



Kotti & Co, Kotti-Coop e.V., Mieterrat NKZ

# Stadt machen von unten

## Das Modellprojekt Rekommunalisierung Plus in Berlin-Kreuzberg

**Jedes Jahr werden Hunderte Millionen Euro im Rahmen der Städtebauförderung des Bundes ausgegeben – allein 2021 sind wieder 790 Mio. Euro vorgesehen. Dementsprechend wird großer Einfluss auf die Gestaltung der Stadt der Zukunft und der in ihr gelebten sozialen Verhältnisse genommen. Wenn die Städtebauförderung tatsächlich zur Etablierung gleichwertiger Lebensverhältnisse beitragen soll, wie seit 1994 in Art. 72 Abs. 2 GG definiert, dann muss auf der einen Seite die Vergabe von Fördermitteln für marginalisierte Bevölkerungsgruppen erleichtert werden. Auf der anderen Seite ist es wichtig, dass ein Umdenken bzgl. der Ziele von partizipativen Projekten stattfindet. Politik und Verwaltung müssen offener gegenüber dem Abtreten von Entscheidungskompetenzen an die betroffenen Bevölkerungsgruppen werden. Nur so ließe sich sicherstellen, dass Städtebauförderung nachhaltig einen Beitrag zur Bekämpfung sozialer Ungleichheiten leisten kann.**

Hätten die Mieterinnen und Mieter am Kottbusser Tor in Berlin-Kreuzberg 2004 darüber mitentscheiden dürfen, ob ihre Wohnungen von der landeseigenen GSW zum amerikanischen Investmentfonds Cerberus verkauft werden sollen, hätten sie dem mit Sicherheit nicht zugestimmt. Und hätten Sozialmieter Einfluss auf die einschlägige Gesetzgebung, würde dabei mit Sicherheit ein mieterfreundlicheres Fördersystem herauskommen, als es beim bisherigen System des sozialen Wohnungsbaus der Fall ist. Daraus schließen wir, dass die Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse einhergehen muss mit mehr Möglichkeiten zu realer Teilhabe und Formen direkter Demokratie. Das Stichwort hier lautet Umverteilung.

Umverteilung von Ressourcen bedeutet auch Umverteilung von Macht. Wir verstehen darunter auf der einen Seite materielle und immaterielle Ressourcen, die die Partizipation von weniger privilegierten Bevölkerungsgruppen an Mitbestimmungsprozessen ermöglichen. Auf der anderen Seite verstehen wir darunter die Förderung von resilienten lokalen demokratischen Strukturen, die den Menschen bei den Belangen ihres täglichen Lebens reale Mitentscheidungskompetenzen ermöglichen. Unter den angesprochenen Ressourcen lassen sich beispielsweise ein bestimmtes Wissen über den jeweiligen Aktionsraum bzw. das Arbeitsfeld und die nötige Zeit, sich für demokratische Lösungen in diesem Aktionsraum/Arbeitsfeld zu engagieren, subsumieren.

Im Förderprogramm Soziale Stadt wird das Scheitern der Realisierung gleichwertiger Lebensverhältnisse in der Praxis explizit deutlich. Zum einen an den hohen bürokratischen Hürden bei der Beantragung als auch bei der Vorgabe, dass sich geförderte Projekte langfristig finanziell selbst tragen sollen. Dies führt in der Praxis dazu, dass nur Menschen mit Kompetenzen in der Verfassung von Anträgen und der dafür nötigen Zeit Förderung beantragen können. Hinzu kommt, dass die mit der Zeit sinkende Förderung Menschen dazu zwingt, sich parallel zu den geförderten Projekten andere Einkommensquellen zu sichern. Wer sich tagtäglich primär

darum sorgen muss, auf niedrigem Lohnniveau die eigene Existenz zu sichern und/oder Carearbeit zu leisten, wird somit ausgeschlossen.

