

„Ich vertrete die Meinung der Verbandsmitglieder“

Eine zielgruppengerechte Wohnungsversorgung wird zur Standortfrage – Verbände müssen geschlossen auftreten

Führungswechsel beim vbw: Ab Januar 2008 übernimmt Dr. Friedrich Bullinger das Amt des Verbandsdirektors und damit die Nachfolge von Professor Wolfram Mutschler. Bedeutet der Führungswechsel im hauptamtlichen Vorstand auch einen Richtungswechsel? Wie kann Bullinger seine politischen Erfahrungen und sein FDP-Landtagsmandat mit den Aufgaben als wohnungswirtschaftlicher Lobbyist vereinbaren? **aktuell** sprach mit dem designierten Verbandsdirektor über seine ersten Erfahrungen mit der Wohnungswirtschaft und seine Zielvorstellungen.

aktuell: Welche Berührungspunkte hatten Sie mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bevor Sie zum Verbandsdirektor des vbw berufen wurden?

Dr. Bullinger: Wenn man 20 Jahre in der Wirtschaftspolitik tätig ist, dann hat man automatisch die Wichtigkeit der Bereiche Bauen, Wohnen, Infrastruktur und Städtebauentwicklung mitbekommen. Außerdem war ich als Amtschef im Wirtschaftsministerium zuständig für die Städtebausanierung und die Städtebaumittel. Bei meiner früheren Tätigkeit im bayerischen Staatsdienst war ich für das Konzept der Dorfentwicklung verantwortlich. Ein hochinteressantes Feld, bei dem es letztendlich auch um Wohnungsvorsorge und Infrastruktur geht. Und schließlich habe ich ein eigenes Haus und eine Mietwohnung, die ich von einer Wohnungsbau-genossenschaft betreuen lasse. Also Berührungspunkte sind überall da.

aktuell: Was hat Sie als erstes in Ihrer neuen Position positiv überrascht?

Dr. Bullinger: Vor allem, dass es in der baden-württembergischen Wohnungswirtschaft eine riesige Vielfalt unterschiedlichster Themen gibt, die besetzt werden müssen. Es ist ein großer Unterschied, ob Wohnungsbau in einem Ballungsgebiet, in einer Universitätsstadt oder in ländlichen Regionen betrieben wird. Ob in der Nähe einer Grenze wie zur Schweiz, also in Lörrach mit Blickrichtung auf Basel, oder in einer Metropole wie Stuttgart. Diese Vielfalt hat mich beeindruckt und sie macht die Sache hochinteressant.

aktuell: Wo sehen Sie die Stärken der Branche?

Dr. Bullinger: Ich sehe vor allem den ganz starken Wirtschaftsstandort. Hier hat die Branche eine sehr gute Position, wenn sie weiterhin im Bereich Qualitätsverbesserung, Modernisierung der Grundrisse, aber auch in der energieeinsparenden Modernisierung ihre Chancen wahr. Bei Wirtschaftswachstum, Forschung, Bildung, Einkommen sind wir die Nummer eins in der Bundesrepublik. Wir haben die niedrigsten Arbeitslosenzahlen. Hier ist eigentlich der beste Flecken in Deutschland. Und das ist auch eine Chance für die Wohnungswirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt.

aktuell: Und wo sehen Sie die Defizite?

Dr. Bullinger: Die habe ich ja schon etwas anklingen lassen. Das sind natürlich die Rahmenbedingungen im Mietwohnungsbau, vor allem die Altlasten im Mietrecht. Die mangelnde Investitionsbereitschaft kommt ja nicht von ungefähr. Defizite sehe ich auch in den baden-württembergischen Universitätsstädten mit ihrer besonders starken Wohnungsnachfrage. Da hätte man vielleicht von Seiten des Landes bereits früher stärker hinschauen müssen. Auch in der Diskussion der Föderalismuskommission war lange nicht klar, wie letztendlich die Kompetenzen verteilt werden. Jetzt weiß man, wo es hingehet. Jetzt ist man hier für den Wohnungsbaubereich zuständig.

