

Rolf Lechner setzt auf Visionen ohne Illusionen



Erfolgreiche Zusammenarbeit: Rolf Lechner unterstützt mit 80 Jahren noch immer seine Tochter Mareike.
Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Sabine Gottschalk

Berlin. Hunderte geförderte Wohnungen in Berlin, ein ganzer Urlaubsort auf Gran Canaria und große Quartiere in Adlershof. Das sind die Highlights im Leben des Rolf Lechner.

Der Berliner Projektentwickler Rolf Lechner kann auf eine stolze Zahl realisierter Bauvorhaben zurückblicken, an deren Anfang die Ersteigerung des ehemaligen Aschingerhauses am Zoo stand. Im Jahr 1975, mit nur 33 Jahren, konnte er den Vertreter der Deutschen Bundesbahn als einzigen Mitbieter durch sein Insiderwissen erfolgreich übertrumpfen. Rolf Lechner ist eine wahre Legende unter den West-Berliner Bauträgern, der in einer vom Subventionssumpf geprägten Zeit Karriere gemacht hat. Ganze 15 Monate war er in seinem Leben angestellt, nachdem er schon im Studium des Wirtschaftsingenieurwesens an der TU Berlin mit einem Studentenjob bei einem Bauunternehmen eingestiegen war. Bereits mit 26 Jahren machte er sich selbstständig, das war im Jahr 1968, mitten in der Studentenrevolte, als Gleichaltrige in der Mauerstadt ganz anderes im Sinn hatten und Projektentwicklern nicht unbedingt positiv gegenüberstanden. 1975 gründete er die Bodentreuhand Verwaltungsgesellschaft Botag, die er bis zum Jahr 2000 allein leitete.

Am 18. August wird dieser unermüdliche Kämpfer 80 Jahre alt. Freimütig gesteht er, dass in 54 Jahren der Selbstständigkeit nicht immer alles rosig war und es neben Höhen auch Tiefen in seinem Berufsleben gab. Doch er hat durchgehalten, bis heute, und will auch im hohen Alter nicht ganz auf seine Arbeit verzichten. Sein Erfolg, so Lechner, sei in der Tatsache begründet, dass er von Anfang an auf Augenhöhe mit den gleichen leistungsstarken Bauunternehmen zusammengearbeitet, eventuell anfallende Preiserhöhungen fair geteilt und niemals Einzelvergaben praktiziert habe. Die Architekten hingegen habe er immer wieder gewechselt.

So findet sich unter den von ihm realisierten Projekten auch ein Haus mit geschwungenen Balkons an der Lietzenburger Straße, Ecke Uhlandstraße. Errichtet auf einem Grundstück, das Lechner dem Vatikan abkaufen konnte, ist es ein erster, noch völlig untypischer Bau von Hinrich Baller, der auch in den Innenräumen für originelle und schwer zu möblierende Wohnungen bekannt ist, auf dem Berliner Sozialwohnungsmarkt dennoch einige Landmarken hinterlassen hat. Lechner hatte ihn an der TU kennen gelernt und ihm vorgegeben, drei namhafte Bauunternehmer zu finden, die das Projekt zu seinen finanziellen Bedingungen umsetzen konnten.

Lechners Finanzierungsmodell lief über die Schaffung geschlossener Fonds. In den meisten Fällen war er damit sehr erfolgreich, doch einmal ging die Sache gründlich in die

Hose, erinnert sich der Seniorchef bei einem Rückblick auf die 1970er Jahre. Damals hatte er einen Fonds bereits vor Beginn der

Bauphase komplett verkauft. Dann änderten sich jedoch die politischen Rahmenbedingungen und mietpreisgebundener Wohnungsbau wurde nicht mehr in der gleichen Weise gefördert wie zuvor. Den Zeichnern seiner Fonds brachen die Steuervorteile weg, damals ihr einziger Grund, in der Frontstadt West-Berlin zu investieren. Lechner musste eine Lösung finden und machte schließlich aus den geförderten Sozialwohnungen frei finanzierte Eigentumswohnungen, an deren Verkauf die Zeichner beteiligt wurden.

West-Berlin war in Mauerzeiten eine Art Parallelwelt. Damit überhaupt Wohnraum geschaffen wurde, war der Markt bestimmt durch Subventionen, mit denen gleichzeitig die Mieten gering gehalten wurden. Lechner zog es deshalb auch an andere Orte, an denen echte Marktwirtschaft regierte. Ab 1980 widmete er sich zehn Jahre lang einer Urbanisierung auf Gran Canaria, dem von ihm geschaffenen Urlaubsort Bahía Feliz, der glücklichen Bucht. In einem Spanien im Wandel nach dem Tod des Diktators Franco errichtete er mehrere Resorts samt kompletter Infrastruktur, die nach Fertigstellung kostenlos an die Kommune abgetreten werden musste.

„Misserfolge sind statistisch genauso weit verbreitet wie Erfolge“

Kurz vor seinem 60. Geburtstag begannen Projektpartner und Banker sich um die Zukunft von Botag zu sorgen. Lechner hatte zwar zwei Kinder, die gingen aber längst ihre eigenen Wege. Der Sohn machte Karriere in der Computertechnik und lebt bis heute im Silicon Valley, Tochter Mareike war nach dem Betriebswirtschaftsstudium an der FU Berlin bei PwC in Frankfurt eingestiegen. So beschloss Lechner schließlich, einen institutionellen Partner ins Boot zu holen, und entschied sich für die IVG, der er seine Anteile 2002 komplett verkaufte. Doch der agile Unternehmer sah sich noch lange nicht im Ruhestand und wollte weitermachen.

Bereits im Jahr 2000 hatte er die Immobilien Experten AG für Gewerbeimmobilien gegründet und neue Fonds aufgelegt, um Flächen in Adlershof zu entwickeln. Wenig später schlug ihm ein ehemaliger Mitarbeiter vor, auch wieder in den Wohnungsbau einzusteigen. Aus dieser Idee entstand die First Home Wohnbau GmbH als zweites Standbein. Bald stellte sich wieder die Frage nach der Nachfolge. Diesmal konnte Lechner seine Tochter in die Heimat zurücklocken. Seit 2011 arbeitet Mareike Lechner Seite an Seite mit ihrem Vater zusammen. Dass sie einmal in das Familienunternehmen einsteigen würde, war der 46-Jährigen dennoch nicht in die Wiege gelegt. Im Gegenteil, sie wollte sich unbedingt beruflich freischwimmen. Nur so konnte sie sich das Selbstbewusstsein erarbeiten, das heute ihre Tätigkeit bestimmt.

Rolf Lechner hätte sich längst zur Ruhe setzen können. Sein Wissen aber ist ein Pfund, mit dem Tochter Mareike heute wuchern kann. Besser beraten könne sie niemand, sind sich die beiden einig, denn dazu brauche es auch ein entsprechendes Vertrauensverhältnis. Mitgegeben hat der Seniorchef ihr, dass man eine Vision haben, sich aber keine Illusionen machen dürfe. Seine Ziele hat Lechner immer hartnäckig, aber fair verfolgt und dabei nie die Bodenhaftung verloren.

Sabine Gottschalk