### Strukturelle Selektivität der Städtebauförderung

Hier zeigen sich die strukturellen Selektivitäten der Städtebauförderung, die die demokratische Teilhabe tendenziell für Menschen mit viel kulturellem, sozialem und ökonomischem Kapital ermöglichen, aber marginalisierte Milieus tendenziell exkludieren. Aktuelle städtische Formen der Koproduktion, wie beispielsweise bei der Stadtmacherakademie im Haus der Statistik in Berlin<sup>1</sup>, greifen wichtige Themen auf und fordern aktiv mehr Partizipationsmöglichkeiten ein. Wir finden das richtig und wichtig! Gleichzeitig wollen wir im Rahmen der Vorstellung unseres Modellprojektes am Kottbusser Tor betonen, dass es wichtig ist, dabei Formen zu finden, die offen für marginalisierte gesellschaftliche Milieus sind. Wirkliche Demokratieförderung muss die Bedarfe der unterschiedlichen Zielgruppen ermitteln und berücksichtigen, ansonsten werden bestehende Ungleichheiten reproduziert oder sogar verschärft.

Das Projekt ‚(Re-)Kommunalisierung Plus – Modellprojekt am Kottbusser Tor‘, in Trägerschaft des Vereins Kotti-Coop e.V. (<http://kotti-coop.de/>), wird gefördert im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes Soziale Stadt. Das Projekt entstand aus dem langjährigen Kampf sowohl der Mieterinitiative Kotti & Co, als auch des Mieterrats Neues Kreuzberger Zentrum (NKZ) für bezahlbaren Wohnraum und die Reform des sozialen Wohnungsbaus in Berlin und darüber hinaus. Die Nachbarschaft rund um das Kottbusser Tor in Berlin-Kreuzberg ist ein Ort mit überdurchschnittlichem Anteil von gering entlohnten lohnabhängigen Sozialhilfeempfängern und Menschen mit Migrationserfah-

<sup>1</sup> <https://www.stadtmacher-akademie.org/>

rungen. Der soziale Status des Quartiers wird nach dem Monitoring Soziale Stadt als „sehr niedrig“ eingestuft.<sup>2</sup> Die knapp 1.300 Wohnungen wurden Ende der 1970er/Anfang der 1980er Jahre gebaut und sind mehrheitlich immer noch Sozialwohnungen, ca. 900 davon seit Anfang der 2000er Jahre in Besitz des DAX-notierten Konzerns Deutsche Wohnen. Vormalig gehörten diese Wohnungen dem städtischen Wohnungsunternehmen GSW. Sie wurden 2003 privatisiert. Die landeseigene Gewobag besitzt ca. 420 Wohnungen, nachdem einige Bestände wieder durch die Stadt kommunalisiert wurden.

Die Mieterinnen und Mieter gründeten im Jahr 2011 die Initiative „Kotti & Co“ als Reaktion auf die Verdrängungsprozesse, die durch aufeinander folgende Mieterhöhungen befeuert wurden. Seitdem fordern sie nicht nur die Rekommunalisierung der privatisierten Sozialwohnungen, in denen sie wohnen, sondern auch die Demokratisierung der landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums für die Zukunft. Letzteres ist auch Ziel des Mieterrats NKZ, der 2017 gegründet wurde, um den Verkauf des Neuen Kreuzberger Zentrums (NKZ) an Privatinvestoren abzuwenden. Aktuell sind Mitbestimmungsrechte der Mieter des NKZ in einer Kooperationsvereinbarung zwischen Mietern und Gewobag verankert. Die Unterstützung des Mieterrates NKZ bei der Ausweitung dieser Mitbestimmungsrechte ist auch Ziel des Projektes Rekommunalisierung Plus.

