

**Schwerpunkt**

Klimaschutz im Städtebau

**Editorial**

Da war doch was?

Reinhard Chr. Bartholomäi, Vorstandsvorsitzender des vhw e.V.



**vhw-Verbandstag 2008**

Engagementpolitik und Stadtentwicklung –

Ein neues Handlungsfeld entsteht,

Bericht vom vhw-Verbandstag 2008

Sebastian Beck, vhw e.V., Berlin

227



**Stadtentwicklung**

Wohnungssanierung von 1970 bis heute – Was hat sie gebracht für Klimaschutz und Lebensqualität?

Prof. Christiane Thalgot, München

231

Klimaschutzpolitik der Vereinten Nationen, der Europäischen Union und der Bundesregierung:

Wie betrifft sie die Kommunen?

Marion Dreher, Diana Nissler, Dr. Ulrike Wachsmann, Umweltbundesamt Dessau

235

Auswirkungen der neuen Klimaschutzvorschriften auf Bauleit- und Gebäudeplanung

Dr. Klaus-Martin Groth, Michael Schöneich, Berlin

241

Klimaschutz als Gegenstand städtebaulicher Verträge

Prof. Dr. Michael Krautzberger, Berlin

244

Leitfaden Klimaschutz und Stadtplanung Augsburg

Birgit Schott, Stadt Augsburg

249

Verbrauchsorientierte Energieausweise im Kontext des kommunalen Energie- und Gebäudemanagements

Gerhard Joksch, Münster

253

Die Aufgabe der Stadtwerke als lokaler Klimaakteur

Hans-Joachim Reck, Verband kommunaler Unternehmen (VKU), Berlin  
Vera Litzka, Arbeitsgemeinschaft für sparsame Energie- und Wasserverwendung (ASEW), Köln

259

Der European Energie Award® –

Qualitätsmanagement für erfolgreiche Kommunen

Gerd Marx, EnergieAgentur.NRW, Düsseldorf

263

Energetische Gebäudesanierung – Chancen für die Wohnungswirtschaft

Uwe Neuhaus, Erbbauverein Köln e.G.

266

Energetische Sanierung: Nachhaltigkeit oder Abgrund?

Norbert Heftrich, Essen

270



**vhw-Werkstatt**

Vergaberechtsforum 2008 in Kloster Eberbach

Uwe Tutschapsky, vhw e.V., Mainz

275



**Nachrichten**

Fachliteratur

279



**WohnungsMarktEntwicklung**

Die regionale Bautätigkeit im Jahr 2007

Bernd Hallenberg, vhw e.V., Berlin

280

**Da war doch was?**



Reinhard Chr. Bartholomäi

Es ist gut zwanzig Jahre her, dass ein befreundeter Wirtschaftsanwalt mich mit einem amerikanischen Investor bekannt machte, der wissen wollte, ob er Wohnungsbestände des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland, damals noch BRD, kaufen könne.

Ich wollte im Gegenzug wissen warum. Die Renditen, meinte

ich, seien mäßig, die Mietkaufkraft nach meiner Einschätzung langfristig ohne Wachstumspotenzial, die Folterwerkzeuge der Kommunen Furcht erregend, die Chance, die Wohnung an Mieter zu verkaufen eher gering. Kein deutscher Investor käme auf die Idee, im Ausland Sozialwohnungen zu kaufen.

Ich hörte in unserem Gespräch dann als Erklärung und Hintergrund zum ersten Mal von der Krise der amerikanischen Sparkassen zu Beginn der achtziger Jahre. Eine zu weit gehende Deregulierung hatte zu leichtsinnigem Geschäftsgebaren geführt. Eine staatliche Treuhand musste zu Lasten der Steuerzahler die fallierten Institute übernehmen und im Laufe vieler Jahre zu für die Käufer sehr günstigen Konditionen verwerten. Schlussabrechnung für den US Steuerzahler: 124,6 Mrd.\$ . In der Wall Street blieb davon der Eindruck zurück, öffentliche Unternehmen seien überall auf der Welt „undermanaged“. Wenn man sie auf Trapp bringe, könne man damit bei staatlicher Fürsorge und Großzügigkeit Gewinn erzielen.

Ich begann amerikanische Quellen zu lesen. Fast alle Rollen in der Aufführung der heutigen Finanzkrise mit inzwischen allerdings verjüngtem Ensemble waren damals schon besetzt: da gab es den braven vorsichtig kalkulierenden Hypotheken- und Sparkassenbanker; seinen angeberischer Chef, der endlich beweisen wollte, dass er genau so gut ist wie die Topshots; die smarten Investmentjünglinge, die mit Kopfschütteln und milder Verachtung auf die Langweiler der „thrift industry“ herab sahen; die abgehobenen und spendensüchtigen Politiker (z.B. die Clintons mit ihrer Immobilienspekulation Whitewater mit anschließendem Untersuchungsausschuss und dem bekannten würzigen Ende; die Bushs mit dem Milliardenkonkurs von Präsidentensohn und Bruder Neil Bushs Sparkasse in Denver, übrigens 50.000\$ Buße, die ein Spender dann bezahlt habe); die wirtschaftsliberalen Ideologen in den Ministerien; die auf langfristige Mandate angewiesenen Wirtschaftsprüfer und Analysten der Ratingagenturen; die händeringend Anlagen suchenden Finanzmanager der Altersversicherungsindustrie und der Stiftungsuniversitäten; die unkritischen Journalisten; die angeblich Gold machenden Finanzmathematiker und schließlich die als altmodische Muffelköpfe und Spielverderber verachteten Warner der Rechnungshöfe. Das Stück ist eine Generation später wieder im Programm. Es heißt immer noch: „Langfristig sind wir

alle tot.“ Untertitel: „Wie man jede Gelegenheit nutzt, um schnell groß und reich zu werden, bevor es zu spät ist.“ Jetzt ist Heulen und Zähneklappern.

