

„Gutes Entwerfen im geförderten Wohnungsbau – das beherrscht leider nicht jeder Kollege“

Kathrin Möller ist Vorstandsmitglied der Kölner Wohnungsbaugesellschaft GAG. Mit Blick auf eine sozial gemischte Stadt freut sie sich über geduldige und veränderungsbereite Bewohner, über kooperationsbereite Denkmalpfleger und über mehr Wohnungsbaulehrstühle in Deutschland.

Interview **Uta Winterhager**

Köln-Stammheim: 18 Neubauten ersetzen die Wohnhochhäuser aus den 60er Jahren. Für die Planung des ersten Bauabschnitts zeichnet das Kölner Architekturbüro Felder verantwortlich.



DIE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTERIN

Frau Möller, jeder zehnte Kölner wohnt in einer Wohnung der GAG. Wer sind Ihre Mieter?

Kathrin Möller | Dass es jeder zehnte ist, legt schon nahe, dass es eine bunte Mischung der Kölner Gesellschaft sein muss: Da gibt es die pensionierte Postbeamtin, die seit 50 Jahren bei der GAG wohnt, oder die Migrantenfamilie, die auf der Suche nach einer neuen Bleibe bei der GAG ihre erste Wohnung findet, genauso wie Studenten. Gut die Hälfte unserer Wohnungen ist öffentlich gefördert, sodass wir viele Mieter aus den unteren Einkommensschichten haben. Aber auch die klassische Familie mit zwei Kindern, bei der beide Eltern berufstätig sind, findet bei der GAG ein Zuhause.

Handeln Sie denn als städtisches oder als privatwirtschaftliches Unternehmen?

Die GAG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft. Als Konrad Adenauer vor 100 Jahren die Idee zur Gründung hatte, hielt die Stadt 52 Prozent der Aktien. Noch heute ist die Stadt mit inzwischen 88,21 Prozent unser Mehrheitsgesellschafter. Das Besondere an der Gründungsidee war schon damals, neben der Stadt auch Kölner Industrielle und große Familien mit in den Aktionärsbestand aufzunehmen, aber auch einen relativ großen Bestand an Mieteraktien auszugeben. Nur ein kleiner Teil von knapp 5 Prozent wird an der Börse frei gehandelt.

Wie möchten Sie das Leitbild für die Führung der GAG weiterentwickeln?

Im Satzungszweck der GAG ist die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum verankert. Dahinter stand das 1913 im Namen der Gemein-

nützigen AG für Wohnungsbau festgeschriebene Leitbild. Seit den neunziger Jahren gibt es die Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft aber nicht mehr, folglich wurde GAG zu einer Wortmarke, die nicht mehr ausgeschrieben wird. Aus dem alten, aber dennoch modernen Satzungszweck haben wir mit unserem Aufsichtsrat ein gutes Leitbild für eine nachhaltig agierende kommunale Gesellschaft entwickelt. Auch wenn wir nicht zur Renditemaximierung verpflichtet sind, müssen wir vernünftig wirtschaften und positive Ergebnisse erzielen – allein mit preisgebundenem Wohnraum gelingt das nicht. Wir fühlen uns verpflichtet, ein ausgewogenes Verhältnis von Investition, Ergebnis und sozialer Verantwortung herzustellen.

Sie nehmen Ihre soziale Verantwortung ernst und tun vieles, was Sie eigentlich nicht tun müssten, Mieterfeste, Ferienprogramm, Seniorengymnastik – rechnet sich das?

Ja. Es ist vielleicht nicht unmittelbar in Zahlen aufzuaddieren, aber im Sinne einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung rechnet sich auch ein Mieterfest oder eine Gewaltpräventionsmaßnahme in einem sozial benachteiligten Umfeld, weil eine stabile Mieterschaft und ein gutes soziales Miteinander weniger Fluktuation, weniger Vandalismus, weniger Instandhaltungsaufwand und weniger Bewirtschaftungsaufwand bedeuten. Zufriedene Mieter, die eine gute Nachbarschaft pflegen, sind der beste Garant für regelmäßige Mietzahlungen. Insofern hat auch eine Wohnungsbaugesellschaft ein so großes Interesse an Sozialmanagement und Quartiersentwicklung, dass wir dies zum Bestandteil unserer Arbeit gemacht haben. Wir helfen Menschen, die in Not geraten sind oder Mietschulden haben, finanziell wieder auf die

Beine zu kommen. Genauso möchten wir aber auch jungen Menschen vermitteln, dass die Zerstörung des Spielplatzes und der Hauseingangstür nicht unbedingt dazu führt, dass man sich besser fühlt. Auch solche kleinen Sachen zahlen sich irgendwann aus. Daneben sind wir in den unterschiedlichsten kulturellen, sozialen und auch sportlichen Bereichen als Sponsor aktiv, denn als Kölner Unternehmen sind wir Teil der Stadtgesellschaft und erfüllen diese Pflichten gerne.

