

## Wohnraumversorgung in Not

Seit sechs Jahren begleiten wir als AG Gesetz des Berliner Mietenvolksentscheids die „Wohnraumversorgung Berlin AÖR“ (WVB). Unser Ziel war es dabei, mit Hilfe dieser Institution eine stärkere soziale Orientierung und eine Demokratisierung der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins zu erreichen. Durch die Blockadehaltung der Berliner SPD ist aktuell ein Zustand der WVB geschaffen, der einer Zäsur gleichkommt.

Wir ziehen in diesem Text Bilanz und skizzieren, wie es zu diesem Desaster gekommen ist.

2015 haben fast 50.000 Menschen gefordert, die sechs Landeswohnungsunternehmen gemeinwohlorientiert zu organisieren, die Sozialwohnungen bezahlbar zu machen und einen Förderfonds für Sozialen Wohnungsbau einzurichten.

Das erfolgreiche Volksbegehren zum Mietenvolksentscheid wurde nach dieser schnell erreichten ersten Stufe von der damaligen SPD-CDU-Regierung zwar ernst genommen, aber mit rechtlichen Bedenken und einer Verfassungsklage bedroht. Damals haben wir uns entschieden, einen Kompromiss einzugehen, weil durch einen möglichen zweijährigen Rechtsstreit um die angebliche Nicht-Rechtsfähigkeit unseres Gesetzesentwurfs die soziale Wohnraumversorgung keinen Aufschub dulden konnte.

### Die Wohnraumversorgung Berlin

Im Ergebnis der zähen Verhandlungen mit der damals SPD-geführten Senatsverwaltung für Wohnen unter Senator Geisel wurde als Kompromiss das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) ausgehandelt, das schon damals nicht ausschließlich im Sinne der Mieter\*innen formuliert wurde. Auf Drängen der SPD-Verhandler existiert stattdessen ein breiter Spagat zwischen Interessen von Wohnungswirtschaft und Mieter\*innen.

So wurden die Landeswohnungsunternehmen (LWU) nicht in Anstalten öffentlichen Rechts umgewandelt (wodurch die Gewinnorientierung zugunsten der Gemeinwohlorientierung hätte ersetzt und Mietermitbestimmung eingeführt werden können), sie blieben vielmehr wie bisher Kapitalgesellschaften als Aktiengesellschaften und GmbH. Mit den Nachteilen dieser Rechtsform als gewinnorientierte Unternehmen kämpfen Mieter\*innen und Politik bis heute. Die LWU sind jedoch ein zentrales Instrument der Berliner Wohnungspolitik für das in der Berliner Verfassung verbrieft „Recht auf angemessenen Wohnraum“ der Berliner\*innen, den sie sich auch leisten können.

Immerhin wurde in dem Gesetz die soziale Ausrichtung der sechs Landeswohnungsunternehmen erstmalig gesetzlich verankert. So wurde ein bestimmter Anteil an Wohnungen festgelegt, der an Haushalte mit kleinen Einkommen vermietet bzw. neu gebaut werden sollte. Was für öffentliche Wohnungsunternehmen doch selbstverständlich sein sollte, musste aufgrund der Unternehmensform und der langjährig falschen sozialdemokratisch dominierten Wohnungs- und Finanzpolitik Berlins diesen Gesellschaften erst gesetzlich auferlegt werden.

Außerdem wurde den landeseigenen Wohnungsunternehmen mehr Mitbestimmung durch frisch einzurichtende Mieterräte vorgeschrieben. Mieter\*innen haben seitdem einen Sitz im jeweiligen Aufsichtsrat der Unternehmen. Vorher gab es keine Vertretung der Mieter\*inneninteressen auf Unternehmensebene.

Mit dem Gesetz wurde darüber hinaus erstmalig eine neue Institution geschaffen: Die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts (WVB AöR). Sie sollte Leitlinien entwickeln für die Wohnungsunternehmen, damit sie – ganz im Sinne des Spannungsfeldes zwischen der Initiative Mietenvolksentscheid und der SPD – sowohl den Wohnraum*versorgungsauftrag* als auch den Wohnraum*marktauftrag* des Landes Berlin erfüllen.

