicht auf Unendlichkeit programmiert. Auch Gebäude kommen in die Jahre, können irgendwann mit neusten technologischen, energetischen Entwicklungen nicht mehr Schritt halten und rücken so ihrem Verfallsdatum immer näher. Statt kosmetischer Eingriffe ist dann eine tiefenwirksame, kostspielige Heilung angebracht. Dann doch weg damit und her mit dem Neubau! Scrap and Build – das gängige Konzept. Vielleicht gibt es aber auch Longevity-Maßnahmen, die das Leben eines Bestandsgebäudes verlängern können. Ist die Zeit reif für ein Wunder?

Manchmal eben schon. Weist ein Bestandsgebäude schwere bauliche Schäden an Tragwerk oder Fundament auf, ist es nicht mehr nutzbar. Auch eine Schadstoffbelastung, die nur mit hohem Aufwand zu beseitigen ist, die unzureichende Gebäudestruktur oder ein extrem

schlechter energetischer Zustand können für den Abriss einer Immobilie sprechen. Denn eine Modernisierung ist dann aus technischen und wirtschaftlichen Aspekten oft nicht mehr sinnvoll. In solchen Fällen birgt ein Neubau auch neue Chancen: Maximale Energieeffizienz kann nach aktuellen Standards umgesetzt werden, eine durchdachte Gebäudeplanung kann die Fläche besser nutzen und beispielsweise im Bereich Nachverdichtung mehr Wohnraum schaffen, es gibt keine versteckten Altlasten wie Asbest oder PCB mehr und die Instandhaltungskosten sind langfristig betrachtet geringer als bei sanierten Altbauten. Ein Neubau kann außerdem optimal an heutige Bedürfnisse angepasst werden – mit barrierefreien Grundrissen, flexiblen Wohnkonzepten und einer komfortablen Ausstattung.

Effizienz und Nutzbarkeit auf der einen Seite, Nachhaltigkeit und kulturelle Verankerung auf der anderen Seite – und dazwischen die große Frage nach der Wirtschaftlichkeit. So ist eine Sanierung oft dann günstiger, wenn die Bausubstanz solide ist und keine gravierenden Schäden vorliegen. Hält sich der Modernisierungsaufwand also im Rahmen, kann eine Sanierung wirtschaftlich attraktiver sein. Sind allerdings umfassende Eingriffe notwendig, etwa bei statischen Problemen, Schadstoffbelastung oder ineffizienten Grundrissen, lohnen sich eher der Abriss des Bestandsgebäudes und der Neubau. So ist die Entscheidung zwischen Abriss und Sanierung also wie so oft eine individuelle, komplexe und ganzheitliche Be-

Muss das wirklich sein? Schaut man sich einmal an, was der Abriss eines Bestandsgebäudes mit der Umwelt, dem Klima und den Ressourcen macht, wähnt man sich auf dem Walk of Shame der Klimasünder. 54% aller deutschen Abfälle gehen durch die enormen Mengen an Bauschutt auf das Konto der Immobilienbranche – in der EU fallen so jährlich 3 Mrd. Tonnen Bauschutt an. Die graue Energie, die in bestehenden Gebäuden gebunden ist, geht durch den Abriss verloren und es braucht bis zu 50 Jahre, bis ein Neubau die CO₂-Schuld des Abrisses energetisch ausgeglichen hat. Außerdem schluckt der Abriss enorme Summen an Geld – zwischen 80 und 200€ pro Quadratmeter. Fehlt plötzlich die alte, identitätsstiftende Architektur im Stadtbild, gehen auch Historie und ein Stück Stadtgeschichte verloren. Also noch mal: Muss das wirklich sein?





trachtung von Kosten, Umweltwirkung und städtebaulichen Zielen. Für Petra Gleisenstein, Bauplanung Aachener Köln, ist bei dieser Betrachtung aber auch das gesellschaftliche Umdenken hin zu mehr Nachhaltigkeit entscheidend: „In Zukunft wird die Entscheidung Abriss oder Sanierung immer mehr in Richtung Sanierung kippen. Einfach um den CO₂-Wert zu reduzieren – und weil natürlich auch Baumaterialien immer teurer werden und immer schwerer zu beziehen sind. Auch bei der Aachener ändert sich die Strategie dahingehend, dass man verstärkt bestrebt ist zu sanieren und Abriss nur die letzte Option ist.“ Und dann kommt das Projekt St. Bartholomäus daher, durchkreuzt alle Pläne und macht den guten Willen zunichte.

