

GAG Immobilien AG in Köln: soziales Engagement hilft Kosten zu reduzieren

Für die Wohnungswirtschaft ist ein gut funktionierendes Sozialmanagement heute mit den Bausteinen Soziale Dienstleistungen und Kooperationen, Zukunft Wohnen, Neue Arbeit, Quartiersentwicklung, Veranstaltungen/ Events unabdingbar geworden. Leider gibt es noch immer Unternehmen, die ein soziales Engagement als reinen Kostenfaktor betrachten. Dabei hilft gerade das Sozialmanagement durch gezielte Angebote Kosten in der Wohnungswirtschaft zu reduzieren.



Box-Club Bocklemünd , hier lernen die Kids Ausdauer, Zielstrebigkeit, Selbstbeherrschung, Fairness und Respekt

Sozialmanagement setzt betriebswirtschaftliche Aufgaben und Rentabilitätsaspekte im Rahmen einer aktiv gesteuerten integrierten und sozialen Stadtteil- und Quartiersentwicklung fort und versucht Synergieeffekte zwischen diesen beiden Aspekten herzustellen. Denn die Attraktivität und damit Vermietbarkeit von Wohnstandorten ist eng an gut funktionierende soziale Einrichtungen und Angebote geknüpft. Umgekehrt führt ein Mangel an sozialen Strukturen und Hilfen häufig zu kostspieligen Phänomenen wie etwa mutwilligen Zerstörungen an Gebäuden und Einrichtungen, Verschmutzungen des Wohnumfeldes, wilde Lagerung von Abfall, zu vermehrten Nachbarschaftskonflikten mit entsprechendem Beschwerdeaufkommen oder zu sich häufenden Mietrückständen sowie einer hohen Fluktuation, um nur einige Beispiele zu nennen.

Diesen Entwicklungen frühzeitig entgegenzuwirken bzw. sie präventiv erst gar nicht entstehen zu lassen – um einerseits Kosten zu sparen, andererseits aber auch über die eigenen Bestände hinaus zu einer gesamtgesellschaftlichen sozialen Stabilisierung und positiven Entwicklung beizutragen – ist die Kernaufgabe des Sozialmanagements. In der konkreten Arbeit liegen die wesentlichen Tätigkeiten des Sozialmanagements: in der konzeptionellen Quartiersentwicklung, einer breiten sozialen Vernetzung und der vielfältigen praktischen Projektsteuerung.

Am Beispiel der GAG Immobilien AG in Köln zeigen wir, was ein engagiertes Sozialmanagement erreichen kann und wie ein Unternehmen damit zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse seiner Mietkunden beiträgt.

Stimmen die sozialen Strukturen, lassen sich die Wohnungen auch vermieten

Sozialmanagement arbeitet präventiv



GAG-Sozialmanagement

Seit Mitte 2007 koordiniert und steuert die Abteilung Sozialmanagement, Abteilungsleiter ist der Sozialpädagoge Elmar Lieser, zentral alle sozialen Aktivitäten und Kooperationen der GAG. Diese organisatorische Bündelung im Unternehmen gewährleistet Effektivität durch eine strukturierte, zielorientierte Umsetzung sowie die ständig mögliche Anpassung an situationsbedingte Herausforderungen. Das GAG-Sozialmanagement setzt seine Ideen und Konzepte gemeinsam mit lokalen Akteuren um. Wichtig sind dabei die Kooperation mit GAG-Mierräten und eine gute Zusammenarbeit mit den städtischen Sozialraumkoordinatoren sowie den sozialen Einrichtungen und zahlreichen gemeinnützigen Vereinen in den GAG-Veedeln (Stadtvierteln).