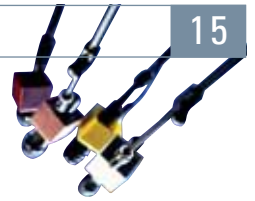
aktuell: Wie muss sich der vbw Ihrer Meinung nach in den nächsten Jahren positionieren, um erfolgreich zu arbeiten?



Dr. Bullinger: Ich will mir nicht anmaßen, dass ich hier schon fertige Antworten geben kann. Es gibt eine Vielzahl von Möglichkeiten. Wichtig ist, dass der gesamte Wohnungsbereich jetzt in die Landeskompetenz überging. Da muss der Verband verstärkt versuchen, zusammen mit der Politik für das Land sinnvolle Lösungen zu erarbeiten und die richtigen Strategien auszuwählen. Und dies immer zusammen mit den Partnern am Markt. Das sind die Genossenschaften, die freien und die kommunalen Wohnbauträger. Sie alle sind unsere Ansprechpartner. Auf die Rahmenbedingungen, die der großen Politik in Berlin weiterhin vorbehalten sind, hat man hier kaum Einfluss.

aktuell: Die Wohnungsgenossenschaften tun sich in Stuttgart, Freiburg und anderswo zu einer Marketinginitiative zusammen, die selbständige Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen besteht schon lange. Wie kann der vbw diese heterogenen Interessen bündeln?

Dr. Bullinger: Das wird immer ein schwieriger Spagat bleiben, das ist richtig. Aber ich gehe davon aus, dass auch bei dieser Vielfalt der Interessen letztendlich der Markt die Nachfrage nach Wohnraum und nach der Qualität bestimmt und damit die Strategien und Interessen der unterschiedlichen Unternehmensformen beeinflussen wird. Von allen am Markt Beteiligten sollte verstärkt darauf hingewiesen werden, welch wertvolles Gut das Wohnen ist. Die Menschen müssen auch bereit sein, für die gute Qualität des Woh-



nens zu bezahlen. Wenn ich heute das Haushaltsbudget eines Bundesbürgers ansehe, dann ist für elementar wichtige Dinge, wie Ernährung und Wohnung, nicht die Bereitschaft vorhanden, dafür auch mehr auszugeben. Statt dessen hat man viel Geld, nämlich 60 Milliarden Euro, für Auslandsurlaube, für Elektronik, für Schnickschnack. Und demgegenüber wirklich wenig für das Lebensumfeld, die Familie, die Daseinsvorsorge und ähnlich wichtige Dinge. Insgesamt dürfen wir hier im Verband nicht gegeneinander arbeiten, sondern müssen gemeinsam dafür sorgen, das dieses wertvolle Gut des qualitativ guten Wohnens auch anerkannt und bezahlt wird.

aktuell: Wird durch die Zusammenarbeit mit dem bayerischen Verband – der neue Prüfungsdirektor des vbw kommt aus Bayern und wird zukünftig für beide Verbände tätig sein – hauptsächlich ein Synergieeffekt erzielt oder wird einfach eine Wettbewerbssituation eliminiert?

Dr. Bullinger: Ich glaube beides. Es handelt sich ja nicht um eine Fusion, sondern nach wie vor gibt es zwei eigenständige Verbände, die aber kooperieren. Eine Kooperation macht nur dann Sinn, wenn auch Effekte da sind. Ich gehe davon aus, dass wir hier als sogenannte Südschiene unsere Stärken besser herausholen können, gerade im Bereich der Beratung. Wenn man gemeinsam in die gleiche Richtung geht, stärkt das auch die gemeinsamen Anliegen. Andere wohnungswirtschaftliche Verbände haben das ja bereits vorgebracht. Darin sehe ich Vorteile und derer sollte man sich auch bewusst sein. Denn nichts verändern heißt, irgendwann geht die Zeit an einem vorbei.

aktuell: Glauben Sie, dass die Netzwerke mit anderen Verbänden wie Mieterbund, Haus und Grund oder dem Landesverband Freier Wohnungsunternehmen ausgebaut werden müssten?