Die WVB wird seitdem von zwei Vorstandsmitgliedern geführt. Diese werden von den beiden Senatsverwaltungen für Finanzen und Wohnen entsendet. Die Fachaufsicht über die nicht-rechtsfähige Anstalt öffentlichen Rechts führt die Senatsverwaltung für Wohnen. Fast alle Mitarbeitenden der WVB (7 + 1 Vorstandsmitglied) sind bei Letzterer angestellt.

Mit dem Aufbau und der Führung der WVB war von 2016 bis 2021 Jan Kuhnert betraut, der als Vorstandsmitglied vom Senator für Finanzen berufen wurde. Jan Kuhnert hatte das Mietenvolksentscheidsgesetz mitgeschrieben und den Kompromiss mit ausgehandelt.

Als zweites Vorstandsmitglied wurde nach drei Vorgänger\*innen schließlich Ulrike Hamann 2020 durch die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen berufen. Die Sozialwissenschaftlerin hatte den Mietenvolksentscheid mit initiiert und die Mieteninitiative „Kotti & Co“ mitgegründet. Diese beiden Vorstandsmitglieder haben - bis zum vertragsbedingten Ausscheiden von Jan Kuhnert im Frühjahr 2021 - die WVB im Sinne des Mietenvolksentscheids geführt.

## **Das Instrument für soziale Wohnraumversorgung**

Im Wohnraumversorgungsgesetz ist das Verhältnis zwischen WVB und Unternehmen von Anfang an uneindeutig geblieben. In der Folge war es nie ganz klar, ob die Unternehmen der neuen Institution gegenüber auskunftspflichtig sind. Die WVB konnte dementsprechend nie kontrollieren, ob bestimmte angefragte Daten bei den LWU tatsächlich nicht zur Verfügung stehen oder ob die Unternehmen sie aus Eigeninteresse nicht herausgeben.

Trotz dieser ungünstigen Situation konnte die WVB eine gewisse Transparenz über die finanziellen Möglichkeiten der LWU herstellen. Das ist ein wichtiger Punkt für Berlin, um als Stadtgesellschaft einschätzen zu können, ob und wie die Mieten gedämpft werden können und/oder ob die Überschüsse aus den Mieten auch dazu genutzt werden, Bestände gut instand zu halten und möglichst warmmietenneutral zu modernisieren.

Detaillierte Informationen über kleinräumige Vermietungsstrukturen, Strategien der Baukostenminimierung, Belegungspolitiken und Bewirtschaftungsmodelle mit ausgelagerten Dienstleistungen fehlen allerdings bislang noch.

Aktienunternehmen oder GmbH können, selbst wenn sie landeseigen sind, nicht so einfach politisch angewiesen werden, eine soziale Wohnungspolitik zu machen. Sie sind als Kapitalgesellschaft dem Aktienrecht und dem GmbH-Gesetz verpflichtet. Das heißt, der Aufsichtsrat entscheidet über die Investitionen und die Unternehmenspolitik.

Will das Land als Gesellschafter soziale oder andere Ziele mit dem Unternehmen vereinbaren, werden Zielbilder, Vereinbarungen und Instrumente entworfen, mit denen die Unternehmen mühevoll gesteuert werden und die von den Aufsichtsräten angenommen oder abgelehnt werden können. Eine klare politische Orientierung auf soziale Wohnraumversorgung haben wir aus dem Handeln der Aufsichtsräte der LWU nicht entnehmen können, hier bedarf es klarerer Vorgaben des Gesellschafters „Land Berlin“.

Die WVB hat zur Umsetzung einer sozialen Wohnungspolitik die Kooperationsvereinbarung (KoopV) zwischen den Unternehmen und den Senatsverwaltungen für Wohnen und Finanzen mit ausgehandelt.

