



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

NEUE KÖPFE FÜR NEUE ZEITEN: DER 105. VERBANDSTAG DES BBU

13.11.2009 Fachinformation

Mit seinem Verbandstagsmotto "Neue Köpfe für neue Zeiten: Gutes wahren – Neues wagen" nahm der BBU Bezug auf den Amtsantritt seines neuen Vorstandsmitglieds Maren Kern, die am 1. August den Staffstab von Ludwig Burkardt übernommen hatte. Gleichzeitig erweiterte das Motto den Blick über die deutsche Wohnungswirtschaft hinaus. Im Mittelpunkt des Hauptreferats stand die Bilanz des ersten Amtsjahres des weltpolitisch wohl bedeutendsten "neuen Kopfes" des Jahres 2009: Barack Obama. Voll wurde es im Berliner Estrel-Hotel am 2. und 3. November: Über 400 Teilnehmer – die Führungsspitzen der Berlin-Brandenburgischen Wohnungswirtschaft sowie Vertreter aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft – wurden auf dem 105. BBU-Verbandstag gezählt. Unter den prominenten Gästen waren Berlins Senatorinnen Ingeborg Junge-Reyer und Gisela von der Aue, Brandenburgs Infrastrukturminister Reinhold Dellmann, GdW-Präsident Lutz Freitag, der Landesvorsitzende der Berliner SPD, Michael Müller, sowie etliche Staatssekretäre und zahlreiche Abgeordnete aus Bundestag und Länderparlamenten. Dazu kamen Vertreter der 20 Partner der Wohnungswirtschaft, die sich auf der verbandtagsbegleitenden Fachausstellung präsentierten. Besondere Überraschung: Die Begrüßung der Gäste durch Obama-Doppelgänger Luis Ley. 20 Jahre Mauerfall – eine Erfolgsgeschichte Vom BBU-Verbandsausschuss-Vorsitzenden und Moderator des Verbandstags, Dirk Lönnecker, als "unsere Bausenatorin" angekündigt, eröffnete Ingeborg Junge-Reyer den Reigen der traditionellen Grußworte. Sie freute sich über das besitzanzeigende Fürwort, denn sie selbst spreche auch stets von "unserem BBU", so die Senatorin. Sie gratulierte Kern zur Übernahme einer so herausragenden Aufgabe und wünschte ihr bei deren Umsetzung viel Erfolg. Den Motto-Bestandteil "Gutes wahren" aufgreifend, erinnerte Junge-Reyer an den fast auf den Tag genau 20 Jahre zurückliegenden Fall der Mauer. Was die Wohnungswirtschaft seither in Sachen Sanierung und Modernisierung ihrer Bestände geleistet habe, sei eine große Erfolgsgeschichte: "Marzahn und Hellersdorf sind heute Großstädte im Grünen mit einer Architektur, zu der wir uns bekennen können. Mit einer Wohnumgebung, die wieder Heimat bietet. Heute können wir eine Trendumkehr beobachten: Man zieht wieder nach Marzahn und Hellersdorf – ein wunderbares Beispiel dafür, dass es sich lohnt, Gutes zu bewahren." so Junge-Reyer. Bezüglich der aktuell geführten Diskussion um Eingriffe in das Mietrecht fand die Senatorin klare Worte: "Ich warne die neue Bundesregierung davor, das Mietrecht anzufassen. Ich sage hier für die Berliner Politik: Eine Aufweichung des Mietrechts zulasten der Mieter wird es mit dem Land Berlin nicht geben." Sie glaube, dass die Frage des sozialen Friedens eine gemeinsame Angelegenheit sei, die unmittelbar die Lebensqualität in den Städten berühre. "Und die Sicherheit des Wohnens hat ganz konkret mit der Frage zu tun, ob und wie die Kündigungsfristen für Wohnraum verändert." In Richtung der BBU-Kritik am Entwurf des Berliner Klimaschutzgesetzes betonte Junge-Reyer, dass der energetischen Qualität der Gebäude ihrer Auffassung nach künftig deutlich mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden müsse: "Wir haben freiwillige Kooperationsvereinbarungen getroffen – dafür bin ich auch dem BBU sehr dankbar." Sie müssten ihrer Meinung nach jedoch von einem Klimaschutzgesetz flankiert werden. "Dabei werden wir die von der Wohnungswirtschaft