

„Wir modernisieren niemanden aus den Wohnungen raus“

Einst gehörten die GBW-Wohnungen dem Freistaat. Seit er sie an ein privates Konsortium verkauft hat, kritisieren die Bewohner Mietsteigerungen. Geschäftsführer Claus Lehner verteidigt seine Unternehmensstrategien – und versichert, man prüfe jeden Einzelfall

INTERVIEW: ANNA HOBEN
UND ANDREAS REMIEN

Maximale Mieterhöhungen in geförderten Wohnungen und Vorwürfe der Entmietung: GBW-Geschäftsführer Claus Lehner hält die Kritik an seiner Firma für unberechtigt. Im Interview spricht er zudem darüber, ob die einst landeseigene GBW-Gruppe, eine der größten Immobilienbesitzerinnen der Stadt, in Zukunft auch luxussanieren will und wie die Zukunft des Bauens in München aussehen könnte.

SZ: Herr Lehner, Sie spielen in einer Band namens Silverpark, zusammen mit Profimusikern. Wenn die GBW mal wieder ständig in den Schlagzeilen ist, würde es Sie dann manchmal reizen, einfach nur noch Musik zu machen?

Claus Lehner: Ich halte Musik und meinen Beruf schon auseinander. Wir hatten jetzt ein Bandcamp und planen eine kleine Tour dieses Jahr. Um sich zu ernähren, ist Musik ein schwieriges Metier. Aber für mich ist sie ein guter Ausgleich. Das erste Halbjahr 2017 war relativ ruhig, wir hatten fast gar keine Presse. Wir unterscheiden zwischen politisch motivierten Nachrichten über die GBW und inhaltlichen Themen. Erstere können wir nicht beeinflussen. Wenn eine Wahl ansteht, gibt es viel Presse. Die GBW wurde nach dem Verkauf politisch instrumentalisiert, für dieses Jahr erwarten wir das auch.

Das „G“ in GBW kommt von „gemeinnützig“. Sie sind permanent auf einer Gratwanderung zwischen den Renditeerwartungen der Eigentümer und der sozialen Verantwortung eines Wohnungsunternehmens. Hat das vergangene Jahr gezeigt, dass es gar nicht möglich ist, beides unter einen Hut zu bringen?

Wir bringen beides sehr gut unter einen Hut. In puncto sozialer Verantwortung konnten wir in letzter Zeit beispielsweise bei einer Wohnungssuche für eine alleinerziehende Mutter helfen, die im Obdachlosencontainer lebte. Als wirtschaftlich arbeitendes Unternehmen gibt es seitens der Investoren aber auch eine gewisse Renditeerwartung.

Ein klar inhaltliches Thema aus dem vergangenen Jahr sind die einkommensorientiert geförderten Wohnungen am Ackermannbogen. Alle drei Jahre eine maximale mögliche Mieterhöhung, muss das wirklich sein?

Im Bewilligungsbescheid von 2004 steht, dass wir die Mieten von diesen sogenannten EoF-Wohnungen bis zum ortsüblichen Mietspiegel erhöhen können. Das haben wir getan, liegen aber zurzeit immer noch mehr als zwei Euro unter dem Mietspiegel. Dazu haben wir zweimal mit dem Mieterverein eine Deckelung vereinbart. 2017 haben wir angeboten, zehn Prozent unter der möglichen Mieterhöhung zu bleiben. Aber erst, nachdem sich der Mieterverein eingeschaltet hatte.

Wir sind bei verschiedenen Projekten mit dem Mieterverein im Gespräch. Manchmal ergreift der Verein die Initiative, manchmal die GBW.

Es gibt nun unterschiedliche Gerichtsurteile dazu, ob man die Mieten in diesen geförderten Wohnungen anheben darf. Wir versuchen immer, den Gerichtsweg zu vermeiden und im Gespräch mit dem Mieter eine Einigung zu erzielen. Wenn es doch dazu kommt, ist in der überwiegenden Anzahl der Fälle von den Gerichten zu unseren Gunsten entschieden worden.



