

# Häuserkampf

**Die Wohnungswirtschaft ist eine gewerkschaftliche Herausforderung:  
Viele Unternehmen haben keine Tarifverträge oder wenden sie nicht an**

VON JÖRG SCHLEDORN

Ausbildung in Wohnungswirtschaft war vor kurzem das Thema eines Arbeitskreises von Betriebsräten in der Wohnungswirtschaft des Ruhrgebietes bei Vonovia in Bochum. Die Ausbildungsleiterin des Branchenprimus mit annähernd 400.000 Wohnungen stellte die Ausbildung bei Vonovia vor. Es sei schwer, an gute Bewerber\*innen heranzukommen. Zudem verschärfe der Bauboom die Konkurrenz um Handwerker\*innen, Techniker\*innen und Ingenieur\*innen. Vonovia möchte die Qualität der Ausbildung verbessern, so die Ausbildungsleiterin. Auf die Frage, warum denn dann nicht nach Tarif bezahlt würde, ging sie nicht ein. Sei es nicht erfolgsversprechender, den neuen Mitarbeiter\*innen Bezahlung nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft zuzusagen, anstatt auf dem Ausbildungsmarkt mit anderen tariflosen Unternehmen zu konkurrieren?

Vonovia, entstanden aus dem Zusammenschluss und dem Verkauf vieler ehemaliger Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, arbeitet strategisch daran, tariffrei zu werden. Vielleicht noch fünf Prozent der Beschäftigten sind tarifgebunden. Die Mehrzahl arbeitet in Tochtergesellschaften ohne Tarifvertrag. Betriebsräte gibt es, auch Tarifverhandlungen nach § 3 BetrVG zur Struktur der Betriebsräte werden geführt. Dagegen verweigert Vonovia der Mehrheit der Beschäftigten Tarife. Noch dramatischer ist es bei der Deutsche Wohnen, mit rund 163.000 Wohnungen die Nummer zwei in Deutschland. Die Deutsche Wohnen hat weder Gewerkschaften noch Tarifverträge im Haus, auch Betriebsräte gehören nicht zum Geschäftsmodell.

Anders sieht es bei der LEG Immobilien AG, mit 126.000 Wohnung, aus. Die LEG wurde vor zehn Jahren von der schwarz-gelben Landesregierung Nordrhein-Westfalens privatisiert. Damit der Arbeitnehmerflügel der CDU zustimmt, wurde eine Sozialcharta mit einer Laufzeit von zehn Jahren ge-

schlossen, die sowohl Mieter\*innenrechte, als auch Rechte der Belegschaft absicherte. Diese Charta ist im vergangenen August ausgelaufen. Die LEG hat einen Haustarifvertrag und eine respektable Gruppe ver.di-Aktiver. Die erste Gesellschaft ohne Tarifvertrag ist gegründet und die Zukunft wird zeigen, ob die LEG das Auslaufen nutzen wird, um den Haustarifvertrag zu attackieren.

Der Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft spricht gerne davon, dass die überwiegende Mehrheit der Mitgliedsunternehmen tarifgebunden sei. Das wird so stimmen, jedoch sind die Mitglieder im Verband unterschiedlich groß. Im Schnitt besitzen Mitgliedsunternehmen um die tausend Wohnungen, so heißt es gern. Selbst wenn die Zahl ungenau oder nicht mehr gültig ist, zeigt sie jedoch deutlich: Die Wohnungsunternehmen sind mehrheitlich kleine Unternehmen mit einigen wenigen Beschäftigten.

So wie es sehr wahrscheinlich ist, dass die 2.000 Genossenschaften mit überwiegender Mehrheit den Tarifvertrag anwenden, so unwahrscheinlich ist es, dass die Mitarbeiter\*innen der kleinen Unternehmen in der Lage sind, die Tarifauseinandersetzungen ohne die Mitarbeiter\*innen der großen kommunalen oder landesgebundenen Unternehmen oder der privaten Unternehmen zu führen.

Eine weitere Erkenntnis des erwähnten Arbeitskreises war, dass andere größere Wohnungsunternehmen mit ihren Betriebsräten Lohnverhandlungen führen wollen. Der Gesetzgeber untersagt dies Betriebsräten ausdrücklich, weil Betriebsräte im Gegensatz zu Gewerkschaften nicht streiken dürfen.

Mitarbeiter\*innen in kleinen und in großen Unternehmen ohne Tarifverträge werden in den „Häuserkampf“ gehen müssen. Was das bedeutet? ver.di wird Tarifikämpfe in jedem der vielen Tausend Unternehmen führen müssen oder die Kolleg\*innen müssen für Lohn erhöhungen bei ihren Geschäftsführungen betteln gehen. ■