Diese [KoopV für leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung](#) stellt insoweit ein von der WVB weiter entwickeltes Instrument dar, sie enthält starke Festlegungen für eine soziale Ausrichtung der Wohnungsunternehmen. So müssen aktuell fast zwei Drittel der freiwerdenden Wohnungen an Mieter\*innen mit kleinen Einkommen als Belegungsquoten vermietet werden. Außerdem soll mindestens die Hälfte des Neubaus für Haushalte mit WBS-Berechtigung gebaut werden.

Gegen diese Festlegungen gab es aus den Geschäftsführungen der Wohnungsunternehmen immer wieder starke Widerstände. Gegen die Vermietung an weniger vermögende Haushalte und gegen die Belegungsquoten wird mit verschiedenen Mitteln agiert. So beantragen manche Wohnungsunternehmen für große Quartiere Ausnahmen von diesen Quoten. Die Gesobau vermietet daher aktuell nur insgesamt 56,8 % ihrer freiwerdenden Wohnungen an Menschen mit weniger Einkommen statt der vereinbarten 63%. Auch von Geschäftsführungen unserer öffentlichen Wohnungsunternehmen wird ganz unverhohlenen Position gegen diese Quoten bezogen. So werden in einer von den Unternehmen mitfinanzierten Studie „Obergrenzen“ für Menschen mit wenig Einkommen gefordert, da die Quartiere „stabilisiert“ werden müssten.

Die Unternehmen haben derzeit Gesprächsbedarf über die aktuelle KoopV angemeldet. Wir sehen vom aktuellen Senat bisher keine Signale, ob er im Zuge dieser Gespräche die sozialen Vermietungsquoten erhalten will. Wir befürchten bei diesen Vorgaben einen wohnungspolitischen roll-back.

## **Keine Mietermitbestimmung bei den Landeswohnungsunternehmen ?**

Die WVB hat sich darüber hinaus bisher massiv dafür eingesetzt, mehr Mieter\*innenmitbestimmung zu erstreiten. Die vom Mietenvolksentscheid in das WoVG eingebrachten neuen Mieterräte werden von der WVB geschult, um Unternehmensbilanzen lesen und Investitionsplanungen kritisch diskutieren zu können und dabei mit den anderen Aufsichtsratsmitgliedern aus Verwaltung und Wohnungswirtschaft mitreden zu können. Regelmäßig veranstaltet die WVB Koordinierungstreffen mit den Mieterräten. x

Die Rechte der Mieterräte sind bereits gesetzlich festgeschrieben. Die quartiersbezogenen Mieterbeiräte haben dagegen bisher keine gesetzlich festgeschriebenen Rechte. Diese sollten mit einer Novelle des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG) in Verbindung mit dem Begriff der **Mieter\*innenmitbestimmung** etabliert werden. Die WVB hat hierfür einen langen gemeinsamen Arbeitsgruppenprozess organisiert und eine entsprechende Gesetzesnovelle mit Mieterräten, der Initiativgruppe der Mieterbeiräte und Unternehmensvertretern entwickelt.

Die Geschäftsführungen sind gegen den Begriff der „Mieter\*innenmitbestimmung“ regelrecht Sturm gelaufen mit der Begründung, die AG's und GmbH's könnten als Kapitalgesellschaften keine Mieter\*innenmitbestimmung zulassen. Unterstützt wurden sie bei der Blockade durch die SPD-Abgeordnete Iris Spranger und durch das SPD-Mitglied Volker Härtig, das von der SPD-geführten Finanzverwaltung ab 2021 als Vorstandsmitglied in die WVB entsendet worden war. Damit wird derzeit eine zentrale Forderung der Mieter\*innen blockiert, die neue Koalition konnte sich nur auf einen „Prüfauftrag“ verständigen, die langjährige Forderung der Mieterbeiräte bleibt damit im Nebel. Die SPD, die in ihrer Geschichte die Mitbestimmung stets zum Herzensanliegen gemacht hat, entpuppt sich bei den Wohnungsunternehmen des Landes als Mitbestimmungsbremse.

