

Städte als Partner

GAG in Köln: Kathrin Möller arbeitet als Vorstand Bauen gern zum Wohl der Mieter

Praktizierte Mitbestimmung, Transparenz, Nachhaltigkeit, Sozialmanagement, zielgruppenorientiertes Bauen bis hin zum Mehrgenerationenwohnen und das Lösen der energetischen Herausforderung – eine riesige Aufgabe. „Mir macht das richtig Spaß, da hier auch Architekten und Fachingenieure am Werk sind, die Freude an der Arbeit haben“, sagt Kathrin Möller, Architektin und seit Januar Vorstand Bauen bei der GAG.



Auf dem Höhenberg

Die beruflichen Stationen beginnen mit dem Diplom des Architekturstudiums in Berlin, es folgen die Tätigkeit als Architektin in Berliner Architekturbüros, Beteiligung an Wettbewerben, Wirken als Stadtplanerin in der Hansestadt Bremen, Lehrtätigkeit an der Uni Hannover, Gründung und Berufung als Geschäftsführerin der Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH in Bremen (einer Tochter der GEWOBA im Geschäftsfeld Planung und Stadtentwicklung) bis Dezember 2008. Seit Januar 2009 ist Kathrin Möller als Vorstand Bauen bei der GAG Immobilien AG in Köln tätig.

„Es ist mir nicht leicht gefallen, das von mir mit aufgebaute Unternehmen in Bremen zu verlassen“, so Kathrin Möller, „für die neuen Aufgaben angesprochen hat mich dabei die enge Verzahnung von investiv baulich attraktiven und zukunftsweisenden Projekten mit der sozialen und städtebaulichen Verantwortung der GAG in Köln. Zudem habe ich sehr qualifizierte und kompetente Mitarbeiter sowie eine kollegiale Zusammenarbeit mit meinen beiden Kollegen Uwe Eichner, zuständig für Finanzen und Personal sowie Günter Ott, verantwortlich für das Immobilienmanagement, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit und das Sozialmanagement, angetroffen“.

Zukunftsweisende Projekte

Sachverstand bündeln

Seit 2004 hat sich die GAG Immobilien AG Köln mehr Transparenz verordnet. Statt bisher eines Vorstands, entscheidet nun ein Kollegium. Konkret sieht das so aus, dass der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie die wesentlichen Dinge bespricht, vorstrukturiert und dem Aufsichtsrat zur Entscheidung vorlegt. Im Übrigen machen das



neben diesem Ausschuss auch der Finanz- und Prüfungsausschuss, der Bauausschuss sowie der Personalausschuss. Es geht einzig allein darum, den Sachverstand zu bündeln und die Verantwortung für die Kontrolle und Beratung des Vorstandes auf mehrere Schultern zu verteilen. Zudem legt der Aufsichtsratsvorsitzende Jochen Ott großen Wert auf praktizierte Mitbestimmung, was u. a. zum Triumvirat des neuen Vorstands führte.

Kontrolle und Beratung des Vorstandes auf mehrere Schultern verteilen

Den Kölner Bürgern preiswerten, nachhaltigen und zielgruppenorientierten Wohnraum bereitstellen



Die GAG Immobilien AG ist eine der wenigen Wohnungsbaugesellschaften in Deutschland, die ihre Bestände nachhaltig entwickelt, indem sie von der baulichen und technischen Entwicklung nicht mehr marktfähige Wohnungen vom Markt nimmt und in hohem Maße zusätzlich neu baut. Als Wohnungsbaugesellschaft sieht man sich auch in der Verantwortung, den Kölner Bürgern preiswerten, nachhaltig vernünftigen und zielgruppenorientierten Wohnraum bereitzustellen. Hohe Renditen lassen sich, wie sie vor der Finanzkrise propagiert wurden, mit einer solchen sozialen Einstellung nicht erwirtschaften. Auch hat die GAG die so genannte Immobilienkrise gut überstanden. Sorgenvoll betrachtet man dagegen die sich anbahnende Erhöhung der Arbeitslosigkeit, die zu

Bestände nachhaltig entwickeln

Mietausfall führen kann. „Wir rechnen mittelfristig damit, dass unserer Mieter weniger Geld im Geldbeutel haben werden“, so Möller, „dafür hat die GAG ein funktionierendes Sozialmanagement geschaffen, um ihre Mieter besonders in schwierigen Zeiten zu unterstützen“.

Vorstand der GAG Köln Kathrin Möller, Foto GAG Köln

42.000 eigene und 5.000 Wohnungen in der Verwaltung



Im Mietwohnungsbau wird man auch künftig keine Einschränkungen vornehmen, so Möller, dagegen wird überlegt, welche Maßnahmen im Bauträgerbereich vorgenommen werden können. Hier stimmt man die Angebotspalette mit dem tatsächlichen Marktbedarf laufend ab. Der Mietwohnungsbestand der GAG beträgt 47.000 Einheiten (42.000 eigene und 5.000 in der Verwaltung), durchschnittlich ist die Wohnung 64,45 Quadratmeter groß, der Anteil der WE mit Flächen zwischen 55 und 75 Quadratmeter liegt bei 42 Prozent.

