

10. Forum Wohnungswirtschaft des VdW Rheinland Westfalen

## Von der Energiewende zur Parallelwelt: wohnungspolitische Tour d'Horizon

Neuer Veranstaltungsort und neues Konzept: Mit frischem Elan veranstaltete der VdW Rheinland Westfalen sein 10. Forum Wohnungswirtschaft in Düsseldorf. Zu den zentralen Themen des von rund 300 Teilnehmern besuchten Kongresses zählten die energetische Gebäudesanierung, die Chancen des Ersatzneubaus und das Spannungsfeld zwischen Renditeerwartung und gesellschaftlicher Verantwortung.

Selten hat man die Gelegenheit, so nah an ein Treffen im Kanzleramt herangeführt zu werden wie im Redebeitrag, den Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, vor dem 10. Forum Wohnungswirtschaft hielt. Folgendes berichtete Gedaschko: Als im Mai die Bun-

Trotzdem sei zu befürchten, dass die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von der Politik noch stärker in die Pflicht genommen werde. Denn der Ausstieg aus der Atomenergie sei nur machbar, wenn neue konventionelle Kraftwerke gebaut würden, die CO<sub>2</sub> erzeugten. „Und wer soll das dann kompensieren?“, fragte Gedaschko, um die

Thomas Jarzombek (CDU), Mitglied im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, und Ansgar Heveling (CDU), Mitglied in dem für die Mietrechtsnovelle zuständigen Rechtsausschuss, wussten auf die präzisen Fragen von Christof Hardebusch, Chefredakteur des „Immobilienmanager“, wenig Substantielles zu antworten. Immerhin war die CDU wenigstens vertreten, während die anderen angefragten Parteien sich trotz intensiver Bemühungen der Organisatoren außerstande zeigten, Fachpolitiker nach Düsseldorf zu entsenden.



Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, konnte rund 300 Teilnehmer zum 10. Forum Wohnungswirtschaft in Düsseldorf begrüßen.

Quelle: VdW Rheinland Westfalen/Foto: Thilo Saltmann

Neu war nicht nur der Veranstaltungsort (ein Hotel in der Nähe des Flughafens Düsseldorf), neu war auch das Konzept der Veranstaltung. Während beim letztjährigen Forum des VdW in Bad Honnef noch ein einzelnes Thema („Immobilienwirtschaftliche Strategien für schwierige Quartiere“) im Vordergrund gestanden hatte, setzte der Verband dieses Jahr auf verschiedene „Foren mit Themen, von denen wir glauben, dass sie Sie bewegen“, wie Verbandsdirektor Alexander Rychter sagte. Die insgesamt sechs Workshops beschäftigten sich mit Themen wie dem Einsatz von Social Media (Facebook, Twitter etc.) in der Wohnungswirtschaft, der angemessenen Strategie für die Instandhaltung, den Folgen von Basel III für die Immobilienfinanzierung und dem Sozialmanagement von Wohnungsunternehmen.

deskazlerin mit den zuständigen Bundesministern und Vertretern der Wirtschaft im Kanzleramt über die Energiewende debattiert habe, habe Hans-Peter Keitel, Präsident des Bundesverbandes der Deutschen Industrie (BDI), erklärt, die Industrie habe ihren Beitrag zur Energiewende bereits geleistet. Jetzt sei die Gebäudewirtschaft an der Reihe. Und die Kanzlerin habe dem zugestimmt.

Dieser Sicht widersprach Gedaschko energisch. „Ja, wir übernehmen Verantwortung bei der Energiewende. Aber darf man uns Verantwortung über Gebühr aufdrücken?“ Der GdW-Präsident wies darauf hin, dass die Wohnungen der GdW-Mitgliedsunternehmen bereits heute in einem energetisch wesentlich besseren Zustand seien als der durchschnittliche Gebäudebestand.

Antwort gleich selbst zu geben: „Die Gebäudewirtschaft. Das ist in der Öffentlichkeit bisher nicht laut gesagt worden. Aber so wird es kommen.“

### „Der Teufel los“

Zurzeit sei in der politischen Debatte über die Energiewende „der Teufel los“, kritisierte Gedaschko weiter. „Viele wissen gar nicht, was es bedeutet, wenn die Energieeinsparverordnung um 30 Prozent verschärft wird“ – nämlich dass das Viertel der Bevölkerung mit dem niedrigsten Einkommen um die Teilhabe am öffentlichen Leben gebracht werde, weil es noch mehr Geld für die Miete ausgeben müsse. Gedaschkos Ausführungen wären eigentlich eine Steilvorlage für die Bundestagsabgeordneten gewesen, die sich im Anschluss der Diskussion stellten. Doch

### Zwischen Rendite und sozialer Verantwortung

Besonders hochkarätig besetzt war der Workshop mit dem Titel „Werte und wertorientierte Unternehmensführung“. Mit Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung der Evonik Wohnen GmbH, und Thomas Hegel, Sprecher der Geschäftsführung der LEG NRW, äußerten sich die Chefs von zwei großen, sich zumindest teilweise im Besitz privater Investoren

befindlichen Wohnungsunternehmen zum Spannungsfeld zwischen der Renditeerwartung des Gesellschafters und der Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung. Übereinstimmend kamen sie zum Schluss, dass sich beide Punkte nicht widersprechen müssten. „Wir steuern die LEG nach ethischen, sozialen und renditeorientierten Gesichtspunkten“, betonte Thomas Hegel (siehe DW 6/2011 S. 58-60). „Renditeorientierte Unternehmenssteuerung schafft die Grundlagen für gelebte gesellschaftliche Verantwortung.“ Allerdings, so Hegel, müsse die Rendite „angemessen“ sein und den langfristigen Bestand des Unternehmens sichern.

