



Jan Kuhnert

Soziale Aufgaben für öffentliche Wohnungsunternehmen

Gesetz erzwingt Neuorientierung der Wohnungsunternehmen von Berlin



Wohnungsunternehmen von Städten, Kreisen oder Bundesländern stehen in der jüngsten Zeit auf Wunsch ihrer Gesellschafter vor der Aufgabe, sich vorrangig um die Wohnungsversorgung von besonders am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten zu kümmern. Mit dem Bindungsaufbau von immer mehr Sozialwohnungen fehlen in vielen Städten preiswerte Mietwohnungen. Die Verkäufe öffentlichen Wohnungsbestands und das fast völlige Ende des sozialen Wohnungsbaus haben eine dramatische Wohnungsmarktlage zur Folge, die durch den aktuellen zusätzlichen Wohnraumbedarf der Geflüchteten nur noch deutlicher geworden ist.

Mit dem jüngst beschlossenen „Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung“ haben Senat und Regierungskoalition im Land Berlin auf die massive Kritik an einer mangelnden sozialen Aufgabenerfüllung der landeseigenen Wohnungsunternehmen reagiert. Dass ein eigenes „Gesetz zur sozialen Ausrichtung“ dieser Unternehmen erforderlich wurde, weist auf bisherige Mängel bei der Steuerung der kommunalen Wohnungsunternehmen in Berlin hin. Gleichzeitig ist dieses Gesetz die ungewöhnlich schnelle Antwort auf eine sehr erfolgreiche Kampagne von engagierten Mieterinnen und Mietern in Berlin, die mit einem „Mietenvolksentscheid“ noch weitergehende Auflagen und eine andere Organisation für die Landeswohnungsunternehmen (LWU) vorsah. Die LWU werden nun von einer eigens durch das „Wohnraumversorgungsgesetz Berlin“ (WoVG Bln) hierfür gegründeten Anstalt des öffentlichen Rechts namens „Wohnraumversorgung Berlin“ (WVB) bei der Umsetzung der neuen gesetzlichen Aufgaben, Entscheidungsstrukturen und Unternehmensziele begleitet.

Das auf Druck der Mietenvolksentscheidsinitiative entstandene und von ihr in Gesprächen mitentwickelte „Wohnraumversorgungsgesetz Berlin“ (WoVG Bln)¹ ist ein sogenanntes Artikelgesetz, in dem verschiedene Gesetze für eine soziale Wohnraumversorgung in Berlin zusammengefasst wurden. Dadurch konnten auch Gegenstände geregelt werden, die in einem

Volksentscheidgesetz nicht hätten gleichzeitig geregelt werden können.² So wurde eigens ein Berliner „Sozialwohngeld“ durch die Änderung des Berliner Wohnraumgesetzes³ eingeführt. Mit einem Zuschuss aus dem Landeshaushalt wird für Mieterinnen und Mieter in den ca. 130.000 noch gebundene Sozialwohnungen, auch der privaten Eigentümer, in Berlin eine Kappungsgrenze für die Kaltmiete auf 25 bis 30% (je nach energetischen Verbrauchskennwerten) des anrechenbaren Haushaltseinkommens eingeführt.⁴

Mit einem weiteren Artikel wurde das „Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung“ (WUAusrStärkG BE) erlassen, das weitreichende neue Regelungen für die sechs Wohnungsunternehmen des Landes Berlin (LWU) einführt. Um welche Unternehmen handelt es sich? Es sind drei Aktiengesellschaften (degewo AG, GESOBAU AG, Gewobag AG) sowie drei GmbHs (HOWOGE, Stadt und Land, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte). Ihr Wohnungsbestand ist in Tabelle 1 dargestellt.

Größerer Marktanteil der Berliner Wohnungsunternehmen geplant

Mit den derzeit rund 310.000 Wohnungen verwalten die LWU ca. 20% der Berliner Mietwohnungen. Aufgrund des politischen Drucks durch die Mieterinitiativen und die Öffentlichkeit wurde vor kurzem angekündigt, dass die Unternehmen noch

¹ Das Gesetz wurde am 12.11.2015 vom Abgeordnetenhaus nach kurzer Beratungszeit beschlossen und ist zum 01.01.2016 in Kraft getreten.

