

Diskussionsbericht der Expertenrunde

„Die Versorgung mit Wohnraum als Aufgabe der Daseinsvorsorge – über die Existenzberechtigung von Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand“

Claudia Pfeiff, Schader-Stiftung

Deutschland hatte seit dem 19. Jahrhundert immer wieder enorme Probleme mit der Versorgung seiner geringer verdienenden Bevölkerung mit Wohnraum zu lösen: infolge der Landflucht und Verstädterung, der beiden Weltkriege oder der Zuwanderung. In der Rückschau hat Deutschland die Probleme in einem geglückten Zusammenspiel von staatlicher Förderung und „staatsnahen“ Wohnungsunternehmen gut lösen können.

Die „staatsnahen“ Wohnungsunternehmen, vor allem die landes- und kommunaleigenen, stehen allerdings im Zuge der allgemeinen Diskussion unserer Zeit um „Entstaatlichung“ bzw. um die Ökonomisierung der Staatstätigkeit zunehmend zur Disposition, sei es, dass sie zum Verkauf an Private anstehen, sei es, dass ihre Gesellschafter erhöhte Renditeerwartungen an sie richten.

Gleichzeitig nimmt die Anzahl der Haushalte eher zu, die sich nicht aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt versorgen können.

Entsteht hier ein Konflikt zwischen wachsenden Problemen und sinkenden Problemlösungskapazitäten? Wenn ja: Wie ist dieser sich abzeichnende Konflikt zu bewerten? Welche Rolle kommt Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand darin zu? Sind sie überhaupt noch zu rechtfertigen, wenn ja: unter welchen Prämissen?

Um diesen Fragestellungen nachzugehen, hat die Schader-Stiftung einen ausgewählten Kreis von Experten aus Politik, Wohnungswirtschaft und Wissenschaft zu einer zweitägigen Diskussionsrunde eingeladen.

Die Expertenrunde ist Teil einer von der Schader-Stiftung organisierten Veranstaltungsreihe zum Thema Daseinsvorsorge. Im Anschluss an das Kolloquium „Die Zukunft der Daseinsvorsorge – eine europäische Diskussion“ im März 2001 führt die Stiftung Expertenrunden durch, in denen einzelne Sektoren der Daseinsvorsorge einer genaueren Betrachtung unterzogen werden sollen. Den Abschluss dieser Veranstaltungsreihe wird ein öffentliches Symposium Anfang 2003 bilden.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Deutschland, so wird zu Beginn der Veranstaltung von den Experten bestätigt, sei im Wesentlichen ausgeglichen. Hierbei müsse jedoch berücksichtigt werden, dass sich die Situation regional und auf einzelne Teilmärkte bezogen sehr unterschiedlich darstelle und die Wohnraumversorgung daher einer besonders differenzierten Betrachtung bedürfe. Während in einigen Teilmärkten des Wohnungsmarktes ein dauerhaftes Überangebot herrsche, gebe es in anderen Regionen und Segmenten einen deutlichen Nachfrageüberhang. Wohnungsnot sei ein regionales Problem, das überwiegend sozial schwache Bevölkerungsgruppen treffe. Zu den Haushalten, die nicht in der Lage seien, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, zählten vor allem Arbeitslose, Alleinerziehende, Behinderte, kinderreiche Familien und Migranten. Besonders bei Großfamilien sei eine zunehmende Einkommensschwäche zu verzeichnen. Parallel zu dieser Entwicklung gebe es einen kontinuierlichen Rückgang an sozial gebundenen Wohnungen.

In den Städten hätten sozial schwache Familien keine andere Wahl, als sich in so genannten benachteiligten Stadtvierteln niederzulassen, weshalb es zu sozialräumlichen Segregationsprozessen in den Städten komme.

Trotz eines kontinuierlichen Bevölkerungsrückgangs in Deutschland könne für die Zukunft keinesfalls von einer allgemein geringeren Wohnraumnachfrage ausgegangen werden. Diese werde in absehbarer Zeit insgesamt zunehmen. Gründe für diese Entwicklung seien in der Zunahme von privaten Haushalten aufgrund des demographischen Wandels, des Wandels der Lebensweisen, in der durch die Osterweiterung zu erwartenden Zuwanderung sowie in der Veränderung der Sozialstruktur – die im kurz zuvor erschienenen Armutsbericht der Bundesregierung dokumentiert wurde - zu suchen. Wohnungspolitik wird nach Ansicht der Diskussionsteilnehmer auch zukünftig nicht entbehrlich sein.

