



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

ERSTER BBU-BREAKFAST-TALK: SPITZENKANDIDATEN ZUR ABGEORDNETENHAUS-WAHL STELLEN SICH DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

22.08.2006 Fachinformation

Im Rahmen des ersten BBU-Breakfast-Talks trafen sich am 21. August in der Französischen Friedrichstadtkirche auf dem Gendarmenmarkt Spitzenkandidaten und Vertreter aller großen Parteien des Berliner Abgeordnetenhauses mit rund 130 Gästen aus der Berliner Wirtschaft und den Mitgliedsunternehmen des BBU. Damit läutete der Verband fast genau einen Monat vor der Wahl am 17. September die heiße Phase des Wahlkampfes ein. Gegenstand der Podiumsdiskussion waren die wohnungspolitischen Pläne der Parteien für die kommende Legislaturperiode. Gäste der von der stellvertretenden Chefredakteurin des Berliner Tagesspiegels, Dr. Ursula Weidenfeld, moderierten Veranstaltung waren neben den Senatoren Ingeborg Junge-Reyer (SPD) und Harald Wolf (Die Linke.PDS) der Spitzenkandidat der FDP, Dr. Martin Lindner, Franziska Eichstädt-Bohlig, Spitzenkandidatin der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, und – in Vertretung des kurzfristig verhinderten Spitzenkandidaten der CDU, Dr. Friedbert Pflüger – Alexander Kaczmarek. Als Vertreter der Wohnungswirtschaft standen den Parteivertretern Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der GSW-Geschäftsführung, Hans-Jürgen Hermann, Vorstandsmitglied der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, DEGEWO-Vorstandsmitglied Frank Bielka und BBU-Vorstand Ludwig Burkardt gegenüber. "Mit der Podiumsdiskussion wollen wir die Wohnungspolitik stärker in den Fokus des Interesses rücken, als dies zuletzt üblich gewesen ist", eröffnete Burkardt die Veranstaltung. Um dieses weite und kontroverse Themenfeld im Interesse einer konstruktiven Diskussion einzugrenzen, habe man sich für zwei Hauptthemenfelder entschieden, zu denen jeder Kandidat zunächst ein Kurzstatement abgeben könne, ergänzte Dr. Weidenfeld: Zum einen solle es um die Zukunft der Wohnraumversorgung und -förderung in der Hauptstadt gehen, zum anderen um die Entwicklung der Mietnebenkosten und die hierbei bestehenden Einflussmöglichkeiten der Politik. Wie weiter mit der Wohnraumförderung? Ziel der Wohnungspolitik des Senats sei es auch in der kommenden Legislaturperiode, insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen verlässlich mit bezahlbarem, qualitativ hochwertigem Wohnraum zu versorgen, begann Senatorin Ingeborg Junge-Reyer ihr Eröffnungsstatement zum ersten Themenbereich. "Zu dem Bestand, mit dem wir Wohnungspolitik steuern können, gehören nicht nur die klassischen Sozialwohnungen, sondern auch die belegungsgebundenen Wohnungen. (...) Im Sinne eines verantwortungsvollen Umgangs mit diesem Bestand kommt es darauf an, Belegungsbindungen intelligent zurückzunehmen, wo sie nicht erforderlich sind, um das Zuziehen von Menschen mit höheren Einkommen im Sinne der sozialen Durchmischung zu fördern." so die Senatorin. Im Übrigen sei der Vorwurf, der freifinanzierte Wohnungsbestand weise mittlerweile günstigere Mieten auf als der Sozialwohnungsbestand, falsch, wie der Vergleich innerhalb einzelner Baujahre zeige. Hiergegen erhob sich der heftige Einspruch der Vertreter der Wohnungswirtschaft: Natürlich könne man jede Statistik so lange schön rechnen, bis sie die gewünschte Aussage träge. "Potentielle Mieter werden aber kaum nach einer Wohnung eines bestimmten Baujahres suchen, sondern die Sozialwohnungen mit dem Gesamtwohnungsangebot vergleichen und erkennen, das letzteres im Durchschnitt der BBU-Mitgliedsunternehmen günstiger sind, so BBU-Vorstand Burkardt. "In der Tat muss der Vergleich der Mieten im Sozialwohnungs- und im freifinanzierten Wohnungsbestand zum Nachdenken anregen", gab Senator Harald Wolf zu. Offensichtlich hätten die Subventionen der Vergangenheit nicht die gewünschte Wirkung entfaltet: Ein Engpass existiere in Berlin heute nicht bei den hochpreisigen, sondern eher bei den bezahlbaren Wohnungen. Wege, hiergegen anzugehen, ergäben sich aus Sicht seiner Partei – neben dem Bereich der