benannten Kritikpunkte im Auge behalten." so Junge-Reyer. Abschließend wies die Senatorin darauf hin, dass Neues wagen heiße: "Sich auf die Tradition besinnen, aber dann auch Verabredungen für die Zukunft treffen. Ich freue mich darauf, mit dem BBU den intensiven Dialog zur Weiterentwicklung der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik vom demografischen Wandel bis zum klimabewussten Wohnen weiterzuführen." Sie dankte dem BBU und seinen Mitgliedern dafür, Verantwortung für die Gestaltung der Stadt zu übernehmen. "Ohne Sie können wir

keine erfolgreiche Politik umsetzen. Ich lade sie herzlich zu einer weiterhin kritischen, aber vertrauensvollen Zusammenarbeit ein und danke Ihnen dafür!" Wahlprüfsteine des BBU berücksichtigt Brandenburgs Infrastrukturminister Reinhold Dellmann wies zu Beginn seines Grußwortes darauf hin, dass der BBU sein diesjähriges Motto unbeabsichtigt passend auch auf seine ganz persönliche Situation gewählt habe: Wenige Tage vor seinem Ausscheiden aus dem Amt wolle er dem Verband für die allzeit ausgesprochen gute Zusammenarbeit der letzten Jahre danken. Wie erfolgreich dieser gemeinsame Weg gewesen sei zeige auch die Tatsache, dass im politischen Raum relativ wenig über die Wohnungswirtschaft, über die Themen Stadterneuerung und Stadtumbau gesprochen werde: "Alle erwarten ganz automatisch, dass in diesem Bereich gute Arbeit geleistet wird. Und alle wissen: Ohne die wirklich gute Arbeit der Wohnungswirtschaft würde überhaupt nichts funktionieren. Das kann uns gemeinsam stolz machen – die Unternehmen in Brandenburg, den Verband und die beteiligten Ministerien." In das Zentrum seines Grußwortes stellte Dellmann die Pläne der neuen rot-roten Landesregierung für die kommenden vier bis fünf Jahre. Auf bundespolitischer Ebene müsste mit starken Auseinandersetzungen um die Verteilung von Geldern gerechnet werden. "Hier müssen wir kämpfen, denn die anstehenden Aufgaben benötigen ein starkes finanzielles und auch fachlich-inhaltliches Engagement des Bundes." Er sei sehr froh, dass es gelungen sei, im brandenburgischen Koalitionsvertrag die Wahlprüfsteine des BBU fest zu verankern. "Das ist wichtig, denn wir werden in den nächsten Monaten sehr intensive Verhandlungen darüber erleben, wofür Geld zur Verfügung steht. Brandenburg bekennt sich beim Stadtumbau – anders als andere Bundesländer – zur Kofinanzierung der Bundesprogramme. Das ist ein ganz klares Signal an Sie, dass wir an Ihre Seite stehen werden." Anders als Junge-Reyer betonte Dellmann seine Überzeugung, dass es in Brandenburg keines eigenen Gesetzes zum Klimaschutz bedürfe: "Ich glaube, dass die eigenen Kräfte der Wohnungswirtschaft ausreichen, um einen ganz wesentlichen Beitrag zum künftigen Klimaschutz zu leisten." Dabei hieße "eigene Kraft" nicht ausschließlich "eigenes Geld", so Dellmann. Was die nötigen Energieeinsparungen etc. anginge, müsse es eine Förderung über Programme geben. "Hier sind in den nächsten Jahren intensive Verhandlungen zu führen, und ich bitte Sie, sich dabei frühzeitig und nachhaltig einzubringen." Ein zweites wichtiges Thema der nächsten Jahre sei die Wohnraumförderung, und insbesondere die Frage, wie lange die diesbezüglichen Mittel zweckgebunden seien. "Die Politik muss dafür Sorge tragen, dass dieses Geld der Wohnungswirtschaft dauerhaft zur Verfügung steht und dass sich der Bund langfristig engagiert, weil ansonsten nichts mehr möglich wäre." Programme zur Förderung beispielsweise der Wohnraumanpassung seien in Berlin-Brandenburg extrem wichtig. Deshalb müsse sich die Politik auch in Zukunft für ihre Erhaltung einsetzen.