ST. BARTHOLOMÄUS WENN SCHON ABRISSEBIRNE, DANN MIT KONSEQUENTER VERBESSERUNG.

Dass der Abriss eines Bestandsgebäudes einen Neuanfang und eine positive Weiterentwicklung bedeuten kann, zeigt der Blick auf das Kölner Projekt St. Bartholomäus der Aachener. Neben der Kirche, die als Kolumbarium genutzt wird, und dem Kirchturm befanden sich drei weitere Gebäude, die in der Vergangenheit als Jugend- und Beratungseinrichtung der Katholischen Jugendagentur Köln GmbH (www.kja-koeln.de), Flüchtlingsunterkunft und Kindergarten genutzt wurden. Aufgrund der maroden Gebäudesubstanz waren aber große Teile der Gebäude schon längst nicht mehr nutzbar, als die Kirchengemeinde sich mit dem Problembau an die Aachener wandte. Petra Gleisenstein fasst die damaligen Herausforderungen zusammen: „Der Gebäudekomplex aus den 60er Jahren war wirklich in einem außerordentlich schlechten Zustand, da schon sehr lange nicht mehr saniert worden war. Zudem war das Grundstück mit seinen riesigen Freiräumen nicht optimal ausgenutzt und der Riegel auch nur zweigeschossig – also viel zu niedrig für eine dichte Bebauung. Wenn man sich überlegt, dass in Köln bis zum Jahr 2040 gut 50.000 Wohnungen fehlen werden, war also ein Neubau die logische Lösung.“

Im gemeinsamen Schulterschluss mit dem Stadtplanungs- und Denkmalschutzamt, der Kirchengemeinde und den Planungsbeteiligten entschied sich die Aachener schließlich dazu, das Bau- und Planungsrecht zu erwirken, die maroden Gebäude abzureißen und einen neuen Gebäuderiegel zu bauen. Eine

Projektentwicklung, die zahlreiche Wohnungssuchende im beliebten Kölner Stadtteil Ehrenfeld erfreuen wird. Denn hier entstehen 59 Wohneinheiten, wovon ca. 45% der Wohnfläche öffentlich gefördert werden und der Rest als freifinanzierter Mietwohnungsbau vorgesehen ist. Vom kompakten Apartment bis hin zur großzügigen 6-Zimmer-Wohnung bietet der vielseitige Wohnungsmix Singles, Paaren, älteren Menschen und Familien ein neues Zuhause. In einem separaten Gebäude plant die KJA ein Jugendzentrum mit integrierter Beratungseinrichtung, sodass die soziale Nutzung, wenn auch in reduzierter Form, mit dem Neubau bestehen bleibt. Dazu wird die neue Projektentwicklung in puncto Nachhaltigkeit eine erhebliche Verbesserung mit sich bringen: Der Wohnriegel entspricht den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2024, das mit dem KfW Effizienzhaus 55 gleichzusetzen ist, und wird effiziente, klimafreundliche und sparsame Energie über das Fernwärmenetz beziehen. Zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach für die nachhaltige Stromversorgung installiert, die auch gleichzeitig in ein Mieterstrommodell integriert werden kann. Die zahlreichen Fahrradabstellplätze sollen die emissionsfreie Fortbewegung für die Bewohnenden sicherstellen. Last, but not least bildet das Retentionsdach ein echtes Highlight in puncto Nachhaltigkeit: Mit seiner extensiven Begrünung kann die Dachkonstruktion das Regenwasser temporär speichern und zeitverzögert ableiten. Und zwar nicht in die Kanalisation, sondern in Rigolen, die sich auf dem Grundstück befinden. Unter Rigolen versteht man unterirdische Speicher- und Versickerungssysteme, die das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen, zwischenspeichern und an den Boden abgeben. Die Vorteile dieses Systems kommen direkt dem Klima zugute. Indem das

