



## „Mit der vorgeschriebenen Kaltmiete von 5,10 Euro sind die Grenzen gesetzt“

*Kathrin Möller*

### Was gab den Ausschlag für die Entscheidung, den zweiten Teil der Siedlung Buchheimer Weg neu zu bebauen?

Wenn unser Wohnbestand einen Zustand erreicht, in dem wir handeln müssen, führen wir eine Bestandsanalyse durch, die den technischen Zustand, den Wohnwert, die städtebauliche Qualität und die baukulturelle Bedeutung umfasst und natürlich auch wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt. Diese Analyse sprach hier klar für einen Neubau, wobei es wichtig ist, zu betonen, dass uns in gestalterischer Hinsicht mit einer vorgeschriebenen Kaltmiete von 5,10 Euro auch immer die Grenzen eines engen Kostenrahmens gesetzt sind. Diese Kostengröße hat hier eine Sanierung und Modernisierung ausgeschlossen.

### Folgt daraus, dass sich Ihr Wohnungsbestand jetzt generell in Richtung Neubau entwickelt?

Das wäre verkürzt gesagt. Wir handeln fallbezogen, individuell. Unsere zahlreichen Siedlungen in Köln, darunter auch von dem Architekten Wilhelm Riphahn aus den dreißiger Jahren, die zum Teil unter Denkmalschutz stehen, haben wir, wie ich finde, vorbildlich saniert. Abriss und Neubau mit einer entsprechenden städtebaulichen Qualität, auch im Sinne einer besseren Grundstücksausnutzung, sind für uns aber in jedem Fall eine Option.

### Von welchen inhaltlich-konzeptionellen Vorstellungen haben Sie sich beim Neubau am Buchheimer Weg leiten lassen?

Wir haben uns einerseits darum bemüht, Wohnungsgrundrisse zu bekommen, die Anforderungen von heute genügen. Andererseits wollten wir die städtebauliche Figur einer Siedlung, im Grundsatz jedenfalls, erhalten. Ein weiteres Ziel war hier besonders ein Mehr an verfügbarem Raum, das wir in diesem Fall mit ca. 40 zusätzlichen Wohnungen, zwei Wohngruppen und einer Kita erreicht haben.

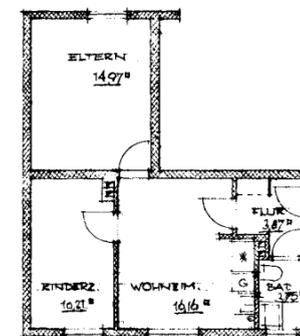
### Früher war die GAG eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft. Gilt das auch heute noch?

Die Gemeinnützigkeit ist hierzulande in den 90er Jahren abgeschafft worden. Erhalten wurde der Gesellschaftszweck, preiswerten Wohnraum zu schaffen. Heute sind wir eine börsennotierte Aktiengesellschaft: 72 Prozent der Anteile gehören der Stadt Köln und 10,5 Prozent der Sparkasse KölnBonn. Die übrigen Aktienanteile werden von freien Aktionären bzw. Treuhändern gehalten. 4 Prozent gehören der Ernst-Cassel-Stiftung, die Dividenden zur sozialen Unterstützung von einzelnen bedürftigen Mietern verwendet.

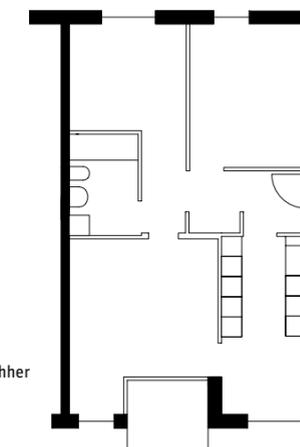
### Hat sich die Mieterstruktur am Buchheimer Weg in Folge des Neubaus geändert?

Viele Mieter sind geblieben. Jedenfalls hat sich insgesamt die Struktur nicht geändert; allerdings bot der Neubau die Möglichkeit, bei der Belegung auf soziale oder nachbarschaftliche Schief-lagen zu reagieren.

Das Interview führte Frank Maier-Solgg.



vorher



nachher

Der Vergleich der Grundrisse zeigt, wie sich die Zimmergrößen verändert haben und die eklatanten Unterschiede, die Küche und das Bad betreffend.

Grundrisse im Maßstab 1:200,  
Foto: Till Budde



**Kathrin Möller** | studierte Architektur in Ost-Berlin, arbeitete als Stadtplanerin in Bremen und war dort Geschäftsführerin der Gesellschaft für Stadtentwicklung. Seit Anfang 2009 ist sie Mitglied im Vorstand der börsennotierten Kölner GAG Immobilien AG, die 42.000 Wohnungen besitzt.