Dr. Bullinger: Wenn ich gegenüber meinen Kunden oder gegenüber meinem Mitbewerber auf Konfrontation setze, dann tue ich mir selber keinen Gefallen. Man muss immer im Auge behalten, wo sind meine ureigensten Grundsätze, die ich klar vertreten muss, und was sind die gemeinsamen Anliegen mit anderen. Das heißt für mich auch immer: abgleichen, miteinander Lösungen suchen, auch dann – da spricht jetzt vielleicht der politische Mensch –, wenn ich zunächst mal

glaube, da wird in der Politik wieder das entschieden, was sich allein gegen meine Interessen wendet. Doch man ist nie der allein Betroffene. In der Regel sind auch meine Kunden von politischen Entscheidungen betroffen.

aktuell: Wie muss aus Ihrer Erfahrung politischer Lobbyismus aussehen, um erfolgreich zu sein?

Dr. Bullinger: Ich bin seit zwanzig Jahren in der Politik und meine Erfahrung lautet: Wenn man etwas erreichen will, dann muss man als Verband gegenüber der Politik entsprechend qualitativ auftreten. Man darf innerhalb des Verbandes gerne mal um die beste Lösung streiten, aber nach außen muss man geschlossen auftreten. Ich habe im Wirtschaftsministerium und zu meiner Zeit als Präsident des Landesgewerbeamtes selbst erlebt, wie es ist, wenn drei Verbände mit drei Meinungen kommen. Dann ist es für den Politiker leicht zu sagen, geht wieder nach Hause und kommt wieder, wenn ihr euch einig seid. Bis die dann wiederkommen, ist die Politik schon längst meilenweit woanders. Und andererseits zeigt sich, dass ein geschlossen auftretender Verband mit qualitativ guten Vorschlägen in der Politik auch ernst genommen wird. Wenn man unterschiedlich handelt und taktiert, braucht man erst gar nicht zur Gesetzesanhörung oder zur Verbandsanhörung hingehen. Ein gutes Beispiel sind die Landfrauen. Sie haben 85.000 organisierte Mitglieder in Baden-Württemberg. Sie sind im ländlichen Raum ein politisches Schwergewicht. Wenn die Landfrauen bei den Fraktionen im Landtag anklopfen, bekommen sie sofort Zutritt, denn dahinter stehen ein Million Wähler. Das ist ihr Pfund. Und Politik ist nichts anderes als Wählerwille und Wählermacht. Also muss ein Verband das ein oder andere Mal mit konkurrierenden Verbänden in die gleiche Richtung argumentieren, weil nur dann unterm Strich mehr rauskommen kann, als wenn jeder wie ein Hühnerhaufen ins Parlament läuft. Darüber lacht die Politik nur.

aktuell: Die kommunalen Wohnungsunternehmen sehen sich beim Thema Stadtrendite als unverzichtbar an. Die Unternehmensberatung McKinsey hat den öffentlichen Wohnungsbestand in Deutschland unter Marktgesichtspunkten durchforstet und in ihrer Studie festgestellt,

dass er schlecht bewirtschaftet wird und gegenüber den privaten Wohnungsunternehmen eine Renditelücke von 3,1 Prozent besteht. Sollten sich die Kommunen nicht von privatisierungsfähigen Wohnungsbeständen trennen, um das Geld in andere soziale Aufgaben zu stecken?

Dr. Bullinger: Darüber kann man eine Grundsatzdiskussion anfangen, was der Staat oder was die Kommunen tun sollten. Man darf bei der Grunddaseinsvorsorge nicht immer nur die Rendite betrachten. Ich sehe hier vor allem auch die Gesamtheit. Diese Gesamtheit zu betrachten heißt auch, soziale Verantwortung zu übernehmen. Das bedeutet auch Standorticherung in der Kommune. Es wird bald einen Wettbewerb um die besten Köpfe in den Kommunen geben, wenn

Ein geschlossen auftretender Verband wird ernst genommen

man die demografische Entwicklung anschaut. Also muss es ein gutes Wohnungsangebot geben. Und

zwar nicht nur – das wird oft vernachlässigt – für die alternde Gesellschaft, sondern auch für die jungen Menschen, die nicht immer das große Geld haben, um gleich in die private Investition zu gehen. In einem globalen Markt, der mobile Mitarbeiter erwartet, brauchen wir auch ein Angebot für diese Zielgruppe. Da darf nicht immer die Rendite vorne gesehen werden. Wer glaubt, er müsse so vorgehen in seiner Stadt, wie es vielleicht eine Unternehmensberatung sieht, der macht eine falsche Strukturpolitik. Das alles kann nicht nur theoretisch mit dem Griffel errechnet werden, das sage ich als Kommunalpolitiker, der seit knapp 20 Jahren im Gemeinderat ist.