Wasser auf der Dachfläche verdunstet, wird beispielsweise die Umgebungsluft gekühlt, worüber sich die Hausbewohnenden besonders an heißen Sommertagen freuen dürfen. Auch die Dachbegrünung reduziert die Aufheizung des Dachs und senkt die Temperatur in den darunterliegenden Stockwerken. Die Rigolen entlasten zudem die Kanalisation, die bei Starkregen oft nicht in der Lage ist, die anfallende Niederschlagsmenge aufzunehmen, und dadurch überflutet. Stattdessen kann das kontrolliert abgegebene Wasser versickern und neues Grundwasser bilden.

Abschließend stellten wir dem Aachener Projektteam die Gretchenfrage: War der Abriss der Bestandsgebäude tatsächlich berechtigt? „Ja, ganz sicher!“, erklärt Projektleiter Volkan Kulak. „Natürlich ist es sinnvoll, ein Bestandsgebäude zu erhalten, um den CO₂-Ausstoß zu verhindern. Aber in dem Fall waren die Voraussetzungen nicht gegeben. Um

Platz für gut 60 neue Wohnungen nach modernsten energetischen Standards zu schaffen, blieben uns nur der Abriss und Neubau.“ Doch bevor der Abriss Tatsachen schaffte, rief das Aachener Nachhaltigkeitsteam ihr Pilotprojekt „Urban Mining“ ins Leben.

URBAN **MINING**
DIE IDEE IST GUT, ABER DIE WELT,
DIE WELT, DIE WELT.

Jedem Anfang wohnt ein Zauber inne. Als sich die Aachener Kolleginnen Floralba Nölting, Architektin, und Isabell Gaubatz, Expertin Nachhaltigkeitsmanagement, mit ihrem Pilotprojekt „Urban Mining in St. Bartholomäus“ auf den Weg gemacht haben, war die eigene Erwartungshaltung groß. Ohne Zweifel würde das Duo dankbare Abnehmer finden für die Materialien, die in dem Objekt verbaut worden waren – vor allem, weil es mit dem Berliner Unternehmen Concular, das auf die Wiederverwendung von Baustoffen spezialisiert ist, einen versierten Partner an ihrer Seite wusste. Nölting und Gaubatz brannten für die Idee, das Bestandsgebäude als Rohstofflager zur Verfügung zu stellen, und glaubten den Lösungsweg zur Bauwende vor sich zu haben, um den klimaschädlichen, emissionstreibenden Abriss in etwas Positives zu verwandeln. Sie waren Feuer und Flamme, CO₂-Emissionen zu sparen, Ressourcen zu schonen und den Abfall zu reduzieren. Denn Urban Mining kann genau dieses

Potenzial entfalten, indem am Lebenszyklusende einer Immobilie Baumaterialien entnommen und wiederverwendet oder hochwertig recycelt werden. Doch je tiefer sie sich in das Thema Urban Mining eingruben, desto mehr bewegten sie sich auf einem Minenfeld mit immer neuen Herausforderungen.

So stellte sich heraus, dass die Angebote für den selektiven Rückbau um ein Vielfaches höher waren als die für den konventionellen Abriss. Hinzu kämen auch noch die Kosten für den Abtransport und die Vermarktung der Baustoffe. Es ließ sich einfach kein Abnehmer finden, der bereit war, diese horrenden Kosten zu übernehmen. Mehr noch: Die Angebote der potentiellen Abnehmer deckten gerade mal 10 % des selektiven Rückbaus. Allein aus wirtschaftlicher Perspektive betrachtet, erwies sich das Urban-Mining-Projekt so zunehmend als unattraktiv. Außerdem zeigte sich, dass der Markt für wiederverwendbare Bauteile, abgesehen von wenigen stationären Bauteilbörsen oder Online-Marktplätzen, aktuell



noch sehr klein ist, was die Vermarktung der Bauteile enorm erschwert. Und auch intern konnten die Baustoffe nicht wiederverwendet werden, da es der Aachener schlicht an Zwischenlagern fehlt und sich keine finanziellen oder energetischen Einsparungen durch die Verwendung von Sekundärrohstoffen ergeben hätten. Doch als größtes K.-o.-Kriterium betrachten Gaubatz und Nölting den Faktor Zeit: „Uns blieb gerade mal ein halbes Jahr, um den selektiven Rückbau zu planen. Heute wissen wir, dass das deutlich zu wenig Zeit ist“, so Gaubatz.

