



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

"WOHNUNGSUNTERNEHMEN IM WANDEL" – DIE BBU-TAGE 2007

09.03.2007 Fachinformation

Vom 5. bis 7. März lud der BBU zu den BBU-Tagen nach Bad Saarow ein. Mit über 400 Teilnehmern – vor allem Vorstände und Geschäftsführer der Mitgliedsunternehmen des Verbandes sowie zahlreiche Gäste aus der Politik, Verwaltung und Wirtschaft beider Länder – erwiesen sich die BBU-Tage im zwölften Jahr ihres Bestehens erneut als die größte Fachtagung der Wohnungswirtschaft Berlin-Brandenburgs und wurden von BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt als "wichtigste Plattform des Austausches der Wohnungswirtschaft in der Hauptstadtregion" gewürdigt. In Workshops, Podiumsdiskussionen und Einzelreferaten beschäftigten sich die Teilnehmer wieder mit Themen von hoher wohnungswirtschaftlicher Aktualität. Schwerpunkte waren in diesem Jahr die neuen Akteure auf den Wohnungsmärkten, die Themen Stadtumbau, Europa, demographischer Wandel und Klimaschutz sowie das Bestandsmanagement. Außerdem wurden die Preisträger des diesjährigen BBU-Wettbewerbes zum Thema "Kreative Nutzung von Denkmälern im Bestand" ausgezeichnet. Zu den prominenten Gästen der Veranstaltung zählte unter anderem Brandenburgs Minister für Infrastruktur und Raumordnung, Reinhold Dellmann, der sich am Abend des 6. März mit einem Grußwort an die Mitgliedsunternehmen wandte. Der Minister dankte den Wohnungsunternehmen und dem Verband für die konstruktive fachliche Zusammenarbeit der letzten Jahre. Diese sei auch in Zukunft dringend notwendig: Angesichts der zu erwartenden Verteilungskämpfe um die knappen Gelder aus den öffentlichen Kassen – so sei bei weitem noch nicht klar, wie die 30 Millionen Euro der Wohnraumförderung konkret ausgegeben werden sollen – müsse die Wohnungswirtschaft gegenüber dem politischen Bereich auch in Zukunft beharrlich argumentieren und über ihre Anforderungen informieren. Nur, wenn die Politik – auch und gerade auf der kommunalen Ebene – diese Anforderungen verstünde, könne gemeinsam dafür Sorge getragen werden, dass die bereitstehenden Mittel im Interesse der Wohnungsunternehmen, der Städte und Gemeinden und vor allem der Mieter eingesetzt würden. Dies gelte beispielsweise auch für den Umgang mit dem "Tafelsilber" der kommunalen Wohnungsunternehmen. Weitere Gäste aus der Politik Berlin-Brandenburgs waren unter anderem vom Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg Staatssekretärin Dorette König und Abteilungsleiter Jürgen Schweinberger, sowie Staatssekretärin Hella Dunger-Löper und Abteilungsleiter Wolf Schulgen, beide in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin tätig. Der Eröffnungsvortrag des Genossenschaftstages, den in diesem Jahr der Geschäftsführer des Grundeigentum-Verlages Dieter Blümmel hielt, stand ganz im Zeichen des Auftretens neuer Akteure auf dem berlin-brandenburgischen Wohnungsmarkt und der Frage, was sich durch diese für die Wohnungsgenossenschaften ändern wird. Wenngleich es angesichts von Renditezielen zwischen 30 und 40 Prozent keinen Grund gebe, die Aktivitäten der so genannten "Heuschrecken" auf den Wohnungsmärkten zu bagatellisieren, so Dieter Blümmel, gäbe es für die Genossenschaften dennoch keinen Grund zur Panik. Zum einen hätte die Konkurrenz, die durch die neuen Eigentümer während der letzten Jahre auf dem Berliner Markt entstanden sei, durchaus auch positive Folgen für diesen gehabt. Nicht nur hätten sich Jahrzehnte alte Verkrustungen innerhalb kürzester Zeit gelöst und es sei Wettbewerb entstanden, der zwangsläufig zur Freisetzung neuer Potentiale und neuer Kreativität im eigenen Kerngeschäft geführt habe. Auch der Mietspiegel und der Grundstücksmarktbericht 2007 würden, prognostizierte Blümmel, den aus Vermietersicht positiven Aspekt des gestiegenen Interesses am Berliner Immobilienmarkt vor Augen führen. Entscheiden sei aber etwas anderes: Die Genossenschaften würden, so Blümmels These, in Zukunft auch deshalb erfolgreich sein, weil sie einem evolutionären Modell folgen, indem sie das Urbedürfnis des Menschen nach

