

Albrecht Triller
Erich-Weinert-Str. 1
16227 Eberswalde

Eberswalde, den 23.03.2017

Anlage 5

Stadt Eberswalde
Bürgermeister Friedhelm Boginski
Breite Straße 42

Offener Brief

Aktuelle Mieterhöhungen der Wohnungs- und Hausverwaltungsgesellschaft mbH stehen im Widerspruch zu § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der WHG

Sehr geehrter Herr Boginski,

aus konkreter Veranlassung schreibe ich Ihnen diesen Brief mit der Bitte um Ihre Einflussnahme auf die Geschäftspolitik der Wohnungs- und Hausverwaltungsgesellschaft mbH. Der im Dezember von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommene Mietspiegel ist inzwischen die Grundlage der WHG für zahlreiche Mieterhöhungen bei ihren Mietern. Das wirft erneut die Frage auf, wie die WHG ihren satzungsgemäßen Auftrag für sozialverträgliche Mieten erfüllt.

Am 24.05.2015 wandten sich drei Fraktionen (DIE SPD, DIE Linke; Bündnis 90/Die Grünen) in gleicher Angelegenheit mit einer Abgeordnetenfrage mit der Bitte um Beantwortung in der StVV im Juni 2015.

Sie baten um Konkretisierung und Erläuterung der WHG –Satzung:

- „1. - der in § 2 Abs. 1 benutzten Begriffe „breite Schichten der Bevölkerung“ und „sozial vertretbare Mieten“,
2. - des § 2 Abs. 5 (insbesondere die Angemessenheit der „Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten“, „angemessene Verzinsung des Eigenkapitals“ und „ausreichende Rücklagen“).

Diese Fragen der drei Fraktionen wurden im Juni nicht beantwortet und auch nicht im September. Überraschend waren die Stadtverordneten am 26.10.16 - einen Tag vor der StVV am 27.10 - zu einer „Privatveranstaltung“ eingeladen worden, in der die Fragen nach dem Zweck der WHG diskutiert werden sollten. Nach Protesten wegen fehlender Öffentlichkeit wurde schließlich „Zuschauen“ erlaubt, aber die Öffentlichkeit nicht beteiligt. Am Ende der Beratung in zwei Workshops, an der nur eine verschwindend geringe Zahl von Stadtverordneten teilnahm, gab es weder eine klare Aussage zur Fragestellung, noch zur weiteren Verfahrensweise. Auch in der StVV am folgenden Tag gab es keine Antwort auf die Abgeordnetenfrage. Erst am 24.11.2016 beantworteten Sie die von den drei Fraktionen gestellten Fragen zu Festlegungen des Geschäftszweckes der lt. WHG-Gesellschaftsvertrag in einem Tagesordnungspunkt ohne Diskussionsmöglichkeit.

In Ihrer Antwort interpretierten Sie das Fazit aus der kommunalrechtlich unerheblichen Privatveranstaltung zu diesem Thema, und erweckten den Eindruck, dass dies

Gesellschaftermeinung sein könne. Einen Handlungsbedarf hinsichtlich des Gesellschaftsvertrages sahen Sie nicht. Dass sich die anfragenden Fraktionen mit der Antwort bisher zufrieden gaben, ist nicht nachzuvollziehen.

Etwa zeitgleich wurde ein neuer Mietspiegel für Eberswalde erarbeitet, von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen und im Amtsblatt Nr. 12 vom 21.12.2016 veröffentlicht. Dem folgten am Jahresbeginn entsprechende Mieterhöhungsverlangen der WHG.

Diese Mieterhöhungen erfolgen offensichtlich nicht aus der wirtschaftlichen Notwendigkeit, die sich aus der Kostenentwicklung der jeweiligen Wohnung ergeben, sondern folgen nur dem Mietniveau lt. neuem Mietspiegel. Betrachtet man die Mietentwicklung jeweils nach Veröffentlichung eines neuen Mietspiegels, so ergeben sich in mir vorliegenden Fällen folgende Mieten für Wohnungen der Baualtersklasse 1930 bis 1949, bis 50 m², Ausstattungsklasse 3:

Mietspiegel	Kaltmiete je m ² lt. Mietspiegel	Kaltmiete je m ² auf der Grundlage tatsächlich berechnet (rund)	Erhöhung in %
VI 2007	4,40 €	4,60 €	
VII 2010	5,28 €	5,05 €	9,78 %
VIII 2013	6,22 €	5,50 €	8,91 %
IX 2017	6,04 €	6,05 €	10,00 %