Ausgesprochen zufrieden äußerte sich Dellmann über die Lösung der Frage "Was dürfen kommunale Unternehmen?", die immer wieder Gegenstand öffentlicher Angriffe gewesen sei. Insbesondere in den vom demografischen Wandel betroffenen Regionen müsse im Mittelpunkt stehen, was die Menschen vor Ort benötigten. "Welche Akteure können diese Bedürfnisse erfüllen und welche Freiheitsgrade benötigen sie dafür? Dazu bedarf es einer Gesetzgebung, die es sowohl den kommunalen Unternehmen der Wohnungswirtschaft, als auch den Genossenschaften erlaubt, weit über ihre klassischen Aufgabenfelder hinaus tätig zu werden." Die gesetzlichen Vorgaben dürften hier nicht zu eng sein, denn es gehe um die Sicherung der Daseinsvorsorge der Menschen in Brandenburg. "In diesem Sinne, Frau Kern: Alles Gute! Sie haben eine gute Mannschaft. Die Mannschaft unseres Ministeriums wird Ihnen weiterhin freundlich zur Seite stehen und auch ich werde das in meiner neuen Funktion gerne tun!" so Dellmann. Hierfür und für die gute Zusammenarbeit dankten der BBU-Vorstand und Dirk Lönnecker dem ausscheidenden Kabinettsmitglied: Dellmann sei nicht erst als Minister, sondern schon zuvor als Amtsdirektor und später als Landtagsabgeordneter und Staatssekretär immer ein verlässlicher und nachhaltiger Partner der Wohnungswirtschaft gewesen und habe insofern "das Geschäftsmodell der Wohnungswirtschaft personalisiert" wie es Dirk Lönnecker ausdrückte. Koalitionsvereinbarungen: Gute Ansätze GdW-Präsident Lutz Freitag leitete sein Grußwort mit der Vermutung ein, der BBU habe mit seinem Verbandtagsmotto – neben seiner bekannten Durchsetzungsstärke und Meinungsführerschaft – nun auch seine prophetische Begabung bewiesen, habe doch das Bundestagswahlergebnis dazu geführt, dass es auch auf Bundesebene eine Reihe neuer Köpfe gäbe. Ins Zentrum seiner Ausführungen stellte er die Auswertung der Koalitionsvereinbarungen auf Bundes- und Länderebene. So enthalte die Absichtserklärung von CDU/CSU und FDP im Bund gute Ansätze, es fehle ihr jedoch an Materiell-Konkretem. Sie entspreche in fast allen Punkten dem, was die Wohnungswirtschaft zuvor gefordert habe. "Wir können damit zufrieden sein". So sei die Formulierung "Der Erfolg des Stadtumbaus darf nicht an einer ungelösten Altschuldenhilfe für einzelne Wohnungsunternehmen scheitern" zwar noch nicht die

Lösung, aber zumindest eine gute Plattform für weitere Verhandlungen. Ausgesprochen dankbar sei er für die Koalitionsvereinbarung in Brandenburg. "In ihr ist zu den Fragen des Stadtumbaus, der Stadtentwicklung, der zielgruppenorientierten Fortentwicklung des Wohnungsbestandes all das formuliert, was heute moderne Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik ausmacht und was unseren Vorstellungen entspricht. Das Papier enthält auch das Bekenntnis, sich auf Bundesebene für die Lösung der Altschuldenfrage einsetzen zu wollen und die Forderung der finanziellen Unterfütterung des Stadtumbaus." Auf Bundesebene sei der Bereich Energie-Effizienz und Klimaschutz mit wesentlich mehr Rationalität und weniger Ideologie in den Koalitionsvertrag eingegangen. Sinnvoll, denn: "Durch Ideologie bekommt man keine Tonne CO₂ eingespart, sondern nur durch wirtschaftlich vernünftiges Handeln." Angesichts der anwesenden Polit-Prominenz sei es ihm ein Anliegen, mit dem weitverbreiteten Vorurteil aufzuräumen, dass es im Gebäudebereich besonders einfach sei, CO₂ zu vermeiden: "Die Vermeidung einer