² Das Abstimmungsgesetz von Berlin schreibt vor, dass gesetzlich trennbare Gegenstände auch nur in einzelnen Volksentscheiden zur Abstimmung gestellt werden können (sog. Kopplungsverbot).

³ „Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin“ als Artikel 1 des WoVG Bln

⁴ Auf Details dieser Regelungen wird hier nicht eingegangen.



auf 400.000 Wohnungen in zehn Jahren anwachsen sollen⁵, davon 60.000 durch Neubau und 40.000 durch Ankauf.⁶ Es fehlen allerdings bereits jetzt schon über 100.000 preiswerte Wohnungen, deren Miete für KdU-Empfänger oder Sozialwohnungsberechtigte tragbar ist. Der Neubaubedarf Berlins ist insgesamt auf etwa 20.000 Wohnungen im Jahr geschätzt worden. Selbst wenn die Landesgesellschaften statt der vorgesehenen 6.000 Wohnungen Neubau (plus 4.000 Wohnungen Ankauf in innerstädtischen Lagen⁷) sogar 10.000 Wohnungen jährlich bauen würden, müsste die andere Hälfte noch von privaten Bauherren errichtet werden. Hierbei ist aber – von wenigen Ausnahmen abgesehen – nicht mit dem Bau preiswerter Wohnungen zu rechnen, so dass diese höherpreisigen Einheiten von Investoren in direkter Flächenkonkurrenz zum noch zu bauenden geförderten Wohnungsbau stehen, was den Zugang zu Grundstücken in Privateigentum für die LWU fast unbezahlbar macht. Mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ sollen deshalb künftig auch auf größeren privaten Grundstücken 25% der geplanten Wohnungen als Sozialwohnungen gebaut werden.

Wohnungsunternehmen	Wohnungen (Ende 2014)	
	verwaltet	eigene
degewo	74.802	64.788
GESOBAU	41.000	39.426
Gewobag	64.561	57.842
HOWOGE	58.692	54.175
Stadt + Land	46.078	40.452
WBM	33.082	28.027
	318.215	284.710
Stand Februar 2016		310.000

Tab. 1: Kommunale Wohnungsunternehmen in Berlin

Allerdings sind auch nicht alle von den LWU gebauten Wohnungen „preiswert“. Gesetzlich ist ihnen zwar seit Jahresbeginn vorgegeben, „dass mindestens 30% der Neubauwohnungen mit Wohnraumfördermitteln“, also als Sozialwohnungen errichtet werden.⁸ Es werden aber auch mittel- und höherpreisige Wohnungen durch die LWU errichtet, um eine soziale Mischung der Neubauquartiere zu ermöglichen. Dies bedeutet allerdings, dass dann faktisch dreimal so viele Grundstücksflächen für die LWU zur Verfügung stehen müssten, um dort

das Drittel an Sozialwohnungen zu bauen. Ob dies künftig so weitergeführt wird oder sich die LWU nicht besser vorrangig auf geförderte Sozialwohnungen zur Ausweitung des untersten Segments des Wohnungsmarkts konzentrieren, wird eine strittige Diskussion der nächsten Zeit bleiben.

Vorgaben zur Vermietung

Die neuen gesetzlichen Aufgaben der LWU sind im Wesentlichen die „Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Wohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe)“ und – zur Umsetzung des Verfassungsgebots in Berlin⁹ – vorrangig auch die „Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenen Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe).“¹⁰ Erstmals ist damit in Deutschland neben der „klassischen“ Aufgabe des preisgünstigen Wohnungsbaus für kommunale Wohnungsunternehmen festgeschrieben worden, dass sie auch einen expliziten sozialen Auftrag haben, der über die Entgegennahme von Wohnraumfördermitteln hinausgeht. In diesem Gesetz ist dieser Versorgungsauftrag in einem eigenen Paragraphen konkretisiert worden. Gerade angesichts dieser Zielgruppe der künftigen Vermietungen ist von besonderer Bedeutung, dass durch intensive Beratung und Umsetzungsangebote im eigenen Bestand Zwangsräumungen wegen mangelnder Mietzahlungen faktisch verhindert werden. Die Schufa-Auskunft, ein stark umstrittenes Instrument der Vermieter, darf für die LWU nun nicht mehr alleiniges Entscheidungskriterium sein, vielmehr ist der Einzelfall zu prüfen. Die Mieterberatung soll intensiviert und vielleicht in einer fachlich besser aufgestellten Tochtergesellschaft konzentriert werden.