Wohnimmobilienunternehmen sollten nicht auf mobil machen, wenn sie überleben und ihren Eigentümern Werte erhalten wollen. Sie sind im Prinzip forstwirtschaftliche Betriebe. Häuser haben wie Bäume ein langes Leben. Sie rentieren sich nicht sofort sondern frühestens nach anderthalb Jahrzehnten. Jede Vorstandsgeneration lebt von den Investitionen der Vorgänger oder scheitert an deren Unterlassungen. Der ursprünglich forstwirtschaftliche Begriff Nachhaltigkeit definiert sehr gut die Handlungslogik eines Wohnungsunternehmens, das sich am Markt langfristig behaupten will.

Ich bleibe bei Amerika. Die Subprimekrise ist kein Naturereignis. Sie ist zuvorderst moralisch verwerflich. Armen Leuten wider besseres Wissen den Traum vom eigenen Haus zu ermöglichen, um sie nur wenig später daraus wieder zu vertreiben, ist ein verantwortungsloses Spiel mit den Lebensentwürfen, Hoffnungen und Ängsten kleiner Leute, für das man sich wegen der betrogenen Gefühle nur schämen muss. Es wird auch dadurch nicht besser, dass die Banken versucht haben, sich anschließend gegenseitig hereinzulegen und die schlechten Kredite untereinander in undurchsichtigen Mischpakten weitergereicht haben. Kein Wunder, dass sie sich nicht mehr über den Weg trauen. Die Finanzwirtschaft lebt spätestens seit der Erfindung des Wechsels und des Papiergelds von der Ressource Vertrauen, die sie selber jedoch nicht schafft, sondern verbraucht. Zurzeit sogar aufbraucht.

Das Ansehen ist auf dem Tiefpunkt. Wäre sonst der peinliche Prozess denkbar, den die Stadt Cleveland im Januar 2008 gegen eine Reihe bekannter, darunter inzwischen auch verstorbener Banken wegen „öffentlichen Ärgernisses“ anstrengt, weil sie Tausende Eigentümer (Deutsche Bank allein 4.750) aus ihren Häusern vertrieben und damit eine geordnete Stadtentwicklung unmöglich machen und die öffentlichen Kassen plündern? An der Spitze der Beklagten – und nicht nur aus alphabetischen Gründen, sie besitzt dort als größter Immobilienbesitzer inzwischen fast den ganzen Ostteil der Stadt(!) – steht die Deutsche Bank Trust. Ob die Rechtsabteilung der Deutschen Bank in Cleveland beweisen kann, dass auch private Wohnimmobilienbesitzer eine Stadtrendite erbringen, wie es ihre Forschungsabteilung (Deutsche Bank Research) am 23. April 2008 herausstellte?

Die Immobilienkrise hat aber nicht nur einen moralischen Aspekt, der als allgemeine Vertrauenskrise die gesamte Branche in Verruf gebracht hat, sondern zeigt auch einen erstaunlichen Mangel an Scharfsinn. Investitionen in Erfahrungen der jüngsten Wirtschaftsgeschichte und in Kenntnisse sozialer und psychologischer Zusammenhänge, zu Deutsch Menschenkenntnis, sind von den dominierenden Akteuren zugunsten mathematischer Formeln vernachlässigt worden. Das entsprechende geistige Anlagevermögen ist ungewöhnlich gering und harrt der Aufstockung. Die eigentlich ausweispflichtigen „Drohverluste“ wurden allerdings wie vieles andere nicht bilanziert. Das einschlägige

„Wohnwissen“ das der vhw in den letzten Jahren akkumuliert hat, zeigt noch wenige Spuren der Nutzung durch die Kundenschaft.

Es ist zu hoffen, dass die soziale Verantwortung der Unternehmen – damit sie ernst genommen wird Corporate Social Responsibility (CSR) genannt – auch in der privaten Immobilienwirtschaft einen Auftrieb erhält, wobei auch das eine oder andere nicht private Wohnungsunternehmen keinen Ansehensverlust bei seinen öffentlichen Anteilseignern erlitte, wenn es noch besser beweisen könnte, dass man es behalten muss. Nicht immer kann man sich darauf verlassen, dass die bürgerlichen Schichten einer bürgerlichen Stadt wie Freiburg/Breisgau in Volksabstimmungen die Politik darauf hinweisen, dass in einer Welt, in der alle Arbeitsplatzsicherheiten verloren gehen, nicht auch noch die Wohnungen verflüssigt werden dürfen. Der vhw wird seinen Beitrag leisten, um dieses Thema aus seiner Randlage herauszuholen, damit die hochmütigen Shareholder nicht mehr so bald von den einfältigen Stakeholdern aus dem Wasser gezogen werden müssen.



Reinhard Chr. Bartholomäi  
Vorstandsvorsitzender des vhw e.V.



## vhw-Fortbildung

- Stadtplanung
- Städtebaurecht
- Immobilienwirtschaft
- Kommunale Organisation und Wirtschaft

**Informieren Sie sich über neue Seminare, Tagungen und Symposien des vhw und melden Sie sich online an:**

<http://www.vhw.de/seminar>