Sicherheit befriedigen. Die Geschichte der Zivilisation sei die Geschichte des Strebens nach größtmöglicher Sicherheit und diese herzustellen sei die Kernaufgabe jedes Staates. Während private Investoren mit ihren sehr kurzfristigen Anlagestrategien für den Mieter ein größtmögliches Maß an Unsicherheit bedeuteten, würden Genossenschaften mit ihrem Renditeverzicht höchstmögliche Sicherheit bieten. Mit dem in Dauernutzungsverträgen verankerten lebenslangen Wohnrecht folgten sie einem unumkehrbaren Megatrend der Evolution. "Insofern muss auf der Fahne, die Sie als Genossenschaften vor sich hertragen, 'sorglos und sicher wohnen' stehen", so Blümmel. Besinnen sich die Genossenschaften auf ihre Stärken und nutzten sie diese mit Kreativität und Mut zu Neuem – denn eine weitere evolutionsbedingte Verhaltensweise des Menschen sei die Neugier – so müsse ihnen weder vor der Zukunft noch vor den "Heuschrecken" bange sein. Die Arbeitsgruppen hatten das Ziel, spezielle Fragen ausgehend von jeweils drei Referaten im Detail zu beleuchten und aktiv mit den Teilnehmern zu diskutieren. Dabei ging es um Themenkomplexe wie "Flexible Vergütungssysteme und Arbeitszeitmodelle für Genossenschaften", die "Sozialräumliche Integration von Ausländern in unternehmenseigenen Beständen" und die "Genossenschaftsnovelle – Kann oder Muss von Satzungsänderungen". Wie zuvor Dieter Blümmel, so betonte zu Beginn des zweiten Tages auch GdW-Präsident Lutz Freitag in seiner Rede "Chancen für Wohnungsgenossenschaften aus Sicht des GdW" die positiven Aspekte der sich wandelnden wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Von manchem werde der Rückzug des Staates – insbesondere in Sachen Förderung – noch beklagt. Nebeneffekt dieser Entwicklung weg von der staatlichen Regulierung seien aber deutlich gewachsene Freiheitsgrade beim Treffen unternehmerischer Entscheidungen. Ein Mehr an Freiheit bedeute für die Genossenschaften die Möglichkeit, das ihnen eigene Profil und ihre Vorteile gegenüber anderen Wohnformen deutlicher herauszustellen. "Wohnen bei einer Genossenschaft ist wie eine große Liebe – nämlich für ein ganzes Leben", so Freitag. Um zukunftsgerichtet zu agieren, müssten die Genossenschaften die gewonnene Freiheit hinsichtlich der äußeren Rahmenbedingungen mit einer innovativen Weiterentwicklung im Inneren verbinden. "Genossenschaften haben große Chancen und große Potentiale", fasste der GdW-Präsident zusammen. "Nutzen Sie sie!" Einen Höhepunkt der Genossenschaftsveranstaltung bildete die Antwort auf die Frage "Was hat Coca Cola mit Wohnungsgenossenschaften zu tun?" von Christian Rasche, der als Marketing Manager für den Getränkehersteller tätig ist. Durchaus eine Menge, lautete das Fazit, denn die Instrumente zur Bildung und Pflege einer Marke sind für Coca Cola nicht sehr viel anders als für Wohnungsgenossenschaften. Ebenso wie diese bewege sich Coca Cola auf einem Markt, auf dem sich Produkte immer weniger von ihren Konkurrenten differenzieren lassen. Wolle man sie verkaufen, müsse man mehr anbieten als das reine Produkt. Man müsse dieses mit einem emotionalen Mehrwert versehen, der es von seinen Konkurrenten unterscheidet. Um eine dergestalt einzigartige Marke im Kopf des Kunden entstehen zu lassen, sei Werbung unumgänglich. Problematisch hierbei: Zwar nähme der Medienkonsum der Verbraucher zu, er sei jedoch in einem Maße von Diversifikation und Individualisierung geprägt, dass die vom Einzelnen konsumierten Medienkanäle kaum noch zu überschauen seien – Stichwort mobiles Internet, Podcasting, 300 TV-Kanäle. Angesichts dessen komme es immer mehr darauf an, bei der Auswahl der Werbekanäle sehr genau hinzuschauen. Es gelte, möglichst zielgenau dort präsent zu sein, wo sich die eigene Zielgruppe aufhält. Dies seien in Zukunft kaum noch das Fernsehen, sondern vor allem das Internet, die Straße (großflächige Außenwerbung) und nicht zuletzt Veranstaltungen. Wichtig sei auch die Kooperation mit anderen Marken, die die gleiche Zielgruppe ansprechen, aber keine Konkurrenz zum eigenen Produkt darstellen. Zu Beginn der Wohnungswirtschaftlichen Tage, zu denen sich Vertreter von knapp 150 Unternehmen versammelt hatten, blickte Dr. Gerhard Sabathil von der Vertretung der Europäischen Kommission in Deutschland über den regionalen Tellerrand hinaus, indem er auf die Frage "Raumentwicklung in Europa: Welche Rolle spielt Berlin-Brandenburg?" einging. Nach den guten Erfahrungen des Vorjahres teilten sich die Teilnehmer im Anschluss an den Eröffnungsvortrag in drei Workshops auf. Dabei konnten sie zwischen so unterschiedlichen Themen wie "Finanzierungsmöglichkeiten am Kapitalmarkt – Optimierungsmöglichkeiten für Kreditportfolios", "Versicherungs- und Schadensmanagement" und "Teiltrückbau von Wohngebäuden: Eine wirtschaftliche und technisch gangbare Lösung?" wählen. Nach der Preisverleihung des BBU-Wettbewerbes 2007 "Kreative Nutzungskonzepte für Denkmäler im Bestand" stand der zweite Tag im Zeichen einer Podiumsdiskussion, in der Vertreter von Wohnungsunternehmen verschiedener Eigentümerformen ihre Sicht der "Branche im Wandel - Entwicklungstrends und Zukunftsperspektiven" darlegte. Die Position der kommunalen Wohnungswirtschaft vertraten dabei Michael Niestroj von der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH Berlin und Horst A. Müller-Zinsius von der PRO POTSDAM GmbH, als Vertreter der privaten Wohnungswirtschaft traten Dr. Michael