Die LWU haben mit diesem Gesetz erstmals ihren Arbeitsschwerpunkt im „Versorgungsauftrag“ zu erfüllen, weil sie mindestens 55% aller freiwerdenden Wohnungen an Haushalte mit einem Berliner Wohnungsberechtigungsschein (WBS) zu vermieten haben. Da derzeit ca. 19.000 WE jährlich neu vermietet werden, stehen damit rd. 10.500 Wohnungen jährlich neu für Sozialwohnungsberechtigte zur Verfügung; faktisch sind damit also 170.500 Wohnungen wie Sozialwohnungen zu vermieten, auch wenn die betreffende Wohnung nicht (mehr) gebunden ist.¹¹ Von diesen WBS-Vermietungen sind wiederum 20% (also ca. jede zehnte Neuvermietung) an diejenigen Haushalte zu vermieten, die darüber hinaus besondere Wohnungsmarktprobleme haben, „wie Obdachlose, Flüchtlinge, betreutes Wohnen und vergleichbare Bedarfs-

⁵ „Die zusätzliche Dimension der Zielsetzung [des Gesetzes] drückt sich darin aus, dass der Wohnungsbestand erweitert wird und somit sich der Markteinfluss der landeseigenen Wohnungsunternehmen auf die Mietpreisgestaltung insgesamt vergrößert. Der Schwerpunkt liegt einerseits im Zukauf von Sozialwohnungen, um diesen Bestand dauerhaft und nachhaltig für Bevölkerungsgruppen in unteren Einkommenssegmenten zu sichern und andererseits in innerstädtischen Wohnlagen, um den hier bestehenden besonders starken Mietpreiserhöhungsdruck zu dämpfen.“ Aus der Begründung des Senatsentwurfs zu § 1 (3) WUAusrStärkG BE.

⁶ Tagesspiegel Berlin, 29.02.2016

⁷ Hierfür ist in einem anderen Artikel des WoVG bei der Errichtung des Wohnraumförderfonds Berlin auch erstmals eine Förderung von Ankäufen, insbesondere bei Neuschaffung oder Verlängerung von Bindungen, vorgesehen.

⁸ § 1 (4) WUAusrStärkG BE

⁹ Artikel 28: „Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum.“

¹⁰ § 1 (1) WUAusrStärkG BE

¹¹ Derzeit sollen ca. 38.000 noch gebundene Sozialwohnungen im Bestand der sechs LWU sein.



gruppen“. Mit diesen fast 2.000 Wohnungen im Jahr wird gerade diesen Haushalten ein deutlich größeres Wohnungsangebot als bisher zur Verfügung gestellt.¹²

Die verbindliche Vermietung an WBS-Haushalte (55%), die in Berlin ein Einkommen bis zu 140% der Bundesgrenze haben können¹³, wird aber im Gesetz nochmals eingegrenzt: Die Vermietung soll „vorrangig an Haushalte mit einem Einkommen von 80 bis 100%“ der Einkommensgrenze des Bundes erfolgen. An dieser Regelung ist der soziale Auftrag der öffentlichen Wohnungsunternehmen des Landes Berlin besonders deutlich abzulesen, denn der Regelfall bei „normalen“ Einkommensgrenzen, die in den meisten Bundesländern deutlich oberhalb der Bundesgrenzen liegen, ist doch, dass die Vermietung vor allem an die Haushalte erfolgt, die gerade eben die Einkommensgrenzen unterschreiten.¹⁴