aktuell: Sie haben ein Landtagsmandat für die FDP, die für freie Marktwirtschaft steht und sich für den Mittelstand einsetzt. Kollidieren Ihre politischen Aufgaben als stellvertretender Fraktionsvorsitzender nicht mit den Aufgaben als Verbandsdirektor, zum Beispiel wenn es um den Fortbestand kommunaler Regiebetriebe geht?

Dr. Bullinger: Punkt eins ist: Innerhalb unserer Fraktion – und darauf lege ich Wert – sind keine Theorieliberalen, die irgendwelche neoliberalistischen theoretischen Ansätze verfolgen. Sondern das sind fast alles gestandene Kommunalpolitiker, die sehr genau wissen, was in den Kommunen vorgeht. Es gibt natürlich Beispiele, wo meiner Meinung nach eine Kommune durch falsche Quersubventionen wirklich den Part übernommen hat, der gegen den

Mittelstand und freie Berufe geht. Grundsätzlich sehe ich für mich keine Kollision der Interessen. Natürlich gibt es das ein oder andere Mal einen kleinen Zielkonflikt, aber für mich ist eines klar: Ich vertrete die Meinung der Verbandsmitglieder. Das ist der Punkt eins. Punkt zwei lautet: Ich bin der inneren Überzeugung, dass liberales marktwirtschaftliches Handeln durchaus mit den Grundsätzen der Eigenvorsorge, der Eigenverantwortung vereinbar ist, gerade im genossenschaftlichen Bereich. Und dort, wo ich das nicht alleine regeln kann, machen es mehrere. Das heißt, die kleinste Zelle ist letztendlich dann die Kommune oder die Genossenschaft. Das sehe ich durchaus vereinbar mit den Grundsätzen einer modernen, liberalen Marktwirtschaft. Vielleicht nicht mit den liberalen theoretischen Philosophen. Aber das sind auch die, die man lieber nicht in der praktischen Politik berücksichtigen sollte.

aktuell: Eine Nachfrage: Oft heißt es doch, die Regiebetriebe nehmen dem regionalen Handwerk Aufträge weg, sind also eine unbillige Konkurrenz. Sie sehen dieses Problem nicht?

Dr. Bullinger: Es gibt Beispiele, da sage ich, das ist nicht in Ordnung. Wenn beispielsweise ein Energieversorgungsunternehmen, das Gas und Strom liefert, einen Rundumservice in diesem Bereich anbietet. Dann muss die Waffengleichheit mit anderen Partnern hergestellt werden. In der Wohnungswirtschaft ist das was anderes als bei rein handwerklichen Betrieben. Ein sehr schön plakatives Beispiel: Wenn ein städtisches Busunternehmen subventionierte Ferienfahrten nach Venedig anbietet, dann kann das nicht im Sinne unserer Marktwirtschaft und gegenüber unseren mittelständischen Busunternehmen sein. Zwar ist das eine ganz andere Branche, aber es verdeutlicht die Problematik. Dass ich natürlich in anderen Bereichen, wie dem öffentlichen Nahverkehr und durchaus auch in der Wohnungswirtschaft, Querunterstützung brauche, um die wichtige Sicherung für den jeweiligen Standort auch zu realisieren, das ist ein anderes Thema.

aktuell: Blicken wir mal auf ein aktuelles Thema: Die ehrgeizigen Klimaziele der Bundesregierung sehen bis 2020 eine drastische Reduzierung der Treibhausgase vor. Allerdings wird es für den Wohnungsbestand keine Verpflichtung zum Einsatz erneuerbarer Energien geben. Kann die Wohnungswirtschaft jetzt aufatmen?