Gesamterhöhung der Kaltmiete je m² von 4,60 € auf 6,05 € - Erhöhung = + 31,52 %

Als Begründung wird angegeben: „Ihre Miete entspricht nicht mehr dem ortsüblichen Mietpreis für vergleichbare Wohnungen.“ Das bedeutet, dass die Mieterhöhung nur der allgemeinen Entwicklung der Mietpreise laut Mietspiegel folgt. Wirtschaftliche Erfordernisse zur Mieterhöhung sind nicht zu erkennen, ebenso wenig wie Erwägungen zur Sozialverträglichkeit der Mieterhöhung. Andererseits springt ins Auge, dass Mieterhöhungen über 30 % von 2011 bis 2017 die soziale Lage der Betroffenen zwangsläufig erheblich verschlechtert und zu Kaufkraftverlust führt. Für die 25 % Rentner unter den Mietern der WHG werden dadurch die Erscheinungen der Altersarmut verstärkt. Auch die Lohnempfänger unter den Mietern werden keine vergleichbaren Lohnsteigerungen erhalten.

Sofern die WHG Forderungen zur Mieterhöhung auf der Grundlage des Mietspiegels stellt, ist darauf hinzuweisen, dass die WHG als größter Vermieter der Stadt – und damit Marktführer - diesen Mietspiegel sehr maßgeblich selbst beeinflusst. Sie liefert mit ihren zum Mietspiegel gelieferten Angaben zugleich für sich selbst die Grundlage für ihre nächste Mieterhöhung. Sie „folgt“ damit weniger dem Mietspiegel, als sie vielmehr mittels Mietspiegel weiter die Mieterhöhungen vorantreibt.

Betrachtet man die aktuellen Wohnungsangebote der WHG und der WBG im Internet und vergleicht man die dort ausgewiesenen Preise für die Neuvermietung dieser Wohnungen mit dem Mietspiegel, so zeigt sich schon jetzt die zu erwartende Tendenz der Steigerung der Vergleichsmietenwerte im nächsten Mietspiegel. Sie liegen bei den Neuvermietungen in der Größenordnung von plus 10 %.

Eine Zurückhaltung bei den eigenen Mieterhöhungen der WHG als Marktführer unter den Wohnungsunternehmen würde ein Bremsen der Mietentwicklung noch oben bewirken. Zugleich könnte ein niedrigeres Mietniveau der WHG eine Mieterwanderung zur WHG und damit eine Verminderung des Leerstandes bewirken.

Wenn die WHG trotz der noch immer hohen Leerstände Jahr für Jahr Gewinne realisiert, so spricht dies eher für ein ungerechtfertigt hohes Mietniveau, als für eine gute wirtschaftliche Arbeit. Das zeigt sich auch darin, dass die WHG derzeit Verluste verkraftet, die ihr durch unwirtschaftliche Aufgaben und Projekte entstehen.

„Der im Gesellschaftsvertrag der WHG formulierte Auftrag des Unternehmens ist es, die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung der Stadt Eberswalde mit Wohnraum zu sozial vertretbaren Mieten sicherzustellen. Diesen Auftrag kann das Unternehmen nur durch wirtschaftliche Stabilität erfüllen. Hierzu ist es erforderlich, neben der Modernisierung und Anpassung der Bestände an sich verändernde Nachfragestrukturen der Kunden, insbesondere Leerstände abzubauen bzw. zu verhindern und die Mieten wirtschaftlich und sozial vertretbar anzuheben. Langsame bzw. stagnierende Mietsteigerungen, wie Sie in den letzten Jahren im weiteren Metropolenraum von Berlin unterhalb der jährlichen Inflationsquote erfolgten, gefährden langfristig die Stabilität.“ Diese Feststellung im Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014, wie im Bundesanzeiger veröffentlicht, bestätigt einerseits, dass die WHG ihren satzungsgemäßen Auftrag für sozial verträgliche Mieten stets ernstnimmt, andererseits aber auch, dass sie eine Kurskorrektur hinsichtlich der Mietsteigerungsraten für notwendig hält. Das erklärt jedoch nicht Steigerungsraten, wie sie im konkreten Fall vorgenommen werden.

