

„Es gibt zu wenig geförderten Wohnraum“

INTERVIEW ■ Ernst Holland ist Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgesellschaft GBW. Mit immobilien**manager** spricht er im Interview über den Münchener Wohnungsbaumarkt.

Herr Holland, erst einmal herzlichen Glückwunsch zum 75-jährigen Bestehen der GBW Gruppe. Im Laufe dieser langen Zeit hat sich der bayerische Immobilienmarkt verändert. Wie hat die GBW ihr Geschäftsmodell an diese Veränderungen angepasst?

Ernst Holland: Vielen Dank. In der Tat blicken wir auf eine bewegte Geschichte zurück und mussten uns im Laufe der Zeit immer wieder neuen politischen und

gesellschaftlichen Herausforderungen stellen. 1936 als „Bauträger AG des bayerischen Handwerks“ gegründet, bestand die Hauptaufgabe des Unternehmens zunächst darin, die herrschende Wohnungsnot durch Neubau zu lindern. 1940 wurde die Gemeinnützigkeit beantragt. Im Zuge des Anerkennungsverfahrens musste das Unternehmen dann ganz „bayerisch“ werden, also sein Geschäftsfeld auf Bayern beschränken – was sich

heute als sehr vorteilhaft erweist. In dieser Zeit entstand auch der Firmennamen: Gemeinnützige Bayerische Wohnungsaktiengesellschaft oder kurz: GBW AG.

In den Anfangsjahren stand bei der GBW also die Gemeinnützigkeit, der soziale Wohnungsbau im Vordergrund?

Ernst Holland: Die Jahre nach dem Zweiten Weltkrieg waren vom Wiederaufbau geprägt, gefolgt von einer umfangreichen öffentlichen Förderung des sozialen Wohnungsbaus in den 1950er und 1960er Jahren. Die GBW engagierte sich in dieser Zeit besonders im sozial geförderten Wohnungsbau und startete mit dem Bau von Großsiedlungen.

Tritt die Unternehmensgruppe auch heute noch als Bauträger im sozialen Wohnungsbau auf?

Ernst Holland: Ab dem Jahr 2000 zog sich das Unternehmen vollständig aus dem Bauträgersgeschäft zurück und baut nun nur noch für den eigenen Bestand. Seitdem stehen die effiziente und serviceorientierte Bewirtschaftung und Weiter-



HOFSTATT
EINZIGARTIG MÜNCHEN.

**IM HERZEN DER STADT.
AM PULS DES BUSINESS.**

18.000 m² repräsentative Büroflächen im historischen Kern Münchens. www.hofstatt.info



FOTO: STUDIO HADLER/GBW IMMOBILIEN

Ernst Holland, Vorstandsvorsitzender der GBW.

entwicklung des eigenen Bestands im Vordergrund. Heute sind wir eines der größten bayerischen Wohnungsunternehmen.

II *Auf welche Geschäftsbereiche legen Sie gegenwärtig Ihr Hauptaugenmerk? Gibt es Wachstumspläne?*

Ernst Holland: Wir konzentrieren uns auf die Bewirtschaftung unserer Bestände und setzen dabei auf Effizienzverbesserung sowie auf ein aktives Portfoliomanagement. Unser Ziel ist es, die Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten zu senken, ohne dass es dabei zu Qualitätsverlusten kommt. Gleichzeitig wollen wir qualitativ wachsen – einerseits durch ein renditeorientiertes Management des Wohnungsbestands, andererseits durch den Bau und den möglichen Zukauf weiterer Wohnungsbestände an zukunftssicheren und ertragsstarken Standorten in Bayern.

II *Die GBW hält in ganz Bayern 33.000 Wohnungen, die energetisch den gesetzlichen Anforderungen angepasst werden müssen. Wie weit sind Sie damit?*

Ernst Holland: Insgesamt planen wir in den kommenden vier Jahren rund 200

Millionen Euro für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände ein. Das ist eine beachtliche Summe, mit der wir einiges bewegen können – auch im Hinblick auf die energetische Sanierung unseres Bestands.