Immer, wenn eine Wahl ansteht, komme die GBW in die Schlagzeilen, sagt ihr Chef Claus Lehner. Schließlich war und ist die Tatsache, dass der Freistaat mehr als 30 000 Wohnungen verkauft hat, ein Politikum. FOTO: GBW

Manche der Mieter am Ackermannbogen haben Existenzängste. Es sind Krankenschwestern, Altenpfleger, Erzieher – Menschen mit Berufen, die wichtig sind in einer Stadtgesellschaft. Die sagen, vielleicht können sie sich noch eine Mieterhöhung leisten, aber dann war's das. Was sagen Sie diesen Leuten?

Ich biete ihnen an, zu uns zu kommen und mit uns zu reden, alle Unterlagen mitzubringen. Dann schauen wir uns das zusammen mit dem Mieterverein an und suchen eine Lösung, in jedem einzelnen Fall.

Wünschen Sie sich eigentlich manchmal, die Bayerische Landesbank hätte ihre Tochter GBW damals nicht verkauft?

Nein! Heute haben wir viel mehr Möglichkeiten. Vor dem Verkauf haben wir im Durchschnitt eine Wohnanlage pro Jahr in München gebaut. Jetzt planen wir für die nächsten fünf Jahre 5000 Wohnungen in

Süddeutschland, in die wir 1,2 Milliarden Euro investieren.

Zum Schutz der Mieter wurde beim Verkauf eine Sozialcharta vereinbart. Darin steht auch das Verbot der Luxussanierung. Dieser Punkt läuft im Mai aus, bricht dann die große Zeit der Luxussanierung an?

Wir werden in unsere Wohnungen keine Marmorböden oder goldenen Wasserhähne einbauen. In dem hochpreisigen Segment sind wir nicht unterwegs. Balkonvergrößerungen oder Videogegegsprechanlagen sind heute Standard. Das hat nichts mit Luxussanierung zu tun.

Was bedeutet das für Mieter in sehr zentralen Lagen wie der Schönfeldstraße nahe dem Odeonsplatz?

Dort beginnen im Sommer Sanierungsarbeiten. Im Bestand wird es keine Luxussanierungen geben. Zusätzlich entstehen neue Wohnungen auf dem Dach. Die wer-

den schon einen hochpreisigen Standard haben. Dass dann am Ende alle Bewohner eine Videogegegsprechanlage bekommen, kann ich nicht ausschließen.

Und dafür müssen sie dann mit deutlich höheren Mieten bezahlen.

Wir modernisieren niemanden aus den Wohnungen raus. Wir werden uns auch dort jeden Einzelfall anschauen.

Ende des Jahres ist der geplante Verkauf einer Wohnanlage in Pasing an die Stadt geplant. OB Reiter nannte das Angebot der GBW „unglaublich dreist“.

Das Gebäude wurde 1950 gebaut, es ist klar, dass das etwas gemacht werden muss. Die Stadt war unser präferierter Käufer, letztes Jahr im April haben wir mit dem Kommunalreferat über einen Verkauf gesprochen. Im August wies das Kommunalreferat darauf hin, dass im Kaufpreis das Mietermanagement nicht berücksichtigt sei. Die Idee war, den Mietern mit den städ-

tischen Gesellschaften GWG und Gewofag in der Umgebung Alternativen zur Verfügung zu stellen. Am Ende haben wir uns finanziell nicht geeinigt. Ich war über die Aussage von OB Reiter überrascht, die GBW würde entmietet. Das tun wir nicht. Ich habe ihm dann einen Brief geschrieben und ihm erklärt, wie die Abfolge war.

Herr Reiter hat auch beklagt, dass die Angebote zu kurzfristig kämen, dass keine Zeit bliebe, sie richtig zu prüfen.

Unser Angebot kam im März 2017. Die Stadtratsentscheidung war im November. Ich glaube, das ist ausreichend Zeit.

Wie geht es jetzt in Pasing weiter? Wir führen Gespräche mit den Mietern und schauen, wie wir gemeinsam einen Weg finden können. Unsere Präferenz ist jetzt, dort selber neu zu bauen.