Wohnbedürfnisse unterlägen, so wird hervorgehoben, einem permanenten Wandel. Als Beispiel wäre hier die Auflösung der bislang vorherrschenden Trennung zwischen dem Wohn- und Arbeitsbereich und die Anpassung baurechtlicher Bestimmungen zu nennen. Auch solche Entwicklungen stellten eine Herausforderung für die Wohnungspolitik dar.

Eine Besonderheit des Wohnungsmarktes sei der sog. „Schweinezyklus“, demzufolge die Wohnungspolitik und ihr folgend Investoren erst in Zeiten einer Wohnungsknappheit reagierten – also zu spät. Die daraufhin errichteten Wohnobjekte würden dann zu einer Zeit fertiggestellt, in der sich die Lage am Wohnungsmarkt wieder entspannter und der ursprünglich eingeplante Nachfrageüberhang nicht mehr vorhanden sei.

Wohnraumversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge

Als zentral in der Diskussion erweise sich die Frage nach dem Staatsverständnis im vorliegenden Zusammenhang. Dieses, so die Meinung einiger Experten, habe sich nach den terroristischen Anschlägen vom 11. September 2001 verändert. Die Erwartungen der Öffentlichkeit an den Staat seien wieder gestiegen, es könne von einer „Renaissance des Staates“ gesprochen werden. Staatliche Eingriffe würden in der Regel mit Marktversagen gerechtfertigt. Es solle jedoch bei einer gestiegenen Erwartungshaltung der Bürger ebenfalls die Möglichkeit eines Staatsversagens in Betracht gezogen werden, warnt ein Experte.

Da Wohnungspolitik auch zukünftig für notwendig erachtet werde, stelle sich folglich die Frage, welche genaue Rolle der Staat bei der Wohnraumversorgung einnehmen solle und ob es für ihn eine Verpflichtung zur Gewährleistung von Wohnraum gebe.

Wohnraum sei nach einhelliger Meinung aller Experten ein Existenzgut und daher dem staatlichen Aufgabenbereich der Daseinsvorsorge zuzurechnen. Wenn schon auf dem Arbeitsmarkt Unsicherheit herrsche, so müsse zumindest der Wohnraum sicher sein. Über Inhalt und Abgrenzung dieser Daseinsvorsorgeaufgabe gibt es jedoch unterschiedliche Meinungen. Ein Teil der Diskutanten sieht auch das Wohngeld als Instrument der Daseinsvorsorge, andere widersprechen dem.

Von anderen Bereichen der Daseinsvorsorge unterscheidet sich der Wohnungsmarkt insofern, als es in ihm keine monopolistischen Strukturen öffentlicher Unternehmen

gebe. Es sei sogar schon fraglich, ob öffentliche Wohnungsunternehmen in ihrer Funktion als Nischenanbieter überhaupt einen Einfluss auf die Preisstrukturen des Wohnungsmarktes (als Mietkorrektiv) hätten, weshalb der Verdacht einer Wettbewerbsverfälschung nicht unmittelbar gegeben sei. Vielmehr seien öffentliche Wohnungsunternehmen in Bereichen tätig, die privaten Anbietern nicht lukrativ genug erschienen und in denen daher Marktversagen vorherrsche.

Im Gegensatz zu anderen Bereichen der Daseinsvorsorge, wie etwa dem Wasser- oder Verkehrssektor, resultiere die Privatisierungsdiskussion in der Wohnungswirtschaft nicht aus einem Konflikt mit EU-Wettbewerbsrecht. Anstoß sei hier vielmehr die prekäre Finanzlage der öffentlichen Hand, besonders die der Kommunen, welche sie zunehmend dazu veranlasse, den Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmens in Erwägung zu ziehen bzw. bereits zu vollziehen.