Tonne CO₂ kostet in unsere Beständen 200 bis 300 Euro, das ist das 10- bis 15fache der Kosten, die für die Vermeidung der gleichen Tonne CO₂ in einer Großfeuerungsanlagen anfällt." Gleichzeitig seien die 22 Mio. Wohnungen im Geschosswohnungsbau nur für fünf Prozent aller deutschen CO₂-Emissionen verantwortlich. "Es ist also, wenn die Standards immer höher werden, eine Verschwendung von Ressourcen für relativ wenig CO₂-Vermeidungsnutzen. Steigend Grenzkosten bei sinkendem Grenznutzen. Das ist eine fatale Entwicklung!" Und gerade die Berliner Regierung müsse diese Fakten berücksichtigen, denn die Berliner Wohnungsunternehmen seien im Durchschnitt sogar noch wesentlich effizienter in der CO₂-Vermeidung als viele andere in Deutschland. "Die Wohnungswirtschaft ist keine Kuh, die im Himmel genährt und auf der Erde gemolken werden kann." so Freitag abschließend. "Ich bin für Obama." Als Hauptredner des BBU-Verbandstags konnte mit Karsten Voigt ein prominenter und sachkundiger Außenpolitiker gewonnen werden. Er ist seit 1999 Koordinator der Bundesregierung für die deutsch-amerikanische Zusammenarbeit und stellte in den Focus seiner Rede die Bilanz seines ersten Amtsjahres von US-Präsident Barack Obama. Dabei werfe das Verbandstagsmotto die Frage auf, ob in der Politik die Strukturen oder aber die Köpfe wichtiger seien, so Voigt zu Beginn. Sie werde sich im Amerika der nächsten Jahren ganz besonders stellen, denn auch der Hoffnungsträger Barack Obama könne seine Ziele nur durchsetzen, wenn er den Kongress hinter sich habe. Für Deutschland seien die USA der wichtigste Partner außerhalb der europäischen Union. Aber: "Es ist ein asymmetrisches Verhältnis zwischen uns und den USA: Die Amerikaner sind für uns wichtiger als wir für sie." Dabei sei für den größeren Partner allein die Frage zentral, inwieweit der Kleinere für seine eigenen Interessen relevant sei. "Wir sind für die Amerikaner nur relevant, wenn wir helfen bei der Lösung der Probleme auf der Welt. Sich in unbequemen Fragen auf die Position zurückzuziehen, 'Das geht uns nichts an!' - das läuft nicht mehr!" so Voigt. Vieles, was in Deutschland als Friedensliebe verstanden werde, werde von Deutschlands Nachbarn inzwischen als Egoismus wahrgenommen, weil wir sagen, 'Die anderen sollen, wir aber nicht!'. Das sei ein großes Problem der transatlantischen Beziehungen trotz Obama. "Man will mehr von uns. Wir können auch Nein sagen, aber in dem Maße, in dem wir das tun, haben wir auch verringerten Einfluss. Das ist ein nüchternes Kalkül, das trotz Obama gilt." Auch beim Multilateralismus sei Obama besser als sein Vorgänger, vertrete aber trotzdem andere Auffassungen als Deutschland. "Für uns ist das gemeinsame Handeln mit anderen Staaten ein Muss – für die USA ist es ein Kann. Auch Obama wird eine amerikanische Intervention in irgendeinem Land der Welt nicht von einem Votum der UNO abhängig machen." Obama sei in Deutschland populärer als in den USA, die Verleihung des Friedensnobelpreises habe ihm zuhause nicht genützt, sondern eher geschadet. Während Deutschland an Obama nach wie vor die Hoffnung auf etwas Neues knüpfe, sei die Stimmung in Amerika mittlerweile deutlich differenzierter und schwieriger für ihn. Trotzdem: "Für viele Dinge haben wir mit ihm nun zumindest einen Partner, mit dem man reden kann. Präsident Bush hat lange Zeit die Existenz des Klimawandels geleugnet." Zweifellos gäbe es mit Obama neue Perspektiven, so