

Süddeutsche Zeitung (SZ)

12.11.2014

Wohnungsgesellschaft in Schieflage

Die Heimag, die mehrheitlich der Stadt gehört, soll sich finanziell übernehmen haben. Das Unternehmen verfügt über 5000 Wohnungen in München. Nun soll es sich selbst kräftig sanieren – ohne steigende Mieten oder Verkäufe

VON DOMINIK HUTTER

München – Das Wohnungsunternehmen Heimag, das zu 70 Prozent der Stadt München gehört und das über etwa 5000 Wohnungen in der Stadt verfügt, ist offenbar in finanzielle Schieflage geraten. Nach SZ-Informationen droht die seit Jahren defizitäre Gesellschaft, wegen unvorhergesehener Mehrkosten bei der Sanierung von Altbauten immer tiefer in die roten Zahlen zu rutschen. Der Aufsichtsrat hat das Management beauftragt, ein Restrukturierungsprogramm zu erstellen, da wegen der vielen sanierungsbedürftigen Altbauten im Portfolio weitere Kostenrisiken drohen. Der bereits fertiggestellte Wirtschaftsplan für 2015 ist angesichts der neu hinzugekommenen Belastung Makulatur. Er muss völlig neu erarbeitet werden.

Im Aufsichtsrat soll Entsetzen geherrscht haben, als die neuen Zahlen verkündet wurden, berichtet ein Teilnehmer der Sitzung. Das Unternehmen habe sich „finanziell übernommen“ und müsse nun plötzlich mit „großen Problemen“ klar kommen. Immerhin: Existenzbedrohend ist die Situation schon wegen der soliden Eigentümerstruktur nicht. Die Heimag gehört zu 70 Prozent dem Wohnungsunternehmen Gewofag, das wiederum zu 100 Prozent im Eigentum der Stadt München ist. Die restlichen 30 Prozent hält die GWG Baden-Württemberg (nicht zu ver-

wechseln mit der ebenfalls städtischen Münchner Wohnungsgesellschaft GWG). An dem Stuttgarter Unternehmen hält die R+V-Versicherung 99 Prozent der Aktien.

Die Heimag erwirtschaftet seit einiger Zeit jährlich einen einstelligen Millionenverlust – eine bedenkliche Situation für ein Immobilienunternehmen, das eigentlich über ausreichend Geld für Investitio-

nen verfügen müsste. Nun könnte das jährliche Minus noch um einiges höher werden. Mit ihren 5000 Wohnungen in München ist die Heimag im Vergleich zu anderen kommunalen Unternehmen ein kleiner Wettbewerber. Im Bestand befinden sich allerdings auffallend viele Altbauten, die bei Sanierungen wegen oftmals unvorhersehbarer Probleme ein erheblicher Risi-

kofaktor sind. Die Stadt München verfügt über entsprechende Erfahrungen etwa bei den Kammerspielen und beim Deutschen Theater. Deren Umbau wurde deutlich teurer als ursprünglich veranschlagt.

Eine deutliche Erhöhung von Mieten oder gar ein Verkauf von Wohnungen sei aber nicht zu befürchten, ist im Rathaus zu hören. Dies wäre mit der Mieterschutz-Politik nicht zu vereinbaren, die Heimag muss sich also durch sinkende Ausgaben sanieren. Da auch keine Kündigungen von

Die vielen Altbauten im Bestand und die relativ günstigen Mieten sind ein Teil des Problems

Mitarbeitern infrage kommen, bleibt dem Management wohl nur, interne Arbeitsprozesse zu verbessern. Darum aber komme man keinesfalls herum, berichtet ein Insider. Die Heimag habe schon wegen der vielen Altbauten und der vergleichsweise günstigen Mieten ein strukturelles Problem.

Im Aufsichtsrat kursiert aber auch der Verdacht, die Heimag habe ihre eigene Übernahme durch die Stadt finanzieren müssen und sich dabei überhoben. Das Wohnungsunternehmen Gagfah hatte 2006 nach der Übernahme durch einen Finanzinvestor seine Anteile an der Heimag an die Gewofag verkauft.



Im Jahr 1919 wurde die Heimag gegründet. Ihr gehören zum Beispiel diese Häuser an der Säbener Straße.

FOTO: CLAUS SCHUNK