„ICH GLAUBE, WIR HABEN MITTLERWEILE VERSTANDEN, DASS KREISLAUFWIRTSCHAFT KEIN ZUKUNFTSTREND IST, SONDERN DIE GRUNDVORAUSSETZUNG FÜR EINE NACHHALTIGE ENTWICKLUNG. ES IST LÄNGST KEINE FRAGE MEHR, OB SIE UMGESETZT WIRD, SONDERN WANN.“

Isabell Gaubatz, Expertin Nachhaltigkeitsmanagement Aachener

Doch kein Pilotprojekt ohne Learnings. Die Aachener hat nun ein Bündel an Maßnahmen entwickelt, um perspektivisch Urban Mining gewinnbringend zu realisieren und in den Lebenszyklus ihrer Immobilien zu integrieren. Allen voran betrifft dies die realistische Zeitplanung, denn nur mit ausreichend zeitlichen Ressourcen lassen sich qualitative Rückbau- und Wiederverwendungsprozesse ermöglichen. Auch möchte man künftig eine frühzeitige Materialprüfung im Urban-Mining-Prozess sicherstellen und bereits zu Projektbeginn systematisch Baustoffe identifizieren und eine detaillierte Analyse durchführen. „Mit dem Pilotprojekt haben wir uns dazu entschieden, einen Gebäuderessourcenpass für Aachener Objekte zu implementieren. Mit diesem Dokument können wir ganz genau die Baustoffe unserer Bestandsgebäude erfassen und unsere Bauplaner dafür sensibilisieren, welche Materialien gut geeignet sind, um sie künftig in die Kreislaufwirtschaft einzuführen“, so Nölting.

Die wichtigste Stellschraube stellt allerdings die ganzheitliche Planung von Beginn an dar: So sollen in Zukunft das Lebensende eines Gebäudes bereits bei der Planung berücksichtigt und Rückbau- sowie Wiederverwendungspotentiale systematisch mitgedacht werden. „Design for Deconstruction“ heißt dieses Prinzip in der Fachsprache. Doch nicht nur Wohnungsunternehmen wie die Aachener sind zum Umdenken aufgefordert, um Urban Mining attraktiver zu machen. Vor allem die Politik steht in der Pflicht, die Weichen zu stellen: Wenn die Entsorgung von Bauschutt teurer wird und CO₂-Bepreisung sowie Nachhaltigkeitsanforderungen steigen, gewinnt der selektive Rückbau an Akzeptanz und wirtschaftlicher Bedeutung.



➤ DAS PROJEKT – QUARTIER AM HELMHOLTZPLATZ, ST. BARTHOLOMÄUS

Wo: Köln-Ehrenfeld

Was: 55 Mehrfamilienhäuser mit 59 Mietwohnungen, wovon 22 öffentlich gefördert sind. Erbbaugrundstück der katholischen Kirchengemeinde Zu den Heiligen Rochus, Dreikönigen und Bartholomäus

Wann: Ende 2. Quartal 2028

(Mietanfragen ab Herbst 2027)

Wer: Niederlassung Köln

Auch wenn sich Urban Mining im Projekt St. Bartholomäus nicht realisieren ließ, ziehen die Nachhaltigkeitsexpertinnen Nölting und Gaubatz eine positive Bilanz: „Ich glaube, wir haben mittlerweile verstanden, dass Kreislaufwirtschaft kein Zukunftstrend ist, sondern die Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung. Es ist längst keine Frage mehr, ob sie umgesetzt wird, sondern wann“, bringt es Gaubatz optimistisch auf den Punkt. Die Zeit der Wunder, in der Gebäude ihrer natürlichen Lebensdauer trotzen und Scrap and Build endlich der Vergangenheit angehört, sie scheint zum Greifen nah. Die Welt, die Welt, die Welt – sie ist sehr bald bereit für eine neue Zukunft.



