



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

"NEUE STRATEGIEN SIND GEFRAGT" – DIE BBU-TAGE 2006

13.03.2006 Fachinformation

Zum bereits elften Mal hatte der BBU die Wohnungs- und Immobilienbranche Berlin-Brandenburgs zu den BBU-Tagen geladen, und rund 420 Gäste aus 235 Unternehmen folgten der Einladung an den Scharmützelsee. Damit waren die BBU-Tage, die vom 6. bis 8. März im Hotel Esplanade Resort und Spa stattfanden, erneut die größte Fachtagung der Wohnungswirtschaft der Hauptstadtregion. "Neue Strategien sind gefragt" lautete das verbindende Motto des Genossenschafts- und der Wohnungswirtschaftlichen Tage 2006. Die Erwartungen der Wohnungswirtschaft an die neue Bundesregierung formulierte GdW-Präsident Lutz Freitag in seinem Eröffnungsvortrag des Genossenschaftstages. Neben der Änderung des Genossenschaftsrechts, den Ergebnissen der ExWost-Forschungsprojekte, der energetischen Sanierung von Wohngebäuden und der Einführung des Energieausweises sprach Freitag dabei auch das besonders für die brandenburgischen Teilnehmer zentrale Thema des Stadtumbau an. Das Stadtumbauprogramm müsse, so die zentrale Forderung, über 2009 hinaus fortgeführt und weiterentwickelt werden. Von zentraler Bedeutung sei die Entlastung aller Wohnungsunternehmen von den auf den langfristig leer stehenden Wohnungen lastenden Altschulden, die Fokussierung der Aufwertungsmittel auf die Stadtumbaugebiete und die Fortführung der Modernisierungsförderung für die dauerhaft benötigten Wohnungsbestände. Eine Replik kam von MDir Dr. Peter Runkel, der in Vertretung des kurzfristig verhinderten Bundesbauministers Wolfgang Tiefensee das wohnungspolitische Konzept der Bundesregierung vorstellte. Die Stadtentwicklung stehe auf der politischen Agenda an zentraler Stelle, erläuterte der Leiter der Abteilung Stadtentwicklung und Wohnen im Bundesbauministerium. Die Bundesregierung wolle die Städte gezielt bei der Bewältigung des demografischen Wandels unterstützen und wisse dabei die Wohnungswirtschaft an ihrer Seite. Im Hinblick auf die Städtebauförderung seien im Haushaltsplan 2006 dabei neue Akzente geplant. So sollten die Mittel für das Programm Soziale Stadt aufgestockt werden. Mit Beifall insbesondere der Brandenburger Gäste wurde die Aussage Runkels bedacht, dass die Frage in Punkto Stadtumbau nicht sei, ob, sondern nur wie dieser fortgesetzt würde. Auch hier seien Mittelaufstockungen geplant, die unter anderem für die Einbeziehung der lokalen Ver- und Entsorger eingesetzt werden sollen. Im Programm der Wohnungswirtschaftlichen Tage gab es im Vergleich zu den Vorjahren einige Neuerungen. So teilten sich die Gäste im Anschluss an das Eröffnungsreferat von Jörg D. Wacha zum Thema "Unternehmen im Wandel – Veränderungsprozesse erfolgreich managen" auf vier Workshops mit unterschiedlicher thematischer Ausrichtung auf. Eingeleitet von Impulsreferaten von Experten nicht nur aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis, diskutierten die Workshop-Teilnehmer über Baustellen im Personalbereich, Wege zur erfolgreichen Vermarktung von Wohnungen, die Beschaffung von Kapital und die anstehende Einführung von REITs. Eine weitere Neuerung war eine Podiumsdiskussion, an der neben Reinhold Dellmann (Staatssekretär MfL Brandenburg) und Hella Dunger-Löper (Staatssekretärin SenStadt Berlin) auch Stefan Grzimek (Geschäftsführer GEWOBA-Verbund Berlin), Frank Bielka (Geschäftsführer DEGEWO AG Berlin), Roland Osiander (Geschäftsführer KWG Senftenberg) und Ute Schäfer (Geschäftsführerin Wohnungs- und Baugesellschaft Bernau) teilnahmen. In ihren Eingangsstatements erläuterten die Diskutanten die aufgrund völlig unterschiedlicher Ausgangsbedingungen sehr verschiedenen Strategien ihrer Unternehmen zum Umgang mit dem Spagat zwischen Leerstandsbewältigung und Investitionsbedarf. In Bernau bestehe diese beispielsweise nicht, so Ute Schäfer, in der 100prozentigen Durchsanierung des gesamten Bestandes, sondern in der zielgruppengerechten, dreistufigen Sanierung. Diese führten zu einer Mischung von wenig-, mittel- und vollsanierten Beständen, die auch der Einkommensstruktur der Mieterschaft entspreche. Die von den Diskussionsteilnehmern aufgestellte Forderung nach der Übernahme öffentlicher Bürgschaften, um die