Bei der Debatte um die Wohnraumversorgung könne man, so wird von einem Experten angemerkt, in Deutschland auf ein schon seit dem 19. Jahrhundert erfolgreich praktiziertes Zusammenspiel von Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft verweisen. Das zeige auch der europäische Vergleich. Heutzutage müsse die Debatte über Wohnungspolitik jedoch vor dem Hintergrund eines geringer werdenden Finanzspielraums der öffentlichen Hand geführt werden, der nicht zuletzt darauf zurückzuführen sei, dass die Sozialpolitik einen zunehmend größeren Anteil der öffentlichen Haushalte in Anspruch nehme.

Die aktuelle Förderpraxis

Die Einführung des neuen Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom September 2001 gilt nach Einschätzung der Expertenrunde als Beleg dafür, dass die Bundesregierung der Wohnungspolitik weiterhin eine wichtige Bedeutung beimesse. Das zweite Wohnungsbauförderungsgesetz von 1956 sei der aktuellen Situation des Wohnungsmarktes nicht mehr gerecht geworden, da es von den Notwendigkeiten der Nachkriegszeit geprägt sei, in der der Wohnungsneubau allererste Priorität gehabt hätte.

Das neue Recht stelle die Förderung des Wohnungsbestandes in den Vordergrund und ziehe den Kreis der Berechtigten enger, nämlich auf Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft am Markt mit Wohnraum versorgen können. Die neue Ausrichtung und die Kompetenzverlegung der Förderung auf die unteren staatlichen Ebenen seien notwendig gewesen.

Ebenfalls befürwortet wird die Erhöhung des Wohngeldes, da es das Instrument mit der höchsten Zielgenauigkeit darstelle. Die Möglichkeit, dass der Wohngeldbezieher diese Leistung für andere Ausgaben als für Miete verwendet, wird von den Experten zwar als Schwäche des Instruments angesehen, müsse jedoch in Kauf genommen werden. Im Rahmen der neuen Wohnraumförderung dürfe jedoch der Neubau von Sozialwohnungen nicht vollständig vernachlässigt werden.

Der Kauf von Belegungsrechten, so ist sich ein Vertreter der Bundesregierung sicher, werde sich in Zukunft etablieren. Dem widersprechen die Vertreter der Wohnungswirtschaft: Kein Wohnungsunternehmen könne an einem solchen Geschäft vernünftigerweise ein Interesse haben, da es hierdurch geringere Mieteinnahmen, eine Gefährdung der sozialen Stabilität in Quartieren und einen steigenden Kostenaufwand

befürchten müsste. Diese Nachteile könnten auch über den Preis nicht ausgeglichen werden.

Von der Expertenrunde begrüßt werden dagegen Kooperationsverträge zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen. Als Positivbeispiel wird hier die Praxis in Berlin genannt.

Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen

Über die Frage, ob kommunale Wohnungsunternehmen, die zur Zeit noch rund 8% des Wohnungsbestandes stellen, für die Erfüllung des Versorgungsauftrages notwendig seien, gibt es in der Expertenrunde erwartungsgemäß konträre Auffassungen. So bestünde nach Meinung einiger Experten die Notwendigkeit, dass Kommunen eigene Wohnungsunternehmen besäßen, „um mit diesem Instrument auffangen zu können, was mit Wohngeld nicht erreicht werden kann“. Während einige Diskussionsteilnehmer mit Unternehmensprivatisierungen die Hoffnung auf effizienteres Wirtschaften verbinden, wies die andere Seite auf den Trugschluss hin, nach dem öffentliche Unternehmen nicht auf Wirtschaftlichkeit achten müssten.

Privatisierungsgegner machen darüber hinaus geltend, dass die Kommune mit dem Verkauf ihres Wohnungsunternehmens, eines Teils ihres „Tafelsilbers“, ein wichtiges Instrument der Sozialpolitik aus den Händen gebe, was sich in der Zukunft „unkalkulierbar rächen“ werde. Mit der Privatisierung trete das Gewinnstreben in den Vordergrund. Durch das Vorherrschen des „shareholder-value“ sei ein deutlicher Qualitätsverlust des Guts Wohnen zu befürchten. Private Wohnungsunternehmen seien vornehmlich an dem Handel mit Wohnimmobilien interessiert und ließen den komplementären Dienstleistungsbereich rund um das „Wohnen“ häufig völlig außer Acht. Die Käufer hätten gelegentlich utopische Renditeerwartungen, und es gebe Fälle, in denen kommunale Wohnungsunternehmen an Käufer ohne jegliches fachliches „know-how“ veräußert würden.

