



Lisa Vollmer

Sozial und demokratisch?

Kampf um Mietermitbestimmung bei landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin

Die sechs Berliner landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) – Degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, Stadt + Land und WBM – sind in den vergangenen Jahren wieder einmal Gegenstand kontroverser politischer Aushandlungsprozesse geworden. Nicht zuletzt standen sie im Fokus der seit über zehn Jahren erstarkenden mietenpolitischen Bewegung. So wurde zum Beispiel die im Vergleich zum privaten Wohnungsmarkt hohe Zahl von Zwangsräumungen bei den Unternehmen vom Bündnis „Zwangsräumung verhindern“ durch Aktionen in den Konzernzentralen angeprangert. Der sozialen Ausrichtung der Unternehmen widmete sich außerdem eine Volksentscheidinitiative, der Mietenvolksentscheid, der im Jahr 2015 seine Kampagne begann.

Ziel des Bündnisses aus verschiedenen Gruppen der mietenpolitischen Bewegung war es, die LWU stärker auf die Versorgung unterer Einkommensschichten auszurichten. Dazu sollten die sechs als Aktiengesellschaften oder GmbHs strukturierten Unternehmen zu einer Anstalt des öffentlichen Rechts zusammengefasst und umstrukturiert werden. Diese Maßnahme sollte nicht nur die Steuerbarkeit durch das Parlament erhöhen, sondern auch die bei den privatrechtlichen Unternehmensformen stark eingeschränkten Mitbestimmungsmöglichkeiten der Mieterinnen und Mieter erweitern. Neben den sozialen Zielen trat also an zentraler Stelle das Verlangen nach einer Demokratisierung der öffentlichen Wohnraumversorgung, das sich nicht zuletzt aus negativen Erfahrungen mit Zwangsräumungen, Mietsteigerungen und Gewinnabführung an den städtischen Haushalt speiste.

Der Mietenvolksentscheid mündete nach breiter Unterstützung in der ersten Phase der Unterschriftensammlung und nachdem die Regierung rechtliche Bedenken gegenüber dem von der Initiative verfassten Gesetzes geltend gemacht hatte in einem Kompromiss zwischen der zivilgesellschaftlichen Kampagne und der Regierungskoalition aus SPD und CDU. Das daraufhin entstandene Wohnraumversorgungsgesetz setzte nicht nur den Anteil auf 30 Prozent geförderter Wohnungen im kommunalen Neubau und 55 Prozent an wohnberechtigungsscheinbeziehende Haushalte bei Wiedervermietung hoch,¹ sondern führte eine neue Form der Mietermitbestimmung ein: direkt von den Mieterinnen und Mietern gewählte Mieterräte treten seitdem auf Unternehmensebene für die Interessen der Bewohnerschaft ein.

Bildung von Mieterräten

Die Mieterräte sind mit zwei Personen, eine davon mit Stimmrecht, in den Aufsichtsräten der sechs LWU vertreten. Anstatt die LWU zu einer Anstalt des öffentlichen Rechts zusammenzufassen, wurde die Wohnraumversorgung Berlin AöR (WVB)

gegründet, die die Einhaltung der zwischen Senat und Unternehmen geschlossenen Kooperationsvereinbarungen überprüft sowie die Mieterräte und Mieterbeiräte in ihrer Tätigkeit unterstützt.² Die Arbeit der Mieterräte als Interessensvertretung der Mieterschaft wird dadurch erschwert, dass die Inhalte der Aufsichtsratssitzungen der AGs und GmbHs weitgehend der Geheimhaltung unterliegen und die Mieterräte deshalb verunsichert sind, wie sie dort besprochene Themen in ihrer Wählerschaft thematisieren können. Insgesamt fehlt es an einer institutionalisierten oder durch Praxis eingeübten Form der Rückbindung zwischen Mieterräten und Mietern. Eine Brücke könnten die Mieterbeiräte bilden. Allerdings stehen Mieterräte und Mieterbeiräte bisher in keinem formellen Verhältnis zueinander.