## **Braucht Berlin unbezahlbare Neubauwohnungen?**

Für das Anliegen, beim Neubau in einem nennenswerten Umfang Sozialwohnungen zu bauen und nicht nur teure Wohnungen, war immer ein extremer Kampf mit den Geschäftsführungen der Wohnungsunternehmen notwendig, die oft nicht den öffentlichen Auftrag einer Versorgung derjenigen Haushalte, die am Wohnungsmarkt nichts mehr finden, mittragen wollen. Auch die Evaluation der Neubau-Probleme der LWU und der Vorschlag der WVB, mit dem Ziel der

Baupreissenkung gemeinsame Bau- und Planungskapazitäten zu bilden, wurde durch die Blockade der Wohnungsunternehmen und durch den neuen SPD-Mann im Vorstand der WVB an der Veröffentlichung gehindert. Die LWU haben bislang alle Vorschläge zum Ausbau eigener Neubau- und Planungskapazitäten mit dem Argument blockiert, ohne Planungszusagen in Größenordnung von Dekaden sei das Risiko zu hoch.

## **Fachbeirat und Verwaltungsrat - Formelkompromisse und Lagerdenken**

Laut WoVG sollen zwei Gremien die WVB kontrollieren und beraten. Der Verwaltungsrat fungiert als Aufsichtsrat und besteht weitgehend aus Verwaltungsmitgliedern und Arbeitnehmervertreter\*innen der LWU. Hier wirkten auch bisher von der Senatsverwaltung für Wohnen entsandte Verwaltungsmitglieder, die überall als Freunde der Immobilienlobby bekannt sind und bislang versuchten, die soziale Ausrichtung der LWU zu blockieren.

Der Fachbeirat soll den Vorstand der WVB und die Mieter\*innengremien der LWU beraten und auch zwei Mitglieder in den Verwaltungsrat entsenden. Hier wurden aufgrund einer Proporz-Benennungs-Politik die Wissenschaftler\*innen und Vertreter\*innen der Mieter\*innen durch die Vermieter\*innen-Lobby leider blockiert. So konnten Probleme mit der Arbeit der LWU immer nur mühevoll auf die Tagesordnung gesetzt und debattiert werden. Es wurde beispielsweise von Mieter\*innenvertretungen und der Gewerkschaft ver.di gezeigt, dass das neoliberale Outsourcingpolitik des Wohnungsunternehmens Gewobag dazu führt, dass das Unternehmen die Bestände schlecht bewirtschaftet wurde und hohe Betriebskosten entstanden.

In solchen Debatten passiert dann oft dasselbe Spiel. Die Immo-Lobby-Vertreter\*innen fordern, dass die Unternehmen angehört werden. Diese kommen mit großem Aufgebot und betonen die Unterschiede der konkreten Umstände, weshalb sie nicht einmal untereinander verglichen werden können. Debatten im Fachbeirat werden daher weniger fachlich geführt, sondern je nach Lager-Zugehörigkeit wird hauptsächlich die andere Seite angegriffen. In so zentralen Fragen wie die Beurteilung der von Unregelmäßigkeiten belasteten Mieterratswahlen, die Einführung einer besseren Mietermitbestimmung bei Modernisierungsmaßnahmen, die Beurteilung der diskriminierungsfreien Wohnungsvergabe, die Einschätzung der wirtschaftlichen Situation und den daraus resultierenden Freiräumen, die Kooperation der LWU mit den Mieterräten und selbstorganisierten Mieterräten wie am NKZ, der Umgang mit selbstverwalteten Häusern („Pachthäuser“), die Übernahme der Regelungen des Mietendeckels durch die LWU und Einiges mehr konnte nie eine konstruktive Beratung stattfinden, die die WVB in die Lage versetzt hätte, Orientierungen für die Politik zu erarbeiten. Anstelle dessen dominierten im Fachbeirat Kampfabbestimmungen, Formelkompromisse und Lagerdenken.

## WVB gebremst und belagert

Seit 2 Jahren ist überdeutlich, dass die SPD versucht, die Arbeit der WVB nach Kräften zu behindern. Um die Blockade zu effektivieren, wurde als zweites Vorstandsmitglied der aktive [SPD-Politiker Volker Härtig](#) benannt. Härtig folgte Jan Kuhnert im Februar 2021.

