

Ergebnisdokumentation

„Diskussionsrunde zum Gesellschaftsvertrag WHG“

am 26.10.2016,

im Großen Saal des Bürgerbildungszentrums Amadeu Antonio,

Puschkin Straße 13, 16225 Eberswalde

18.00 – 20.00 Uhr

Teilnehmer:

- Bürgermeister der Stadt Eberswalde
- Stadtverordnete der Stadt Eberswalde
- Mitglieder des Aufsichtsrats der WHG
- Vorsitzender des Mieterbeirats der WHG
- Baudezernentin der Stadt Eberswalde
- Leiter der Geschäftsstelle Brandenburg des BBU
- Geschäftsführer der WHG
- Leiterin der Kundenbetreuung und Prokuristin der WHG
- Referentin für soziale Angelegenheiten der Stadt Eberswalde
- Vertreter Beteiligungsverwaltung der Stadt Eberswalde
- Vertreter der DOMUS AG
- u. A.

Der Bürgermeister der Stadt Eberswalde begrüßt alle Anwesenden und führt in die Thematik ein:

Im Mai dieses Jahres hatten SPD, Linke und die Grünen eine Anfrage an den Bürgermeister gestellt über den Inhalt und die Auslegung des § 2 des Gesellschaftsvertrages der Wohnungsbau- und Hausverwaltungs- GmbH Eberswalde.

- Im Detail war es gewünscht, die in § 2 Abs. 1 des Vertrages genutzten Begriffe „Breite Schichten der Bevölkerung“ und „sozial vertretbare Mieten“ zu konkretisieren (*Workshop Thema 1*). Darüber hinaus sollte die Bedeutung des Wortlauts des § 2 Abs. 5 der Satzung, „Preisbildung für Überlassung von Mietwohnungen, angemessene Verzinsung von Eigenkapital und ausreichende Rücklagen“ geklärt werden (*Workshop Thema 2*).

Herr Prof. Dr. Hillebrand (DOMUS AG) erläutert den Ablauf der Veranstaltung. Im Anschluss hält Herr Dr. Schönfelder (BBU) ein Impulsreferat über die allgemeinen wirtschaftlichen Voraussetzungen und Kennzahlen der kommunalen Wohnungsbauunternehmen im Land Brandenburg. Herr Adam fährt fort mit einem ausführlichen Vortrag zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der WHG.

Danach teilen sich die Anwesenden in zwei Workshops der „Denk- und Diskussionsrunde“ unter der Ägide von Frau Jochmann-Markus zum Thema 1 und Herrn Zimdars zum Thema 2.

Nach Durchführung der Workshops resümiert Herr Prof. Dr. Hillebrand die Ergebnisse Veranstaltung wie folgt: Die Einführungsvorträge über die Wohnungswirtschaftliche Situation im Land Brandenburg im Allgemeinen und den aktuellen wirtschaftlichen Zustand der Wohnungsbau- und Hausverwaltungs- GmbH Eberswalde im Besonderen haben gezeigt, dass

die WHG „auf sicheren Füßen“ steht, ihrem sozialen Auftrag überdurchschnittlich erfolgreich nachkommt, solide am Markt agiert und mit ihrer Strategie richtig liegt. Die WHG kann sich im Kreis anderer vergleichbarer kommunaler Gesellschaften in der Region hervorragend sehen lassen.

In den Workshops ist intensiv diskutiert worden.

Im **Workshop 1** wurden zu dem unbestimmten Rechtsbegriff „*breite Schichten der Bevölkerung*“ folgende Aspekte zusammengetragen: Breite Schichten der Bevölkerung, das sollen mehr als 50 % der Bewohner von Eberswalde sein. Wünschenswert wäre eine „Verteilung dieser Schichten“ über den gesamten städtischen Raum, um die gesellschaftlich benötigte soziale, generationenübergreifende Mischung zu erreichen und zu erhalten. Nur diese Mischung schützt vor Problemen, wie sie gerade aus Ballungsgebieten kennen (Stichwort: Pariser Vorstädte). Es soll bedarfsgerecht gebaut werden, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf Barrierefreiheit gelegt werden muss (Stichwort: demographische Entwicklung).