Mieterbeiräte sind auf Siedlungs- oder nachbarschaftlicher Ebene tätige Gremien, die ebenfalls von den Mieterinnen und Mietern gewählt werden. Sie erfüllen Kommunikationsaufgaben zwischen LWU und Mieterschaft, sammeln Anliegen und Beschwerden und bringen sich bei der Gestaltung des Wohnumfeldes ein. Damit erfüllen sie eine Art Co-Management-Funktion für die LWU – allerdings ohne mit konkreten Rechten ausgestattet zu sein. Die Mieterbeiräte haben keine verbindliche Verankerung im Wohnraumversorgungsgesetz, und ihre Einsetzung sowie die Bestimmung ihrer konkreten Aufgaben sind von den sechs Unternehmen abhängig. Aktive Mieterbeiräte, unter anderem aus der Initiativgruppe Mieterbeiräte, und die WVB haben in den vergangenen Jahren versucht, diesem Missstand entgegenzuwirken. Die Mieterbeiräte sollten im Jahr 2021 in die Novellierung der Kooperationsvereinbarung aufgenommen sowie ihre Rechte und Pflichten klar umrissen werden. Dies scheiterte allerdings am Widerstand der landeseigenen Wohnungsunternehmen und der mangelnden Unterstützung der SPD, die von 2016 bis 2021 den Senator für Finanzen und seit 2021 den Senator für Stadtentwicklung stellt und damit an zentralen politischen Entscheidungsstellen bzgl. der LWU sitzt.

¹ Seitdem wurden die Anteile jeweils weiter erhöht, auf mittlerweile über 60 Prozent.

² Vgl. dazu auch den Beitrag von Carina Diesenreiter und Maximilian Vollmer in diesem Heft.



Abb. 1: Die unterschiedlichen Ebenen der Mitbestimmung bei den LWU (Quelle: kusWo)

Neben den offiziellen Gremien der Mitbestimmung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen existieren selbst-initiierte Mieterorganisationen in Beständen der LWU.³ Zum Beispiel bestanden in den Häusern der Karl-Marx-Allee, die im Jahr 2019 rekommunalisiert wurden, bereits seit Langem Mieterräte, die ein Zugeständnis bei der Privatisierung der Bestände in den 1990ern waren und bei der sich bietenden Gelegenheit zentraler Akteur bei der Ausübung des Vorkaufsrechts für die Blöcke wurden. Dieser Mieterrat besteht nach der Rekommunalisierung weiterhin und parallel zu den oben beschriebenen Strukturen in den LWU.

Kooperationsvereinbarungen

Etwas anders verhält es sich mit dem Mieterrat im Neuen Kreuzberg Zentrum (NKZ), in den 1970er Jahren als sozialer Wohnungsbau in privater Trägerschaft entstanden. Aufgrund des drohenden Verkaufs des Gebäudekomplexes an den stadtwweit bekannten Vermieter Padovicz schlossen sich die Mieterinnen und Mieter hier im Jahr 2016 zu einem selbstorganisierten Mieterrat zusammen, der auf die Kommunalisierung des Gebäudes drängte – und damit 2017 erfolgreich war. Seitdem befinden sich die etwa 300 Wohn- und 90 Gewerbeeinheiten in der Hand der Gewobag. Der Mieterrat rang daraufhin um sein Fortbestehen und setzte in zähen Auseinandersetzungen, zunächst gegen den Willen des LWU, mit Unterstützung aus der Politik eine Kooperationsvereinbarung durch, in der der selbstorganisierte Mieterrat anerkannt und das gemeinsame Arbeiten auf Augenhöhe an der Entwicklung des Bestandes zugesichert wird (Mieter-

³ Verwirrend ist hier, dass diese teils ebenfalls den Namen „Mieterrat“ tragen, aber – anders als die offiziellen Mieterräte in den LWU – nicht auf unternehmens-, sondern auf nachbarschaftlicher Ebene organisiert sind.

rat NKZ/Gewobag 2019). Die Kooperationsvereinbarung wurde von den Unterzeichnenden bei einer Pressekonferenz vorgestellt und dabei von der mittlerweile ehemaligen Senatorin für Stadtentwicklung, Katrin Lompscher (Die Linke), als politischer Meilenstein der Demokratisierung der LWU gepriesen. Jüngst wurde diese Vereinbarung durch die unabgesprochene Ankündigung der Innensenatorin (und

früheren wohnungspolitischen Sprecherin der SPD, die mit dem Kontext gut vertraut ist) hintergangen, indem die Ansiedlung einer Polizeiwache in dem Gebäude über die Köpfe der Mieterinnen und Mieter und trotz Veto des Mieterrats verkündet wurde.

