

**GBW in der Kritik** Mieterhöhungen, Wohnungsverkäufe – seit dem Verkauf der ehemaligen Landesbank-Tochter an ein privates Konsortium reißen die Vorwürfe gegen das Wohnungsunternehmen nicht ab, einige Mieter wollen sogar klagen. GBW-Chef Claus Lehner wehrt sich nun erstmals öffentlich gegen das negative Image und bekräftigt die Einhaltung der Sozialcharta

INTERVIEW: BERND KASTNER

Über den Notausstieg verlässt Claus Lehner sein Büro. Er will auf die Dachterrasse, Alpenpanorama im Hintergrund, es ist der beste Platz für ein paar Fotos. Lehner ist Geschäftsführer der GBW, der einst staatlichen Wohnbaugesellschaft, die der Freistaat vor einem Jahr an ein privates Konsortium unter Führung der Augsburger Patrizia verkauft hat. In Lehners Büro liegt auf einem Sideboard eine Gitarre, als wollte Lehner den GBW-Slogan illustrieren: „Hier bin ich zu Hause.“

**SZ: Wo sind Sie denn zu Hause?**

Claus Lehner: Ich bin Schwabe. Ich komme da her, wo Harald Schmidt und Hölderlin herkommen, aus Nürtingen. Seit 2000 bin ich in München, liebe gerne hier und fühle mich sehr wohl hier.

**Anders als viele Ihrer Mieter. Die fühlen sich nicht mehr zu Hause in der GBW.**

Das sehen wir anders. Ich glaube, dass wir zuhören. Und wir sprechen mit unseren Mietern. Heute kam zum Beispiel unser neues GBW-Mietermagazin raus. Man kann über Medien eine Grundkommunikation herstellen.

Da verwundert es, dass Sie die letzten Monate abgetaucht waren. **Hatten Sie Angst?** Ich habe keine Angst vor den Mietern. Aber bei vier Wahlen in Bayern in ein paar Monaten wäre es nicht gut gewesen, ein Statement abzugeben. Die Entscheidung, die GBW zu verkaufen, war eine politische.

„Für uns ist die Sozialcharta die zweite Bibel“

Wir waren das Target, die Zielgesellschaft, ich konnte die Entscheidung nicht beeinflussen. Deshalb habe ich entschieden, ein Interview erst nach den Kommunalwahlen zu führen.

**Hätten sie nicht zumindest zu Ihrer Geschäftspolitik etwas sagen müssen?** Wir haben das getan, haben aktiv an Mieterversammlungen teilgenommen. Wir haben auf operativer Ebene kommuniziert.

**Fragt man nach den Namen Ihrer neuen Eigentümer ist Schweigen.** Die GBW ist weiterhin Eigentümer der Wohnungen...

**Wie wäre es mit einer kleinen Aufgabe, Herr Lehner: Hier ist ein leeres Blatt Papier. Schreiben Sie doch bitte mal die Namen Ihrer 27 Gesellschafter auf.**

Ich kann Ihnen sagen, dass das Konsortium durch die Patrizia geführt wird... **Herr Lehner, das ist altbekannt.**

Die 27 Namen werde ich nicht aufschreiben.

**Haben Sie sie denn im Kopf?** Nein, da müsste ich selber erst nachschauen. Hinter der Patrizia stehen Anleger, ganz normale Anleger. Eine deutsche Versicherung oder Pensionskasse ist über jeden Zweifel erhaben.

**Warum offenbaren sich Ihre Eigentümer dann nicht?**

Die Frage dürfen Sie mir nicht stellen. Für mich ist entscheidend, was mein Geschäftsmodell ist. Und das hat sich seit der Übernahme nicht verändert. Derzeit haben wir im Unterschied zu früher sogar viel mehr Freiräume zu investieren, zuzukaufen, zu modernisieren.

