

Mängel und Konflikte zu Chancen und Potenzialen



Dr. Frank Jost

Auf dem Wohnungsmarkt ist die Hölle los: Neben dem – zumindest in den Metropolen und Großstädten – viel zu geringen Angebot bezahlbarer Wohnungen sowie den Preissteigerungen sowohl im Eigentums- als auch besonders im Mietensektor gesellen sich nun auch noch steigende Energiepreise hinzu, die voraussichtlich viele Haushalte an die finanzielle Belastungsgrenze bringen

werden. Und über allem schwebt das Querschnittsthema Klimaschutz, das hohe Anforderungen insbesondere im Bau- und Wohnungsbereich stellt.

Auf sämtlichen Ebenen wird versucht, dieser Entwicklung Herr zu werden, etwa im Bereich der Bodenpolitik, wo die Preise in letzter Zeit förmlich explodiert sind, oder bei den Mieten, wo mit „Mietpreisbremsen“ und „Mietendeckeln“ die Entwicklung zumindest gebremst werden soll. Auch der Erwerb bzw. Rückkauf von Wohnungen durch kommunale Wohnungsunternehmen u. a. zur besseren Kontrolle der Mietenentwicklung steht auf der Tagesordnung der öffentlichen Diskussion. Parallel dazu werden auch Neustrukturierungen im Wohnungsbereich kontrovers diskutiert, etwa die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit oder die Umwandlung von kommunalen Wohnungsunternehmen in Anstalten öffentlichen Rechts.

Die Mieterinnen und Mieter scheinen in dieser vertrackten Situation keinen Einfluss oder Gestaltungsspielraum zu haben und als „Akteure“ auf dem Wohnungsmarkt nicht aufzutauchen. Dabei betreffen die Auswirkungen auf dem Boden-, Rohstoff-, Bau- und Mietenmarkt insbesondere sie als „Endverbraucher“. Da es sich bei Wohnungen jedoch nicht um ein beliebiges Konsumgut handelt, bei dem man bei steigenden Preisen etwa auf andere Produkte ausweicht oder zeitweiligen Verzicht üben kann, sind die Mieterinnen und Mieter immer auch in ihrem gesamten Wohn- und Lebensumfeld betroffen. Modernisierungen, Umgestaltungen, bauliche Verdichtungen oder Verkehrserschließungen haben damit – auch ohne den ausschließlichen Blick auf Mietensteigerungen – einen unmittelbaren Einfluss auf die Lebensverhältnisse vor Ort und erfordern die Einbeziehung aller aktiven und betroffenen Akteure. Lokale Demokratie fängt vor

diesem Hintergrund schon auf der Quartiersebene an, auf der es schon seit einiger Zeit Erfahrungen mit der Bildung von „Quartiersräten“ oder „Mieterbeiräten“ gibt. Nun gibt es in Berlin seit sechs Jahren darüber hinaus auch Mietermitbestimmungsmöglichkeiten durch die Bildung von „Mieterräten“ bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und damit erste Erfahrungen bei der unmittelbaren Einbeziehung der Mieterinteressen auf Unternehmensebene.

Das vorliegende Schwerpunktheft gibt einen Überblick über die unterschiedlichen Ansätze zur Behebung von Wohnungsnot, Bodenknappheit sowie Mietenexplosion und fokussiert dabei auf die Mitbestimmungsmöglichkeiten der Mieterschaft an der Quartiers- und Unternehmensentwicklung im öffentlichen Wohnungssektor. Der Fokus liegt dabei auf Berlin, weil hier die Probleme wie in einem Brennglas sichtbar sind und zudem erste Erfahrungen von sechs Jahren Mieteräten in den Aufsichtsräten der öffentlichen Wohnungsunternehmen vorliegen. Hier gilt es, aus den Mängeln und Konflikten zu lernen und diese in Chancen und Potenziale zu verwandeln. Dabei gilt auch, die Akteure aus der Mieterschaft in ihren Möglichkeiten zu unterstützen, denn nicht jeder verfügt über die Zeit oder das Interesse, sich ehrenamtlich in Aufsichtsräten und Mieterversammlungen zu engagieren. Die Aktivierung von Personen vor Ort kann somit stark von zufälligen Mieterzusammensetzungen abhängen, und eine Etablierung von „Berufsbetroffenen“ könnte sich in seiner Akzeptanz vor diesem Hintergrund mittel- und langfristig als nicht tragfähig erweisen.

Die soziale Verantwortung der kommunalen Wohnungswirtschaft ist ein Baustein bei der Schaffung und Wahrung von bezahlbarem Wohnraum – nicht nur in Berlin. Die Gestaltung des gesamten Wohnumfeldes sowie die Mitwirkungsmöglichkeiten der Mieterinnen und Mieter dabei im Blick zu behalten, sind weitere Herausforderungen, denen sich die Unternehmen stellen. Eine Überforderung der Mieterschaft sollte dabei vermieden werden.

Viel Spaß beim Lesen der Beiträge in diesem Heft

Dr. Frank Jost

Redaktion Forum Wohnen und Stadtentwicklung,
vhw e.V., Berlin