Voigt. "Er ist ein großes innenpolitisches Risiko eingegangen durch seinen Umgang mit Guantanamo, durch seine Pläne für eine Gesundheitsreform und den Klimaschutz, durch seinen Dialog mit der 'Achse des Bösen'. Alles das kommt gut bei uns an, aber nur bei 50 Prozent der Amerikaner. Angesichts dieses innenpolitischen Risikos können wir nur hoffen, dass er Erfolg hat, und wir sollten versuchen, ihm dabei zu helfen, soweit es in unseren Möglichkeiten und Interessen liegt." Zusammenfassend postulierte Voigt: "Ich bin für Obama, aber auch er wird nicht alle Probleme lösen. Er geht nicht über Wasser, sondern er muss sich mit den irdischen Kräften im Kongress auseinandersetzen. Und deshalb werden nicht alle Blümenträume reifen." Manche in den USA bezeichneten Obama als Sozialisten, was dort ein Schimpfwort sei. "Ich als ehemaliger Jusso-Vorsitzender weiß ich: Das ist er ganz sicher nicht!" Dennoch sei er der europäisch-politischen Kultur näher als sein

Vorgänger, weil er ein globaler Amerikaner sei, der die Welt kenne. "Für eine Weltmacht ist es gut, jemanden an der Spitze zu haben, der global denkt, auch wenn ihm das zu Hause nicht immer hilft." Der damalige Parteichef der SPD, Oskar Lafontaine, habe ihm einmal nach einer Parteivorstandssitzung vorgeworfen, zu kompliziert zu denken, so Voigt. Er habe ihm damals geantwortet: "Die wirkliche Fähigkeit eines Politikers liegt darin, unterscheiden zu können zwischen der Fähigkeit zum Vereinfachen und der Neigung zum Vereinfachen. Diese Schwierigkeit hat Obama auch, und deshalb fühle ich mich ihm sehr verbunden." Traditionsgemäß schloss sich an das Hauptreferat des Verbandstags die Ehrung der diesjährigen Absolventen des MBA-Studienganges Real Estate Management an. BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern und der MBA-Studiengangsleiter von der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin, Prof. Dr. Wolfgang Singer, hatten die Freude, 12 Master-Absolventen ihre Urkunden zu überreichen und ihnen zu ihrem Erfolg zu gratulieren. "Die Bandbreite und die Qualität der vorgelegten Master-Arbeiten ist enorm", betonte Kern. "Nicht zuletzt dies unterstreicht das hohe Niveau des MBA-Studienganges von BBA und HTW." Sechs Forderungen an die Politik Rund 100 Tage nach ihrem Amtsantritt bedankte sich das BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern in ihrem anschließenden Schlusswort der öffentlichen Veranstaltung für die guten Wünsche, die sie von allen Seiten erreicht hätten. "Die Karten sind verteilt, alles steht auf Start. Nach den Wahlen beginnt nun das politische Tagesgeschäft." leitete sie zu ihrer Analyse der Koalitionsvereinbarungen in Bund und Brandenburg über. Beide läsen sich in weiten Teilen recht gut und enthielten gute Pläne und Ansätze, aber: "Wo soll das Geld herkommen?" Die Aussagen seien zum Teil positiv für die Wohnungswirtschaft, jedoch zu vage und nicht weitgehend genug. Aus diesem Grund habe der BBU seine Forderungen an die Politik nochmals in sechs Punkten zusammengefasst:

1. Die Bedeutung der Wohnungswirtschaft anerkennen! Die Wohnungswirtschaft ist ein ökonomisches Schwergewicht. Sie erwirtschaftet zwölf Prozent der Bruttowertschöpfung und ist dreimal so bedeutend wie der Fahrzeugbau. Trotz der unverzichtbaren Leistungen auf sozialem, klimapolitischem und städtebaulichem Gebiet wird die Wohnungswirtschaft in der Politik nach wie vor nicht als eine der zentralen Größen anerkannt.
