

Das Ende der sozialen Wohnungspolitik?

Bayerische Landesbank verkauft GBW-Wohnungen an PATRIZIA AG / Mieter bangen jetzt um ihre Zukunft

Regensburg – Die Meldung schlug vergangene Woche ein wie eine Bombe: Die PATRIZIA AG, ein privates Immobilienunternehmen aus Augsburg, kauft der Bayerischen Landesbank für 2,5 Milliarden Euro ihre GBW-Wohnungen ab. Tausende Mieter in Stadt und Landkreis Regensburg befürchten, bald tiefer in die Tasche greifen zu müssen.

Von **Mario Hahn** und **Melissa Striffler**

Für Konrad M. (Name geändert) könnte die Luft bald dünner werden. Für seine 65-Quadratmeter-Wohnung in der Isarstraße im Stadtnorden überweist der Frührentner monatlich knapp 500 Euro an die GBW (Gemeinnützige Bayerische Wohnungsbaugesellschaft). Strom- und Telefonkosten kommen noch hinzu, die Rente liegt weit unter 1.000 Euro. „Kommt jetzt noch eine Mieterhöhung hinzu, muss ich ausziehen. Obwohl ich seit meiner Kindheit hier wohne.“

Bislang hatte er nichts zu befürchten. Die Bayerische Landesbank (BayernLB) hält 92 Prozent an der GBW. Und die öffentliche Hand muss keine dicken Profite auf dem Rücken der Mieter einstreichen. Doch weil sich die Bank im Zuge der Finanzkrise verspekulierte und mit zehn Milliarden Euro vom Freistaat gerettet werden musste, zwang die EU die BayernLB, die insgesamt 32.000 GBW-Wohnungen zu verkaufen.



Geht der Lack ab bei der GBW? Der Verkauf der Immobiliertochter der Bayerischen Landesbank an das private Immobilienunternehmen PATRIZIA AG sorgt für mächtig Diskussionsstoff

3.000 davon liegen in der Oberpfalz, in Stadt (1.437) und Landkreis (477) Regensburg knapp 2.000. Ein Drittel werden öffentlich gefördert und sind somit günstiger Wohnraum.

In einer davon, nämlich in der Humboldtstraße im Stadtsüden, wohnt Melanie S. (Name geän-

dert). Bisher ist die 35-jährige alleinerziehende Mutter von zwei Kindern zufrieden mit ihrer Miete. „Immer wieder hört man aber, dass zuerst modernisiert wird und dann der Mietpreis steigt.“

Ist das wahr? Zählt das private Immobilienunternehmen PATRIZIA AG zu den sogenannten „Heu-

schrecken“ in der Branche? Fakt ist: Bereits 2012 stand die Baden-Württembergische Landesbank LBBW vor einer ähnlichen Situation. Auch dort mussten 21.000 Wohnungen verkauft werden, den Zuschlag erhielt die PATRIZIA AG. Der Stuttgarter Mieterverein klagt seitdem über steigende Preise.

Auf BLIZZ-Anfrage erklärte die PATRIZIA AG: „Für uns ist das nicht nachvollziehbar. Bei Mieterhöhungen orientieren wir uns immer am Mietspiegel, den orts-

üblichen Mieten und den in der Sozialcharta getroffenen Vereinbarungen. Wir wollen, dass die Mieter zufrieden sind und in ihren Wohnungen bleiben.“

Genauso wie im Ländle wurde auch im Freistaat solch eine Sozialcharta zwischen Käufer und Verkäufer der GBW-Wohnungen vereinbart. In der bayerischen „Sozialcharta XXL“ verpflichtet sich die PATRIZIA AG unter anderem zu einem besonderen Kündigungsschutz für Mieter über 60 Jahre und Schwerbehinderte, zudem wurde vereinbart, für die Dauer von fünf Jahren auf Luxussanierungen zu verzichten.

Und was passiert nach dieser Zeitspanne? Zwar betont die PATRIZIA AG, dass „unser Business-Plan langfristig ausgelegt ist und auf Kontinuität setzt.“ Auch, dass „wir keine goldenen Wasserhähne wollen“ und dass ohne Zustimmung des Mieters nicht modernisiert werden dürfe – doch darf man auch nicht vergessen: Das Immobilienunternehmen ist eine Aktiengesellschaft. Bei einer solchen geht es immer um Rendite, also um Profitmaximierung. Das kann durch Einsparungen beim Personal (Hausmeister) oder Instandhaltungen (Heizungen) geschehen oder durch höhere Mieten.

Nach den Erfahrungen des Deutschen Mieterbundes (DMB) werden die Mieten – insbesondere bei den sogenannten Wiedervermietungsflächen, also nach einem Mieterwechsel – im zweistelligen Prozentbereich steigen. „So war das bei Wohnungen, die die PATRIZIA AG in Baden-Württemberg gekauft hat. Die Käufer wollen und werden ihr Geschäft mit den Wohnungen machen. Die ‚Sozialcharta XXL‘, die beispiels-

weise befristete Mieterhöhungen begrenzt, hilft wenig. Sie ist nichts anderes als eine ‚Beruhigungspille‘ für die betroffenen Mieter“, sagt Kurt Schindler. Der Vorsitzende des Mieterbundes Regensburg rät betroffenen und besorgten Mietern von GBW-Wohnungen, sich schon jetzt Rat bei Fachleuten zu suchen, damit diese „auf Augenhöhe“ verhandeln können.

Denn es stehe zu befürchten, dass die PATRIZIA AG alles in Bewegung setzen wird, den Kaufpreis von 2,5 Milliarden Euro der GBW-Wohnungen wieder hereinzuholen.

Die PATRIZIA AG

■ PATRIZIA AG ist einer der großen Spieler auf dem deutschen Immobilienmarkt. Das Augsburgische Unternehmen betreibt ein Immobilienvermögen von 7,5 Milliarden Euro. Dazu gehören neben Bürogebäuden auch rund 50.000 Wohnungen in München, Frankfurt, Hamburg... Rund 90 Prozent des Vermögens verwaltet die PATRIZIA AG im Auftrag Dritter – allen voran Versicherungen, Sparkassen und Versorgungswerken. Gegründet wurde das Unternehmen 1984 von Wolfgang Egger, der es 2006 an die Börse brachte. Leitlinie der PATRIZIA AG ist laut Wikipedia, dass Wohnimmobilien angekauft, mit dem Ziel einer Wertsteigerung modernisiert und sodann über den Vertrieb durch Einzel- oder Globalverkauf an Mieter, Selbstnutzer oder Kapitalanleger veräußert werden. Die Wohnungsprivatisierung zählt zu den Kernkompetenzen.

„Schlechteste aller Lösungen“

Wie hiesige Politiker verschiedener Fraktionen den Deal bewerten

Richard Spieß, Die Linke: „Der Verkauf der Wohnungen an den Investor Patrizia war die schlechteste aller Lösungen. Das einzige Interesse war, einen möglichst hohen Verkaufspreis zu erzielen, um die verzockten Milliarden der Bayerischen Landesbank zu tilgen. Die Mieter müssen jetzt den Kopf für die Unfähigkeit von Managern und Verwaltungsräten hinhalten.“

Christian Schlegl, CSU: „Entscheidend ist, dass der Mietrechtsschutz der Sozialcharta konsequent überwacht und umgesetzt wird. Die Patrizia ist eben keine Heuschrecke, sondern eine Gruppe sozialverantwortlicher Firmen. Das alles ist pures Wahlkampfgetöse der Opposition auf dem Rücken der verunsicherten Mieter.“

Jürgen Mistol, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: „Der Freistaat hat sich mit dem Landesbank-Debakel die Suppe selbst eingebrockt. Für die Mieter war das eine schlechte Entscheidung, weil ich nicht sehe, dass die ‚Sozialcharta XXL‘ das halten wird, was der Name verspricht. Es ist zu befürchten, dass die Patrizia bei Mieterhöhungen bis zur Decke gehen wird.“

Ludwig Artinger, Freie Wähler: „Dieser Verkauf ist ein schwarzer Tag für die Mieter der GBW-Wohnungen. Damit hat sich der Freistaat Bayern aus seiner Verantwortung für diese Mieter gestohlen. Das Interesse an einer Profitmaximierung wurde über das Interesse der betroffenen Mieter gestellt. Zumindest mittel- und langfristig wird der Verkauf weniger Schutz und höhere Mieten bedeuten.“

Norbert Hartl, SPD: „Für die SPD-Stadtratsfraktion ist es ein herber Rückschlag in ihren Bemühungen um den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum in Regensburg. Für die Fehlentscheidungen bei der BayernLB müssen nun auch die vielen Mieter in Regensburg geradestehen und nicht die CSU-Politiker und Aufsichtsräte der BayernLB, die den Skandal verursacht haben.“

Horst Meierhöfer, FDP: „Der GBW-Verkauf war unumgänglich. Zwar wird wegen des anlaufenden Wahlkampfes erneut versucht, den Sozialneid zu schüren und der Eindruck erweckt, die Staatsregierung hätte sich mit Heuschrecken verbrüdet. Das Gegenteil aber ist der Fall. So wurden zum Beispiel die Mieter durch entsprechende Sozialklauseln geschützt.“