Gegen die Ernennung haben [wir und viele andere Mieterinitiativen protestiert](#). Auch die Intervention des damaligen linken Senators für Wohnen blieb erfolglos. Seitdem bremst Härtig sämtliche Projekte der WVB, die für mehr Mietermitbestimmung arbeiten, verhindert, blockiert und diffamiert sogar seine [Vorstandskollegin aus der Mietenbewegung](#). Auf der von der WVB ausgerichteten Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte erschien er nicht, die soziale Ausrichtung der LWU verhindert er mit allen Mitteln, Mitarbeiter\*innen werden schikaniert.

Durch diese Entwicklung ist die WVB seit der Ernennung Härtigs enorm beschädigt. Volker Härtig verhindert die Wirksamkeit der WVB, und es ist möglich, dass dies von Einigen auch politisch gewollt ist. Alle Regierungs-Parteien wissen darüber Bescheid. Trotzdem wurde es in den letzten Jahren versäumt, die WVB mit einem klarerem Auftrag im Sinne einer echten Demokratisierung und sozialen Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu versehen.

Leider erkennen wir auch nach der Neuwahl bis heute keine konkreten Ansätze, die WVB stärker aufzustellen - trotz einiger guter Vorsätze in der Koalitionsvereinbarung. Dort wurde die Novellierung des WoVG zwar als Prüfauftrag formuliert. Von der nun durch die SPD geführten Senatsverwaltung für Wohnen ist jedoch bisher nicht zu erkennen, dass sie überhaupt an diesem Auftrag arbeitet. Die in der Koalition vereinbarte Ombudsstelle für Probleme der Mieter\*innen mit den Landeswohnungsunternehmen wurde bisher im Haushalt nicht mit Finanzen unterfüttert.

Bis jetzt sind keine Schritte der Koalition erkennbar, an der Blockade im Vorstand der WVB und dem damit verbundenen Schwebezustand etwas zu verändern.

## Wohnraumversorgung von SPD gestoppt

Damit müssen wir eine Konstante seit 2016 feststellen: die SPD wollte nie das Instrument im Sinne der Mieter\*innen nutzen. Nach langem öffentlichen und nicht-öffentlichen Benennen von Missständen erklären wir: Das Instrument WVB mit der Funktion, die LWU gemäß WoVG-Auftrag zu evaluieren, zu kontrollieren und weiterzuentwickeln, ist blockiert. Die Ziele, mit denen wir 2015 die WVB erkämpft und sie seitdem intensiv begleitet haben, sind in der gegenwärtigen Konstellation nicht zu erreichen.

Die WVB hat soziale Richtlinien erarbeitet, kritische Projekte konzipiert, die dann jedoch nicht übernommen, sondern von den LWU bekämpft wurden. Die

Politik hat bisher mit den LWU keinen Konflikt geführt, weil diese sich nicht von der Politik steuern lassen wollen.

Die Institution WVVB halten wir zwar für ein sinnvolles Instrument. Sie hat jedoch zu wenig Einfluss auf die Wohnungspolitik der LWU und wird bei einer Vorstandskonstellation, in der ein Parteimitglied versucht, seine Politik durchzusetzen, weiterhin blockiert sein.

Wir als Initiative Mietenvolksentscheid sehen das Instrument WVVB weiterhin als eine von der Mietenbewegung und 50.000 Berliner\*innen gewollte Institution. Damit sie auch wirksam wird, braucht es allerdings einen klaren politischen Willen der Landesregierung.

Konkret heißt das: stärkere Kompetenzen der Anstalt gegenüber den Unternehmen und die Bestellung von Vorstandmitgliedern, die das Ziel einer sozialen und demokratischen Wohnraumversorgung systematisch und kompetent verfolgen, anstatt es aus politischem Kalkül zu blockieren. Auch die landeseigenen Unternehmen müssten grundsätzlich neu aufgestellt und stärker im öffentlichen Interesse gesteuert werden, ausgerichtet am Gemeinwohl und dem Auftrag der Versorgung von Haushalten mit wenig Einkommen.

Berlin, den 29.3.2022