**Sie sind seit gut fünf Jahren in der GBW-Führung. In dieser Zeit hat sich die öffentliche Wahrnehmung stark gewandelt. Früher war die GBW ziemlich unbekannt, dafür war ihr Ruf tadellos. Inzwischen kennt sie jeder, dafür werden GBW-Mieter eher bemitleidet. Was ist da schief gelaufen?**



## „Mein Ziel ist zu wachsen“

GBW-Chef Claus Lehner hält die scharfe Kritik an seinem Unternehmen für unberechtigt, will aber künftig besser mit Mietern kommunizieren



Claus Lehner ist als Chef der GBW Herr über 30 000 Wohnungen in Bayern, etwa 8000 stehen in München, zum Beispiel an der Bonner Straße (oben). FOTOS: VERONICA LABER, CATHERINA HESS

Wir haben schon immer Mieten marktgerecht angepasst, viel investiert, ständig modernisiert. Aber das Koordinatenkreuz der politischen Diskussion hat sich komplett verschoben, das Thema Wohnen ist bundesweit im Fokus. Und in Sachen GBW ist der Frust der Leute sehr groß, sie fragen: Gab's nicht eine andere Möglichkeit als den Verkauf an Private? Eine Stiftung? Ein kommunales Konsortium?

**Sind Sie froh, dass Ihr Gehalt nicht an das Image der GBW gekoppelt ist?**

Die GBW zu führen ist für mich ein Traumjob. Und ich bin überzeugt, dass sich irgendwann an der Medienfront das Thema beruhigt. Es war ein vogue, schlecht über die GBW zu schreiben. Auch die städtischen Gesellschaften erhöhen Mieten, modernisieren, reißen mal ein Gebäude ab. Wir wären schon zufrieden, wenn wir genauso behandelt würden wie andere Wohnungsgesellschaften. Ich glaube, dass gezielt mit der GBW Wahlkampf gemacht wurde.

**Sie meinen die Opposition in Bayern, die damit die CSU angegriffen hat.**

Ich finde es nicht okay, eine Wohnungsgesellschaft zu nehmen und so sagen: Jetzt haufen wir mal drauf.

**Und Sie? Sie haben geschwiegen.**

Die GBW war nie politisch, wir haben uns komplett rausgehalten. Stattdessen haben wir eine Sozialcharta, die GBW-Mieter mehr schützt als alle anderen. Für uns ist die Sozialcharta die zweite Bibel, wir leben sie zu 150 Prozent.

**Sie fühlen sich als Spielball der Politik?**

Wir vergleichen das, was wir in der Zeitung lesen, mit dem, was die Mieter selber sagen. Die Zahl der Beschwerden ist nach dem Verkauf etwa auf gleichem Niveau geblieben.

**Ist wirklich an allem der Wahlkampf schuld? Beispiel Bonner Straße: Da haben Ihre Mieter durch Zufall erfahren, dass ihre Anlage abgerissen werden soll. Hätten Sie da als Bewohner nicht auch großen Zorn?**

Wir lernen auch. Vor der Diskussion um die Bonner Straße war es bei uns so, dass wir unsere Pläne noch nicht kommuniziert haben, solange wir noch keinen positiven Bauvorbescheid von der Stadt hatten. Zukünftig läuft es anders, wir informieren die Mieter viel früher. In Pasing etwa haben wir, bevor wir etwas beantragen, als erstes den Bezirksausschuss über unsere Pläne informiert und wollen jetzt die die Mieter zugehen.

**Sie wollten im vergangenen Jahr am Ackermannbogen die Mieten von geförderten Wohnungen deutlich erhöhen. Nach großer Empörung von Stadt und Mietern sind Sie zurückgerudert. Das wirkt handwerklich nicht gerade professionell.** Wir haben da eine andere Rechtsauffassung als die Behörde. Ich habe dann gesagt: Lasst uns die Erhöhung im Sinne der Mieter erst mal ruhen lassen, lasst uns das rechtlich prüfen. Wir haben jetzt ein Rechtsgutachten vorliegen, das uns bestärkt.**Das heißt, wer letztes Jahr noch davon gekommen ist, hat demnächst die Mieterhöhung im Briefkasten?** Es ist im Moment noch kein Brief geschrieben. Nur generell gilt: Es spricht alles dafür, dass auch bei geförderten Wohnungen Mietanpassungen möglich sind.**Markus Söder, der Finanzminister, der die GBW verkauft hat, hat Sie neulich in großer Runde mit Mietvertretern getadelt. Auch wegen Ihrer Kommunikationsstrategie.**

Tadel ist was anderes. Das Treffen haben wir zum Anlass genommen, das Gespräch mit den Mietvertretern zu intensivieren.

Es steht uns gut an, mit dem Mieterverein auf einer anderen Ebene zu sprechen. Bisher haben wir immer nur über Einzelfälle von Bewohnern gesprochen. Jetzt gehen wir aktiv auf die Mietervereine zu. Und Frau Zurek schätze ich sehr.

**Diese Frau Zurek, die Vorsitzende des Mietervereins, hat neulich ins Grundbuch geschaut und festgestellt: Kurz vor Einführung des Umwandlungsverbots haben sich einige Ihrer Mitarbeiter Vormerkungen für Eigentumsanteile in GBW-Anlagen eingetragen lassen. Das wirkt wie ein billiger Trick, um das Umwandlungsverbot auszuhebeln.**

Wenn man die Aufteilung eines Mietshauses in eine Eigentumsanlage vornimmt, hat man eine Vorlaufzeit von einem halben Jahr. Im Sommer 2013 war für uns nicht absehbar, dass ein Umwandlungsverbot zum 1. März 2014 kommt. Das war sehr schnell. Und jetzt haben wir vollstes Vertrauen in die Verwaltungsgerichte.

**Liegt das schon vor Gericht.**

Ja, so ist es.

**Sie planen, so war zu lesen, knapp 4500 Wohnungen bis Ende 2015 zu veräußern. Klingt nach Beginn des Ausverkaufs.**

Das ist nur die theoretische Möglichkeit. 1500 Wohnungen dürfen wir im Jahr laut Sozialcharta verkaufen, wir lagen letztes Jahr deutlich drunter mit gut 800. Wir sind

**Gebäude in München zu kaufen, ist wegen der hohen Preise kaum möglich**

derzeit eher aktiv beim Ankauf von Anlagen. Gerade haben wir in Nürnberg und Fürth gekauft, hatten kürzlich Spatenstich in Fürstentfeldbruck. Mein Ziel ist zu wachsen.

**Warum Fürth und Nürnberg?**

Dort finden wir noch Preise vor, die für uns als Investor attraktiv sind. Derzeit können wir beim Verkauf gute Preise erzielen, aber mit dem Kaufen tun wir uns schwer. Wir wollen in den nächsten zehn Jahren für eine Viertelmilliarde Euro neu bauen oder nachverdichten. Dazu planen wir den Ankauf von 200 bis 400 Wohnungen pro Jahr. Wir wollen größer werden.

**In München hört man aber vor allem von Verkäufen: Maxvorstadt, Hasenberg, Giesing.**

In München verfolgen wir eine selektive Strategie. Wir verkaufen die ein oder andere Wohnlage, wie neulich eine in Schwabing, die die Stadt relativ teuer erworben hat. Da nutzen wir die Möglichkeiten eines hochpreisigen Marktes, um das Geld zu re-investieren in den sogenannten Zweier-Städten wie Fürth.

**Für eine verkaufte Wohnung in München können Sie in Fürth zwei neue bauen...**

... drei.

**Drei gleich?**

Ja, es ist so.

**Sie haben jetzt 8000 Wohnungen in München. Wie soll es weiter gehen?**

Die GBW versucht, in den Randbereichen Bayerns zu deinvestieren. Diese Portfolio-Bereinigung läuft schon lange. Das Geld wollen wir investieren in die großen acht bis zwölf Standorte. Auch in München wollen wir wachsen. Gerne in fünf Jahren auf 9000 oder 10 000 Wohnungen. Gerne, wirklich! Wenn wir es hinkriegen. Bestandsgebäude zu kaufen, ist aber kaum möglich wegen der hohen Preise. Am liebsten würden wir im geförderten Bereich wachsen, wir sind auf der Suche nach Grundstücken.

**Was werden Sie als nächstes verkaufen?**

Es wird nicht die Welle sein, von der die Medien immer berichten.