In Untergiesing hatten Sie bei einer Modernisierung mit dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ Lösungen für die Mieter gefunden. Ist das Bündnis auch in Pasing involviert?

Wir sind im ständigen Austausch, aber noch nicht in konkreten Gesprächen zum Projekt in Pasing. Grundsätzlich haben wir ein gutes Einvernehmen mit dem Bündnis bezahlbares Wohnen. Bei dem Fall in Untergiesing waren wir am Anfang ganz weit auseinander. Aber wir haben uns zusammengerauft. Das können wir auch in Pasing schaffen.

Diese Arbeit hätten Sie nicht, wenn Sie die Wohnungen verkaufen würden. Laut Sozialcharta dürfen Sie das von Mai an unbegrenzt. Wollen Sie die neuen Freiheiten nutzen?

Nein. Alle Investoren wollen nach München, warum sollen unsere Investoren raus wollen? Wir haben Investoren, die ganz klar gesagt haben, dass sie sich langfristig an der GBW beteiligen wollen. Mittelfristig ist es unser Ziel, wieder gut 33 000 Wohnungen im Bestand zu haben. **Der Immobilienzyklus befindet sich ungewöhnlich lang in einer Hochphase. Sollten die Zinsen deutlich steigen, könnte es damit bald vorbei sein. Und das führt Sie nicht in Versuchung, im extrem teuren München zu verkaufen?**

Es kann sein, dass der Zyklus bald zu Ende geht. Deshalb werden wir jetzt aber nicht unsere Immobilien auf den Markt werfen. Schon in den vergangenen Jahren haben wir ja fast ausschließlich an die Stadt München verkauft. Tatsächlich würden wir sogar lieber kaufen. Aber es ist einfach zu teuer hier. Wir können nicht mit einem Bauträger mitbieten und Grundstückspreise für mindestens 2500 Euro pro Quadratmeter bezahlen.

Die Verkäufe an die Stadt München haben einen Beigeschmack: Die Stadt kauft Wohnungen viel teurer ein, als sie der Freistaat zuvor verkauft hatte.

Die Stadt hat die Preise selbst durch interne Gutachter geprüft. Das ist also ein ganz normaler Marktprozess. Wenn man die bereits von der Stadt gekauften Wohnungen heute bewerten würde, hätten sie auch einen deutlich höheren Wert. Die Stadt hat also kein schlechtes Geschäft gemacht. Ich sehe das unkritisch.

Die Preise und Mieten in München steigen und steigen. Wie lange wird diese Entwicklung noch so weitergehen?

So eine Nullzinsphase wie derzeit haben wir bisher nie gehabt. Früher hätte man gesagt, Wahnsinn, da wird eine Wohnanlage für das 18-fache der Jahresmiete verkauft. Heute gibt es Käufer, die das 70-fache bezahlen. Vor zwei Jahren dachte ich, das geht noch ein Jahr so weiter. Jetzt denke ich wieder: noch ein Jahr.

Was können Stadt und Land tun, um den Markt zu entspannen?

Wohnungsbau muss Chefsache sein. Ich habe den Eindruck, dass das in München jetzt auch so ist. Ich fände es außerdem sinnvoll, in Bayern ein eigenständiges Wohnministerium zu schaffen. Und bei der Vergabe des Baurechts sollte in Zukunft noch stärker zwischen Mietwohnungsbau und Bauträgergeschäft unterschieden werden. Die einkommensorientierte Förderung beispielsweise verpflichtet Unternehmen, Wohnungen im Bestand zu halten. Wenn diese stärker bevorzugt würden, könnten mittelfristig mehr Mietwohnungen entstehen. Und wir müssen schneller, höher und günstiger bauen.

Weil die Flächen ausgehen, will die Stadt die Nachverdichtung forcieren. Hier ein Stockwerk drauf, dort ein Anbau – ist das auch die Strategie der GBW?