Kappung der Mieten

Über die Wohnungsvergabe hinaus wurden im Gesetz besondere Mietregelungen für die LWU erlassen, die bisherige vertragliche Regelungen gesetzlich festschreiben und teilweise darüber hinausgehen. So sollen die Mieten generell in vier Jahren nur bis zu 15% erhöht werden und diese Mieterhöhung wird auf eine Belastungsgrenze von 30% des Haushaltseinkommens begrenzt; Modernisierungsmieterhöhungen sollen – solange keine besseren Bundesgesetze kommen – auf höchstens 9% der aufgewendeten Kosten begrenzt werden und dürfen dabei nicht die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich der eingesparten Betriebskosten übersteigen.¹⁵ Auch für die Modernisierungsmiethöhe gilt die Kappungsgrenze von 30% des Haushaltseinkommens. Zwar ist die Kappung der Nettokaltmiete auf 30% des anrechenbaren Haushaltseinkommens ein erster Schritt, um die Verdrängung der Mieterinnen und Mieter aus dem Wohnungsbestand der Landeswohnungsunternehmen zu bremsen, aber insbesondere wegen der hohen kalten Betriebskosten im Sozialen Wohnungsbau sowie der teilweise erheblichen Energiekosten der älteren Baujahrgänge wird immer wieder die Einführung einer Kappungsgrenze und Einbeziehung dieser „zweiten Miete“ verlangt.

Neues Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter

Mit dem Gesetz wird auch erstmals verpflichtend für die sechs Landeswohnungsunternehmen eine Mietermitbestimmung

¹²Im bisherigen Vertrag über das „geschützte Marktsegment“ in Berlin haben sich alle WU im Land verpflichtet, jährlich 1.376 Wohnungen an Obdachlose oder von Wohnungsverlust Bedrohte zu vermieten, sofern diese „zu einer eigenständigen und eigenverantwortlichen Lebens- und Haushaltsführung in einem Wohnhaus fähig sind und die im Einzelfall eine entsprechende begleitende persönliche Hilfe erhalten und für die eine positive sozialpädagogische Prognose erstellt und aktenkundig gemacht wurde“. (§ 2 [3] des Vertrags).

¹³Nach § 9 (2) Wohnraumförderungsgesetz des Bundes

¹⁴Dieser Vorgang wird auch als „creaming the poor“ bezeichnet.

¹⁵§ 2 (4) und (5) WUAusrStärkG BE

eingeführt, die auf den guten Erfahrungen bei der städtischen Wohnungsgesellschaft in Gießen aufbaut.¹⁶ In den bisher sich freiwillig gebildeten Mieterbeiräten, die sich in unterschiedlichem Umfang bei den LWU auf Siedlungs- bzw. Quartiersebene gebildet haben, standen die Unternehmen zwar in der Regel für Fragen zur Verfügung, aber einen Einfluss auf Entscheidungen konnten die Mieterinnen und Mieter hier nicht ausüben. Nun werden Mieterräte auf Unternehmensebene durch Direktwahl gebildet, die „insbesondere zu den Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, bei der Quartiersentwicklung sowie bei Gemeinschaftseinrichtungen“ Stellung nehmen können und hierfür endlich auch die erforderlichen Informationen durch die Vorstände erhalten. Konkret muss insbesondere der Investitionsplan des jeweiligen LWU „rechtzeitig vor der Befassung des Aufsichtsrats“ mit dem Mieterrat abgestimmt werden. Kommt es nicht zur Einigung, dann wird der jeweilige Konfliktpunkt in den Aufsichtsrat getragen, da dort ein Mitglied aus dem jeweiligen Mieterrat stimmberechtigtes Mitglied ist und ein weiteres Mitglied als ständiger Gast zur Unterstützung dazukommt.

Die Gründe für eine solche Mietermitbestimmung, die von Seiten der Initiative für einen Mietenvolksentscheid vorgeschlagen wurde, benennt auch die Begründung des Gesetzentwurfs: So können durch die Mitwirkung der Mieterräte an wichtigen Planungsentscheidungen von Vorständen bzw. Geschäftsführungen „diese besser an ihre Bedürfnisse [der MieterInnen] angepasst werden (...). Darüber hinaus kann durch die Möglichkeiten zur Organisation gemeinsamer Interessen eine aktive Beziehungsstruktur unter der Bewohnerschaft bis hin zu nachbarschaftlicher Selbsthilfe unterstützt werden. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen profitieren von der erhöhten Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohnumfeld. Diese führt nicht zuletzt zu einem deutlichen Rückgang von Vandalismusschäden und damit von Instandhaltungskosten.“¹⁷

Schutz des Vermögens der LWU

Mit Blick auf die früheren Verkäufe von Wohnungsbeständen der LWU im Rahmen der Privatisierungsstrategie der 1990er Jahre hält die Begründung des Gesetzentwurfs fest: „Die Veräußerung von Mehrfamilien-Miethäusern kommt daher grundsätzlich nicht in Betracht.“ Aber angesichts schlechter Erfahrungen der Mieterinnen und Mieter mit den verschiedenen Regierungen in Berlin waren weitergehende Schutzregelungen verhandelt worden. In einer großen Koalition wurde in den 1990er Jahren der Totalverkauf der Berliner Wohnungs-

¹⁶Der Autor war an der Einführung dieser Mietermitbestimmung bei der Wohnbau Gießen 1993 bis 1995 beteiligt.