Dr. Bullinger: Von Aufatmen würde ich nicht sprechen. Klar ist, wir müssen Energie einsparen durch geringeren Verbrauch. Es ist nicht in Ordnung, wenn man heute noch über 200 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr Primärenergie verbraucht. Davon müssen wir weg, und zwar alle. Die beste Energie ist die, die man nicht braucht. Das heißt, wir brauchen auch die thermische Altbauanierung. Das kann nicht von heute auf morgen geschehen, das braucht zehn oder fünfzehn Jahre. Man sollte sich verabschieden von dem Wunsch, alles wird bald wieder billiger. Die Zeit der Zehn-Pfennig-Ölpreise ist vorbei. Heute zahlen wir das Zehnfache wie noch vor fünfundzwanzig Jahren. Das ist ganz klar auch das Thema unserer nachfolgenden Generationen. Wir dürfen nicht wegschauen oder auf andere verweisen wie die Amerikaner, die fünf Prozent der Weltbevölkerung ausmachen, aber 20 Prozent der gesamten Primärenergie auf der Erde verbrauchen. Aber ich bin auch der Auffassung, dass es immer gut ist, marktwirtschaftliche Elemente und Anreize zu haben und nicht gleich mit dem Ordnungsrecht zu kommen. Im Augenblick haben wir in Bezug auf erneuerbare Wärmeenergien eine konkurrierende Gesetzgebung zwischen dem Bund und dem, was wir hier im Land kurz davor verabschiedet haben. Darüber muss im Detail noch diskutiert werden. Meiner Meinung nach wird es zum Standortnachteil, wenn einzelne Länder vordringen und andere Länder nicht nachziehen müssen. Ob die Öffnungsklausel kommt, wissen wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Ob die zwei großen Regierungspartner in Berlin bei diesem Thema den großen Partner hier im Land berücksichtigen, da habe ich so meine Bedenken.

aktuell: Sie haben es gerade schon erwähnt, Umweltministerin Tanja Gönner (CDU) setzt auf die Öffnungsklausel. Was kämen da an Kosten auf die baden-württembergische Wohnungswirtschaft zu?

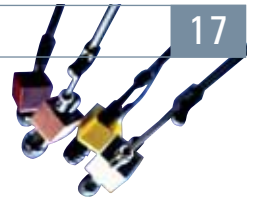
Dr. Bullinger: Die Kosten festzulegen, ist schwierig. Man muss sehen: Rund 70 Prozent des Wohnungsbestandes in Baden-Württemberg sind älter als dreißig Jahre. Sie sind alle vor der zweiten Änderungsverordnung für den Wärmebereich von 1984 erstellt worden. Da gibt es einen Riesenbedarf an Sanierung. Sicherlich sollte man eine Sanierung vorausschauend angehen und kein Flickwerk machen. Hauptziel muss sein, weniger Energie zu verbrauchen und eine höhere Effizienz bei der eingesetzten Primärenergie zu erreichen. Bei der elektrischen Energie ist der Verbrauch am höchsten. Etwa 40 Prozent verbrauchen wir im Bereich des Wärmemarktes, knapp dahinter, an zweiter Stelle, liegt die Mobilität, also das Auto. Bei der elektrischen Energie liegen die Wirkungsgrade, auch bei modernen Kohlekraftwerken, heute noch bei nur 42 bis 44 Prozent, wenn ich keine Wärme-

Die Vielfalt in der Wohnungswirtschaft ist beeindruckend.

nutzung habe. Wenn ich dann den Strom transportiere, also den Umwandlungsprozess betrachte, dann muss ich mit dem Fak-