Aufgrund der kritischen Haltung der Wohnungswirtschaft gegenüber der Einräumung von Belegungsrechten dränge sich darüber hinaus die Frage auf, wo besonders benachteiligte Bevölkerungsgruppen in Kommunen ohne eigenes Wohnungsunternehmen noch Wohnungen finden könnten.

Stehe für ein öffentliches Wohnungsunternehmen ein Verkauf erst einmal zur Debatte, so werde es durch die aufkommende Ungewissheit für die Vertragspartner und Mieter regelrecht „immobilisiert“, warnt ein Vertreter der Wohnungswirtschaft. Deshalb sei in jedem Fall eine zügige Entscheidung notwendig.

Für den Behalt kommunaler Wohnungsunternehmen, resümiert ein Diskutant, gebe es „zwar sehr viele Zweckmäßigkeiten, aber keine zwingenden Gründe“.

Erweiterte Aufgaben der Wohnungsunternehmen

In der Diskussion, so wird schnell deutlich, geht es nicht nur um die Versorgung mit Wohnraum: soziale Aspekte, wie Belegungsstrukturen, die Integration bestimmter Bevölkerungsgruppen sowie die allgemeine Stadtentwicklung gehörten auch zur Gesamtproblematik.

In Quartieren mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an sozial schwachen Haushalten häufen sich die Probleme. Besonders dort seien zur sozialen Stabilisierung ergänzende Dienstleistungen der Wohnungsunternehmen notwendig. Außerdem forderten die Mieter selbst mehr und mehr ergänzende Leistungen des Wohnungsunternehmens. Der Geschäftsführer eines Unternehmens verweist als Beispiel auf ein Projekt „Betreutes Wohnen“, das reißenden Absatz gefunden habe. Ein ebenfalls besonders beliebtes Angebot sei das Umzugsmanagement, mit dem Wohnungsunternehmen nebenbei Unterbelegungen beheben könnten. Gerade in der Bereitstellung ergänzender sozialer Leistungen liege die Aufgabe kommunaler Wohnungsunternehmen. In diesen Zusatzleistungen, von den Diskussionsteilnehmern als „Sozialrendite“ oder „soziales sur plus“ bezeichnet, liege überhaupt die Daseinsberechtigung kommunaler Wohnungsunternehmen. Folglich gerieten öffentliche Wohnungsunternehmen, die diesen Anforderungen nicht gerecht würden, zu Recht in die öffentliche Kritik. Nach Meinung einiger Experten sei die Notwendigkeit zusätzlicher Leistungen besonders privaten Wohnungsunternehmen schwer zu vermitteln. Diese sähen die Wohnung als Handelsgut an und seien in erster Linie an kurzfristig messbaren wirtschaftlichen Erfolgen interessiert.

Gewarnt werden müsse jedoch davor, öffentliche Wohnungsunternehmen als Auffangnetz für gesellschaftliche Probleme anzusehen. Der ständige „Spagat zwischen ökonomischen und sozialen Interessen“ ist nach Angaben des Geschäftsführers eines kommunalen Wohnungsunternehmens schon jetzt schwer genug zu bewältigen. Ferner gebe es aufgrund der räumlichen Konzentration sozial schwacher Familien Stigmatisierungen. Es stelle sich daher die Frage, ob sozialer Wohnungsbau heute die Probleme für die Bewohner nicht „verschlimmbessere“.