Im selben Jahresabschlussbericht heißt es ferner: „Die Gesellschaft orientiert sich im aktualisierten Plan 2015 - 2024 auf Jahresergebnisse zwischen TEUR -435,0 und TEUR 800,0. In den Ergebnissen sind jährliche Mietsteigerungen von durchschnittlich 1,0% einkalkuliert.“ Daraus ergäben sich Mietsteigerungsraten von 10 % in 10 Jahren. Im vorliegenden Fall beträgt die Steigerung über 30 % von 2007 bis 2017, und steht damit im krassen Widerspruch zur vorgenannten Zielstellung. Dies ergibt sich zwangsläufig daraus, dass die durchschnittlichen Mietpreise laut Mietspiegel VI – IX in der Kategorie des vorgenannten Falls von 4,40 €/m² auf 6,04 €/m², und damit um 37 %, gestiegen sind. Die Anwendung der Mietspiegel widerspricht damit der eigenen Zielstellung der WHG und führt zu einer unzumutbaren Mieterhöhung für die WHG-Kunden.

Daraus ergibt sich die Frage nach der Anwendbarkeit des Mietspiegels für die WHG bei Verfolgung ihrer satzungsgemäßen Ziele.

In diesem Zusammenhang muss auch gesehen werden, dass neben den Mieten die Betriebskosten der Mieter in den letzten 10 Jahren erheblich gestiegen sind. Mieten plus Betriebskosten werden für viele Mieter zum Problem. Die Betriebskosten werden den Mietern ebenfalls von der WHG berechnet (mit Ausnahme der privaten Stromkosten der Mieter). Die größte Position sind dabei die Heizungskosten.

Auf die Höhe der Betriebskosten haben die Mieter keinen Einfluss, weil sie nicht direkte Vertragspartner der Leistungserbringer sind. Daraus leitet sich eine treuhänderische Pflicht der WHG gegenüber den Mietern ab mit der Verpflichtung, die Betriebskosten auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Diese Verpflichtung wird von der WHG weder anerkannt, noch praktiziert. Die Vereinbarung überhöhter Anschlusskosten für die Fernwärme macht das noch einmal deutlich. Obwohl zu dieser Frage fundierte Angaben von einem durch die Stadt bestellten Fachunternehmen gemacht wurden, bestellte die WHG überhöhte Anschlussleistungen - zum Nachteil der Mieter zugunsten des Fernwärmelieferanten -, gegen die die Mieter nicht vorgehen können.

Auf dem alljährlichen Verbandstag der Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), an dem Sie selbst teilgenommen haben, hat Bauministerin Kathrin Schneider zu einem Landesbündnis für gutes Planen und Bauen von Wohnungen aufgerufen. "Wir wollen mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen", wird die Ministerin vom Potsdamer Tagesspiegel am 16.03.2017 zitiert. Es müssten die Kräfte gebündelt werden, um die aktuellen Herausforderungen wie den Zuzug ins Berliner Umland, das Wachstum der Städte an den Entwicklungsachsen und die steigende Nachfrage nach bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen in allen Regionen des Landes zu bewältigen.

Ich nehme an und hoffe sehr, dass sich auch Eberswalde an diesem Bündnis beteiligen will. Es genügt jedoch nicht, dies nur plakativ zu tun. Es stellt sich die Frage, welchen Beitrag Eberswalde mit seiner stadteigenen WHG leisten kann und will.

Und damit komme ich zurück auf das Thema, das mit den Fragen der drei Stadtfraktionen aufgeworfen wurde. Die Fragen wurden an Sie als Bürgermeister gestellt in Ihrer Eigenschaft als Gesellschaftervertreter der zu 100 % in städtischem Eigentum stehenden WHG. Die Fragen selbst betrafen den Gesellschaftsvertrag der WHG und damit einen Gegenstand in Zuständigkeit der Stadtverordnetenversammlung. Dementsprechend war eine Diskussion in der Stadtverordnetenversammlung darüber sinnvoll, ob die geltende Satzung noch der Auffassung des Gesellschafters, der in der Stadtverordnetenversammlung entspricht. Diese Debatte wurde nicht geführt. Sie als Gesellschaftervertreter erklärten, dass es keinen Handlungsbedarf gäbe.

Nun zeigt sich aber am Umgang der WHG mit dem aktuellen Mietspiegel, dass der akzeptierte Grundsatz, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu sozial vertretbaren Mieten zu versorgen, nicht eingehalten wird. Dabei zeigt der beispielhafte dargelegte Fall, dass die Praxis der Berechnung zu hoher Mieten bereits seit Jahren geübt wird. Auch wenn diese zu hohen Mieten meist im Rahmen des Mietspiegels liegen, so wird dadurch doch der § 2 des Gesellschaftsvertrages der WHG verletzt.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit für die Stadtverordnetenversammlung und für Sie als Gesellschaftervertreter, den Widerspruch zwischen Gesellschaftsvertrag und Praxis aufzuklären und auszuräumen.

