

# Pressemitteilung

Köln, 9. Mai 2014

Die GAG Immobilien AG hat Anfang Mai mit der Modernisierung von 247 Wohnungen in Köln-Zollstock begonnen. In den vergangenen Tagen und Wochen wurde das Vorhaben an verschiedenen Stellen überaus kritisch bewertet. Zu den nicht immer richtigen Vorwürfen nimmt Kölns größte Vermieterin wie folgt Stellung:

**„Der Einbau der geplanten Fenster verstößt gegen §40 (4) der BauO NRW“:** Diese Behauptung ist falsch! Der §40 (4) der BauO NRW regelt die Mindestgröße von Fensteröffnungen, die als zweiter Rettungsweg dienen. Die vorhandenen Fenstergrößen am Höninger Weg und am Zollstockgürtel weisen unterschiedliche Größen auf, doch schon heute wird die Notwendigkeit eines zweiten Rettungsweges erfüllt. Daran wird sich durch den Austausch der Fenster nichts ändern, da die vorhandenen Öffnungen weder verkleinert noch vergrößert werden. In den so genannten dreispännigen Häusern, in denen die dritte Wohnung jeder Etage nur über Fenster nach hinten in den Blockinnenbereich verfügt, ist zudem ein Rettungsweg über eine Feuerleiter gegeben. Alle Arbeiten werden von einem Brandschutz-Sachverständigen begleitet. Der erstellt nach Abschluss der Modernisierung in Zusammenarbeit mit der Berufsfeuerwehr eine Brandschutz-Abnahmebescheinigung. Den Vorwurf einer für die Mieter „lebensbedrohlichen Baumaßnahme“ weist die GAG entschieden zurück.

**„Die neuen Fenster sind mit der Denkmalpflege bis heute weder abgestimmt noch liegt eine denkmalpflegerische Erlaubnis zum Einbau vor“:** Diese Behauptung ist falsch! Die zur Modernisierung anstehenden 27 Häuser am Höninger Weg 249a-289 und am Zollstockgürtel 6, 14, 16 und 20 wurden am 6. Juni 2000 als „Siedlung Zollstock mit Innenblockbegrünung“ in die Kölner Denkmalliste aufgenommen. Das hat zur Folge, dass alle Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild (Fassade, Fenster, Dach) mit dem Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege abgestimmt werden müssen. Seit vergangenem Jahr fanden mehrere Treffen vor Ort mit Vertreterinnen und Vertretern des Amtes statt, bei denen die Planungen der GAG vorgestellt und unter denkmalpflegerischen Aspekten besprochen wurden. Vom Amt kam die Vorgabe, dass bei einem Austausch der Fenster die originale, historische Anmutung wiederhergestellt werden müsse. Die GAG entschied sich daraufhin für die Holz-Sprossenfenster, die unter anderem auch in der Germaniasiedlung in Höhenberg und in der Naumansiedlung in Riehl verwendet werden. Dieses Vorgehen ist mit dem Amt für Denkmalpflege und Denkmalschutz abgestimmt. Im nächsten Schritt werden alle Fenster in den betroffenen Häusern ausgemessen, um die konkreten Daten für die Produktion der Fenster zu ermitteln. Diese Daten sind auch die Grundlage für eine detaillierte Genehmigung des Amtes für Denkmalpflege und Denkmalschutz.

**„Die vorhandenen Fenster haben eine mittlere Lebenserwartung von 50 Jahren“:** Diese Behauptung ist nur teilweise richtig! Die vom Mieterbeirat angegebene Quelle, die Bauteilkennzahlen des Bundesministeriums, weist diese Lebenserwartung für die Fensterrahmen aus. Beim Fensterglas wird die mittlere Lebenserwartung mit 25 Jahren angegeben. Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Modernisierung, die die Bestände auf Jahre hinaus stärken soll, war das ein weiteres Argument für den Austausch der Fenster.

**„Die Modernisierung dient ausschließlich der Gewinnoptimierung“:** Diese Behauptung ist falsch! Die Gesamtkosten der geplanten Arbeiten belaufen sich auf knapp 15,6 Mio. Euro. Davon können als

Modernisierungskosten weniger als 6,3 Mio. Euro auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Um die Mietanpassungen in Grenzen zu halten, wurde bereits im Vorfeld die anstehende Erhöhung auf 3 Euro pro Quadratmeter begrenzt, was in Summe einem Verzicht auf knapp 2,7 Mio. Euro entspricht. Gewinnoptimierung sieht anders aus.

**„Ersparte Instandsetzungskosten werden bei der Mieterhöhung nicht berücksichtigt“:** Diese Behauptung ist falsch! Standardmäßig wird bei allen Mietanpassungen nach Modernisierung ein Instandhaltungsabschlag berücksichtigt und abgezogen.

**„Die Interessen der Mieter werden völlig ignoriert“:** Diese Behauptung ist falsch! Die GAG hat von Anfang an Gesprächsbereitschaft und Transparenz gezeigt. Die geplanten Maßnahmen wurden sowohl den Mieterinnen und Mietern als auch der Kommunalpolitik vorgestellt und erläutert. In Mietersprechstunden stehen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Kundencenters für alle Fragen zur Verfügung. Auch und gerade, um die Interessen der Mieter zu ermitteln und darauf eingehen zu können.

Es ist das erklärte Ziel der GAG, in Zollstock und an anderen Orten eine Modernisierung mit den Mietern und nicht gegen sie durchzuführen und ihnen einen dauerhaften Verbleib in ihren Wohnungen zu ermöglichen.

GAG Immobilien AG

**Pressekontakt**

Jörg Fleischer | Referent für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Telefon 0221-2011 -648 | Fax 0221-2011 -701  
Mobil 0162/230 71 73 | E-Mail [joerg.fleischer@gag-koeln.de](mailto:joerg.fleischer@gag-koeln.de)