

Die Wohnungsgesellschaft GBW will in den nächsten Jahren kräftig wachsen

Mehr Wohnraum in München schaffen

Rund 400 Millionen Euro will die Wohnungsgesellschaft GBW Gruppe in den kommenden Jahren in Großmodernisierungen und Neubau investieren. Neue Wohnungen sollen vor allem in München, Nürnberg und Erlangen entstehen. „Das zeigt, dass wir heute wesentlich mehr investieren dürfen als vorher“, sagt GBW-Chef Claus Lehner der *Staatszeitung*. Zur Erinnerung: Die GBW war bis 2013 im Besitz der Bayerischen Landesbank. Diese musste im Zuge des Beihilfeverfahrens durch den Freistaat (er hat die Bank nach der Finanzkrise gerettet) auf Druck der EU-Kommission die GBW verkaufen. Unter massivem öffentlichen Protest bekam ein Investorenkonsortium unter der Führung der Patrizia Alternative Investments den Zuschlag. Von Ausverkauf und Luxussanierungen war schnell die Rede.

Doch die GBW Gruppe sorgt dafür, dass die Mieten für ihre Wohnungen im prosperierenden Bayern halbwegs stabil bleiben und die sehr in die Jahre gekommenen Wohnungen sukzessive modernisiert werden. „Von jedem Euro Mieteinnahmen, den wir bekommen, reinvestieren wir zwischen 50 und 60 Cent“, unterstreicht Lehner. Vor allem durch Aufstockungen und Verdichtung auf eigenen Grundstücken will die GBW mehr Wohnraum schaffen. Denn Neubauten auf der grünen Wiese will sie aufgrund der sehr hohen Grundstückskosten laut Lehner nur in Ausnahmefällen finanzieren. Diese Nachverdichtung ist seiner Ansicht nach im großzügig bebauten München ein Weg, der Wohnungsknappheit zu begegnen.

Allerdings müsse die Stadt hierzu das Baurecht schaffen. Immerhin seien angesichts des enormen Zuzugsdrucks in die Landeshauptstadt und des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis 2015 rund 100 000 neue Wohnungen nötig. „Die können nicht alle wir bauen, aber mit dazu beitragen“, sagt Lehner. Und verweist darauf, dass laut den Prognosen über 200 000 Menschen neu nach München kommen werden. „Das bedeutet, dass München rein bevölkerungsmäßig die Stadt Augsburg integrieren muss.“ Darum will auch die GBW Gruppe für mehr Wohnraum sorgen. „In fünf Jahren wollen wir einen Wohnungsbestand von 35 000 plus X haben“, sagt GBW-Chef Lehner. „Denn wir wollen, dass die GBW wächst.“ Das sei einer der wesentlichen Unterschiede zum früheren Eigentümer der GBW. „Wir dürfen heute mehr, vor allem was Investitionen angeht“, so Lehner.

Die GBW Gruppe hat Lehner zufolge zurzeit etwa 70 000 Mieter in rund 30 000 Wohnungen in Aschaffenburg, Augsburg, Erlangen, Fürth, Ingolstadt, Landsberg



64 GBW-Bestandswohnungen wurden kürzlich in der Rhein-Mainzer-Straße in München energetisch modernisiert und durch den Dachgeschossausbau zehn neue Wohnungen geschaffen. Die GBW Gruppe setzt die Anforderungen der Energieeinsparverordnung schnell um und dämmt Fassaden und Geschossdecken, setzt neue Fenster ein und baut moderne Heizungsanlagen ein. Dadurch leistet die GBW Gruppe einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Durch die Gesetzgebung werden der Wohnungswirtschaft bei der energetischen Modernisierung Vorgaben auferlegt, die hohe Investitionen von den Unternehmen verlangen.

FOTOS SIMON KATZER

am Lech, Landshut, München, Nürnberg, Neutraubling, Regensburg und Würzburg. 30 Prozent dieses Wohnungsbestands sei öffentlich gefördert, sodass einkommensschwache Menschen dort leben können. „Bei uns stellt sich jeden Tag die Frage, zwischen Soziallem, Ökonomie und Ökologie einen Ausgleich schaffen zu müssen“, sagt Lehner. Denn im Gegensatz zur öffentlich kolportierten Meinung über die GBW Gruppe würde sein Unternehmen sehr wohl darauf achten, Mietern, die in finanzielle Schwierigkeiten geraten, zu helfen. „Nur erfahren wir oftmals nichts oder erst viel zu spät davon. Denn viele trauen sich

nicht, etwas zu sagen“, so Lehner. Aber sobald so ein Fall beim GBW-Kundenservice bekannt werde, würde man sich entsprechend darum kümmern, damit dieser Mieter wohnen bleiben kann. „Auch wir revidieren Mieterhöhungen bei sozialen Härtefällen.“

Lehner weist auf ein aktuelles Problem beim geförderten Wohnungsbau hin: Immer mehr Wohnungen würden in den kommenden Jahren aus der Sozialbindung fallen. Somit müssten die Mieter dann normale, marktübliche Mieten bezahlen, die sie sich nicht leisten können – vor allem in München. „Das sind die Folgen des Geburtsfehlers dieser Gesetze.“

Was die Energieeinsparverordnung (EnEV) betrifft, so scheint die Politik verstanden zu haben. Denn die immer strengeren Anforderungen an Gebäude, die modernisiert werden, haben in den vergangenen Jahren die Kosten und damit die Mieten nach oben getrieben. Es sei zu erwarten, dass die künftigen EnEV-Anpassungen keine größeren energetischen Mehranforderungen beinhalten.

Um die Kosten in der GBW Gruppe im Griff zu halten, verkauft das Unternehmen auch Wohnungen. „Das tun wir vor allem in kleinen Gemeinden, wo wir nur sehr wenige Wohnungen haben. Diese zu behalten, wäre unwirtschaft-

lich“, erklärt Claus Lehner. Denn Synergieeffekte und damit Kostendämpfungen ließen sich nur an Orten realisieren, an denen die GBW Gruppe eine gewisse Anzahl an Wohnungen hat. Auf diese Weise könne man zum Beispiel einen Hausmeister für mehrere Wohnanlagen einsetzen. Einen Hausmeister beispielsweise für nur vier Wohnungen zu beschäftigen, sei zu teuer. Darum erfolge diese Portfolio-Bereinigung auch im Interesse der Mieter. Vereinzelt verkauft die GBW auch am Standort München Wohnungen und versucht hier – wenn möglich – Mietern die Möglichkeit zu geben, Eigentum zu erwerben. > RALPH SCHWEINFURTH