Wir verfolgen schon seit Jahren die Strategie, in den eigenen Bestand zu investieren. In München könnte fast jedes Gebäude noch ein Stockwerk mehr vertragen. Viele Häuser wurden in den Sechziger- und Siebzigerjahren sehr großzügig geplant, da gibt es noch unheimlich viel Luft.

Wären Parkplatzüberbauungen wie beim städtischen Projekt am Dantebad auch für die GBW interessant?

Ja, aber wir haben in unseren Beständen leider keinen geeigneten Parkplatz gefunden. Aber den Baustoff Holz wollen wir künftig mehr einsetzen. Ich bin selbst Architekt; wenn ich mir einige Neubauten in München anschauen, denke ich mir schon, da könnte man schönere Sachen machen. Die optische Qualität hat Luft nach oben. Diejenigen, die ihre Immobilien lange behalten, schauen da vielleicht mehr drauf als jene, die ihre Wohnungen gleich weiterverkaufen. Wenn ich in 20 Jahren durch die Stadt fahre, will ich nicht sagen müssen, das hätte man besser machen können.

„Wohnungsbau muss Chefsache sein. Ich habe den Eindruck, dass das in München jetzt auch so ist.“

Die GBW-Gruppe

Mit 30 000 Wohnungen zählt die GBW-Gruppe zu den großen süddeutschen Wohnungsunternehmen, etwa 8000 davon stehen in München. Im Jahr 2013 verkaufte die Bayerische Landesbank die bis dahin landeseigene GBW an ein privates Konsortium rund um die Augsburgburger Patrizia. Etwa 800 Wohnungen hat die GBW seitdem an die Stadt München verkauft. Genauso viele Wohnungen will das Unternehmen bis 2023 in München neu bauen, 700 davon durch Nachverdichtungen. Claus Lehner ist Architekt, Wirtschaftsingenieur, Immobilienökonom – und seit 2013 oberster Geschäftsführer der GBW. HOB