tor vier rechnen. Ein Beispiel: Eine vierköpfige Familie braucht pro Jahr 4.000 bis 6.000 Kilowatt elektrische Energie, bei der Annahme von Faktor vier sind das 20.000 Kilowattstunden Primärenergie. Darüber müsste man eigentlich diskutieren. Aber zurück zum regenerativen Energieeinsatz. Beim Neubau gibt es meines Erachtens keine großen Probleme. Da gibt es auch Kompensationsmöglichkeiten durch den Mehreinsatz von Wärmedämmung. Das Problem sind die Altbauten, wo es oft baulich oder aufgrund der Bauphysik schwierig wird. Es gibt noch genug alte Häuser, die vierzig Liter pro Quadratmeter brauchen, wo das Öl zum Fenster raus läuft. Aber die zehn Prozent erneuerbare Energien sind auch im Altbau zu bewerkstelligen. Durch eine gute Wärmedämmung kann man von zwanzig Litern auch auf sieben Liter beim Altbau herunter kommen. Gute Einsparmöglichkeiten bietet zum Beispiel eine thermische Solaranlage. Ich sehe das an meinem eigenen Haus. Wir sind eine fünfköpfige Familie und ich habe an meinem Haus schon vor zehn Jahren zehn Quadratmeter Solarthermie installiert. Wir brauchen in normalen Jahren von Anfang März bis in den Oktober keine zusätzliche Heizung. In der Zeit nähre ich meinen Wärmebedarf vom Dach. Wenn ich das auf die Jahresbilanz umrechne, bin ich heute schon ruckzuck bei mehr als den angedachten





zehn Prozent erneuerbarer Energienutzung. Ich glaube, es wird hier auch ein bisschen falsche Angst produziert.

aktuell: Sie sprachen gerade vom Sieben-Liter-Haus. Eine Kollege von Ihnen, VdW-Vorstandssprecher Rudolf Ridinger, hat eine Studie herausgegeben, wonach Fünfzehn- bis Siebzehn-Liter-Häuser heute Realität seien. Diese auf zehn Liter zu drosseln, wäre schon ein großes Engagement. Und das Sieben-Liter-Haus sei zwar im Neubau realisierbar, die Investition würde sich aber wirtschaftlich nicht rechnen.

Dr. Bullinger: Wie schon gesagt, wir sind zur Zeit eher bei 22 Litern. Die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre auf zehn Liter zu kommen, wäre ein Riesenerfolg. Anders beim Neubau, der gesetzlich vorgeschrieben den Sieben-Liter-Standard hat. Natürlich kann ich sagen, das rechnet sich wirtschaftlich noch nicht. Mit der Betriebswirtschaft können Sie jedes kleine Karo so umrechnen, wie sie es gerne hätten. Vielleicht muss man auch das ein oder andere Mal die Kosten sauberer zuordnen. Außerdem sollte der langfristige Effekt betrachtet werden. Man will ja nicht in zehn Jahren wieder nachrüsten müssen. Dann sieht die Rechnung oft auch schon wieder ganz anders aus. Es geht auch nicht, dass der Wohnungsnutzer denkt, die Kaltmiete bleibt unverändert und die zwanzig Prozent Einsparung bei der Heizung gehen allein in seine Taschen für den privaten Konsum. Für bessere Wohnqualität und für die eingesparte Energie muss sich der Mieter auch beteiligen. Doch das steht noch in Frage. Da müssen die Mietervereine gegenüber ihren Mitgliedern auch mal klar und deutlich werden.

aktuell: Nicht nur die Energieeinsparung, sondern auch der demografische Wandel sorgen für Investitionsdruck in der Wohnungswirtschaft. Wie kann gerade die Generation 50plus als Mieter gewonnen beziehungsweise gehalten werden?

Dr. Bullinger: Das ist eine ganz breite Frage. Mieter zu halten bedeutet auch, die Sozialstruktur im Blick zu behalten. Wenn ich die heutigen Mieter mit dem Alter 50plus betrachte, dann muss ich auch sehen, dass die in zwanzig und dreißig Jahren ganz andere Bedürfnisse haben. Ganz klar muss die Wohnungswirtschaft behinderten- und altersgerecht modernisieren. Irgendwann haben wir mehr 70-jährige als 15-jährige Mieter.



Ab 1.1.2008 übernimmt **Dr. Friedrich Bullinger** das Amt des Geschäftsführenden Vorstandes im vbw. Bullinger war in den Jahren von 2000 bis 2004 Präsident des Landesgewerbeamtes Baden-Württemberg, wo ein Schwerpunkt seiner Arbeit die Förderung der Altbausanierung war. Bis zur Wahl in den Landtag 2006 war Bullinger Amtschef des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, das auch für die Städtebauprogramme zuständig ist. Seit April 2006 vertritt er als Abgeordneter den Wahlkreis Schwäbisch Hall im Landtag. Er ist Stellvertretender Vorsitzender der FDP/DVP-Landtagsfraktion.

aktuell: Das haben wir ja heute schon.