¹⁷Begründung zu § 6 (2) und (3) im Senatsentwurf des WUAusrStärkG BE

unternehmen¹⁸ geplant. Mit den sog. „In-Sich-Verkäufen“, bei denen finanzstärkere LWU fünf LWU aus dem Ostteil der Stadt ankaufen mussten und den Kaufpreis an den Senat auszuschütten hatten¹⁹, wurde den LWU in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre massiv Vermögen entzogen. Nach einigen „Modellversuchen“ der Teilprivatisierung durch Umwandlung und Wohnungsverkauf an Mieter oder an neu gegründete Wohnungsgenossenschaften toppte schließlich der Senat aus SPD und PDS/Linke die Privatisierungswelle, indem er 2004 die städtische GSW mit 65.000 Wohnungen an Finanzinvestoren unter Führung von Cerberus verkaufte.²⁰ Die GSW ist heute Teil der inzwischen börsennotierten „Deutsche Wohnen AG“, die wiederum vor kurzem von Vonovia übernommen werden sollte.

Wegen dieser schlechten Erfahrungen der Mieterinnen und Mieter mit den wechselnden Regierungskoalitionen in Berlin wurde in den Gesprächen zwischen Vertretern der Mietenvolksentscheidungsinitiative und der SPD-geführten Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der SPD-Parlamentsfraktion nach weitergehenden Sicherungen gesucht. Einerseits wurde in das Gesetz aufgenommen, dass zur Erfüllung des sozialen Wohnraumversorgungsauftrags „die von den landeseigenen Wohnungsunternehmen im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit erzielten Überschüsse in den Unternehmen [verbleiben] und ausschließlich für diese Zwecke einzusetzen“ sind.²¹ Es werden also nicht einmal die 4% auf das Eigenkapital nach altem WGG ausgeschüttet.

Zusätzlich sollen Grundstücke des Landes²² an die LWU übertragen werden, um so zu preiswerteren nicht geförderten Mietwohnungen im Neubau zu kommen, und ab 2018 sind extra Eigenkapitalzuführungen²³ vorgesehen, um Neubau und Ankauf finanziell zu ermöglichen, ohne dass – wie sonst oft praktiziert – das liquide Eigenkapital aus dem Topf für die Instandhaltungsrücklage „entnommen“ wird; eine Benachteiligung der Substanzerhaltung für die jetzige Mieterschaft zu Gunsten des Neubaus ist auch mit Blick auf die Akzeptanz der dringend erforderlichen Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken der LWU zu vermeiden. Im Gegenteil soll durch die – nachfolgend noch zu skizzierende Mietermitbestimmung –