Studien zur Wohnzufriedenheit hätten jedoch ergeben, dass kommunale Wohnungsunternehmen eine bessere Bewertung durch die Bewohner erführen als andere, berichtet ein Diskussionsteilnehmer. Dies sei wohl auf die bereits angesprochene Sicherheit im Mietverhältnis zurückzuführen. Zur Ermittlung der Wohnzufriedenheit führten nach Auskunft eines Diskussionsteilnehmers besonders kommunale Wohnungsunternehmen regelmäßige Mieterbefragungen durch, um bei aufkommenden Konflikten eine Art „Frühwarnsystem“ zu haben. In diesem Punkt werde eine Diskrepanz zwischen öffentlichen und privatwirtschaftlichen Unternehmen deutlich. Wohnzufriedenheit führe zu einer längeren Wohndauer, sei mit weniger Gewinn verbunden und daher aus betriebswirtschaftlichen Gründen für private Wohnungsunternehmen nicht erstrebenswert. Allerdings führt ein Experte an, dass der Umkehrschluss – also dass eine lange Wohndauer auf eine hohe Wohnzufriedenheit zurückzuführen sei – keine allgemeine Gültigkeit besitze, da explizit sozial schwachen Familien für einen Umzug häufig Alternativen fehlten.

Ob die Größe kommunaler Wohnungsunternehmen sich auf die Qualität der Aufgabenerfüllung auswirke, konnte innerhalb der Diskussionsrunde nicht abschließend geklärt werden. Unabhängig von den Besitzverhältnissen und der Größe, so die einhellige Meinung der Experten, hänge der Erfolg eines Wohnungsunternehmens letztendlich entscheidend vom Geschick der Geschäftsleitung ab.

Der Erfolg öffentlicher Wohnungsunternehmen beim Erwirtschaften wirtschaftlicher und „sozialer“ Renditen wird unterschiedlich bewertet.

Eine besondere Aufgabe komme der Wohnungswirtschaft bei der Umsetzung sozial- und wohnungspolitischer Programme wie dem Bund-Länder-Programm „ Soziale Stadt“ zu. Dort seien Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand für die Kommune ein zuverlässiger und steuerbarer Partner. Dies dürfe man hingegen von einem privaten Wohnungsunternehmen nicht erwarten.

Die Zukunft der Wohnungspolitik

Die Expertenrunde spricht sich geschlossen für mehr Wettbewerb zwischen Wohnungsunternehmen aus. Durch diesen rechnen sich private Anbieter bessere Marktzugangschancen aus. Befürworter öffentlicher Wohnungsunternehmen in der Runde gehen demgegenüber davon aus, dass sie gerade in Konkurrenz zu privaten Wohnungsunternehmen ihr Leistungsvermögen unter Beweis stellen können.

Generell ist nach Auffassung der Expertenrunde in der Wohnungswirtschaft eine größere Unternehmens-Transparenz zu fordern. So sei zwar die Ausweitung auf Dienstleistungen „rund um das Wohnen“ wünschenswert und notwendig, der hierdurch erzielte Mehrnutzen solle jedoch nach kaufmännischen Regeln auch nachvollziehbar sein. Das Beispiel Hamburg, wo die Dienstleistungen eines städtischen Wohnungsunternehmens in Tochtergesellschaften angesiedelt seien, diene als Beispiel. „Prozesse werden schleichend, wenn sie nicht abgebildet werden“ warnt ein Experte und nennt als Kontrollmöglichkeiten für Wohnungsunternehmen die „Balanced Score Card“ und das Portfoliomanagement. Eine Vergleichbarkeit von Unternehmensleistungen könne durch „benchmarking“ erreicht werden.

Bei der Bereitstellung sozialpolitisch erwünschter Dienstleistungen seien (kommunale) Wohnungsunternehmen zunehmend auf Kooperationspartner angewiesen. Hierbei kämen auch ehrenamtlich tätige Organisationen in Betracht.

Kritisch sei das geplante und zur Zeit noch in der Probe befindliche europäische Normungswesen für Wohnungs- und Städtebau zu bewerten, das auf eine klassifizierte Bewertung von Wohnanlagen abziele. Hierdurch sei die Stigmatisierung von Wohnanlagen zu befürchten. Eine weitere Gefahr wird, wie in anderen Wirtschaftsbereichen auch, in der Verteuerung von Fremdkapital durch BASEL II gesehen.

Zusammenfassung

Öffentliche Wohnungsunternehmen haben sich, so wurde in der Diskussion deutlich, für viele Kommunen als zuverlässiges Instrument zur Versorgung sozial schwacher Haushalte erwiesen und erbringen über die reine Versorgungsfunktion hinaus gesellschaftlich erwünschte Zusatzleistungen, die sog. „Sozialrendite“. Hierin liegt die Daseinsberechtigung öffentlicher Wohnungsunternehmen.