Zweite Miete möglichst gering und bezahlbar halten



Die seit Jahren steigenden Energiekosten führten bei der GAG unter anderem dazu, dass man sich sehr intensiv mit wirtschaftlich praktikablen Problemlösungen beschäftigt. Die Kernfrage lautet auch hier, wie bei vielen Wohnungsbauunternehmen, wie man die zweite Miete möglichst gering und für Mieter bezahlbar halten kann. Auf dem Gebiet der Nutzung alternativer Energien zählt die GAG Immobilien AG Köln in der Bundesrepublik zur Vorreiterin der Wohnungswirtschaft. So wurden gerade die ersten Wohnungen in Köln-Niehl, die mit Erdwärme (Geothermie) beheizt werden, übergeben. Grundsätzlich werden alle Baumaßnahmen auf den Einsatz erneuerbarer Energien überprüft. So wurden bereits Holzpellets und die Nutzung von Solarthermie zur Beheizung eingesetzt. Auch beschäftigt man sich mit der Erzeugung von

Zweite Miete möglichst gering halten

Strom durch Solarenergie, hat auch eine Solarsiedlung in Köln. „Wir beobachten und prüfen laufend die Effizienz und die Einsatzmöglichkeit aller wirtschaftlich für die Wohnungswirtschaft nutzbarer energetischen Möglichkeiten für unsere Wohnungen“, so der Vorstand Bauen, „denn wir versuchen die Heizungskosten für unsere Mieter so gering wie möglich zu halten. Was wir nicht haben, ist ein eigenes Contracting“. Vorhanden ist eine singuläre Nahwärmeversorgung bei einzelnen eigenen Beständen.

Bei der Sanierung des Altbestandes geht man gezielt vor: Neben der energetischen Verbesserung vorhandener Bausubstanz und Anpassung an die neuen Verordnungen und Gesetze (EnEV und EEWärmeG) werden auch Wohnungsgröße und -zuschnitt den Anforderungen moderner Wohngewohnheiten angepasst. In Köln gibt es noch immer Wohnungsbestand ohne Bäder und Heizung. Zudem verfügt die GAG als alte Gesellschaft über einen zwar betagten, aber auch sehr hochwertigen Wohnungsbestand. Bei den baulichen Maßnahmen der Bestandsgebäude wird nach Lösungen gesucht, wie beispielsweise die alte Fassade mit ihren Stuckornamenten und Fensterprofilen erhalten werden kann bzw. objektbezogen auch wieder hergestellt wird und gleichzeitig ein wirkungsvoller Witterungs- und Wärmeschutz aufgebracht wird. In Köln wird augenblicklich eine solche Siedlung von der GAG saniert. „Mir macht das richtig Spaß“, so Möller, „da hier auch Architekten und Fachingenieure am Werk sind, die Freude an der Arbeit haben und großes Fachkönnen besitzen“.

Wohnungsgröße und -zuschnitt anpassen

Unterschiedliche Wohngruppen in Bestandsbauten integrieren



Viel beachtete Mehrgenerationenobjekte werden augenblicklich von der GAG in Köln gebaut. „Gleichzeitig integrieren wir unterschiedliche Wohngruppen in unseren Bestandsbauten. Wir nehmen das Thema sehr ernst und zeigen, wie nicht nur unterschiedliche Altersklassen, sondern auch sozial schwache oder gesundheitlich eingeschränkte Menschen in Wohngemeinschaften integriert werden können,“ so Kathrin Möller, „wie wir unseren

Menschen in Wohngemeinschaften integrieren

älteren Mietern, die teilweise schon Jahrzehnte in ihren Wohnungen leben, den Verbleib im Bestandsbau erleichtern können“. Mit einem Pilotobjekt im Bestandsbau demonstriert die GAG Immobilien AG, welche baulichen Maßnahmen – wie Bäder, Rampen, Barrierefreiheit, u. Ä. – notwendig sind, um älteren Menschen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Die dafür notwendigen Investitionen rechnen sich für die Wohnungswirtschaft auf Dauer, da die Altersstruktur in Deutschland zunimmt und auf diese Bedürfnisse abgestimmter Wohnraum benötigt wird.



Das Engagement der GAG im Bereich der sozialen Brennpunkte ist sehr hoch und erfolgt in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln. Es werden sozial ausgerichtete Kurse, Sport- und Präventivkurse angeboten, man geht sogar mit eigenem Personal in die Schulen. Zu diesem Thema berichtet die Wohnungswirtschaft heute in einer der nächsten Ausgaben ausführlicher. Für die GAG hat sich gezeigt, dass durch ihr Engagement der übliche Vandalismus am Gebäudebestand

alle Fotos GAG Köln

deutlich gesenkt werden konnte. Gleichzeitig wird auch das Wohnumfeld attraktiver gestaltet. So entsteht einmal durch die Mischung von modernisierten Mietwohnungen in Bestandsbauten, Neubauten entsprechend heutigem Standard und Eigentumswohnungen im Ensemble eine ausgeglichene Mieterstruktur, die ein sozial ausgewogenes Umfeld ermöglicht. Durch die Stadt Köln gestaltete Freiflächen, Kinderspielplätze und Freizeitangebote machen es möglich, dass Wohnungen der GAG Immobilien AG gefragt sind.

Hans Jürgen Krolkiewicz