Mit dem Projekt sollte in einer ersten Phase untersucht werden, aus welchen Motivationen und Lebenslagen heraus sich die Menschen für ihre persönlichen Belange einsetzen und sich für die Wahrnehmung und Durchsetzung ihrer Rechte mit Bezug auf das Wohnen engagieren und wie sie sich dabei zu der Frage der Mitbestimmung für Mieterinnen und Mieter positionieren. Wir denken, dass eine auf Kenntnis der Motivation und der Rahmenbedingungen des Engagements beruhende gezielte Ansprache die Grundlage einer langfristig nachhaltigen Organisationspraxis bildet und auch eine Reflexion des Themas über den konkreten Aktionsraum Kottbusser Tor hinaus ermöglicht.

Zum einen ist das Thema Wohnen ein wichtiger Bestandteil der sozialen Frage heute, denn Miete ist der größte und wichtigste Ausgabenposten im Budget von lohnabhängigen Menschen. Zum anderen erfordert die Verbesserung der Organisationspraxis zur Förderung lokaler Demokratie ein Verständnis der Gründe, aus denen Leute sich von Formen der Teilhabe angesprochen fühlen oder nicht. Außerdem ist der Wohnort für Lohnabhängige ein Ankerpunkt im Leben. Je prekärer die Arbeitsverhältnisse und je geringer die Entlohnung von Lohnabhängigen ist, desto wichtiger werden deren soziale Kontakte und Hilfsnetzwerke, um den Alltag

zu bewältigen. Dementsprechend trifft ein Verlust der Wohnung mit anschließendem Wegzug aus dem ursprünglichen Wohnumfeld präkarisierte Milieus stärker. Denn er führt zum Verlust der um den Wohnort entstandenen sozialen Kontakte und damit zum Verlust ihres sozialen Kapitals.

Nach unseren Erfahrungen sind Mieterinnen und Mieter aufgrund dieser Zentralität des Wohnortes bereit, die nötige Zeit und Energie einzubringen, wenn ihr Engagement gesehen und gehört wird und somit ihre Erwartungen und Motivationen in Bezug auf ihr Engagement befriedigt werden. Hier setzt das Projekt Rekommunalisierung Plus an. In der ersten Phase des Projekts wurde eine standardisierte schriftliche Befragung per Fragebogen durchgeführt. Dabei wurde eine hohe Unzufriedenheit mit den aktuellen Wohnverhältnissen und ein Wunsch nach mehr Mitbestimmungsmöglichkeiten diesbezüglich festgestellt. Aus den Ergebnissen wurden sechs idealtypische Beteiligungstypen entwickelt, die hier in Kürze vorgestellt werden (vgl. Clausen et al. 2018):

- **kommunitärer Typ:** Personen des kommunitären Typs sehen eine allgemeine Verantwortung, sich in öffentliche Prozesse einzumischen. Sie sind der Auffassung, dass eine aktive Selbstbestimmung und -verwaltung effektiver und gerechter ist als die eigentümerbestimmte Verwaltung der Häuser.
- **Metatyp:** Personen, die politisch stark interessiert und informiert sind. Sie betrachten Aktivitäten im Stadtteil in Zusammenhang mit übergeordneten Zielen und gesamtgesellschaftlichen Fragestellungen.
- **On-off-Typ:** Personen, die Probleme in ihrem Wohnumfeld wahrnehmen und bewerten, aber nicht den Schluss ziehen, sich intensiv und aktiv in Mitwirkungsprozessen einzubringen. Angehörige dieses Typs beteiligen sich in der Regel nur bei kurzfristigen Aktivitäten mit absehbarer Auswirkung auf die Situation im Quartier und in der eigenen Wohnung.
- **Einzelkämpfer:** Personen, die ein starkes Bewusstsein über ihre Rechte haben und diese durchsetzen können. Sie verfügen über Rechtskenntnisse. Wenn sie sich, etwa durch eine Hausverwaltung, benachteiligt sehen, gehen sie aktiv persönlich vor, schließen sich aber dazu nicht mit anderen Betroffenen zusammen. Ihre Fähigkeiten stellen sie anderen im Einzelfall zur Verfügung.
- **prekär und gut vernetzter Typ:** Personen in unsicheren Lebensumständen mit schwacher ökonomischer Basis. Sie haben erfahren, dass sie die Ressourcen in ihrem Freundes- und Bekanntenkreis gut nutzen müssen, um über die Runden zu kommen. Die soziale Verankerung im Quartier ist daher für ihre Lebensgestaltung konstitutiv.
- **Nulltyp:** Personen, die kein Interesse an Mieterbeteiligung haben und dieser gegenüber sehr skeptisch stehen.