Albertz von der CORPUS Immobiliengruppe GmbH & Co. KG Düsseldorf und Thomas Zinnöcker von der GSW Berlin mbH auf. Dabei beherrschten in weiten Teilen der Diskussion durchaus nicht die Unterschiede zwischen den Unternehmen das Bild. Vielmehr stellten die Diskutanten in vielen Bereichen sehr ähnliche Ansichten und Markteinschätzungen fest. So herrschte große Einigkeit bei der Bewertung der aktuellen Bewegungen unter den privaten Investoren auf dem Wohnungsmarkt: Bereits deutlich im Gange sei der Rückzug der ersten Investorengeneration aus dem Private Equity-Bereich, deren Renditeziele von 20 Prozent mit Wohnimmobilien mittel- und langfristig schlicht nicht zu erwirtschaften seien. Sie würden von Käufern aus dem Anlage- und Börsenbereich ersetzt, am Ende werde sich die Entwicklung bei Akteuren mit realistischen Renditezielen um die fünf Prozent einpendeln. Dabei werde für die Frage, inwieweit auch in Zukunft ausländisches Kapital in den deutschen Wohnungsmarkt fließen werde, die Entwicklung der Fremdkapitalzinsen von ganz entscheidender Bedeutung sein. Auch die Beschreibung des von den Unternehmen zu bedienenden Mieterklientels und dessen zukünftige Entwicklung zeichnete ein einhelliges Bild: Nahezu allen Unternehmen der gewerblichen Wohnungswirtschaft sei ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Transfereinkommensbeziehern gemeinsam. Für die Zukunft sei nicht zuletzt durch den in Folge der demografischen Entwicklung steigenden Anteil der Rentner mit weiter sinkenden Mieterhöhungsspielräumen zu rechnen. In vielen Quartieren werde es durch die Abwanderung gut qualifizierter junger Menschen eine weitere soziale Segregation geben, die massive Auswirkungen auf die Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen zur Steigerung ihrer Rendite und – das sei bereits deutlich spürbar – auf das Feld der Mieterprivatisierungen haben werde. Selbst die unterschiedliche unternehmerische Ausrichtung kommunaler und privater Wohnungsunternehmen führte kaum zu kontroversen Meinungsäußerungen: Sicher werde angesichts der beschriebenen sozialen Entwicklung der Gesellschaft zukünftig so manche Kommune froh darüber sein, mit ihrem kommunalen Wohnungsunternehmen ein Instrument der städtischen Sozialpolitik in der Hand behalten zu haben, so Michael Niestroj. Natürlich sei es Sache des Eigentümers, was er mit seinem Geld machen wolle, gab Thomas Zinnöcker zurück: Es stehe ihm völlig frei, neben der Rendite andere Ziele – beispielsweise im sozialen und stadtentwicklerischen Bereich – zu verfolgen. Dass die Unterschiede zwischen privaten und kommunalen Wohnungsunternehmen, wie auch der harmonische Verlauf der Diskussion zeige, nicht so groß seien wie manchmal beschworen, sei im Grunde so verwunderlich nicht. Letztlich versuchten sie alle, ähnliche Produkte an einen ähnlich strukturierten Kundenkreis zu verkaufen, wobei ihnen angesichts der ihnen gemeinsamen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ähnliche Möglichkeiten zur Verfügung stünden. Der Abschlussvortrag