

A portrait of Helena Komnik, a woman with long brown hair and blue eyes, smiling. She is wearing a dark blazer and gold hoop earrings with pearls. The background is a blurred office setting.

# Fachkompetenz ausgebaut

Im April 2023 hat die Immobilienfachwirtin Helena Komnik die Leitung der Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung des KGS übernommen. Seitdem hat sie die Abteilung umstrukturiert und verstärkt – und sich bei einem großen Bauvorhaben als Troubleshooterin verdient gemacht.

Von David Selbach

**S**ie ist in Wesseling aufgewachsen und hat – bis auf einen kurzen Ausflug nach Berlin – ihr gesamtes bisheriges Berufsleben in Köln verbracht: zehn Jahre bei einer großen Immobilienverwaltung in Braunsfeld, zuletzt als Büroleiterin, danach zweieinhalb Jahre beim Evangelischen Verwaltungsverband Köln-Nord. Vom Kölner Gymnasial- und Stiftungsfonds hatte Helena Komnik in mehr als zwölf Jahren in der Kölner Immobilienbranche nie etwas gehört. „Institutionen, die ihren eigenen Bestand selbstständig verwalten, bleiben immer etwas unter dem Radar“, erklärt sie entschuldigend.

Als sie 2022 dann aber die Stellenausschreibung entdeckte und sich näher mit dem KGS beschäftigte, war sie beeindruckt: gut 670 Gebäude, 1.200 Hektar landwirtschaftlicher Flächen – das ist ein gewaltiges Portfolio. „Vor allem tun wir hier etwas für die Gesellschaft. Das hat mich überzeugt.“ Seit April 2023 leitet die gelernte Immobilienfachwirtin die Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung des KGS.

*„Vor allem tun wir hier etwas für die Gesellschaft.“*

Helena Komnik  
Leiterin Immobilienverwaltung

Der Einstand beim KGS geriet zum Troubleshooting. Bei einem der beiden großen Neubauprojekte des Stiftungsfonds, eine 5.000 Quadratmeter große Sozialimmobilie mit Kindertagesstätte und betreutem Wohnen, gab es Schwierigkeiten. Der Generalübernehmer hatte eine schlüsselfertige Übergabe versprochen, den Vertrag jedoch nicht erfüllt. Als Helena Komnik übernahm, war seit fast einem Jahr nicht weitergebaut worden. „Ich löse gern Probleme“, sagt Komnik und lacht. So löste sie den Vertrag auf und kümmert sich mit der KGS-Liegenschaftsverwaltung inzwischen selbst um die Bauleitung. Im Herbst soll das Gebäude endlich fertig sein, Komnik ist in Gesprächen mit potenziellen Trägern: „Es sieht gut aus.“ Der zweite KGS-Neubau, eine Sozialimmobilie in Köln-Ostheim mit Kindertagesstätte und Wohnungen, ist schon fertig – die Kita ist in Betrieb, von 14 Wohnungen sind



13 vermietet. Helena Komnik freut sich, dass der KGS in einem sozial nicht immer einfachen Kölner Viertel seinen Teil zur positiven Quartiersentwicklung beiträgt.

Derweil hat sie die Abteilung umgebaut und zusätzliche Fachkompetenz ins Team geholt. Neben einer Betriebswirtin, einem Haustechniker und einer Immobilienverwalterin hat die KGS-Liegenschaftsverwaltung seit einem Jahr auch einen Auszubildenden – übrigens ein ehemaliger Teilnehmer des Förderprogramms Einsteigen – Aufsteigen!. Im Herbst kam dann noch ein Immobiliengutachter dazu und bald werden wir eine weitere Immobilienfachwirtin an Bord haben. „Wir haben mittlerweile eine tolle personelle Ausstattung“, findet Komnik.

Es gibt viel zu tun: Komnik und ihr Team arbeiten an einer Strategie, um den Ausbau von Windkraft- und Solaranlagen auf den Gebäuden und Flächen des KGS voranzutreiben. Der Stiftungsfonds ist ein Vorreiter: Seine älteste Windkraftanlage wurde 1998 errichtet. Jetzt sollen in Köln-Mülheim die Dächer eines Mehrfamilienhauses begrünt und dann mit Photovoltaikmodulen bestückt werden – Studien zufolge eine ideale Kombination: „Das Gründach kühlt die PV-Flächen, die dann mehr Ertrag bringen“, so Komnik weiter.

Parallel kümmert sich das Team darum, die Gebäude im KGS-Besitz auf dem neuesten Stand zu halten: Bäder, Rohre, nicht zuletzt Dämmung und moderne Heizungsanlagen. Im Zweifel, sagt Komnik, entscheidet sich der KGS für die langfristig beste Lösung. „Eigentum verpflichtet“, findet auch sie. „Wir betrachten den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie – bei einem Mehrfamilienhaus also 70 oder 80 Jahre.“ Und statt kurzfristig die Mieten zu maximieren, achtet man darauf, dass Mieter nach Modernisierungen finanziell noch mitkommen. Auch das ist ein Grund, warum es Komnik beim KGS gefällt. „Wir sind auf Ewigkeit ausgelegt.“ |