<sup>2</sup> [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/monitoring/de/2019/tabellen.shtml](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/de/2019/tabellen.shtml)



Diese Idealtypen bildeten die Grundlage der zweiten Phase, wo es erstens darum ging, den Ausbau bestehender Strukturen der Selbstorganisation zu fördern und zweitens durch eine dezidierte Ansprache der identifizierten Idealtypen neue Partizipationsformate auszuprobieren und zu entwickeln. Es folgt eine exemplarische Vorstellung einiger Formate, die im Rahmen des Projekts entwickelt wurden.

## Mängelkampagnen

Das Geschäftsmodell der Deutschen Wohnen am südlichen Kottbusser Tor beruht darauf, die Bewirtschaftungskosten für die Bestände so niedrig wie möglich zu halten und die Einnahmen durch überhöhte Betriebskosten zu steigern. Diese Praxis hat in den letzten Jahren zu einem gigantischen Instandhaltungsrückstau geführt. Im Alltag bedeutet dies für die Mieterinnen und Mieter kaputte Fahrstühle, ausfallende Heizungen und Warmwasserversorgung jedes Jahr pünktlich zum Winteranfang und dennoch doppelt so hohe Betriebskosten wie im Berliner Durchschnitt. Um dieses Geschäftsmodell zu skandalisieren, werden diese Zustände immer wieder durch Pressemitteilungen der Mieterinnen und Mieter thematisiert. Parallel dazu haben wir im Projektzeitraum eine öffentliche Kampagne zur kollektiven Mängelmeldung organisiert, die wir „Mängelmarathon“ genannt haben.

Um das Wissen um das Recht auf mangelfreie Wohnung und zur Durchsetzung der eigenen Rechte von Mietern in solchen Fällen zu verbreitern, organisierte eine AG der Mieter „AG Kotti Süd“ einen „Mängelmarathon“. In der AG Kotti Süd vernetzen sich Mieter des südlichen Kottbusser Tors, um sich über Probleme mit der Miete und dem Vermieter Deutsche Wohnen auszutauschen. Parallel dazu unterstützen sich Mieterinnen und Mieter in den Häusern gegenseitig bei Themen wie Einspruch gegen die überhöhten Betriebskosten bei der Deutsche Wohnen.

Am 29.09.2019 versammelten sich 14 Mieterinnen und Mieter am Gecekondu, um dort das Vorgehen für den Tag zu besprechen und Informationsmaterial vorzubereiten. Im Anschluss verteilten sich die Aktiven auf fünf verschiedene Standorte im Projektgebiet, um jeweils zu zweit einen Infotisch zu betreuen. An den Informationstischen wurden Mieterinnen und Mieter über ihre Rechte bei Mängeln in den Wohnungen und Häusern aufgeklärt. Vor Ort konnte mithilfe der Aktiven eine erste Mängelmeldung ausgefüllt werden. Außerdem wurden bei Interesse weitere Informationen über die Situation der Sozialwohnungen, wie auslaufende Bindungen der Häuser am südlichen Kottbusser Tor, vermittelt und zu den Treffen der AG Kotti Süd eingeladen.