<p>12.-14.2.18 · 19.30 Uhr · Philharmonie</p> <p>BUDAPESTER OPERETTEN GALA</p> <p>Eine Produktion des Budapest Operettentheaters mit den Operetten-Stars, Orchester und Corps de Ballet des Budapest Operettentheaters</p> <p>MI · 21.2.18 · 19.30 Uhr · Herkulessaal</p> <p>Enoch zu Guttenberg</p> <p>Wagner: Siegfried-Idyll Schumann: Konzertstück für vier Hörner und Orchester F-Dur Bruckner: Symphonie Nr. 4 „Romantische“ Orchester der Klangverwaltung</p>	<p>27./28.2.18 19.30 Uhr Philharmonie</p> <p>CASINO ROYALE IN CONCERT</p> <p>Live mit dem Deutschen Filmorchester Babelsberg</p>	<p>18./19.2.18 19.30 Uhr Philharmonie</p> <p>Die Trommelsensation aus Japan</p> <p>KODŌ</p> <p>One Earth Tour 2018 – Evolution</p>	<p>Ostermontag 2.4.18 · 15 & 19 Uhr Philharmonie</p> <p>THE BAR AT BUENA VISTA</p> <p>Grandfathers of Cuban Music</p>	<p>27.3.-1.4.18 Philharmonie</p> <p>STAR WARS</p> <p>EINE NEUE HOFFNUNG IN CONCERT</p>	<p>SO · 11.3.18 · 15 Uhr Philharmonie</p> <p>Carnegie Hall Memories</p> <p>A Tribute to Benny Goodman Andrei Helmkin and his Swing Dance Orchestra Dan Levinson, Klarinette Roland Neffe, Vibraphon Bettina Labeau, Gesang</p>
<p>SA · 10.2.18 · 20 Uhr Prinzregententheater</p> <p>Iris Berben & Martin Stadtfeld</p> <p>„Ich bin in Sehnsucht eingehüllt“ Lyrik und Musik mit Gedichten von Selma Meerbaum-Eisinger, Hilde Domin und Paul Celan</p>	<p>MO · 29.1.18 · 20 Uhr Philharmonie</p> <p>Yo-Yo Ma</p> <p>Bach: Suiten Nr. 1, 3 und 5 für Violoncello solo sowie Sonaten von Hindemith und Crumb</p>	<p>SO · 18.2.18 · 11 Uhr Prinzregententheater</p> <p>Ude & Friends</p> <p>mit Christian Ude, Christian Springer, Lizzy Aumeier, Wolfgang Krebs, Axel Hacke und Ulf Bauer</p>	<p>27.3.-1.4.18 Philharmonie</p> <p>DER KOMPLETTE FILM MIT LIVE-ORCHESTER</p> <p>MÜNCHNER SYMPHONIKER LUDWIG WICKI, LEITUNG</p>	<p>20.-25.3.18 · 19.30 Uhr Prinzregententheater</p> <p>Eine fabelhafte Welt voller magischer Illusionen</p> <p>THOMMY TEN AMÉLIE von TASS</p> <p>Einfach zauberhaft</p>	<p>MI · 14.3.18 · 20 Uhr · Philharmonie</p> <p>FinalSymphony</p> <p>MUSIC FROM FINAL FANTASY</p> <p>Nobuo Uematsu: Musik aus Final Fantasy VI, VII und X Deutsches Filmorchester Babelsberg Nino Kerl, Moderation</p>
<p>SO · 31.1.18 · 20 Uhr · Prinzregententheater</p> <p>Behzod Abduraimov</p> <p>Wagner/Liszt: Isolde's Liebeshod Liszt: Sonate h-moll Prokofjew: Zehn Stücke aus „Romeo und Julia“</p>	<p>SO · 11.2.18 · 11 Uhr Prinzregententheater</p> <p>Sabine Meyer</p> <p>Kammerorchester des BR Radoslaw Szulc, Leitung Haydn: Symphonie Nr. 9 Klarinettenkonzerte von J. & C. Stamitz</p>	<p>SO · 4.2.18 · 15.30 Uhr · Prinzregententheater</p> <p>München – Weltstadt mit Herz in Sand gemalt</p> <p>Die Magie der Sandbilder auf Großbildleinwand – Eine beeindruckende Live-Performance</p>	<p>20.2.18 · 19.30 Uhr · Prinzregententheater</p> <p>Willy Astor</p> <p>Chance Songs</p>	<p>MO · 19.3.18 · 20 Uhr · Prinzregententheater</p> <p>Quadro Nuevo</p> <p>Songs of Spices</p>	<p>MI · 14.3.18 · 20 Uhr · Philharmonie</p> <p>The Firebirds</p> <p>Jukebox</p>
<p>SO · 4.2.18 · 15 Uhr Philharmonie</p> <p>Sophie Pacini</p> <p>Staatskapelle Weimar Kirill Karabits, Leitung Ludwig van Beethoven: Ouvertüre zu „Coriolan“ Klavierkonzert Nr. 3 c-moll Symphonie Nr. 5 c-moll</p>	<p>MO · 5.2.18 · 19.30 Uhr Philharmonie</p> <p>Highlights aus George Gershwin Porgy and Bess</p> <p>Leonard Bernstein West Side Story</p> <p>Münchener Symphoniker Bibiana Nwobilo, Sopran Michael Pflumm, Tenor Ken-David Masur, Leitung</p>	<p>MI · 14.3.18 · 20 Uhr · Philharmonie</p> <p>The Firebirds</p> <p>Jukebox</p>	<p>MO · 19.2.18 · 20 Uhr · Prinzregententheater</p> <p>Federspiel</p> <p>Neues Programm! „Smargd“</p>	<p>MO · 19.3.18 · 20 Uhr · Prinzregententheater</p> <p>Alpine World Brass</p>	<p>MI · 14.3.18 · 20 Uhr · Philharmonie</p> <p>FinalSymphony</p> <p>MUSIC FROM FINAL FANTASY</p> <p>Nobuo Uematsu: Musik aus Final Fantasy VI, VII und X Deutsches Filmorchester Babelsberg Nino Kerl, Moderation</p>