Sozialwohnungen und der Belegungsfreistellungen – vor allem in der Geschäftspolitik der kommunalen Wohnungsunternehmen, deren Aufgabe es sei, ein ausreichendes Angebot im mittleren und unteren Wohnraumsegment zu sichern. Aufgrund der durch das Überangebot günstigen Mieten in Berlin sei die soziale Wohnraumversorgung heute kein so dringendes Handlungsfeld mehr wie noch vor Jahren, führte Alexander Kaczmarek für die CDU an. Da auch in der kommenden Amtszeit kaum mit einer neuen Wohnungsnot zu rechnen sei, könne sich die Politik nach Auffassung der CDU auf die sich verschärfenden, sozialen Problemfelder konzentrieren und durch die Mittel des Quartiersmanagements versuchen, hier gegenzusteuern. Die Situation der Berliner Wohnungspolitik sei geprägt von überdurchschnittlich hoher Arbeitslosigkeit, einer mit 60 Prozent extrem hohen Rate von Transfereinkommensbeziehern, einem nur bescheidenen Wirtschaftswachstum und seit 2001 eher sinkenden Mieten, so der FDP-Spitzenkandidat Dr. Martin Lindner. "Angesichts von 100.000 leer stehenden Wohnungen sollten wir nicht über die Subventionierung des vorhandenen Sozialwohnungsbestandes diskutieren, sondern vielmehr über Wege, wieder mehr Menschen in Lohn und Brot zu bringen", so Lindner. Daran, dass die Berliner Förderpolitik der Jahre 1971 bis 1992 falsch gewesen sein, könne es keinen Zweifel geben, führte Franziska Eichstädt-Bohlig in ihren Eröffnungsstatement aus. Ein System zum Ausstieg aus dem überteuerten Fördersystem sei dringend notwendig, wobei auch in Erwägung gezogen werden müsse, den betroffenen Wohnungsunternehmen neue, rechtliche Spielräume zu eröffnen. Heftigen Widerspruch erzeugte sie mit der Aussage, dass diese Last jedoch nicht vom Land allein, sondern auch von den Wohnungsunternehmen mitgetragen werden müsse, denen die kaufmännische Absurdität des Fördersystems von Beginn an klar gewesen sei: Natürlich hätten die Unternehmen gewusst, worauf sie sich einließen, konterte der Vertreter der Berliner Wohnungsgenossenschaften, Hans-Jürgen Hermann. Das Problem bestehe jedoch vor allem darin, dass die Sozialwohnungen damals für breite Schichten der Bevölkerung, konkret für drei Viertel seiner Genossenschaftsmitglieder, zugänglich gewesen seien. Da aber die tatsächliche Einkommensentwicklung keinen Niederschlag in den Einkommensgrenzen für die belegungsgebundenen Wohnungen gefunden hätte, wären Sozialwohnungsbestände heute in vielen Genossenschaften nur noch ein Angebote für eng begrenzte Teile ihrer Mitgliedschaft. Die zweite wichtige Aufgabe der kommenden Legislaturperiode sah Eichstädt-Bohlig in der Entwicklung eines Gesamtkonzepts zum Umgang mit und dem Verkauf von städtischem Wohneigentum, der nach Auffassung ihrer Fraktion bevorzugt an Genossenschaften erfolgen sollte. Angesichts dessen mahnte der GSW-Geschäftsführer Thomas Zinnöcker einen vorurteilsfreien Umgang mit den gerne als "Heuschrecken" titulierten Privatinvestoren an. Über Mietersicherheit entscheide nicht das Grundbuch, sondern das Bürgerliche Gesetzbuch. Sein Unternehmen zeige seit zwei Jahren, dass die zum Verkauf der GSW geäußerten Bedenken gegen private Investoren nicht eingetreten seien. Kappungsgrenze für den Förderabbau im Sozialwohnungsbestand? Frank Bielkas Frage, ob es beim weiteren Abbau der Wohnraumförderung in der kommenden Legislaturperiode eine Kappungsgrenze geben werde, verneinte Wirtschaftssenator Harald Wolf strikt: Eine solche würde eine Nachsubventionierung von Sozialwohnungen darstellen, die es mit seiner Partei nicht geben werde. Der Förderabbau sei vertraglich vereinbart gewesen und stelle insofern ein wirtschaftliches Risiko dar, dass die Wohnungsunternehmen – wie andere Unternehmen auf einem Markt – tragen müssten. Um die soziale Durchmischung der Quartiere sicherzustellen, müsse zwar über gezielte Einzelmaßnahmen nachgedacht werden, eine generelle Kappungsgrenze werde es – schon aus haushalterischen Gründen – jedoch nicht geben. Dem stimmte auch der CDU-Vertreter Kaczmarek zu: Eine Kappungsgrenze wäre eine Subventionierung, die anderenorts Leerstand schüfe, da die aus den Sozialwohnungen ausziehenden Mieter ja nicht verschwinden, sondern andere Wohnungen beziehen würden. Das Land Berlin solle sich hüten, auf diesem Wege einen neuen "Subventionswettlauf" zu beginnen. Preistreiber Wasser, Müllabfuhr, Strom – Was tun gegen die steigende Gebührenlast? Ausgangspunkt für das zweite Hauptthema der Diskussion sei der sich in mehreren Bereichen zeigende Doppelcharakter der Politik als (Mit-) Eigentümer und gleichzeitige Aufsichts- bzw. Genehmigungsbehörde derjenigen Unternehmen, die als Ver- und Entsorger den Anstieg der Mietnebenkosten verursachen, leitete Moderatorin Dr. Weidenfeld zum zweiten Themenblock über. Die sich stellende Frage laute: Worin sehen die Parteien in diesem Bereich die wesentlichen Aufgaben und Ziele für die kommende Wahlperiode? Vor allem in einer weitest möglichen Tarifstabilität, antwortete Wirtschaftssenator Harald Wolf für Die Linkspartei.PDS. Bei den BSR gäbe es ein straffes Kostensenkungsprogramm, im Strombereich werde es im September zu einer Preissenkung kommen, sobald die Versorger ihrer Pflicht zur Weitergabe der gesunkenen Netznutzungsentgelte nachkämen. Im Bereich Wasser hingegen sei der jetzige Senat an vertragliche Regelungen gebunden, die vor seiner Wahl abgeschlossen wurden. Sinkende Wasserpreise könne auch die CDU

