

Kommunale Wohnungsunternehmen: Mehr leistbare Wohnungen, mehr Kontrolle, mehr Demokratie und politische Steuerung

AG Gesetz Mietenvolksentscheid (MVE) - Kurzvorstellung

Die AG hat den Mietenvolksentscheid mit initiiert und war an dem 2014 eingereichten Gesetz des Mietenvolksentscheids beteiligt. Sie hat mit der SPD- und SenSW-Spitze den Kompromiss zum Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) ausgehandelt und an der Verbesserung der Kooperationsvereinbarung Senat/LWU mitgearbeitet.

Problem

In Berlin existiert dem „Wohnraumbedarfsbericht 2019“ des Senats zufolge ein „Versorgungsdefizit“ an leistbaren Wohnungen von in Höhe 375.000 Wohnungen. Die Gründe sind: Verkauf des Bestandes des größten kommunalen Wohnungsunternehmens GSW 2003, Abbau von Sozialwohnungen im Bestand wegen Auslaufen von Bindungen und zu wenig leistbare neue Wohnungen.

Mit seinen sechs öffentlichen Wohnungsunternehmen verfügt das Land Berlin gleichzeitig über ein wichtiges Instrument, um die Versorgung der Berliner*innen mit leistbaren Wohnungen sicherzustellen. Insgesamt gehören dem Land fast 323.000 Wohnungen, die auf landeseigene Wohnungsbaugesellschaften verteilt sind. In der Vergangenheit haben sich die sechs kommunalen Wohnungsunternehmen aber häufig schwer mit einer sozialen Ausrichtung getan. Regelungen zu einer sozialeren Vermietungspolitik und zu besserer Kooperation untereinander mussten eher gegen die landeseigenen Wohnungsunternehmen durchgesetzt werden, als mit ihnen. Auch die Erweiterung von Mitbestimmungsmöglichkeiten durch die Mieter stößt immer wieder auf Widerstand in den Vorstandsetagen der Unternehmen.

Zwar wurde im Ergebnis der Initiative für einen Mietenvolksentscheid 2016 eine Anstalt öffentlichen Rechts „Wohnraumversorgung Berlin“ (WVB) eingerichtet, mit der Aufgabe „Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrag der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu konkretisieren und Vorschläge zu entwickeln, wie die Unternehmen diesen erfüllen sollen“ – aber diese Anstalt hat momentan nur beratende Funktion. Die Besetzung der Gremien der WVB wird durch Senator*innen vorgenommen, die den Zielen des Mietenvolksentscheid (einer sozialen Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen) nicht immer zwingend verpflichtet sind. Das hat in der Vergangenheit zu Blockaden innerhalb der WVB (vor allem innerhalb des WVB-Vorstands) und zu Konflikten dieser Politiker:innen mit der mietenpolitischen Bewegung geführt.

Lösung

Aus all diesen Gründen müssen neue Ansätze im Umgang mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen und -beständen entwickelt werden. Kurzfristig realisierbare Lösungsansätze sind:

1. Eine Vergabequote für WBS-Berechtigte von 75 % im Bestand und von 100% geförderten Wohnungen bei allen Neubauvorhaben
2. Eine Stärkung der Mieter:innen-Beteiligung durch Ausweitung der WoVG-Regelungen und Unterstützung selbstorganisierter Strukturen
3. Zusammenfassung bestimmter Funktionsbereiche in Stufenschritten: als shared services (z.B. für Bau und Planung) in gemeinsamen Tochtergesellschaften sowie durch eine die LWU übergreifende Managementgesellschaft als Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) bis zur Gründung einer Holding über den LWU.

4. Eine Übertragung an die WVB bestimmter Gesellschafterkompetenzen und Weisungsbefugnisse des Landes gegenüber den Wohnungsunternehmen
5. Eine Beteiligung von Mieten-Initiativen, Mieterräten und -beiräten im Verwaltungsrat (dem Aufsichtsgremium) der WVB
6. Eine Neubesetzung des „Fachbeirates“ in Richtung weniger Lobbyist:innen, und mehr Wissenschaftler:innen und unabhängige Expert:innen
7. Eine Besetzung von Vorständen der WVB muss im Konsens der Koalitionsfraktionen erfolgen und mit einer Anhörung der Basis-Initiativen einhergehen.