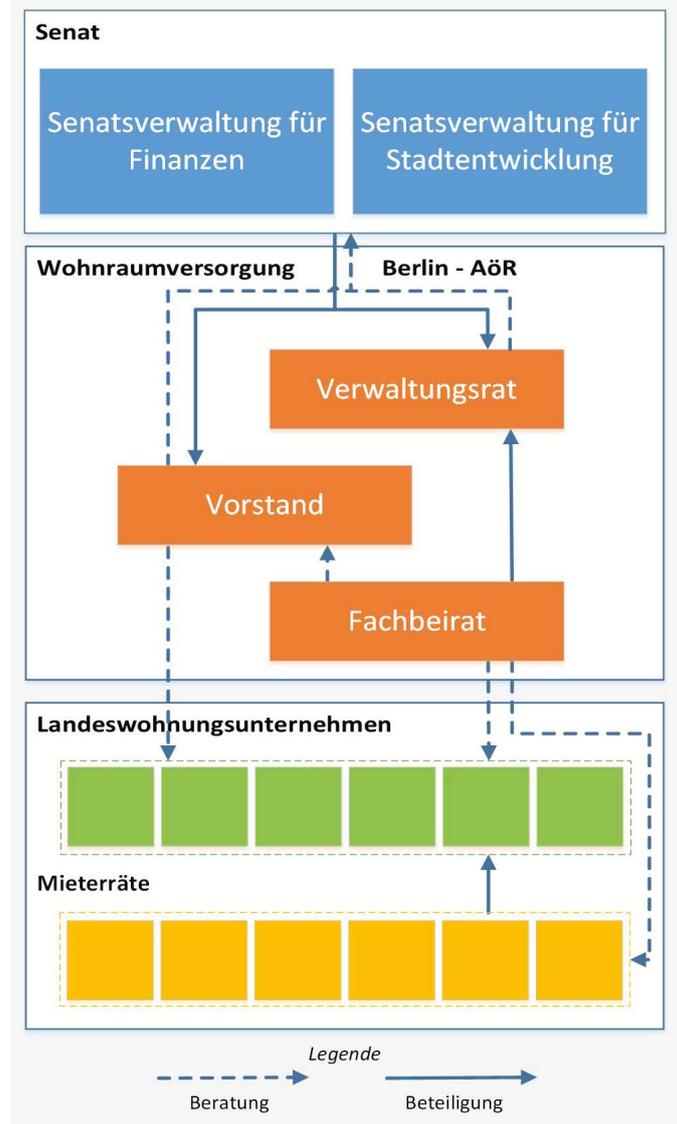


Abb. 1: Organigramm der Wohnraumversorgung in Berlin

ein neues Vertrauensverhältnis durch Beteiligung und Transparenz geschaffen werden, um „sozialen Neiddebatten“ jede Grundlage zu nehmen.

Andererseits wurde intensiv um eine stärkere politische Steuerung der LWU gerungen. Hierfür wurde mit dem „Gesetz zur Errichtung der ‚Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts‘“ (WoVerG BE) schließlich eine eigene Einrichtung geschaffen, deren Aufgabe es ist, „politische Leitlinien in Bezug auf die Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu evaluieren und fortzuschreiben“.²⁴ Eine besondere Regelung in diesem Gesetz ist wiederum dem eben behandelten Thema des Verkaufs von LWU gewidmet. Danach bedarf die „Veräußerung von Geschäftsanteilen“ der LWU „der Zustimmung des Verwaltungsrats der Anstalt“ und

¹⁸ Insbesondere durch die damalige Finanzsenatorin Fugmann-Heesing (SPD), die nur durch einen SPD-Parteitagbeschluss daran gehindert wurde; die CDU wollte die LWU damals auf 250.000 Wohnungen durch Verkauf reduzieren.

¹⁹ Daraus soll sich ein Ertrag von über 0,6 Mrd. DM ergeben haben, die Kaufpreise wurden langjährig über Mieterhöhungen der LWU ‚refinanziert‘.

²⁰ Gemessen an den Bewertungen des Vermögens der GSW nach Verkauf soll der Kaufpreis von rd. 0,4 Mrd. Euro (plus 1,7 Mrd. Euro Schulden) für das Land Berlin zu niedrig gewesen sein; die GSW hatte gut über die Bezirke Berlins verteilten Wohnungsbestand.

²¹ § 5 (3) WUAusrStärkG BE

²² In einem jährlichen Volumen von 30 Mio. Euro

²³ In der Höhe von 15 Mio. Euro p.a.; zusätzlich profitieren die LWU von einem 25%igen Tilgungsverzicht des Landes bei der Finanzierung von Sozialwohnungen mit einem eigenkapitalersetzenden Effekt von ca. 30 Mio. Euro p.a., wenn jährlich ca. 3.000 Neubausozialwohnungen von den LWU gebaut würden.

²⁴ § 2 (1) WoVerG BE



ist ausgeschlossen, „sofern zwei oder mehr Mitglieder des Verwaltungsrats widersprechen“.²⁵ Der Verwaltungsrat wiederum ist wie folgt besetzt: Acht Mitglieder werden vom Senat entsandt, fünf Personen kommen als Beschäftigtenvertretung in das Gremium²⁶ und zwei Mitglieder werden vom noch zu beschreibenden Fachbeirat der Anstalt benannt.