der Wohnungswirtschaftlichen Tage stand im Zeichen eines Themas, das – nicht erst seit den jüngsten Auseinandersetzungen um russische Gaslieferungen und dem neuesten UN-Klimabericht – in aller Munde ist. Unter dem Titel "Erst am Anfang der Probleme! Zukunftsperspektiven der Energieversorgung und -verwendung" hielt Prof. Dr. Peter Hennicke vom Wuppertal Institut für Klima, Umwelt und Energie ein eindringliches Plädoyer für eine sofortige Wende in unserem Umgang mit Energie. Wenn nach weiter dem Motto "business as usual" verfahren würde, so seine These, bestünde die Möglichkeit des Rückfalls der Weltgesellschaft in die Barbarei: Angesichts des Anstieges des Primärenergiebedarfs von Ländern wie China, Indien oder Brasilien, und der unabwendbaren Endlichkeit unserer Reserven an fossilen Energieträgern sei eine extreme Verteuerung der Energie ohne ein Umsteuern nicht zu verhindern. Der westliche Umgang mit Natur und Energie – pro Tag würden weltweit 60 Millionen Tonnen CO₂ ausgestoßen, 50.000 Hektar Regenwald und 20.000 Hektar Ackerland vernichtet, 100 Tier- und Pflanzenarten ausgerottet und 200.000 Tonnen Fisch gefangen – könne nicht auf die aufstrebenden Schwellen- und Entwicklungsländer übertragen werden, da hierfür schlicht nicht genügend Ressourcen vorhanden seien. Damit sei, wie nicht allein die beiden Golf-Kriege gezeigt hätten, ein erhebliches Konfliktpotential verbunden. Einziger Weg aus diesem Dilemma, so Prof. Hennicke: Die erhebliche Reduzierung des Primärenergiebedarfs durch die sofortige Ausschöpfung aller sich bietenden Möglichkeiten für Effizienzsteigerungen im Energieverbrauch in Kombination mit dem konsequenten Ausbau der – nach seiner Auffassung noch weit unterschätzten – erneuerbaren Energien. Langfristige Vision sei dabei die "2000 Watt pro Kopf"-Gesellschaft, ohne das hiermit eine Wohlstandseinbuße in der westlichen Welt verbunden sein müsse. Für Deutschland bestehe ein – durch die Nutzung der sich bietenden technischen Möglichkeiten durchaus realisierbares – Zukunftsszenario die Reduktion des CO₂-Ausstoßes um 80 Prozent vor, der Energieverbrauch im Strombereich könnte um 25 Prozent, beim Verkehr um 40 bis 50 Prozent und bei der Wärmeversorgung ebenfalls um rund 40 Prozent gesenkt werden. Dabei würden durch eine nachhaltige Energiestrategie, die die Reduktion der CO₂-Emissionen um 80 Prozent und den Ausstieg aus der Atomenergie bis zum Jahr 2025

vorsehe, Kosten von lediglich 48 Euro pro Kopf der Bevölkerung verbunden sein und 250.000 bis 350.000 neue Jobs im Bereich der erneuerbaren Energien sowie weitere 80.000 bis 200.000 in der Bauindustrie entstehen. Zugangsberechtigten stehen die Redebeiträge und Powerpoint-Präsentationen der Referenten im BBU-Net (Rubrik BBU-Tage 2007) zum Download zur Verfügung. Externe Tagungsteilnehmer, die nicht über ein Passwort zum BBU-Mitgliederbereich verfügen, können die Beiträge auf CD-ROM bei kerstin.braun@bbu.de anfordern.

<https://bbu.de/beitraege/wohnungsunternehmen-im-wandel-die-bbu-tage-2007>