Dr. Bullinger: Im Augenblick haben wir mehr 65-Jährige als 30-Jährige. Um Käufer und neue Kunden zu gewinnen oder um Mieter zu binden, muss den Bedürfnissen entsprechend modernisiert werden. Und ich sage noch einmal: Bitte vergesst mir die jungen, mobilen Menschen nicht, die gerade für den Standort Baden-Württemberg ganz wichtig sind. Es gibt heute schon Fälle, wo hervorragende Mitarbeiter aus Forschungs- und High-Tech-Bereichen sagen, die Preise fürs Wohnen sind zu hoch und auf der anderen Seite ist das Angebot nicht so modern, wie ich es mir vorstelle. Das ist ein Standortfaktor. Das muss jede Stadt, das muss vor allem auch das Land Baden-Württemberg sich klar machen.

aktuell: Im Schwäbischen bezeichnet man Sie als „Schaffer“. Trotzdem fragt man sich, wie Sie den Spagat zwischen politischen und Verbandsaufgaben zeitlich bewerkstelligen wollen?

Dr. Bullinger: Es gibt Oberbürgermeister, Landräte und auch einen Präsidenten des Sparkassenverbandes, die alle ein Mandat als Landtagsabgeordneter haben. Das ist eine Frage, wie ich das organisiere, wie positiv ich zu der Sache stehe und wie effektiv ich arbeite. Die letzten zwanzig Jahre betrug mein Wochenpensum achtzig bis hundert Stunden. Die Familie hat das hervorragend mit mir organisiert, sonst wären mir diese Leistungen gar nicht möglich gewesen. Ich hasse Wiederholungen und langatmige Diskussionen, ich will immer möglichst schnell auf den Punkt kommen, aber natürlich fundiert. Allerdings müsste ich mehr Sport treiben. Als Turngauvorsitzender spreche ich mehr über den Sport und mache selbst zu wenig. Entscheidend ist, gut durchorganisiert zu sein, wenig Alkohol zu trinken, gesunde

Ernährung, klare Ruhephasen und sich in der Familie und bei der Arbeit wohl zu fühlen. Es gibt übrigens keinen Stress, sondern nur Stressoren, die ich aber bewältigen kann, wenn ich ordentlich plane und meine Zeit sinnvoll einsetze.

aktuell: Müssen Sie nicht rausgehen zu den Mitgliedern vor Ort, um sich dort auch bekannt zu machen?

Dr. Bullinger: Die Mitglieder halte ich für ganz wichtig. Wenn man was erfahren will, dann muss man an die Basis. Der Kontakt zur Basis ist enorm wichtig und deshalb habe ich auch überhaupt kein Problem, zum ganz kleinen Mitglied ebenso zu gehen wie zu einem großen. An Erfahrungen aus der Praxis liegt mir viel. Das habe ich auch schon als Ministerialdirektor im Wirtschaftsministerium im Rahmen der Städtebausanierung so gehalten. Damals bin ich mit meinen Mitarbeitern im Sommer ganze fünf bis sieben Tage raus und habe mich an Ort und Stelle beispielsweise über Sanierungen informiert. Vor Ort konnte ich bei den Betroffenen selbst hinterfragen, was die Ministerialbürokratie mir aufgeschrieben hat und was man mir manchmal weiß machen wollte. Und das werde ich auch jetzt so handhaben. Wobei es unehrlich wäre zu sagen, ich würde in den ersten zwei Jahren bereits alle 300 Mitgliedsunternehmen besuchen können. Ich halte es auch für wichtig, dass ein Insider aus der Branche mit in das vbw-Team eingebunden wird. Deshalb haben wir einen Referenten des Vorstandes eingestellt, der mit ökonomischem Sachverstand und seinen Erfahrungen aus der Wohnungswirtschaft mit hilft, die Dienstleistungen für unsere Mitglieder zu erbringen, die man von uns erwartet.