Köln Chorweiler, Jugendliche vor ihrem „Lino-Club“



Interkulturelles Grillen

Schwerpunkte

„Die Schwerpunkte unseres GAG-Sozialmanagements spiegeln die aktuellen sozialen Probleme wider“, so Elmar Lieser, „Arbeitslosigkeit, Überschuldung, Jugendkriminalität, Vereinsamung und Generationskonflikte stellen nicht nur die Gesellschaft, sondern auch die GAG vor immer neue Herausforderungen“. Fünf Aufgabenschwerpunkte hat das GAG-Sozialmanagement für sich definiert:

- Soziale Dienstleistungen und Kooperationen
- Zukunft Wohnen
- Neue Arbeit
- Quartiersentwicklung
- Veranstaltungen / Events

Oberstes Gebot des sozialen Engagements der GAG ist, allen Kunden zufrieden zu stellen. „Denn hohe Kundenzufriedenheit bedeutet weniger Mieterwechsel, geringeren Leerstand und weniger Vandalismusschäden“, so der Abteilungsleiter der GAG. Ein Bündel von Maßnahmen und die richtigen Partner vor Ort helfen, Lösungen für die Aufgabenschwerpunkte zu finden.

Bisher wurden auf diese Weise zahlreiche Projekte und Aktivitäten umgesetzt, wie beispielsweise unterschiedliche Angebote für Kinder und Jugendliche in den Bereichen

Arbeitslosigkeit, Überschuldung, Jugendkriminalität, Vereinsamung und Generationskonflikte

Weniger Mieterwechsel, geringeren Leerstand und weniger Vandalismusschäden

Sport, Musik, Kunst, Freizeit sowie konkrete Hilfestellung bei Ausbildung und Berufsfindung und nicht zuletzt mit Gewaltprävention. In all diesen Bereichen arbeitet das GAG-Sozialmanagement eng mit Trägern, Verbänden, Vereinen und Schulen zusammen.



Projekte

So bietet das Projekt „Gewaltfrei Lernen e.V.“ die spielerische Vermittlung von gewaltfreien Konfliktlösungen und Streit-schlichtungen, Möglichkeiten der Gefahrenvorbeugung und Selbstverteidigungstechniken für Schüler einschließlich der Sensibilisierung von Lehrern und Eltern. Bislang wurde das Programm erfolgreich an insgesamt fünf Köl-

Schüler aus dem Projekt
Sprache gegen Gewalt mit den
Schauspieler Dirk Heinrichs

ner Schulen umgesetzt. Weitere Schulen sind in der Planung.

Ein ebenfalls in der Öffentlichkeit viel beachtetes und durch Berichte in Tageszeitungen und Fernsehen vorgestelltes Programm heißt „Sprache gegen Gewalt“. Die Initiative des Schauspielers Dirk Heinrichs in Kooperation mit der GAG setzt sich mit alltäglicher Gewalt und eigenen Gewalterfahrungen auseinander. Gemeinsam wird in Theaterstücken, Schreibwerkstätten und Filmprojekten mit den Jugendlichen das Thema dargestellt. Die GAG hatte die Initiative mit der Durchführung eines Jugendfilmprojekts im Chorweiler Jugendzentrum „OT Lino-Club“ beauftragt. Es wurde von den Jugendlichen erfolgreich angenommen und führte am 11. 02. 2009 zur Uraufführung des Films, der in der Öffentlichkeit viel Beachtung fand.



Im Stadtteil Bocklemünd schaffte man gemeinsam mit erfahrenen Trainern und ausgestattet mit professionellem Equipment den „Box-Club Bocklemünd“. Es handelt sich dabei um ein sportliches Anti-Aggressions-Training, das zur Verringerung von Pöbeleien und Vandalismus beiträgt. Das Angebot richtet sich besonders an Jugendliche, die Angebote anderer Einrichtungen nicht annehmen oder dort zeitweise Hausverbot

Im Box-Club Bocklemünd
wird ein sportliches Anti-Ag-
gressions-Training absolviert

haben. Die Teilnahme ist groß und trägt, wie auch die anderen Programme, zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der realen und von Mietern gefühlten Sicherheit im Veedel bei. Zudem werden über den Boxsport Werte wie Ausdauer, Zielstrebigkeit, Selbstbeherrschung, Fairness und Respekt vermittelt, was zu verbesserten Chancen der Jugendlichen in Schule und Ausbildung beiträgt.

Für Jugendliche, die in Problemgebieten wohnen oder ohne erfolgreichen Abschluss die Schule verlassen, ist besonders die Suche nach Ausbildungsplätzen oft nahezu aussichtslos. Hier setzt das Projekt „Joboffensive“ der GAG an.