Ich bitte Sie daher, in diesem Sinne aktiv zu werden.

Ich rege an, die Formulierungen der Satzung kritisch zu hinterfragen und Änderungen bzw. Ergänzungen zum Gesellschaftsvertrag vorzunehmen, um die bisher fixierten Ziele der Gesellschaft sicherer zu machen. Meine Überlegungen dazu füge ich in der Anlage an.

Mit freundlichen Grüßen



Überlegungen zu Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Wohnungs- und Hausverwaltungsgesellschaft mbH Eberswalde

Die Wohnungs- und Hausverwaltungsgesellschaft mbH Eberswalde (WHG) befindet sich zu 100 % im Eigentums der Stadt Eberswalde. Im Gesellschaftsvertrag der WHG ist das Ziel festgelegt, „breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Eberswalde mit Wohnraum zu sozial vertretbaren Mieten“ zu versorgen.

Ob die WHG dieser Zielstellung tatsächlich gerecht wird, muss angesichts der aktuellen Mietpraxis in Zweifel gezogen werden. Daraus ergibt sich auch die Frage, welche Kontrollmechanismen gegeben sind, und ob gegebenenfalls präzisierende Änderungen und Klarstellungen im Gesellschaftsvertrag festzulegen sind.

1. Der kommunale Charakter der WHG sollte gestärkt werden, um Transparenz und Mitbestimmung zu erhöhen. Die Verschwiegenheitspflicht der Aufsichtsratsmitglieder ist auf das absolut notwendige Niveau zu beschränken. Dazu sind entsprechende Festlegungen im Gesellschaftsvertrag zu treffen. § 52 des GmbH-Gesetzes lässt es zu, die Geheimhaltungspflicht der AR-Mitglieder dementsprechend zu beschränken.
2. Eine Gewinnerzielungsabsicht ist im Gesellschaftsvertrag nicht fixiert. Gleichwohl sind Gewinnausschüttungen möglich. Soweit eine Gewinnerzielungsabsicht besteht, sollte eine Gewinnausschüttung nur in besonders zu genehmigenden Fällen zugelassen sein. Dafür ist eine Regelung im Gesellschaftsvertrag erforderlich.
3. Der § 2 Absatz 2 gestattet der WHG, Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitzustellen. Damit dies nicht zulasten der Mieter geht, bzw. indirekt über die Miete finanziert wird, darf dies nur mit besonderer Ermächtigung (z.B. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung) gestattet werden. Es ist zu sichern, dass die Wahrnehmung von Aufgaben im Bereich des Absatz 2 nur bei nachgewiesener Wirtschaftlichkeit der Einzelmaßnahme erfolgt. Die Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Erfüllung des Hauptzweckes der WHG gemäß Absatz 1 haben.
4. Zur Sicherung der Interessen der Mieter ist durch die WHG in Wahrnehmung einer treuhänderischen Pflicht für die Mieter zu gewährleisten, dass Investitionen zum Vorteil der Mieter durchgeführt werden und Verträge mit Versorgern minimale Betriebskosten bewirken.
5. Auch eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen erscheint sinnvoll.
6. Die im § 2 (4) enthaltene Wohnungsgemeinnützigkeit erfordert eine weitere Untersetzung durch **Grundsätze der Wohnungsgemeinnützigkeit**, wie beispielsweise: • Verzicht auf Gewinnerzielung der Gesellschaft. • Vermietung der zu errichtenden Wohnungen an sozial benachteiligte Haushalte zu Mieten unterhalb des Marktniveaus und • Zweckbindung der Mittel für die Bewirtschaftung und den Bau neuer Wohnungen.
7. Zur Erhöhung des Einflusses der StVV auf die Geschäftstätigkeit der WHG sollte der Bürgermeister nicht zugleich Aufsichtsratsvorsitzender sein.
8. Der Gesellschaftsvertrag sollte konkrete Bestimmungen enthalten, in welchen Fällen der Bürgermeister als Gesellschaftervertreter die StVV zu informieren bzw. deren Zustimmung einzuholen hat.
9. Der Gesellschaftsvertrag der WHG ist öffentlich zu machen.