Zugunsten der Haushaltskonsolidierung kommt in vielen Kommunen die Diskussion um die Privatisierung ihrer Wohnungsunternehmen gerade in einer Zeit auf, in der die gesellschaftliche Entwicklung besonders in den Städten Hilfestellungen und Eingriffsmöglichkeiten zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnungsversorgung, funktionierender Nachbarschaften und einer zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung besonders notwendig erscheinen lassen. Privatisierungsgegner sprechen sich daher für

den Verbleib von Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand als kommunalpolitisches Steuerungsinstrument aus, anstatt langfristige soziale Ziele auf dem Wohnungsmarkt vollständig den freien Marktkräften und somit vorrangig auf wirtschaftliche Ziele ausgerichteten Unternehmen zu überlassen.

Auf dem Wohnungsmarkt wird es zu einem verstärkten Wettbewerb kommen, dem sich auch öffentliche Unternehmen stellen müssen. Als wichtiges Kriterium des Leistungsvergleichs zwischen öffentlichen und privaten Wohnungsunternehmen gilt unter den Experten der Versuch, Nebenleistungen der Wohnungsunternehmen im Sinne einer „Sozialrendite“ ökonomisch zu quantifizieren. Dies setzt allerdings eine Definition dessen voraus, was als „Sozialrendite“ veranschlagt werden darf und soll. Die Diskussion hierüber ist nicht abgeschlossen. Sie erinnert jedenfalls an die Grundgedanken der wohnungswirtschaftlichen Gemeinnützigkeit.

Anhang

Teilnehmer

Lutz Basse	Sprecher der Geschäftsführung der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH; Vorstandsvorsitzender der SAGA Siedlungs- Aktiengesellschaft Hamburg
Hans-Jörg Duvigneau	Berlin; Kurator der Schader-Stiftung
Michael Hampel	Geschäftsführer der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz
Stadtrat Wolfgang Hessenauer	Sozialdezernent, Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Guido Höffner	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Baugesellschaft Kaiserslautern AG
Prof. Dr. Dr. h.c. Stefan Hradil	Johannes Gutenberg-Universität Mainz, Institut für Soziologie; Vorstandsvorsitzender der Schader-Stiftung
Dieter Kofink	Mitglied der Geschäftsführung der Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH
MDir. Dr. Hartwig Lüers	Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Leiter der Abteilung Wohnungswesen, Berlin
Dr. Kirsten Mensch	Wissenschaftliche Referentin der Schader-Stiftung, Darmstadt
David F. Milleker	Dresdner Bank, Abteilung Volkswirtschaft, Frankfurt a. M.
Prof. em. Dr. Hans H. Nachtkamp	Universität Mannheim, Lehrstuhl für Volkswirtschaftslehre
Hans-Jürgen Niemann	Wohnungsförderungsamt, Hamm
Claudia Pfeiff	Wissenschaftliche Referentin der Schader-Stiftung, Darmstadt
Rainer Richarts	Direktor der Treuhandstelle, Landesbank Rheinland-Pfalz Girozentrale, Mainz
Franz-Georg Rips	Direktor des Deutschen Mieterbundes e.V., Berlin
Prof. Dr. Manfred G. Schmidt	Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg, Institut für Politische Wissenschaft; Kurator der Schader-Stiftung
Prof. Dr. Walter Siebel	Carl von Ossietzky Universität Oldenburg, Institut für Soziologie

Dr. Joachim Wege

Direktor des Verbandes Norddeutscher Wohnungs-
unternehmen e.V., Hamburg

Prof. Dr. Dieter Witt

Technische Universität München, Wissenschaftszentrum
Weihenstephan, Department Wirtschafts- und Sozial-
wissenschaften, Dienstleistungs-ökonomik, Freising

Dr. Uwe Wullkopf

Geschäftsführer des IWU Institut für Wohnen und
Umwelt, Darmstadt

Moderation

Staatssekretär a. D. Christoph
Kulenkampff

Geschäftsführender Vorstand der Schader-Stiftung,
Darmstadt