Öffnung der Strategiediskussion in die Gesellschaft hinein

Diese neue „Steuerungs-AöR“ namens Wohnraumversorgung Berlin (WVB) ist das Ergebnis der Forderung der Initiative in ihrem Gesetzentwurf, mit dem die sechs LWU jeweils einzeln in eine AöR umgewandelt werden sollten, um deren politische Anbindung zu stärken und den sozialen Auftrag zu verankern. Mit der WVB wird erstmals innerhalb einer AöR eine breite Diskussion über die Arbeit der Landeswohnungsunternehmen und deren künftige Tätigkeitsschwerpunkte geführt werden. Hierbei wird die Zivilgesellschaft einbezogen und eine bisher nicht gekannte Transparenz über den (bisher hinter verschlossenen Türen beschlossenen) Willen des Gesellschafters Land Berlin bei den LWU geschaffen. So sollen die Organe ihre Beschlüsse und deren wesentliche Erwägungsgründe öffentlich dokumentieren und mit dem Fachbeirat werden Vertreter von Betroffenen-Initiativen, der Wissenschaft, Fachverbänden der Mieter und der Sozialarbeit sowie weitere Fachpersonen in die Arbeit der Anstalt eingebunden.²⁷

Es ist davon auszugehen, dass zumindest die zwei vom Fachbeirat in den Verwaltungsrat zu entsendenden Mitglieder einem Verkauf eines LWU widersprechen werden und somit nun eine faktische Privatisierungsbremse besteht.²⁸

Wie der Grafik „Formulierung politischer Leitlinien zu den LWU“ (Abb. 2) zu entnehmen ist, hat die WVB eine ganze

Reihe von Aufgaben, die dann in sog. Leitlinien als Vorschläge für die Regierung gebündelt werden sollen. Die „Wohnraumversorgung Berlin“ hat also Vorschläge zu entwickeln, wie die LWU ihren Auftrag erfüllen sollen. Diese Aufgabe ist als strategische Begleitung, Beratung und Kontrolle der landeseigenen Wohnungsunternehmen angelegt. Auch die Beratungsaufgaben, wie in Abbildung 3 dargestellt, sind relativ breit gefächert und zielen u.a. darauf ab, die Wohnungsunternehmen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zu unterstützen. Dies soll auch dadurch erfolgen, dass eventuell noch nicht ausreichend genutzte Synergieeffekte in der Zusammenarbeit der sechs Unternehmen deutlich verbessert werden, z.B. durch den gemeinsamen Einkauf von Leistungen, Stärkung des ‚internen Wettbewerbs‘ über best-practice-Auswertungen und gemein-



Abb. 2: Formulierung politischer Leitlinien zu den LWU

same Beratungsangebote für die Mieterhaushalte. In diesem Zusammenhang kann „die Anstalt die Struktur der Tochtergesellschaften der landeseigenen Wohnungsunternehmen evaluieren und deren Weiterentwicklung begleiten, etwa hinsichtlich der Gründung gemeinsamer Tochterunternehmen, mit denen im Sinne von „Shared Services“ effektivere und effizientere Leistungen für die Unternehmen und deren Mieterinnen und Mieter, wie beispielsweise auch Sozialberatung, erreicht werden können“.²⁹

Wieweit die Anstalt tatsächlich – ausgehend vom Fachbeirat über den Verwaltungsrat, dann über die Umsetzung mittels Senatsbeschlüssen bis in die Aufsichtsräte der LWU – einen starken Einfluss auf die künftige Arbeit der LWU haben wird, werden erst die nächsten Monate zeigen. Das Instrument ist rechtzeitig vor der im September 2016 anstehenden Parlamentswahl in Berlin errichtet worden, um noch Wirkung zeigen zu können. Der massive Druck der vielen Unterstütze-

²⁵Ebd. § 2 (2)

²⁶Die sog. Drittelparität mit Beschäftigtenvertretern in Aufsichtsräten der Berliner Unternehmen im Verwaltungsrat war Zustimmungsbedingung von Regierungsseite, obwohl die Anstalt gar keine Beschäftigten hat; eine vergleichbare direkte Beteiligung von Mietvertretern wurde dagegen abgelehnt – sie können indirekt über den Fachbeirat im Verwaltungsrat vertreten sein.