GOLDSCHÄTZE BERGEN – DIE VORTEILE VON URBAN MINING:

Substitution neuer Materialien

Wiederverwendbare Bauprodukte und Bauteile können in eigenen Projekten eingesetzt oder weiterverkauft werden. So können Materialkosten gesenkt und Ressourcen geschont werden.

Schutz vor Rohstoffpreiserisiken

Durch die Nutzung bestehender Materialien sinkt die Abhängigkeit von volatilen Rohstoffpreisen – ein klarer Vorteil für die Investitions- und Baukostenplanung.

Freisetzung von Materialwerten in Bestandsgebäuden

Gebäude werden zur Materialbank und erfasste Bauprodukte und -teile erhalten einen dokumentierten Restwert. Diese Werte können in Projektbewertungen einfließen.

Einsparungen bei Entsorgungskosten

Durch einen selektiven Rückbau und eine gezielte Trennung wiederverwendbarer Materialien wird das Abfallvolumen reduziert – und damit auch die Entsorgungskosten.

Mehr Planungssicherheit und Transparenz

Eine präzise Dokumentation der Bauteile schafft frühzeitig Klarheit über wiederverwendbare Materialien und hilft, unerwartete Kosten in späteren Projektphasen zu vermeiden.

Impressum/Angaben nach TMG und DL-InfoV

Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH
Hauptverwaltung
Mevisenstraße 14
50668 Köln

T 0221 7745-0

Aufsichtsratsvorsitzender: Gordon Sobbeck

Geschäftsführung:
Dipl.-Kfm. Marion Sett,
Dipl.-Kfm. Franz-Bernd Große-Wilde,
MRICS (seit 01.04.2025)

Datenschutzbeauftragter:
Martin Hille

info@aachener-swg.de
aachener-swg.de

Handelsregister:
HRB 96 Amtsgericht Köln

USt-IdNr.: DE122792142

Zuständige Aufsichtsbehörde
gemäß § 34 c Abs. 1 GewO:
Oberbürgermeister der Stadt Köln
(Amt für öffentliche Ordnung)
Kalk Karree
Ottmar-Pohl-Platz 1
51103 Köln

Niederlassungen Wohnungswirtschaft

Hauptverwaltung
Mevisenstraße 14
50668 Köln

Postfach 210140
57025 Siegen

T 0221 7745-0

Riphahnstraße 9
50769 Köln
T 0221 570870-0

Klosterstraße 76–80
40211 Düsseldorf
T 0211 1793029-0

Bulkersteig 1
45277 Essen-
Überruhr
T 0201 54571-0

Prinzenallee 22
13359 Berlin
T 030 4000333-1

Gratianstraße 15
54294 Trier
T 0651 97814-0

Niederlassungen Bau

Berliner Allee 48
40212 Düsseldorf
T 0211 91465-0

Bulkersteig 1
45277 Essen-
Überruhr
T 0201 54571-0

Mevisenstraße 3
50668 Köln
T 0221 7745-600

Gratianstraße 15
54294 Trier
T 0651 97814-0

Verbundene Unternehmen

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Oppenheimstraße 9
50668 Köln
T 0221 77204-0

Deutsche Wohnungsgesellschaft
mbH – DEWOG –
Mevisenstraße 14
50668 Köln
T 0221 7745-800

DEWOG-Treuhand Verwaltungs-
und Treuhandgesellschaft mbH
Mevisenstraße 14
50668 Köln
T 0221 7745-800

Siedlungsgesellschaft
„Am Bilderstöckchen“ GmbH
Mevisenstraße 14
50668 Köln
T 0221 7745-891

Bildnachweis: Steve Brookland

Seite 24–27:
nattmann + bruns architekten

Konzeption, Redaktion, Layout und Umsetzung:

HW Hochhaus Agentur GmbH

Maastrichter Straße 21–23
50672 Köln
www.dashochhaus.de



© 2026 Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH Köln