2. Städtebauförderung und Stadtumbau Ost konkretisieren! Städtebauförderung und Stadtumbau Ost sind für die Entwicklung und Modernisierung der Städte von existenzieller Bedeutung. Sie machen Zentren lebenswert und schaffen die Voraussetzungen für Heimat. Bei der Städtebauförderung brauchen wir Planungssicherheit statt kurzfristiger Programmlaufzeiten, beim Stadtumbau Ost ist eine rasche Festlegung des Finanzrahmens für die zweite Programmphase bei mindestens gleicher finanzieller Ausstattung wie in der ersten Programmphase nötig. Bei der Altschuldenhilfe brauchen wir zwingend eine Entlastung aller abzureißenden Wohnungen und eine Berücksichtigung von Härtefällen durch eine Flexibilisierung.
3. Vorfahrt für bei Klimaschutz und energetischer Modernisierung! Klimaschutzpolitik muss auf unternehmerischer Eigenverantwortung basieren. Freiwillige Abkommen haben Vorfahrt vor unwirtschaftliche Zwangsmaßnahmen.
4. Keine weitere Politisierung der Mieten, keine Mietobergrenzen! Die Mieten von heute sind die Investitionen von morgen. Jedwede Bestrebung zu einer Begrenzung von Neuvertragsmieten, einer weiteren Beschneidung der Mieterhöhungsspielräume oder einer Politisierung von Mietspiegeln ist deshalb kontraproduktiv und wird vom BBU abgelehnt. Da für die BBU-Mitgliedsunternehmen die maßvolle Mietengestaltung Grundlage einer nachhaltigen Bestandbewirtschaftung ist, ist eine weitere Regulierung dieses Bereichs überflüssig.
5. Faire Lösungen für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte! Die Zahl einkommensschwacher Haushalte in Berlin und Brandenburg nimmt weiter zu. Die Wohnraumversorgung dieser Haushalte ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Sie darf nicht über eine Pauschalierung von Mieten und Betriebskosten den Vermieter allein aufgebürdet werden. Wir brauchen wirtschaftlich tragbare Lösungen für den Sozialwohnungsbestand sowie eine Anpassung und Klärung der Bearbeitungsrichtlinien bei den Kosten für Unterkunft und Heizen in Berlin und im Land Brandenburg!
6. Genossenschaftliches Wohnen stärken! Die Wohnungsgenossenschaften leisten einen wesentlichen Beitrag zu Stabilisierung und Erhalt guter Nachbarschaften. Zwischen Eigentum und Miete sind sie mit ihrer besonderen Rechtsform die starke dritte Säule am Wohnungsmarkt. Trotzdem werden die Wohnungsgenossenschaften von der Politik immer noch nicht als eigenständige Wohnform anerkannt. Das muss sich ändern!"

Maren Kern: "Der BBU wird sich mit Nachdruck für die Umsetzung dieser Forderungen einsetzen."