„Wir bekennen uns ganz klar zu einem langfristigen Engagement“, betonte auch Robert Schmidt, der nach dem geplanten Zusammenschluss von Evonik Wohnen und THS ein Unternehmen mit 130.000 Wohnungen leiten wird. Er zeigte sich überzeugt, dass sich ökonomische Effizienz mit sozialer Verantwortung verbinden lasse. Nachhaltigkeit zeige sich dabei weniger in schönen Nachhaltigkeitsberichten als vielmehr in der Bereitschaft, zu investieren. Zwischen 18 und 20 Euro pro Quadratmeter und Jahr für Instandhaltung und Modernisierung bezeichnete Schmidt als angemessen. Natürlich, räumte Schmidt ein, gebe es Finanzinvestoren, die lieber mit sieben Euro auskommen würden. „Aber was die Folge davon ist, kann man an der einen oder anderen Stelle besichtigen“, sagte der Evonik-Chef, um zu betonen: „Das ist nicht unser Geschäftsmodell.“

Prof. Dr. Volker Eichener, Rektor der EBZ Business School, blieb es als Workshopleiter vorbehalten, nachzufragen, ob eine sich der gesellschaftlichen Verantwortung bewusste Unternehmensführung wirklich so ohne Weiteres mit den Renditeerwartungen der Eigentümer in Einklang zu bringen sei. Gewiss, es komme durchaus zu Diskussionen mit dem Eigentümer Whitehall (einem Fonds der Investmentbank Goldman Sachs), antwortete LEG-NRW-Chef Hegel. Der Gesellschafter habe „hoch ambitionierte“ Ziele, sei aber lernbereit.

Dass wirtschaftlicher Unternehmenserfolg für den gesellschaftlichen Beitrag eines Unternehmens unabdingbar sei, betonte auch Uwe Schramm, Vorstandsvorsitzender der WohnBau Westmünsterland eG. Er bekannte sich zur „sozialverträglichen Privatisierung“, selbst wenn es dabei große

Widerstände auszuhalten gelte. Der Verkauf von Genossenschaftswohnungen sei heute im Übrigen kein Tabubruch mehr, sagte Schramm auf eine Frage von Prof. Dr. Volker Eichener.

### Beispiele für erfolgreichen Ersatzneubau

Dem Abriss von Wohnungen und dem Ersatzneubau widmete sich ein weiterer Workshop. Vorgestellt wurden dabei zwei völlig unterschiedliche Konzepte. Michael Lendeckel, Vorstandsmitglied der Gebau Wohnen eG, stellte ein Projekt aus Ennepetal vor, bei dem seine Genossenschaft einen Teil der im Volksmund „Klein-Manhattan“ genannten Siedlung Quabecke abbricht und einen Teil umfassend saniert. Mehr als die Hälfte der Investitionskosten von 10,2 Mio. Euro werden dabei durch

**Zwei wohnungswirtschaftliche Schwergewichte haben Grund zum Schmunzeln: Thomas Hegel, Sprecher der Geschäftsführung der LEG NRW (rechts), und Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung der Evonik Wohnen GmbH (Zweiter von rechts).**

Quelle: VdW Rheinland Westfalen/  
Foto: Andreas Gröhbühl



öffentliche Fördermittel gedeckt. Die Miete für die sanierten Wohnungen liegt bei 4,85 Euro pro Quadratmeter.

Mit ganz anderen Mieten kalkuliert Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH, einem kirchlichen Unternehmen: Bei Ersatzneubauten in guten Düsseldorfer Lagen (zum Beispiel bei der Solarsiedlung am Medienhafen) erzielt sein Unternehmen schon mal zehn Euro pro Quadratmeter. Zum Mittel des Bestandsersatzes greift die Rheinwohnungsbau GmbH laut Hummelsbeck dort, wo Bestände in einem baulich und energetisch besonders schlechten Zustand sind und ungünstige Grundrisse aufweisen. Der Abriss mit anschließendem Neubau biete die Möglichkeit, Barrierefreiheit und einen

hohen energetischen Standard zu schaffen und gleichzeitig die Wohnfläche auf dem Grundstück deutlich zu erhöhen.

Ersatzneubau bedeute jedoch eine soziale Herausforderung, betonte Hummelsbeck: Es sei entscheidend, die Mieter von Anfang an mit einzubeziehen, zumal viele der betroffenen Mieter seit mehr als 30 Jahren in ihrer Wohnung lebten. „Die Mieterversammlungen sind nicht gerade vergnügungssteuerpflichtig“, räumte der Geschäftsführer ein.

### Ein Blick in die Parallelwelt

Weitere Programmpunkte vervollständigten das breite Spektrum des 10. Forums Wohnungswirtschaft. So analysierte Dr. Michael Heise, Chefvolkswirt der Allianz-Gruppe, mit vorsichtigem Optimismus die derzeitige

Krise des Euro, und Dr. Günter Horzetzky, Staatssekretär im Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, unterstrich die Herausforderungen der energetischen Gebäudesanierung.

Zum Abschluss entführte die türkischstämmige Autorin Hatice Akyün die Zuhörer unter dem Titel „Neulich in der Parallelwelt“ in das kleine Zechenhaus ihrer Familie in Duisburg-Marxloh, in dem sie aufgewachsen war. Dabei sprach sie sich dafür aus, dass türkischstämmige neben deutschen Familien wohnen sollten: „Eine bunte Stadt“, sagte sie, „bedeutet für mich eine durchmischte Stadt.“

Christian Hunziker, Berlin