WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT
KÖLN-SÜLZ eG

Lebenswert in Ballungsräumen zu vertretbaren Preisen bauen – geht das?

Das Quartier

ANTON + ELISABETH

Vortrag von

Martin Frysch
Geschäftsführender Vorstand
Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG

Unternehmensdetails

1920
Gründung als Sülzer Siedlungsgesellschaft, hervorgegangen aus katholischer Arbeiterbewegung

1943 und 1970
Verschmelzung mit verschiedenen kleinen Genossenschaften

2005
Gründung der Tochterfirma Sülzer HEINZELMÄNNCHEN GmbH (als Hausmeisterdienst)

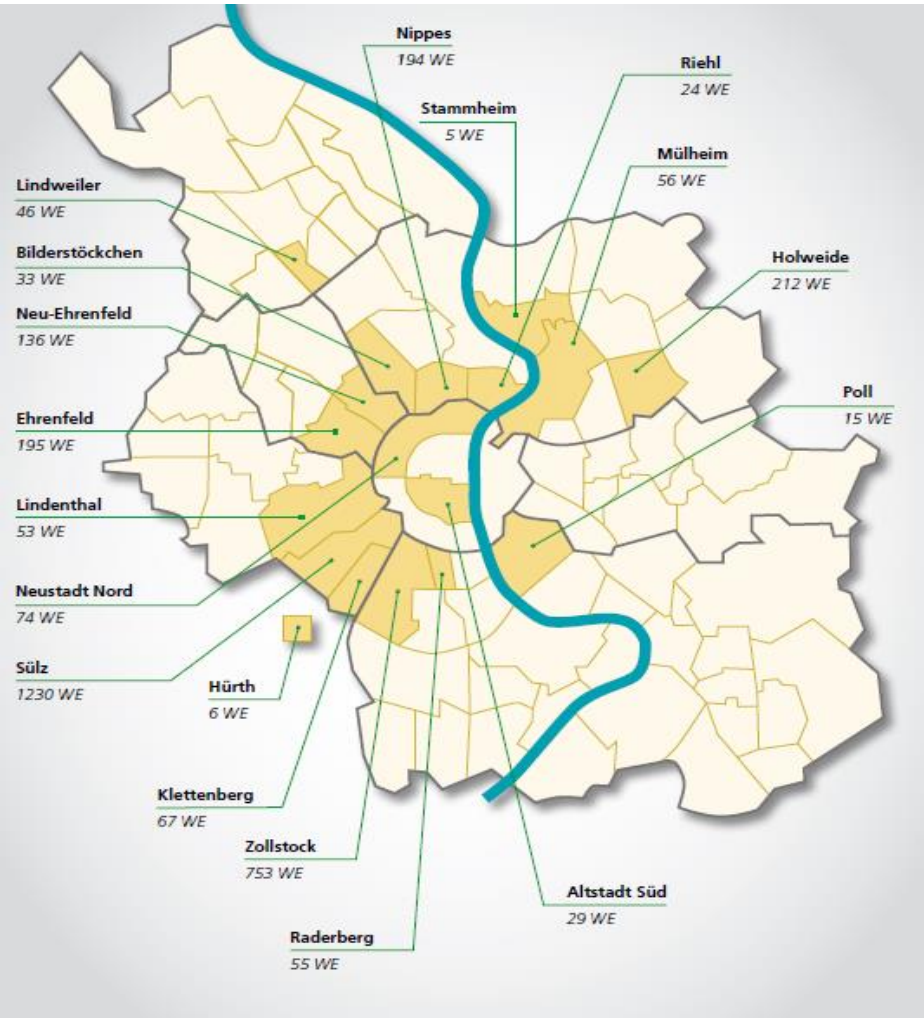
2006
Gründung der Tochterfirma EGW mbH (Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen) gemeinsam mit der Wohnungs- und Baugenossenschaft "Mieterschutz" eG

Unternehmensdetails

Allgemeine Daten (Stand 31.12.2017)