²⁷Diese Mitglieder des Fachbeirats sollen „ausgeprägte Kenntnisse und Erfahrungen in der Wohnungs- und Mietenpolitik in Berlin haben und insbesondere über Kompetenzen hinsichtlich des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags der landeseigenen Wohnungsunternehmen verfügen“ (Begründung zu § 3 (5) WoVErG BE) – zum Zeitpunkt dieses Beitrags ist die Benennung der Mitglieder des Fachbeirats durch den (noch nicht vom Senat beschlossenen) Verwaltungsrat noch nicht erfolgt.

²⁸Eine Änderung der Verfassung mit einem Privatisierungsverbot sei, so die SPD, in der derzeitigen Koalition nicht durchsetzbar gewesen.

²⁹Aus der Begründung zu § 2 (1) WoVErG BE



Abb. 3:
Übersicht Beratungsaufgaben

rinnen und Unterstützer des Mietenvolksentscheids³⁰ für eine neue, tatsächlich soziale Wohnraumversorgung in Berlin wird wohl verhindern, dass die nächste Koalition diese Ergebnisse eines politischen Prozesses einfach „abräumen“ wird³¹.

Der spürbare Schritt Berlins hin zu einer besseren sozialen Wohnraumversorgung ist „zwar nur“ die Umsetzung eines Verfassungsauftrags³² und wird die Mietenexplosion in Berlin noch nicht stoppen, aber im Unterschied zu früheren Jahren gibt es nun durch den Druck der aktiven Mieterinitiativen ein politisch breit getragenes Bekenntnis zu den Wohnungsunternehmen des Landes³³ und zu deren sozialen Unternehmensaufgaben.³⁴ Durch die Mietermitbestimmung und die öffentlich nachvollziehbaren Diskussionen des Fachbeirats der Wohnraumversorgung Berlin AöR wird die künftige Entwicklung der kommunalen Wohnungswirtschaft Berlins in eine breitere gesellschaftliche Debatte eingebunden sein, die sicherlich – bei notwendiger Beachtung der wohnungswirtschaftlichen Notwendigkeiten – insbesondere auf die Erfüllung des sozialen Versorgungsauftrags und eine künftig nur behutsame Bestandsentwicklung statt vertreibender Modernisierung achten wird.

Zwar werden zu Beginn einige aufgestaute Konflikte zwischen Mieterschaft und Unternehmen aufbrechen, aber die Bildung von entscheidungsrelevanten Mitwirkungsstrukturen bietet

die Chance, hier zu langfristig tragbaren und wirtschaftlich vielleicht sogar optimalen Entscheidungen zu kommen. Die kommunalen Wohnungsunternehmen werden in den nächsten Jahren der wesentliche Träger des neu zu schaffenden sozialen Wohnraums und damit auch der kommenden Aufgabe der Integration von benachteiligten Haushalten und von Geflüchteten sein; andere Anbieter auf dem Mietwohnungsmarkt halten sich hier derzeit weitgehend zurück. Gerade für die Aufgabe der sozialen Integration ist aber eine funktionierende Nachbarschaft in den Wohnungsbeständen von zentraler Bedeutung, die Stärkung der Selbstorganisation der Mieterschaft durch die Mietermitbestimmung kann auch hierfür einen entscheidenden Beitrag leisten. Auch in anderen Bundesländern und Großstädten sind solche Neuorientierungen der kommunalen Wohnungsunternehmen erforderlich, die Berliner Gesetze für die Neuausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen können hierfür Hilfestellung geben.

Jan Kuhnert

Geschäftsführer der KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH Hannover, derzeit beauftragt mit der Vorbereitung der Tätigkeit der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“

³⁰Immerhin wurden für die erste Phase des Volksbegehrens fast dreimal so viele Unterschriften gesammelt als nötig und dies in einem Drittel der gesetzlich zur Verfügung stehenden Zeit.

³¹Dem Gesetzesantrag von SPD und CDU stimmten auch die Grünen zu, Linken und Piraten ging das Artikelgesetz nicht weit genug, sie stimmten deshalb dagegen.

³²Vgl. den zitierten Artikel 28 der Berliner Landesverfassung.

³³Auch aus den Reihen der großen Koalition und aus der damals mitregierenden Partei Die Linke wird derzeit öffentlich der Verkauf der GSW bedauert.

³⁴Eine erneute Sanierung des Landeshaushaltes auf Kosten der Sozialmieterinnen und -mieter ist künftig gesetzlich ausgeschlossen.