Auch andere Mieter artikulierten im Zuge der (Re-)Kommunalisierung durch Ankauf oder Ausübung des Vorkaufsrechts in den letzten Jahren den Anspruch auf mehr Mitbestimmung innerhalb der LWU. Denn diese (Re-)Kommunalisierungen sind meist darauf zurückzuführen, dass die Hausgemeinschaft sich aktiv dafür eingesetzt hat, darüber zusammengewachsen ist und Ideen zur Verwaltung und Gestaltung ihres Hauses bzw. ihrer Siedlung entwickelt hat. Wie die Mieterräte in der Karl-Marx-Allee und im NKZ sind solche Hausgemeinschaften – wie zum Beispiel aus der Wrangelstraße 66, dem ersten Vorkaufsrechtsfall in Friedrichshain-Kreuzberg – Teil des Bündnisses „kommunal & selbstverwaltet Wohnen“ (kusWo) geworden, das die Bestrebungen zur Demokratisierung der LWU seit Mitte 2017 bündelt und dabei in engem Austausch mit den offiziellen Mieterräten und Mieterbeiräten der LWU steht.

Bündnis „kommunal & selbstverwaltet Wohnen“

Ebenfalls Teil des Bündnisses sind in den 1980er und 1990er Jahren besetzte Häuser, die im Bestand der LWU legalisiert wurden. Sie verfügen über gewerbliche Pachtverträge, die ihnen weitgehende Selbstverwaltungsrechte und fixe Mietkosten garantieren. Im Gegenzug übernehmen die Hausgemeinschaften, meist als Vereine organisiert, weitgehende Verantwortung bei der Instandhaltung und Verwaltung der Mietshäuser. Diese Häuser sind also ein Beispiel dafür,

wie weit Mit- bzw. Selbstbestimmung unter dem Dach der LWU gehen kann, aber auch ein Beispiel dafür, mit welchen Pflichten und Ansprüchen an die eigene Organisationsform solche Rechte verbunden sind.

Die Pachtverträge, die die Selbstbestimmungsrechte festlegen, sind allerdings einer Laufzeit unterworfen, die in einigen der selbstverwalteten Häuser in den letzten Jahren an ihr Ende gelangte. Verhandlungen über neue Pachtverträge standen also an und das in einer gänzlich anderen Situation als zur Zeit der Legalisierung der Besetzungen. In einem außerordentlich angespannten Wohnungsmarkt und angesichts von mit dem Auftrag ausgestatteten LWU, den Bestand an landeseigenen Wohnungen zu erhöhen (wozu die Wohneinheiten unter Pachtvertrag formell absurderweise nicht zählen), mussten die selbstverwalteten Häuser stark dafür kämpfen, überhaupt neue Pachtverträge zu erhalten, und Mietsteigerungen hinnehmen, die sie angesichts der in kompletter Eigenregie und mit eigenen finanziellen Mitteln erfolgten Instandsetzung und -haltung ihrer Häuser als nicht gerechtfertigt ansahen.

Das Bündnis „kommunal & selbstverwaltet Wohnen“ vereint also Vertreterinnen und Vertreter ganz unterschiedlicher Bautypologien – vom Gründerzeitmietshaus bis zur Wohnsiedlung –, unterschiedlicher sozialer Milieus und unterschiedlicher Vorstellungen, wie Mit- und Selbstbestimmung der Mieterinnen und Mieter bei den LWU aussehen könnte. Die Vorteile einer Demokratisierung der LWU für alle diese Gruppen begründet das Bündnis in ihrer 2018 veröffentlichten Broschüre wie folgt: „Die kommunale und selbstverwaltete Kooperation bietet Vorteile für die Mieter*innen und die LWU. Die Mieter*innen können durch die Mitbestimmung Verdrängung und Privatisierung verhindern

und ihre eigene Wohnsituation sowie die anderer Mieter*innen sozial gestalten. [...] Mit der Mitbestimmung verändert sich das Verhältnis der Mieter*innen zum Haus. Sie tragen vermehrt Sorge für die Häuser, Gemeinschaftsflächen und die Nachbarschaft. Denn stabile Hausgemeinschaften wirken nicht nur nach innen, sondern auch in den Stadtteil. Darüber hinaus trägt die Demokratisierung des Wohnens zu einer Demokratisierung und Gemeinwohntwicklung in der gesamten Gesellschaft bei. Beispiele aus Berlin und anderen Städten zeigen, dass Mitbestimmung und Selbstverwaltung geeignete Mittel sind, um:

- die Mieten langfristig niedrig zu halten,
- Reprivatisierung zu verhindern,
- soziale Strukturen in Nachbarschaften zu schaffen,
- demokratische Prozesse einzuüben und zu stärken“ (kusWo 2018, S. 6).