351	Wohn- und Geschäftshäuser
3.236	Wohnungen
36	Gewerbeeinheiten
2	Kindergärten
982	Garagen und Einstellplätze
227.165 m²	Wohn- und Nutzfläche
204.628 m²	Grundstücksfläche
104	WE Fremdverwaltung

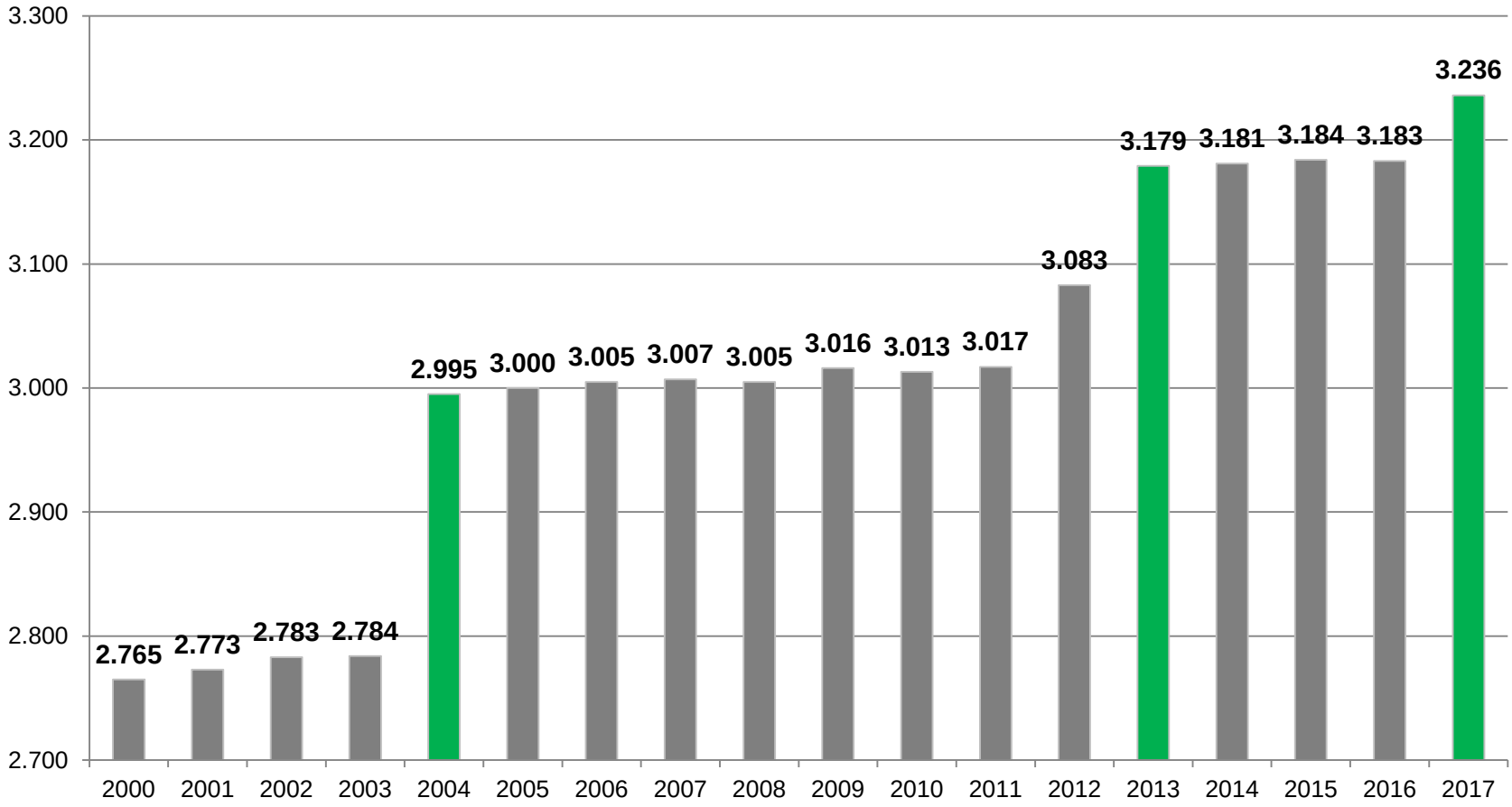
6.121	Mitglieder
21.365.593 €	Umsatzerlös
186.616.319 €	Bilanzvolumen
25	Angestellte inkl. Vorstand



WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT
KÖLN-SÜLZ eG

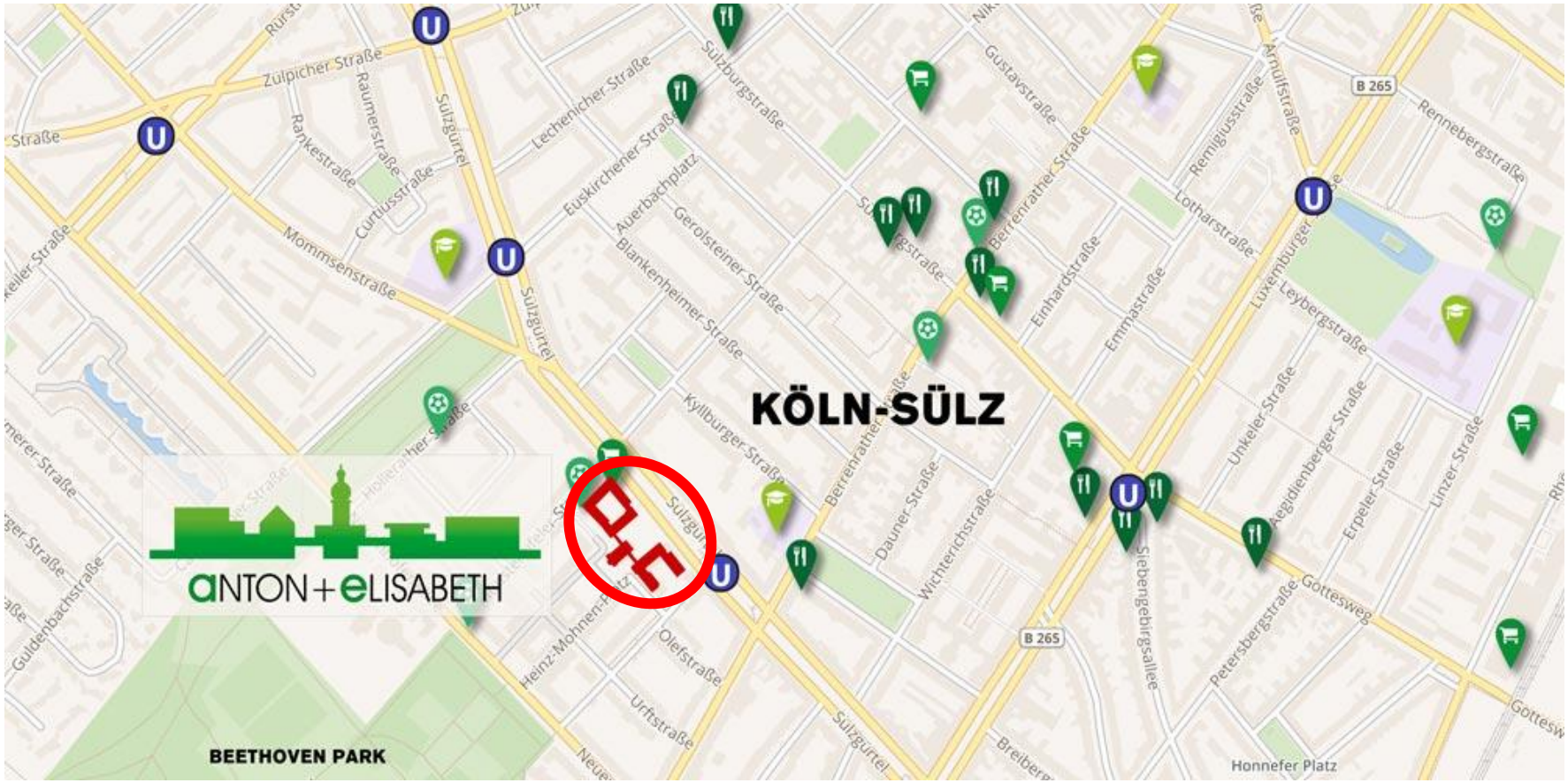
Unternehmensdetails

Entwicklung Anzahl Wohnungen seit 2000



Projekt

ANTON + ELISABETH



Projekt

ANTON + ELISABETH

Projekt

ANTON + ELISABETH

rd. 31.000 m² BGF

rd. 14.950 m² Wohn- und Nutzfläche
davon rd. 10.000 m² Wohnen

- 1 Nahversorger mit Café bzw. Eiscafé
- 1 Büroeinheit
- 4 Arzt- und Therapiepraxen
- 1 Tagespflegeeinrichtung
- 1 Restaurant
- 1 Bistro/Ladenlokal
- 1 zweigruppige KiTa
- Geschäftsstelle der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG
- Veranstaltungssaal in der ehemaligen Kirche
- 80 geförderte Wohneinheiten (davon 47 Wohngruppenplätze)
- 67 freifinanzierte Wohnungen
- 165 Stellplätze in 2 Tiefgaragen
- 4 CarSharing-Plätze

Projekt

ANTON + ELISABETH

Ein Dorf in der Stadt

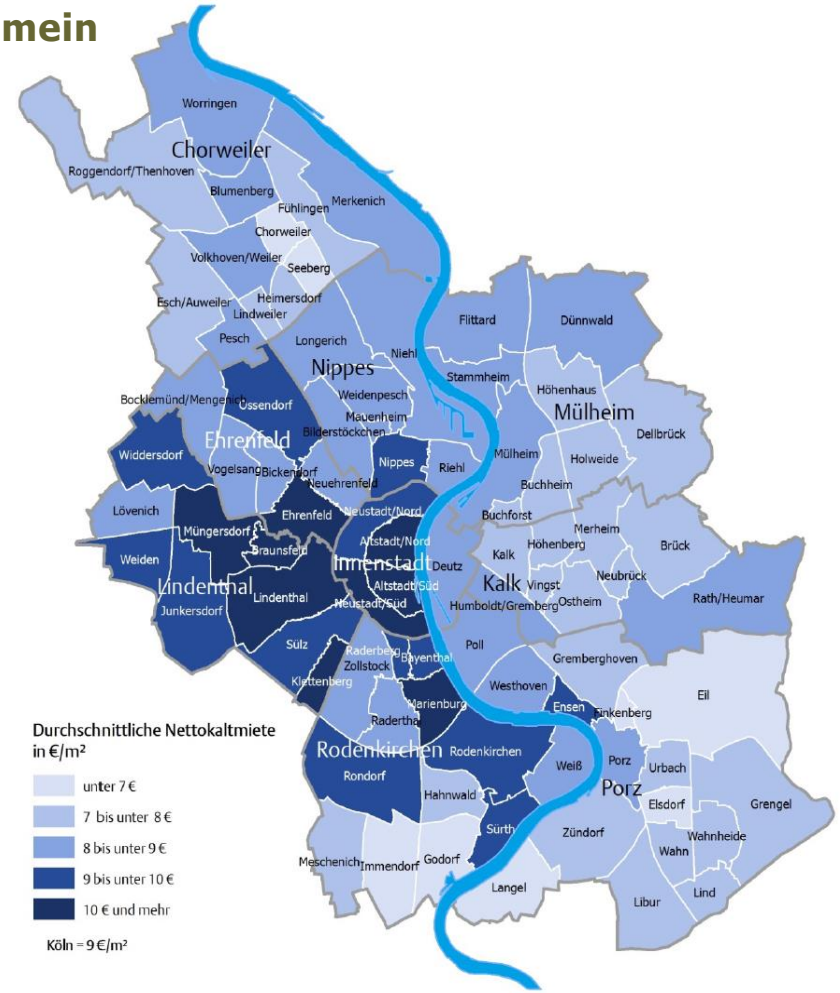
Die Besonderheit dieses Quartiers liegt in dem breiten Nutzungsmix: Die Wohneinheiten bestehen aus altersgerechten Wohnungen, Kleinwohnungen, Studentenappartements, Familienwohnungen und Gruppenwohnungen für Senioren und Menschen mit körperlicher und geistiger Einschränkung. Mit dieser Durchmischung fördern wir die Interaktion zwischen den Mietern und somit den genossenschaftlichen Charakter des neuen Quartiers. Es gibt einen REWE-Markt, mehrere Arzt-, Physio-, Psycho- und Yogapraxen, eine Tagespflegeeinrichtung für unsere älteren Mieter, eine Kindertagesstätte, ein Restaurant, ein Bistro und eine Versammlungsstätte in der ehemaligen Kirche. Auch die neue Geschäftsstelle unserer Genossenschaft findet ihren Platz im Kirchengebäude. Zusätzlich sind unter dem Gebäudekomplex Tiefgaragenebenen angeordnet. Weiterhin erstellen wir auf dem Gelände vier CarSharing-Plätze.