Abb. 1: Gründungstreffen der AG „Kotti Süd“ am Kottbusser Tor im April 2019

## Frauenfrühstück

Ausgangspunkt für die Entwicklung dieses Formats war die Feststellung, dass beinahe alle Angebote der Partizipation und Vernetzung entweder an Wochentagen abends oder an Wochenenden stattfinden, um berufstätige Mieterinnen und Mieter besser erreichen zu können. Dadurch werden Menschen ausgeschlossen, vor allem Frauen, deren Hauptarbeit reproduktive Tätigkeiten sind, wie etwa das Sorgen für schulpflichtige Kinder und lohnarbeitende Männer und die häufig den Idealtypen „prekär und gut vernetzt“ und „On-off“ zuzurechnen sind. Organisiert wurde ein zweiwöchentlich vormittags stattfindendes Frühstück, offen für alle Frauen. Bereits auf dem ersten Treffen etablierte sich Türkisch als Hauptsprache, da die Initiatoren ebenfalls türkischsprachig sind. Dies ermöglichte die Teilnahme von älteren Frauen mit geringen Deutschkenntnissen. Es wird eine Übersetzung ins Deutsche angeboten, die gelegentlich in Anspruch genommen wird. Im Vordergrund des Treffens steht das nachbarschaftliche Miteinander, es gibt keine Tagesordnung oder festgesetzten Themen. Trotzdem sind Probleme rund um das Wohnen und die Miete bei jedem Termin wichtiges Diskussionsthema. Das Format eignet sich als Ort des informellen und niedrigschwelligen Austausches über alltagsnahe Themen, wie etwa Mieterrechte bei Heizungsausfällen. Die Teilnehmenden werden dann zu Multiplikatoren.

## Weitere Formate und Kommunikation in die Nachbarschaft & Co

Ein langjährig etabliertes Format der Nachbarschaftsinitiative Kotti & Co sind die Beratungsangebote zu Mietrecht und Sozialrecht. Der langjährige Erfahrungsschatz aus dieser Arbeit und die Möglichkeit, Informationen über die eigenen Rechte einzuholen, bildeten eine weitere Basis der Arbeit rund um den Instandhaltungsrückstau in den Häusern. Diese Arbeit wird dabei flankiert und in der Nachbarschaft bekannt gemacht durch verschiedene Kommunikationsformate,



wie die im Projektzeitraum geschaffene Informationszeitung „kotti-Info“.<sup>3</sup> Ein weiteres wichtiges Kommunikationsmittel sind Hausaushänge. So wurden darüber beispielsweise Mieter des sozialen Wohnungsbaus über das Auslaufen der Sozialbindungen informiert und zu einem diesbezüglichen Austauschtreffen eingeladen. Außerdem wird eine kontinuierliche Aktion zur Distribution von Plakaten in der Nachbarschaft mit der Aufschrift „Wir bleiben alle Kotti“ durchgeführt, um dadurch einerseits die Bedrohung durch das Auslaufen der Sozialbindungen und andererseits den Wunsch der Mieter nach einem sicheren Wohnort sichtbar zu machen.

Bei allen Kommunikationsformaten wird dabei versucht, der Mehrsprachigkeit der Mieterschaft am Kottbusser Tor Rechnung zu tragen. Deshalb ist der Aufwand für Übersetzungen in Arabisch, Türkisch und Englisch oftmals hoch, hat aber zur Folge, dass eben diejenigen erreicht werden, die am ehesten marginalisiert werden.

Ein seit der Gründung der Mieterinitiative Kotti & Co bewährtes Mittel zur Informationsweitergabe und Vernetzung sind außerdem Hausversammlungen. Im Projektzeitraum wurden acht Hausversammlungen im Projektgebiet durchgeführt, und im Anschluss bildeten sich dort Chatgruppen in WhatsApp oder Telegram für die jeweiligen Hausgemeinschaften. Diese Chatgruppen haben sich in der Folge bewährt für den niedrigschwelligen und schnellen Austausch der Mieter im Projektgebiet. Voraussetzung für die Durchführung einer Hausversammlung war, dass sich ein Mieter des Hauses bereit erklärte, gemeinsam mit Mietern der AG Kotti Süd die Verantwortung für die Vorbereitung und Durchführung der Versammlung zu übernehmen.