An welcher Schnittstelle müssen Sie denn am meisten kämpfen?

Unsere Hausmeister berichten, dass die Ansprüche der Mieter an die GAG deutlich gewachsen sind. Früher war die Gesellschaft homogener und damit die Betreuung der Mieter deutlich einfacher. Heute müssen wir uns auf die unterschiedlichsten Ansprüche, Kulturen und Familienkonstellationen einstellen. Zudem sind die Menschen inzwischen eine 24-Stunden-Dienstleistungsgesellschaft gewohnt, in der sie permanent informiert und sofort versorgt werden – und das erwarten sie auch von ihrem Vermieter. Wir sind natürlich bestrebt, diesem Serviceanspruch, den wir im Sinne der Kundenzufriedenheit formuliert haben, gerecht zu werden. Aber das ist für eine Wohnungsbaugesellschaft ein bisschen schwieriger als für einen Internetverkäufer.

Und wie setzen Sie sich mit der Stadt auseinander?

Wir möchten eine eigenständige Unternehmenspolitik machen, die städtische Interessen im Kopf hat, aber selbstbewusst handelt. Deshalb müssen wir mit der Stadt ständig einen kleinen, aber konstruktiven Konflikt austragen. Einerseits möchte die Stadt eine Wohnungsbaugesellschaft, die

Köln-Niehl: Auf der Siemens-Brache an der Amsterdamer Straße entstanden zwischen 2006 und 2010 50 Eigenheime und 324 Wohnungen, die mit Erdwärme beheizt werden

alle Fotos: GAG



Kathrin Möller | hat in Berlin Architektur studiert, seit 2009 steht sie dem Bereich Technik der GAG Immobilien AG in Köln vor



Siedlung Rosenhof (Bickendorf II): Von 1923–38 nach Plänen von Wilhelm Riphahn und Casper Maria Grod gebaut, wurden die 1121 Wohnungen ab 2001 denkmalgerecht saniert

langfristig stabil ist, die Geld verdient und sich aus ihrem wirtschaftlichen Ertrag weiter entwickelt. Andererseits hat sie natürlich auch den Wunsch, eine möglichst hohe Zahl an Neubauten zu errichten, um dem Wohnungsmangel zu begegnen. Um die Jahrtausendwende hatte sich die Stadt Köln sogar mit dem Verkauf der GAG beschäftigt. Zum Glück scheiterte das Vorhaben im Stadtrat an zwei Stimmen. Heute ist, glaube ich, jede Ratsfraktion froh, dass die Stadt die GAG nicht verkauft hat.

Und wenn Sie anfangen zu bauen?

Dann befinden wir uns schnell in einem Konflikt, denn in einer Stadt wie Köln, die ja quasi fertig gebaut ist, innerstädtisch bauen zu wollen, bedeutet immer Umbau, Abriss und Eingriff in eine bestehende Struktur. Gewerbetreibende beobachten die heranrückende Wohnbebauung mit Sorge, und Nachbarn protestieren, weil sich der Blick aus ihrem Fenster verändern wird. Allerdings ist es uns mit Hilfe zeitig begonnener Dialogverfahren bislang immer gelungen, unsere Projekte im Einvernehmen mit allen Beteiligten umzusetzen.



Das erste große Bauprojekt der GAG war 1915 die Siedlung Bickendorf I mit 578 Wohnungen (Architekten Caspar Maria Grod, Leo Kaminski und Wilhelm Riphahn). Der Entwurf stand seinerzeit unter dem Motto „Lich, Luff un Bäumcher“. Was bieten Sie Ihren Mietern heute?

In gewisser Weise passt das Motto noch immer, denn wir möchten unseren Mietern ein gesundes, liches Wohnumfeld bieten, das in das Stadtgefüge integriert ist und einen möglichst kleinen CO₂-Footprint hinterlässt.