II *Die gesetzlichen Vorschriften in diesem Bereich werden immer weiter verschärft. Verlangt der Gesetzgeber zu viel?*

Ernst Holland: Die Immobilienwirtschaft muss selbstverständlich auch ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten. Allerdings sind die hohen energetischen Anforderungen an Bestandsgebäude in vielen Fällen mit der Wirtschaftlichkeit nicht mehr in Einklang zu bringen. Überwiegend wirtschaftlich ist die energetische Sanierung, die mit der Energieeinsparverordnung die Grenze des wirtschaftlich Machbaren erreicht hat, nur in Städten, in denen ein hohes Mietsteigerungspotenzial vorhanden ist.

II *Lassen Sie uns über den lokalen Markt sprechen. München ist ja ein absoluter Hochpreis-Wohnungsmarkt. Wie und wo finden Sie für die GBW in diesem Umfeld noch Grundstücke, auf denen sich Wohnungsneubau rechnet?*

Ernst Holland: Die Preise im frei finanzierten Bereich sind in München derzeit so hoch, dass es sich für Wohnungsunternehmen nicht rechnet, Wohnungen für den eigenen Bestand zu bauen. Hinzu kommt, dass es in München immer weniger Areale gibt, die überhaupt bebaut werden können. Für Bestandshalter wie die GBW sind Investitionen im geförderten Wohnungsbau derzeit attraktiver als im frei finanzierten Bereich. Von den rund 1.300 geförderten Neubauwohnungen, die jährlich in München errichtet werden, baut die GBW zehn bis fünfzehn Prozent.

II *Wohnungsbaugrundstücke haben sich rasant verteuert. Hat dieser Preisanstieg mittlerweile ein Ende gefunden?*

Ernst Holland: Es ist aktuell kein Ende des Preisanstieges zu beobachten, die Anstiegskurve ist jedoch flacher geworden. Derzeit ist auch nicht erkennbar, dass die Preise in München auf absehbare Zeit stagnieren oder gar einbrechen.

II *Ist diese Entwicklung gesund für die Stadt?*

Ernst Holland: München gilt europaweit als eine der attraktivsten Städte und hat

sich in den letzten Jahrzehnten wirtschaftlich hervorragend entwickelt. Damit ist München für Arbeitgeber, Einwohner und Investoren gleichermaßen interessant. Der Preis für diese konstant hohe Nachfrage war und ist der Anstieg der Immobilienpreise und der Mieten. Insbesondere das Wohnen in der Münchener Innenstadt ist sehr teuer geworden. Vor allem Familien mit Kindern und einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen können sich die hohen Mieten und Kaufpreise häufig nicht mehr leisten.

II *Gibt es in München genug geförderten Wohnraum?*

Ernst Holland: Das Angebot ist in unseren Augen zu gering. Ziel der Stadt München war es, 1.800 öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Diese Zahl wurde und wird derzeit nicht erreicht, was vor allem am Mangel an geeigneten Flächen liegt. In München gibt es etwa 700.000 Wohnungen. Davon sind 55.000 sogenannte Sozialwohnungen – gerade einmal rund sieben Prozent.

II *Was kann die Stadt Ihrer Meinung nach tun, damit es wieder mehr bezahlbaren Wohnraum gibt – vor allem auch in der Innenstadt?*

Ernst Holland: München hat bereits einige sinnvolle Förderprogramme – wie beispielsweise das „München Modell“ – auf den Weg gebracht, um preiswerte Miet- und Eigentumswohnungen zu schaffen. Richtig ist auch die Entscheidung, angesichts der schon jetzt dichten Besiedelung Münchens frei werdende Gewerbe- und Kasernenflächen in den Innenstadtlagen in Wohnflächen umzuwidmen.

II *München strebt pro Jahr 7.000 neue Wohnungen an. Kann dieses Ziel erreicht werden?*

Ernst Holland: In den vergangenen Jahren lag der Wohnungsneubau unter dieser Zielgröße. Seit 2005 hat sich die Zahl der Baugenehmigungen von damals über 8.500 auf 5.000 bis 5.500 in den Jahren 2009 und 2010 stark verringert. Es ist leider zu befürchten, dass der Neubau auf diesem niedrigen Niveau verharrt beziehungsweise dass er aufgrund der begrenzten Baulandreserven sogar noch weiter zurückgeht. **II**

Das Interview führte Markus Gerharz.