Dies besteht in der Veranstaltung von Job-Messen zusammen mit den zahlreichen Partnerunternehmen der GAG, insbesondere aus dem Baugewerbe und dem Handwerk. Zu den Veranstaltungen werden gezielt Jugendliche und junge Erwachsene aus den GAG-Siedlungen eingeladen. Auf den Job-Messen informieren die Unternehmen über den

Joboffensive

Arbeitsalltag und mögliche Ausbildungsberufe. Außerdem haben die Jugendlichen die Möglichkeit sich direkt auf Jobs, Praktika und Ausbildungsstellen zu bewerben und so den Einstieg in den Arbeitsmarkt zu schaffen.

Viel Beachtung findet auch das Projekt „In-Jobs“ der GAG in Kooperation mit den SBK (Sozial-Betriebe Köln). Seit Oktober 2005 gibt es für Langzeitarbeitslose die Möglichkeit über einen Integrationsjob Praxiserfahrung zu sammeln. Über 100 Personen haben bisher an den Maßnahmen innerhalb der GAG teilgenommen – bisher wurden einige als Hausmeisterhelfer übernommen. Die Quartierskümmerer genannten Mitarbeiter bieten Mietern kostenfrei haushaltsnahe Dienstleistungen, besonders für alleinstehende, behinderte oder alte Bewohner an. Darüber hinaus führen sie auf ihren täglichen Kontrollgängen den Wohnumfeldservice der GAG (Reinigung, Grünflächenpflege, usw.) in den Wohnquartieren durch. Wo es eine Concierge-Loge für einzelne Häuser gibt, sind sie persönlicher Ansprechpartner der Bewohner.

Auch in Köln, eine der deutschen Städte mit hohem Migrantenanteil, erfordert das interkulturelle Zusammenleben in den Wohnquartieren viel Rücksichtnahme auf Eigenheiten. Hier bietet die GAG interkulturell ausgerichtete Mieterfeste und feste Nachbarschaftstreffs, um ein positiv ausgerichtetes Miteinander und gegenseitiges Verständnis unterschiedlicher Kulturkreise zu fördern. Dafür stellt man Räumlichkeiten zur Verfügung und geht Kooperationen mit Sozialpartnern ein. Leer stehende Wohnungen, Ladenlokale oder Kellerräume helfen das Angebot zu etablieren.



Hier bietet die GAG interkulturell ausgerichtete Mieterfeste und feste Nachbarschaftstreffs, um ein positiv ausgerichtetes Miteinander und gegenseitiges Verständnis unterschiedlicher Kulturkreise zu fördern. Dafür stellt man Räumlichkeiten zur Verfügung und geht Kooperationen mit Sozialpartnern ein. Leer stehende Wohnungen, Ladenlokale oder Kellerräume helfen das Angebot zu etablieren.

Quartierskümmerer sind gefragt

Wilde Sperrmüllkippen werden durch intensiven Kontakt der Hausmeisterhelfer verringert
Alle Fotos GAG Köln

Schuldnerberatung

„Aufgrund vermehrt aufkommender Arbeitslosigkeit steigt die Verschuldung einzelner Mieter“, so Elmar Lieser, „Mietrückstände können so schnell entstehen“. Mit einer für ihre Mieter kostenlosen Schuldnerberatung geht die GAG neue Wege, um Mietrückstände frühzeitig einzugrenzen. Zu diesem Thema wird Elmar Lieser in unserer nächsten Ausgabe der Wohnungswirtschaft heute kompetent und ausführlich berichten.

Fazit

Die Kölner GAG Immobilien AG engagiert sich überproportional mit ihrem Sozialmanagement zum Wohle ihrer Kunden. Wo in der Wohnungswirtschaft nach Problemlösungen noch gesucht wird und sozial ausgerichtete Lösungen aus Kostengründen kaum Chancen auf Verwirklichung haben, zeigt das Kölner Unternehmen für eine wirtschaftlich erfolgreich geführte Aktiengesellschaft ein ungewöhnlich intensives Sozialmanagement. Damit übernimmt es nicht nur eine Vorreiterrolle in der Wohnungswirtschaft, sondern fordert aufgrund der erfolgreichen Arbeit seiner Abteilung Sozialmanagement auf, diesen Weg in anderen Unternehmen auch zu beschreiten.

Hans Jürgen Krolkiewicz

Vorreiter in der Wohnungswirtschaft