Demokratisierung des Wohnens

Die unterschiedlichen Begehren nach Mitbestimmung möchte kusWo durch ein baukastenartiges Modell realisiert sehen. In verschiedenen Bereichen, wie Verwaltung, Wohnungsbelegung, Instandhaltung/Modernisierung, Gewerbe oder nachbarschaftliches Umfeld sollen selbstorganisierte Mietervertretungen selbst bestimmen können, in welchem Maße sie mitbestimmen wollen. Ein hohes Maß an Mitbestimmung setzt dabei einen hohen Organisationsgrad der Mieterinnen und Mieter voraus.

Um ihre Forderungen und konkreten Umsetzungsideen durchzusetzen, trat kusWo ab 2018 in einen Austausch mit den Spitzen der LWU und den regierenden Fraktionen

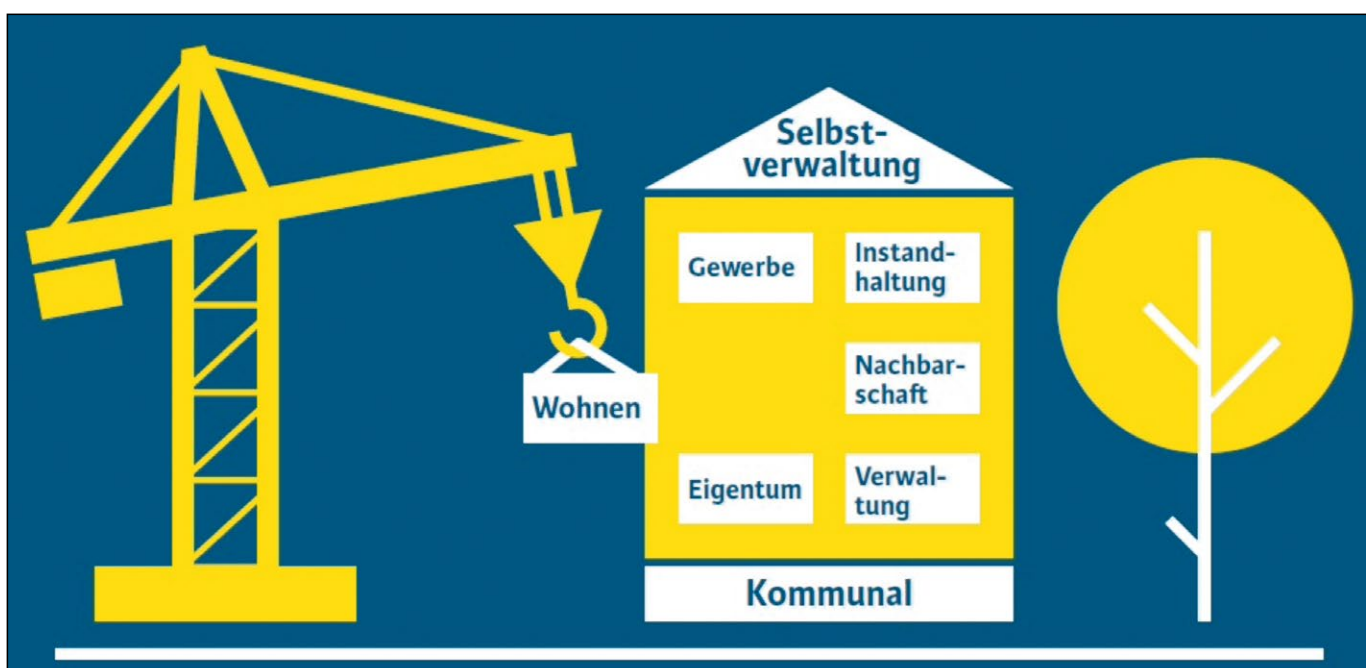


Abb. 2: Die unterschiedlichen Bereiche der Mitbestimmung bei den LWU (Quelle: kusWo)



bzw. zuständigen Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und für Finanzen. Das Bündnis formulierte konkrete Vorschläge, wie bei der anstehenden Überarbeitung der Kooperationsvereinbarung zwischen LWU und Regierung die Demokratisierung der Unternehmen befördert werden könnte (kusWo 2019). Dabei trafen sie auf entschiedenen Widerstand der LWU und auf wenig Unterstützung der Regierungsparteien (vgl. dazu kusWo 2020). Die direkten Gespräche mit den Spitzen der LWU wurden von diesen ohne Begründung abgebrochen. Unter Führung der Linken unterstützte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zwar prinzipiell die Anliegen von kusWo, war aber nicht bereit, einen größeren Konflikt mit der SPD-geführten Senatsverwaltung für Finanzen einzugehen. Da auch die soziale Ausrichtung der LWU, zum Beispiel bezüglich der Anteile geförderten Wohnraums, zwischen den Koalitionspartnern umstritten war, wurden die Forderungen nach Demokratisierung zur verzichtbaren Verhandlungsmasse.