Inanspruchnahme des KfW-Programms zur energetischen Gebäudesanierung zu erleichtern und so der Bauwirtschaft und der gesamten Konjunktur einen erheblichen Schub zu geben, wurde von den beiden Vertretern der Politik mit Hinweisen auf die angespannte Haushaltslage sowohl in Berlin, als auch in Brandenburg beantwortet. Da seitens der Politik das Interesse an der energetischen Sanierung aber groß sei, sei nicht auszuschließen, dass über eine derartige Möglichkeit weiter nachgedacht werde. Traditionell bildete der Abschlussvortrag der Wohnungswirtschaftlichen Tage einen weiteren Höhepunkt der Tagung. In ihm setzte sich Prof. Dr. Hartmut Häußermann (Humboldt-Universität Berlin) mit der Frage auseinander, ob Ausschreitungen, wie sie im Herbst 2005 in den Vorstädten Frankreichs zu beklagen waren, auch in den Großsiedlungen Deutschlands denkbar wären. Durchaus, so seine These. Zwar seien die Großsiedlungen am Rande deutscher Großstädte bei weitem nicht so stark von Segregation betroffen wie die französischen, wo der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund zum Teil 100 Prozent betrage. Auch seien deutsche Siedlungen nicht von einer vergleichbaren Vernachlässigung und Verslumung betroffen. Dennoch sei angesichts der in den letzten 15 Jahren unter Migranten zu beobachtenden, überdurchschnittlich starken Zunahme der Arbeitslosenquote und der Jugendlichen ohne Berufsausbildung die Gefahr der Herausbildung einer sog. Ethno-Schicht (die Zugehörigkeit zu einer ethnischen Gruppe führt nahezu unausweichlich zur Zugehörigkeit zu einer bestimmten, in der Regel niedrigen sozialen Klasse) erkennen lässt. Ein wichtiger Ansatzpunkt zum Gegensteuern sei, so Häußermann, der Bildungsbereich: Dort, wo Schulen mit den Problemen, die sich bei einem Anteil von 70 Prozent und mehr Migrantenkindern zwangsläufig ergeben, allein gelassen werden, verschärfe sich die Abwanderung nicht nur der deutschen Bevölkerung, sondern auch die der nichtdeutschen Mittelschicht. Umgekehrt hieße dies, dass der Förderung von guten, integrativen Schulen eine Schlüsselfunktion bei der sozial ausgewogenen Stabilisierung von Großsiedlungen zukäme – eine Aufgabe, der sich auch die vor Ort ansässigen Wohnungsunternehmen aktiv stellen müssten. Die vollständigen Tagungsunterlagen zu allen Vorträgen und Impuls-Referaten stehen Zugangsberechtigten zum Download im Internet-Angebot des BBU zur Verfügung. Externe Teilnehmer der Tagung können die Unterlagen auf CD-ROM beim BBU (Kerstin Braun, Telefon 030/ 897 81-122, kerstin.braun@bbu.de) abfordern.