nicht versprechen, führte Alexander Kaczmarek an. Aus Sicht seiner Partei müssen deshalb zumindest nicht weiter steigende Preise das Hauptziel der kommenden Wahlperiode sein. Angesichts der Monopol- und Oligopolsituationen auf dem Wasser-, Strom- und Entsorgungsmarkt sei ein hohes Maß an Transparenz und die Schaffung von mehr Wettbewerb dringend geboten. Dem schloss sich erwartungsgemäß der Vertreter der Liberalen an: "In der Gewerbemüllentsorgung haben wir Wettbewerb, ausgerechnet dort aber, wo es um die Entsorgung von Gurkengläser geht, ein staatliches Monopol. Das BSR-Monopol ist überflüssig, gehört aufgelöst und wettbewerbliche Strukturen eingeführt.", so Dr. Lindner. Im Hinblick auf die Wasserbetriebe sei die Situation komplizierter, dennoch sei auch hier mehr Wettbewerb – etwa durch die hundertprozentige Überführung der Brunnen und Leitungen in staatliche Besitzverhältnisse, kombiniert mit der temporären Ausschreibung des Betriebes – möglich. Das Land Berlin habe schon aus Eigennutz ein Interesse daran, dass die in seinem Besitz befindlichen Unternehmen möglichst wirtschaftlich arbeiten, führte Senatorin Junge-Reyer aus. Dennoch müsse es seinen Einfluss auch nutzen, um Sorge dafür zu tragen, dass diese Unternehmen ihrer sozialen Verantwortung für die Bürger gerecht würden. Als wichtiges Arbeitsfeld für die kommende Legislaturperiode bezeichnete die Grünen-Vertreterin Eichstädt-Bohlig die Neuformulierung des Betriebsgesetzes. "Hier wird für alle Betriebe des Landes das legalisiert, was bei den Wasserbetrieben schon Realität ist, nämlich dass sich die Kapitalverzinsung nicht mehr an den Kommunalzinsen orientiert, sondern dass sie in Richtung Marktzinsen geht. Dies und einige andere relativ großzügige Kostenabwälzungsaspekte halte ich für die Übertragung der Fehler, die wir im Sozialwohnungsbau seit 1972 gemacht haben." Hinsichtlich der von Ludwig Burkardt mit Blick auf die Wasserbetriebe scharf kritisierten Doppelfunktion des Landes als Eigentümer und Tarifgenehmigungsbehörde bestand unter den Parteivertretern relative Einigkeit, dass diese durch eine Verlagerung der Genehmigungsfunktion etwa auf den Landesrechnungshof aufgelöst werden sollte, um den Verdacht eines Interessenkonflikts zukünftig auszuräumen.

<https://bbu.de/beitraege/erster-bbu-breakfast-talk-spitzenkandidaten-zur-abgeordnetenhaus-wahl-stellen-sich-der-wohnungswirtschaft>