Ein großer Teil der frühen GAG-Siedlungen steht heute unter Denkmalschutz. Betrachten Sie das als Ballast oder Prädikat?

Es ist toll, dass wir Kölns größter Denkmalhalter sind. Für mich als Architektin ohnehin, aber auch, weil ein Wohnungsbestand, der dieses Prädikat trägt, ein Alleinstellungsmerkmal ist. Dass es eine wirtschaftliche Last ist, muss man nicht verschweigen. Denn wenn man eine Siedlung wie die denkmalgeschützte Naumann-Siedlung modernisieren möchte und dort eine Bausubstanz vorfinden, die schon seit der Erbauung in den 20er Jahren Baumängel hat, sind die Investitionskosten der Modernisierung deutlich über Neubaukosten. Das kann man nur mit einem großen Bestand wirtschaftlich stemmen und mit moderaten Mieterhöhungen quer finanzieren. Was uns dort letztendlich geholfen hat, war unsere gute Kooperation mit der Denkmalpflege, die uns gestattete, in Dachgeschossen und Souterrains Wohnungen auszubauen. Mit diesem Mehr an Mietfläche konnten wir den extremen Aufwand, den wir dort getrieben haben, ein wenig auffangen.

Sie arbeiten bei der Sanierung wie auch bei der Entwicklung neuer Projekte mit privaten Kölner Planungsbüros zusammen. Welchen Mehrwert bringt der Mehraufwand im geförderten Wohnungsbau?

Wir arbeiten traditionell mit örtlichen Planungsbüros, bei größeren Bauvorhaben in der Regel im Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung. Weil wir entsprechende Qualitätssicherungsverfahren vorgeschaltet haben, spiegelt sich das in einer guten Architekturqualität wider. Gerade sind wir dabei, wieder so etwas wie einen „GAG-Standard“ zu prägen. Riphahn hatte das schon in den zwanziger Jahren getan, und es zeichnet diese Siedlungen bis heute aus. Um bei einigen Bauvorhaben die Leistungsphasen selbst erbringen zu können, bauen wir uns ein eigenes Planungs-Know-how auf. Denn einen guten Bauherren zeichnet aus, dass er qualifiziert über die Planungsinhalte reden kann.

Wie vermitteln Sie Ihren Mietern und Kollegen die baukulturellen Werte?

Es hat bei der GAG eine lange Tradition, gute Architektur zu bauen, damit prägen wir auch ein Stück unserer Identität. Ein Punkt, der mir große Sorgen macht, und den ich in den verschiedensten Gremien immer wieder zur Diskussion



Köln-Riehl: Die Sanierung der in den 20er Jahren errichteten Naumann-Siedlung bezeichnet die GAG als „Gratwanderung zwischen Denkmalpflege, Stadtteilentwicklung und Modernisierung mit gehobenen Wohnstandards“. So wurden die homogenen Wohnungen zugunsten individueller Zuschnitte verändert.

Einen guten Bauherren zeichnet aus, dass er qualifiziert über die Planungsinhalte reden kann

stelle, ist, dass es in der Bundesrepublik inzwischen nur noch wenige qualifizierte Wohnungsbaulehrstühle gibt, sodass es – bei aller Wertschätzung der Architektur, die unsere Kollegen liefern – mittlerweile doch ein wenig mühevoll ist, einen guten Wohnungsgrundriss zu entwerfen. Dafür wäre es eben doch gut, eine eigene Planungskompetenz im Haus zu haben. Einen guten Wohnungsbau zu entwerfen ist das eine, das andere ist es, einen guten Wohnungsbau im Rahmen des *geförderten* Wohnungsbaus zu entwerfen. Wir merken es schon, wenn sich Büros intensiv damit auseinander gesetzt haben. Gutes Entwerfen im geförderten Wohnungsbau ist eine Fertigkeit, die leider nicht jeder Kollege beherrscht.

Vielleicht entwerfen Studenten heute lieber eine Kirche oder ein Museum?

Deshalb kooperieren wir jetzt eng mit der Fachhochschule Köln. Dort möchten wir den jungen Studierenden schon an der Hochschule vermitteln, dass es eben doch eine spannende Entwurfsaufgabe ist, wenn man sich mit dem Alltag der Menschen auseinandersetzt. ■