Zum Begriff „sozial vertretbare Mieten“ drehte sich die Diskussion um folgende Aspekte: Jeder soll überall wohnen können, eine solidarische Stadtgesellschaft ist das Ziel. Die Steuerungsmaßnahmen sollten sorgfältig beobachtet werden, diese sollten keinesfalls automatisch erfolgen, sie müssen Ghattobildung unbedingt verhindern. Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten sollten genau untersucht werden, gerade um den aktuellen sozialen Auftrag (Stichwort: demographische Entwicklung) erfüllen zu können.

Im **Workshop 2** wurde zunächst über eine zielmietenorientierte Sanierung diskutiert. Bei der Sanierung von Wohnhäusern soll vor Beginn der Sanierung Klarheit über die angestrebte Miethöhe erzielt werden. Die Soll-Miete kann sich je nach Objekt und Notwendigkeit an verschiedenen Kriterien orientieren (soziale Aspekte, Stadtentwicklung, Kostendeckung).

Im Anschluss wurde herausgearbeitet, dass die wirtschaftliche Stabilität der WHG zwingend notwendig ist zur Erfüllung ihrer sozialen und ökologischen Verantwortung. Hier herrschte Einvernehmen bei den Teilnehmern. Es wurde klargestellt, dass sich die Stadt Eberswalde ihrer Verantwortung für die WHG bewusst ist. Sie hat nicht die Absicht, in Zukunft finanzielle Vermögenswerte aus der WHG zu entnehmen (z. B. Ausschüttung). Auch in der Vergangenheit haben keine Ausschüttungen stattgefunden. Es wurde aber hervorgehoben, dass die WHG als kommunale Gesellschaft den Auftrag hat, die Interessen ihres Gesellschafters, der Stadt Eberswalde, zu vertreten, gerade im Bereich der Stadtentwicklung. Nur eine wirtschaftlich starke WHG kann ihre sozialen und ökologischen Vorgaben erfüllen.

Wichtigstes Ziel ist es, die soziale Durchmischung in den Quartieren zu fördern und zu erhalten. Auf die Schwierigkeiten im Bereich Brandenburgische Straße wurde hingewiesen, da hier die „Entmischung“ erfolgt und die Entwicklung von gegensteuernden Konzepten schwierig ist.

Wirtschaftliche Stärkung der WHG ist vor allem für die Durchführung der Altbausanierung notwendig, denn dort besteht erheblicher Sanierungsbedarf und auch höchster Leerstand. Da die Sanierung sehr teuer ist (fast Neubauniveau) benötigt die WHG Kapital. Die WHG muss angemessene Überschüsse in Form von Ertrag und Liquidität erwirtschaften (und dies auch dürfen), um diese Aufgaben bewältigen zu können.

Bei Sanierung/Neubau muss die WHG immer objektscharf kalkulieren. Man muss wissen, wie hoch die kostendeckende Miete ist, die am Markt erzielt werden kann und sollte. Die Eigenkapitalquote der WHG ist mit rund 29 % im Vergleich zu anderen Unternehmen zwar unterdurchschnittlich, wird aber derzeit als ausreichend erachtet. Langfristig sollte die Quote gestärkt werden.

Aus den Diskussionen in den Workshops ist deutlich hervorgegangen, dass keine Notwendigkeit besteht, den Gesellschaftsvertrag zu verändern.

- Die unbestimmten Rechtsbegriffe des § 2 Abs. 1 „Breite Schichten der Bevölkerung“ und „sozial vertretbare Mieten“ sind definiert und konkret genug, um damit erfolgreich zu arbeiten. Die WHG hat beide Begriffe mit Leben erfüllt und folgt ihnen auch in ihrem strategischen Ansatz.

- Es herrschte Einigkeit, dass auch hinsichtlich des § 2 Abs. 5 („Preisbildung für Überlassung von Mietwohnungen, angemessene Verzinsung von Eigenkapital und ausreichende Rücklagen“) des Gesellschaftsvertrages keine Änderungen notwendig sind. Die vertragliche Norm gibt die Richtung des Gewollten ausreichend wieder. Die feste Festlegung einer „angemessenen Verzinsung“ würde es nicht besser machen sondern eher zu nicht zielorientierten Fehlsteuerungen führen.

Herr Prof. Dr. Hillebrand zieht folgendes Fazit: Die WHG bietet Wohnen in jeder Lebensphase und für alle Menschen in Eberswalde, hier hat jeder eine Wohnung.

Der Bürgermeister bedankt sich bei allen Teilnehmern für die gelungene Veranstaltung und wünscht einen guten Heimweg.