

Wohnungsverband will modernisieren, sparen, integrieren

Problemsiedlungen sind Thema für
Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen

VON CHRISTIAN HUNZIKER

Seit international agierende Finanzinvestoren den deutschen und speziell den Berliner Wohnungsmarkt entdeckt haben, ist die zuvor recht geruhssame Welt der Wohnungswirtschaftler gehörig durcheinandergewirbelt worden. Doch die Konkurrenz durch Unternehmen, die offensiv auf Rendite setzen und virtuos mit Finanzierungsinstrumenten jonglieren, ist nur eine der Herausforderungen, mit denen sich die Branche konfrontiert sieht. Auch der Umgang mit Leerstand und demografischer Entwicklung, die Auswirkungen der Finanzmarktkrise, der Klimawandel und die Quartiersentwicklung waren Themen auf den diesjährigen BBU-Tagen in Bad Saarow, die traditionell der Standortbestimmung der unter dem Dach des Verbandes Berliner-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) zusammengeschlossenen Gesellschaften und Genossenschaften dienen. 364 Mitglieder zählt der Verband. Diese bewirtschaften gut 1,1 Millionen Wohnungen – über 40 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin und fast 50 Prozent der Mietwohnungen in Brandenburg.

Eins der Themen: Wie sollen die großen Vermieter auf die „Teufelskreiseffekte in benachteiligten Quartieren“ reagieren, wie sie der Oldenburger Stadtsoziologe Walter Siebel diagnostiziert? Indem sie sich, so die Antwort auf den BBU-Tagen, intensiv um die Stabilisierung und Entwicklung der Quartiere kümmern. „Die Wohnungsunternehmen als Partner der Städte und Gemeinden“ lautete passend auch das Motto des diesjährigen BBU-Wettbewerbs. Besonders überzeugend fand die Jury das Integrationskonzept „Gut miteinander wohnen“ der Gesobau, das sie mit dem ersten Preis in der Kategorie Gesellschaften auszeichnete. Die Begründung: Hier werde „in besonderer Weise nachhaltiger wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und stadtentwicklungspolitischer Nutzen miteinander vernetzt und umgesetzt“.

Mit ihrem Integrationsprojekt bemüht sich die Gesobau – dem landeseigenen Unternehmen gehört beispielsweise ein Großteil des Märkischen Viertels –, alle Bevölkerungsgruppen unabhängig von ihrem Alter, ihrer Herkunft oder ihres Geschlechts einzubinden. Die Einrichtung eines Mieter- und Ehrenamtlichentreffs im Märkischen Viertel, Deutschkurse für Migranten und Kooperationen mit Sportvereinen sind Teil dieses Konzepts, das von der ehemaligen Berliner Ausländer-

beauftragten Barbara John unterstützt wird. Dabei gehe es um einen „integrativen Ansatz im Umgang mit wachsender Vielfalt“, sagt Gesobau-Vorstand Jörg Franzen: „Hin zum Gestalten.“

Was aber nützt die beste Nachbarschaft, wenn den Mietern die Betriebskosten über den Kopf wachsen und sie sich deshalb eine andere Wohnung mit geringeren Ausgaben für die Heizung suchen? Energieeffizienz, das zeigten die BBU-Tage in Bad Saarow, ist ein weiteres wichtiges Thema der Wohnungswirtschaft. Dabei ist eine Menge möglich, wie Frank Scholze, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Neues Berlin, erklärte. Die in Hohenschönhausen verankerte Genossenschaft will mit ihrem Projekt „EnergieSparWohnen“ dazu beitragen, dass die Nutzer der rund 6000 Genossenschaftswohnungen jährlich insgesamt über 100 000 Euro an Betriebskosten einsparen können.

Bis Ende dieses Jahres wird die Genossenschaft zum Beispiel sämtliche Glühlampen in Kellern und Treppenhäusern durch Energiesparlampen austauschen. Diese Maßnahme bewirkt eine Verringerung des Stromverbrauchs für die Hausbeleuchtung um drei Viertel und eine Einsparung von rund 40 000 Euro (also

Klimaschutz wird Mieten treiben, erwartet der Vorstand

knapp sieben Euro pro Haushalt) jährlich. Zudem haben über 160 Genossenschaftsmitglieder das Angebot angenommen, sich durch Fachleute über individuelle Einsparmöglichkeiten bei Wasser, Strom und Heizung informieren zu lassen. Und schließlich bezieht die Genossenschaft ihren Hausstrom seit diesem Jahr von einem Ökostromanbieter.

Bei alledem wenden sich die Branchenvertreter allerdings gegen ihrer Ansicht nach überzogene Vorschriften der Politik. „Vorgaben zum Klimaschutz müssen wirtschaftlich sein“, betont BBU-Vorstand Ludwig Burkardt. Mieter müssten sich dabei bewusst sein, dass energetische Modernisierungen zwar den Anstieg der Betriebskosten dämpfen könnten, aber nur über Mieterhöhungen zu finanzieren seien. Warmmietenneutralität, also die Vorstellung, die Warmmiete bleibe gleich, weil die Mieterhöhung durch die Einsparung bei den Betriebskosten kompensiert werde, sei, so Burkardt, nichts anderes als „eine Illusion“.