Die Ideen der Demokratisierung der öffentlichen Wohnraumversorgung werden auch in anderen Teilen der mietenpolitischen Bewegung Berlins vorangetrieben und aufgegriffen. Die Mietergemeinschaft Kotti & Co, aktiv am südlichen Kottbusser Tor, fordert schon lange nicht nur die (Re-)Kommunalisierung ihrer Häuser, sondern auch deren demokratische Verwaltung (Kotti & Co 2013, 2018). Nach dem Ankauf durch das Land Berlin im Jahr 2021 und die Überführung in die Bestände der Gewobag und zum größeren Teil der Howoge bietet sich nun die Gelegenheit, diese Forderungen in die Praxis umzusetzen. Auch hier bremsen die LWU. Eine Mieterbeiratswahl wurde bisher aufgeschoben, sodass die seit mittlerweile einem Jahrzehnt aktiven Mieterinnen und Mieter die Wahl und Gründung eines selbstinitiierten lokalen Mieterrates anstreben.

Auch in der Kampagne „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ (DWE) spielt die Demokratisierung der Wohnraumversorgung eine zentrale Rolle. Aufbauend auf den Forderungen des Mietenvolksentscheids und des Bündnisses „kommunal & selbstverwaltet Wohnen“ sollen die vergesellschafteten Bestände in eine Anstalt öffentlichen Rechts überführt werden und somit der direkteren demokratischen Kontrolle des Parlaments unterstehen. Außerdem soll in dieser Anstalt öffentlichen Rechts ein mehrstufiges Rätssystem installiert werden, das die Mitbestimmung aller Mieterinnen und Mieter bei Unternehmensentscheidungen sicherstellt (DWE 2019).

Die vielfältigen Kämpfe um eine soziale und demokratische öffentliche Wohnraumversorgung in Berlin zeigen, dass sich tiefgreifend neoliberal reformierte Institutionen der Wohnraumversorgung, wie die LWU in Berlin, nicht ohne politische Konflikte und massiven Druck verändern lassen. Und sie zeigen, dass das Thema der Demokratisierung auch von

politisch-institutioneller Seite mehr Unterstützung braucht. Inzwischen – so scheint die Botschaft aus der mietenpolitischen Bewegung – fangen die Mieterinnen und Mieter einfach schon mal selbst an.



Vertr.-Prof. Dr. Lisa Vollmer

Vertretungsprofessorin für Stadtplanung,
Institut für Europäische Urbanistik,
Bauhaus-Universität Weimar

Quellen:

DWE (2019): Vergesellschaftung und Gemeinwirtschaft. Lösungen für die Berliner Wohnungskrise. https://www.dwenteignen.de/wp-content/uploads/2020/01/Vergesellschaftung_Download_2.-Auflage.pdf (letzter Zugriff am 02.06.2022).

Kotti & Co (2013): Rekommunalisierung Plus Kotti. Blogbeitrag. <https://kottiundco.net/2013/10/30/rekommunalisierung-plus-kotti/> (letzter Zugriff am 02.06.2022).

Kotti & Co (2018): Rekommunalisierung Plus. Modellprojekt am Kottbusser Tor. Studie. <https://kottbusserter.org/> (letzter Zugriff am 02.06.2022).

kusWo (2018): kommunal & selbstverwaltet Wohnen. Mieter*innen für die Demokratisierung der Wohnraumversorgung. Broschüre, Berlin.

https://kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de/kuswo_broschuere.pdf (letzter Zugriff am 02.06.2022).

kusWo (2019): Überarbeitung Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (LWU): Änderungs- und Ergänzungsvorschläge des Netzwerkes „kommunal & selbstverwaltet Wohnen, kusWo“ https://kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de/2019_ueberarbeitung_koopv_kuswo.pdf (letzter Zugriff am 02.06.2022).

kusWo (2020): Öffentliche Hand und alles gut? Mieter*innen für die Demokratisierung der Wohnraumversorgung. In: Schönig, Barbara/Vollmer, Lisa (Hg.) (2020): Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung, transcript: Bielefeld, S. 176–190.

Mieterrat NKZ/Gewobag (2019): Kooperationsvereinbarung.

https://Mieterratnkz.de/wpcontent/uploads/2019/08/Kooperationsvereinbarung_Gewobag_NKZ.pdf (letzter Zugriff am 02.06.2022).