Mieten im Kölner Stadtgebiet

- **Grundsätzlich hohe Nachfrage im Kölner Stadtgebiet. Diese ist zwar differenziert, aber in allen Segmenten extrem hoch.**
- **Bedarf – Wunsch – Möglichkeiten liegen oft weit auseinander.**
- **Betrachtung der Wohnungsmarktregion ist wichtig;**
  kommunale Grenzen helfen hierbei nicht. Aktuelle Studie „Regionalen Ausgleich stärken" ist für die Region Köln in Arbeit.
- **Das derzeit zur Verfügung stehende Bauland reicht bei weitem nicht aus.**
- **Bauleitverfahren und Baugenehmigungen haben lange Laufzeiten.**

Mieten im Kölner Stadtgebiet

allgemein



Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik; "Leben in Köln"- Umfrage 2016

akt. Bewilligungsmiete Köln bei öffentlich gefördertem Wohnraum

Nettokaltmiete

6,80 EUR/m²

Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG

Durchschnittliche Nettokaltmiete

6,50 EUR/m²

Was heißt das für das bezahlbare und lebenswerte Wohnen in Bezug auf das Quartier „anton+elisabeth“?

Bezahlbar:

- Nur durch die aktuell niedrigen Zinsen können die enormen Baukostensteigerungen einigermaßen aufgefangen werden.
- Durch die zuvor geschilderte Baulandknappheit steigen die Gesamtkosten dennoch erheblich.
- Preisgedämpfte Mieten (< 10 EUR/m²) sind daher im freifinanzierten Markt kaum darstellbar.
- Das Projekt „anton+elisabeth" wartet daher mit einem Mix aus öffentlich gefördertem, frei finanziertem Wohnraum und Gewerbe auf. Aus dieser Mischung lässt sich eine Gesamtrentabilität rechnen.

Lebenswert:

- **Die Besonderheit in „anton+elisabeth" ist der breite Nutzungsmix.**
- **Wohnen (frei finanziert und öffentlich gefördert), Wohngruppen, Studenten-WG´s gepaart mit Pflege, Ärzten, Kulturraum, Nahversorgung, Restaurant bieten innerhalb des Quartiers ein eigenes urbanes Wohnen mit kurzen Wegen.**
- **Die Lage unmittelbar am Beethovenpark und im Anschluss an den Grüngürtel hat die Möglichkeit des innerstädtischen Wohnen bei guter Infrastruktur mit Naherholungsfaktor erst möglich gemacht.**

Fazit:

- **Bezahlbares Wohnen wird ohne Unterstützung durch die öffentliche Hand (Konzeptvergabe, öffentliche Förderung) auf Sicht nicht realisierbar werden.**
- **Nur die geschilderte Konzeption in der beschriebenen Lage hat dieses Projekt in dieser Form ermöglicht.**
- **Die zur Zeit für Köln ausgesprochen attraktive Förderkulisse des Landes NRW für den öffentlich geförderten Wohnraum passt gut in das Gesamtkonzept.**
- **Das geeignete Grundstück mit der hohen Bebauungsdichte (GFZ 2,1) kam uns zu Gute.**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit