

Darmstädter Echo vom 12.07.2018

Geschäftsführer der Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft GBG präsentiert Bilanzgewinn von 6,5 Millionen Euro



MANNHEIM - Die Zahlen bei der GBG stimmen, fürs vergangene Jahr hat die Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft einen Bilanzgewinn von 6,5 Millionen Euro erwirtschaftet. Im Interview mit dieser Zeitung erklärt Geschäftsführer Karl-Heinz Frings (54), warum nicht nur Sozialwohnungen im Fokus stehen, sondern auch „höherwertige Lagen“ zur Philosophie der Genossenschaft zählen.

ZAHLEN & FAKTEN

Die GBG ist die größte städtische Wohnungsbaugesellschaft im Südwesten. Sie hält knapp 19 000 Wohnungen mit rund 45 000 Mietern sowie Gewerbeimmobilien. Aktuell baut sie das neue Technische Rathaus im Glücksteinquartier (Investition: 93 Millionen Euro).

Herr Frings, Sie sind seit 2015 Geschäftsführer der GBG und legen jedes Jahr bessere Ergebnisse vor. Wie machen Sie das?

Wir haben erstens sehr gute Mitarbeiter und zweitens Themen, die nicht nur unglaublich spannend, sondern auch wichtig für die Marktentwicklung, Stadtentwicklung in Mannheim sind. Und wenn das alles zusammen kommt, völlig unabhängig von mir, dann kann daraus Gutes erwachsen. Gute Jahresergebnisse heißt für uns: Wir können in die Bestandserneuerung

investieren. Im vergangenen Jahr waren das 65 Millionen Euro. Das steigern wir dieses Jahr auf 70 Millionen Euro.

Wenn die GBG keine städtische, sondern eine private Gesellschaft wäre, wie würde das Ergebnis dann aussehen?

Enorm deutlicher positiv. Aber es ist nicht unsere Aufgabe, den höchstmöglichen Ertrag zu erzielen. 90 Prozent unserer Wohnungen liegen mit einem Durchschnitt von 6,19 Euro unter dem Mietpreisspiegel von 7,05 Euro.

Sie sorgen also für günstigen Wohnraum. Trotzdem investieren Sie auch in andere Segmente.

Richtig. Wir haben sehr erfolgreich andere Wohnungsangebote geschaffen – meist im mittleren Preissegment. Angebote für Familien, auch Eigentum. Hier besteht viel Bedarf.

Die Investitionen in mittlere und höhere Segmente erzeugen aber mancherorts Kritik.

Dabei wird unser breiter Auftrag übersehen. Es geht nicht nur darum, Sozialwohnungen zur Verfügung zu stellen. Günstigen Wohnraum bieten wir in hoher Zahl an und haben beispielsweise im vergangenen Jahr nur Preissteigerungen von 0,9 Prozent. Aber wir entwickeln auch andere Objekte wie T4 in höherwertigen Lagen, denn auch hier gibt es einen entsprechenden Bedarf. Und wir müssen Geld verdienen, um in den Bestand investieren zu können. Mit berechtigter Kritik setzen wir uns immer auseinander, ansonsten freue ich mich über den sehr hohen Zuspruch zur GBG und ihren Mitarbeitern. Über unseren Kundenservice sind wir in sehr gutem Kontakt zu unseren Mietern.

Das Projekt Main-Kinzig/Carl-Benz-Straße war sehr umstritten.

Dafür habe ich volles Verständnis, wenn Mieter, die da Jahre und Jahrzehnte gewohnt haben, plötzlich wegziehen müssen, weil wir einreißen und neu bauen. Alle Angebote, die wir gemacht haben, andere modernisierte Wohnungen oder Umzugshilfen, verhindern ja nicht, dass jemand sein Leben komplett umstellen muss. Das ist schwer, aber da haben wir umfassend geholfen.

Welche Mieten muss man bei Neubauten nehmen, um wirtschaftlich zu investieren? Und wie verhält sich das zur Vorgabe, 30 Prozent „bezahlbar“ zu bauen?

Bei einem „normalen“ Bau 10,50 bis 11 Euro. Also deutlich über dem, was den Mietpreisspiegel ausmacht und was wir im Durchschnitt nehmen. Um bezahlbaren Neubau zu schaffen, setzen wir intensiv Fördermittel ein.

Die Wohnbaugesellschaft GBG investiert auch gezielt in Problem-Immobilien, Beispiel Jungbusch, Beilstraße und Hafenstraße. Warum?

Das ist ein politischer Auftrag. In Kürze ziehen in der Beilstraße Familien ein. Wir haben hier 3000 Euro pro Quadratmeter investiert, nehmen aber nur 7,50 Euro Miete pro Quadratmeter. Das ist eigentlich vollständig unwirtschaftlich, aber durch die „Akupunktur“ werten wir auch die Umgebung auf, weil aus Problem-Immobilien stabile Objekte werden. Auch das ist unsere

Aufgabe, die Privatinvestoren nicht leisten. In der Hafenstraße 66 bauen wir neu, weil die Substanz einfach zu schlecht ist. Das sind übrigens zwei Projekte, an denen man die Problematik erkennt: Vollständig runtergewirtschaftet, über Jahrzehnte keine Investition in die Substanz führt zu massiven Schäden und letztlich zum Verlust von Wohnraum.

Das gilt insbesondere auch für die Neckarstadt-West. Was muss hier angepackt werden?

Die Mittelstraße als zentrale Achse. Hier sind wir auch schon mit mehreren Objekten aktiv. Außerdem muss der Neumarkt als zentraler Ort aufgewertet werden, ein erster Anfang war der Kulturkiosk. Das Marchivum ist ein Glanzpunkt und die Öffnung zum Neckar hin wird eine weitere positive Dynamik entwickeln. Als gewaltiges Problem bleibt der ruhende Verkehr.

Das größte städtebauliche Projekt ist „Franklin“, wo die GBG ebenfalls investiert. Wie wichtig ist das für die Stadt?

Ohne „Franklin“ und später „Spinelli“ wären wir auf einen Notstand zugelaufen. Die rund 4000 Wohneinheiten, die hier entstehen, werden sich sehr positiv auswirken. Zum einen kommen neue Menschen nach Mannheim, aber viel mehr wird es Sickereffekte geben. Wir schätzen, dass 70 Prozent Mannheimer sind, die nach „Franklin“ wechseln. Die machen Wohnraum frei, der wieder für andere zur Verfügung steht.

Die GBG engagiert sich auch gesellschaftlich durch Sponsoring oder Wandkunst. Warum?

Mit unseren kulturellen, sportlichen oder sozialen Projekten erzeugen wir Quartiersverbesserungen. Wir haben als städtisches Unternehmen nicht nur die Wohn-, sondern auch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum im Blick.

Die BBS kümmert sich als Tochter der GBG um die rund 80 Schulen mit 200 Gebäuden. Wie ist der Stand der Dinge?

Wir haben in der Sanierung und Modernisierung von Schulen auf Jahre noch viel zu tun. Das ist eine Mammutaufgabe. Neben Modernisierung und Sanierung und Neubauten bringen wir hier wie auch woanders die Digitalisierung voran.

Warum?

Die Digitalisierung bietet enorme Vorteile, über gewonnene Daten das Immobilienmanagement entscheidend zu verbessern. Auf „Franklin“ haben wir beispielsweise zwei Immobilien nach unterschiedlichen Standards saniert und werden genau auswerten können, welche Ergebnisse es bei der Energieeffizienz gibt, was einerseits dem Klimaschutz dient, aber sich auch auf die „zweite Miete“, also die Nebenkosten auswirkt.

Das Interview führte Hardy Prothmann.