
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 13/11 vom 31.3.2011

www.immobilien-zeitung.de

MÜNCHEN

Wohnungsbau im Wandel – neue Aufgaben der GBW

Mit einem Bestand von knapp 33.000 Wohnungen gehört die GBW zu den maßgeblichen Vermietern in Bayern. Um diesen Bestand auf zeitgemäßem Niveau zu halten, beschäftigt sie sich sowohl mit Neubaumaßnahmen als auch mit großflächiger Sanierung und Modernisierung.

84% der von der Gesellschaft verwalteten Wohnungen befinden sich in den Top-20-Standorten Bayerns, vorwiegend in Regensburg, dem Großraum Nürnberg-Erlangen, Würzburg und in München. Während sich die GBW von Randlagen außerhalb dieser Kerngebiete zu trennen versucht, sollen diese Standorte künftig weiter ausgebaut werden.

Dabei spielt insbesondere der Raum München eine große Rolle. „In den vergangenen fünf Jahren haben wir in dem stark nachgefragten Wohnungsmarkt der Region München fast 900 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von über 140 Mio. Euro gebaut“, erzählt Ernst Holland, Vorstandsvorsitzender der GBW. Auf zwei Großbaustellen beginnt die Gruppe in diesem Monat mit dem Bau von insgesamt 156 einkommensorientiert geförderten Wohnungen. Bis Herbst 2012 entstehen in den Nymphenburger Höfen in der Maxvorstadt 50 Wohnungen und in den Welfenhöfen in Au/Haidhausen 106 Wohnungen. Für die beiden Neubauprojekte beläuft sich das Gesamtinvestitionsvolumen auf rund 38 Mio. Euro.



Hohe Qualität auch für Geschäfte bietet der GBW-Bestand (hier Von-der-Tann-Straße) nach der Sanierung.

Bild: GBW

65 Mio. Euro im Neubau

Bereits im letzten Jahr hat das Unternehmen in Fröttmanning 144 Wohnungen fertiggestellt, 130 davon nach einkommensorientierter Förderung, 14 im München Modell. In der Leopoldstraße in München-Schwabing entstehen gerade 73 Wohneinheiten in einem KfW-Effizienzhaus 70. Diese Woche feiert das Bauvorhaben Richtfest. Die Fertigstellung ist für Ende 2011 geplant. Südlich angrenzend sind weitere 71 Wohnungen vorgesehen.

Das Gesamtinvestitionsvolumen aller momentanen bzw. in Kürze anstehenden Neubauprojekte (einschließlich Welfenhöfe und Nymphenburger Höfe) beträgt knapp 65 Mio. Euro. Sämtliche Vorhaben befinden sich im Raum München und beschränken sich auf den geförderten Wohnungsbau. „Wir haben derzeit fast 300 Wohnungen im Bau und werden auch künftig durch die Errichtung von einkommensorientiert geförderten Neubauten einen wichtigen Beitrag zum sozialverträglichen Wohnen in Bayern leisten“, erklärt Claus Lehner, Mitglied des Vorstands der GBW. Dabei achtet die Wohnungsgesellschaft stark auf energetische und architektonische Qualität. Zudem werden die Wohnungen barrierefrei ausgestattet.

Pilotprojekt Aktivitätsmonitoring

Parallel zu jenen Neubauvorhaben will die GBW den Bestand des Unternehmens auf ein zeitgemäßes Niveau bringen. Fast die Hälfte der Wohnungen innerhalb Deutschlands sei zwischen 1949 und 1979 entstanden, informiert Holland. Während seinerzeit das vorrangige Ziel der Erbauer darin bestanden habe, möglichst vielen Menschen ein Dach über dem Kopf zu verschaffen, sei der Bedarf an Wohnfläche pro Kopf gestiegen. „In Einzimmer-Appartements leben heutzutage fast nur mehr Studenten“, weiß der Vorstandsvorsitzende. Auf diese Veränderungen müsse die Wohnungswirtschaft reagieren. Der Anstieg der Haushalte – trotz schrumpfender

Bevölkerung – sei ebenfalls eine Herausforderung, genauso wie die demografische Entwicklung. Entsprechend plant die Gesellschaft in diesem Jahr ein Pilotprojekt zur Betreuung ihrer älteren Mieter, bei dem unter Einsatz moderner Technologie die Unterstützung im Alltag über Aktivitätsmonitoring und Notrufservice geleistet werden soll.

Geschossdecken sanieren

Parallel dazu geht die GBW die in der EnEV 2009 geforderte Geschossdeckendämmung ihres Bestands an. Rund 7 Mio. Euro, schätzt die Geschäftsführung, werde dies kosten. Vorangegangen ist der Aufgabe eine Kontrolle aller Wohngebäude der GBW. Nun wird individuell entschieden, ob die betroffenen Einheiten lediglich oberhalb der letzten Geschosse gedämmt werden oder ob im Zuge der Arbeiten die Dächer gedämmt oder gar ausgebaut werden. Beginn der anstehenden Baumaßnahmen ist in wenigen Wochen, zunächst in den Projekten, die derzeit sowieso saniert werden. Eines davon ist etwa die Wohnanlage in der Von-der-Tann-Straße in München mit rund 60 Wohneinheiten, die für ca. 15,6 Mio. Euro Investitionskosten auf einen neuen Stand gebracht werden. Im ersten Bauabschnitt saniert das Unternehmen die ersten 38 Einheiten und statten sie unter anderem mit Balkonen aus, im zweiten werden weitere 22 Wohnungen modernisiert. Für das Frühjahr 2012 ist die Fertigstellung geplant.

Neben jenen Alltagsaufgaben hat sich die GBW für die Zukunft ein großes Ziel gesetzt: die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in guter Qualität. „Das ist eine der größten Herausforderungen für mich“, gesteht Holland. „Für diese Aufgabe ist eine gesunde finanzielle Basis vonnöten.“ Holland stellt sich in diesem Zusammenhang eine neuartige Förderung vor, die nicht, wie bisher, flächendeckend eingesetzt wird, sondern gezielt und damit in Ballungsräumen wie München jenen Einkommenschichten zugutekommt, die sich das Leben in der Stadt sonst nicht leisten könnten. (cy)