## Mierrat Südblöcke

Die oben dargestellten niedrigschwelligen Formate zielen vordergründig auf Beteiligungstypen, die sich im begrenzten Rahmen engagieren. Der langjährige Kampf der Mieterinnen und Mieter am Kottbusser Tor hat jedoch gezeigt, dass auch komplexere und anspruchsvollere Formate der Selbstorganisation breiten Zuspruch finden. Während der zweiten Projektphase wechselten im Projektgebiet auf der südlichen Seite des Kottbusser Tors drei Häuser mit insgesamt 120 Wohnungen den Eigentümer. Die Mieterinnen und Mieter, unterstützt durch das Projekt, gründeten den Mierrat „Südblöcke“ nach dem Vorbild des Mierrats NKZ. Ziel war zuerst der Ankauf der Häuser durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen. An der Wahl dieses selbstorganisierten Mierrates nahm die Hälfte der Haushalte teil, das heißt, es konnte eine für diese Gremien unübliche Wahlbeteiligung von 50 % erreicht werden. Nachdem die Häuser in Besitz eines städtischen Wohnungsunternehmens gekommen sind, strebt der neue Mierrat die Zusammenarbeit mit diesem an.

## Fazit

Wenn die Stadt der Zukunft lebenswert sein soll, muss die Städtebauförderung auf eine gerechte Verteilung von Macht und Ressourcen abzielen. Darunter verstehen wir vor allem die Förderung von lokalen demokratischen Prozessen, die die Selbstbestimmung aller Menschen in ihren täglichen Belangen ermöglicht. Das Wohnen ist dabei eines der zentralsten Themen. Die in der ersten Phase des Projekts (Re-)Kommunalisierung Plus konstruierten idealen Beteiligungstypen deuten auf das Bestehen einer Vielfalt von Zugängen zu demokratischen Prozessen hin. Diese sind Ausdruck der ungleichen Verteilung von materiellen und immateriellen Ressourcen. Um demokratische Partizipation auf der lokalen Ebene zu fördern, soll diese Vielfalt von Zugängen nicht als Hindernis wahrgenommen werden, sondern Ausgangspunkt zur Entwicklung vielfältiger Beteiligungsformate werden.

Niedrigschwellige Formate, wie die oben geschilderten, sind gut geeignet, um breite Gruppen von Mietern in einer marginalisierten Nachbarschaft anzusprechen. Die Erfahrungen am Kottbusser Tor zeigen: Auch komplexere Formate, wie etwa die Mitarbeit in einem Mieterrat, kommen gut an, wenn es ein greifbares Ziel mit voraussehbaren positiven Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Möglichkeit, das Zusammenleben mitzugestalten und darüber mitzuentcheiden, gibt. Um Bevölkerungsgruppen mit geringerem sozialem, kulturellem und ökonomischem Kapital langfristig nicht auszuschließen, müssen Ressourcen zur Verfügung gestellt werden. Aktuell findet die dritte und letzte Phase des Projekts statt. Dabei wird ein Schwerpunkt auf die Konsolidierung und den Ausbau der lokalen Strukturen der Selbstorganisation und die Übertragung der gewonnenen Erfahrungen auf andere Stadtgebiete gelegt.

**Kotti & Co, Kotti-Coop e.V., Mierrat NKZ**

### Weitere Informationen:

<http://kotti-coop.de/>  
<https://kottbusser-tor.org/>  
<http://kotti-info.de/>  
<https://www.youtube.com/user/kottiundco/videos>

### Quellen:

Clausen, Matthias u. a. (2018): Re-Kommunalisierung Plus. Modellprojekt am Kottbusser Tor, hg. von Kotti-Coop e.V., Berlin [http://www.kottbusser-tor.org/rekommstudiekotti\\_web.pdf](http://www.kottbusser-tor.org/rekommstudiekotti_web.pdf)

<sup>3</sup> <http://kotti-info.de/>