

# Vergesellschaftung und Gemeinwirtschaft

Lösungen für die Berliner Wohnungskrise

herausgegeben von der Initiative





## Inhalt

**Was ist Vergesellschaftung?** 3

**Was ist Gemeinwirtschaft?** 5

**Wohnraum als öffentliches Gut – Versorgungskrisen durch Gemeinwirtschaft lösen** 9

Leistbarer Wohnraum für Generationen • Neubau für die wachsende Stadt  
• Perspektiven für das Kleingewerbe • Kitas und Jugendzentren • Räume für Kunst • Räume für Mieter\*innen, Basisarbeit und Basispolitik • Dezentrale Unterbringung von Geflüchteten • Diskriminierungsfreie Vermietung  
• Schutzräume vor Gewalt • Barrierefreies Wohnen • Verhinderung von Zwangsräumungen – Vermeidung von Obdachlosigkeit

**Ökonomische und demokratische Möglichkeiten der Gemeinwirtschaft** 14

Vergesellschaftung für gute Arbeit • Vergesellschaftung spart Wohngeld und Ausgaben bei „Kosten der Unterkunft“ • Gegenmodell zu finanzmarktgetriebener Globalisierung • Stärkung lokaler Wirtschaftskreisläufe • Gemeinwirtschaft und Energiewende • Ein gemeinwirtschaftliches Bauunternehmen – die Bauhütte • Privatisierungsverbot

**Demokratie und Selbstverwaltung – zur Ausgestaltung der Anstalt öffentlichen Rechts (AöR)** 21

Die Verwaltungsstruktur der AöR • Kontrolle der AöR • Zweckbindung • Lokale Selbstverwaltung: Gesamt- und Gebietsmieter\*innenräte, Siedlungsräte • Organisation für Demokratie • Selbstverwaltung einzelner Hausgemeinschaften • Entscheidungswege

Anmerkungen 31

Bildnachweis und Impressum 32



## Was ist Vergesellschaftung?

Durch Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen kann Berlin Probleme lösen, für die heute der Politik jedes Mittel fehlt. Öffentliches Eigentum erlaubt nicht nur leistbare Mieten, sondern auch Schutz für Kleingewerbe, dezentrale Unterbringung von Geflüchteten, Raum für Kunst und alternative Jugendkultur oder Schutzräume vor häuslicher Gewalt. Demokratische Selbstverwaltung bedeutet, dass über die Umsetzung dieser Möglichkeiten direkt in den Bezirken und Kiezen entschieden werden kann. Statt Bürgerbeteiligung nur als Bremse für den Neubau zu diffamieren, nimmt Vergesellschaftung Demokratie als Chance: Sie öffnet Räume für politische Gestaltung, die durch Privatisierung und eine rein investorenorientierte Stadtpolitik der letzten drei Jahrzehnte verbaut worden sind. Politik hat sich selbst handlungsunfähig gemacht, Folge dieser Ohnmacht ist die überall beklagte „Politikverdrossenheit“. Indem Vergesellschaftung die Kontrolle über die Stadt dem Markt entzieht und der Stadtgesellschaft überträgt, ist sie eine demokratische Antwort auf Scheinlösungen und menschenfeindliche Selbstermächtigung, wie sie von Rechtspopulisten angeboten werden. Vergesellschaftung ist ebenso ein Gegenentwurf zu folgenlosen Partizipations- und Bürgerdialogen. Statt einer weiteren Mitmachfalle erhalten die Berliner\*innen ihre Stadt zurück und die Möglichkeit, aktiv an der Gestaltung ihres Umfelds teilzuhaben sowie die Weichen zu einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik zu stellen.

Doch wie sieht Vergesellschaftung konkret aus? Artikel 15 des Grundgesetzes ermöglicht es, Grund und Boden „zum Zwecke der Vergesellschaftung“ in „Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft“ umzuwandeln. Ganz bewusst verweist die Wortwahl auf die Gesellschaft als Trägerin von Gemeingut.

Vergesellschaftung bedeutet für uns deshalb erstens die Überführung von privatem in öffentliches Eigentum, zweitens eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung dieses Eigentums – und drittens die demokratische Verwaltung des Ganzen. Denn über Gemeinwohl können wir als Stadtgesellschaft nur gemeinsam entscheiden.

Diese dreifache Kombination erlaubt Möglichkeiten, die kein anderes stadtpolitisches Instrument bietet. Sie muss jedoch mit Inhalt gefüllt werden – was bedeutet Gemeinwirtschaft heute? Was kann sie leisten? Diese Fragen spielten bisher eine untergeordnete Rolle, sind aber zentral für ein zu schaffendes Vergesellschaftungsgesetz. Da unser als Volksbegehren einge-

*Unterschriftensammeln in der ersten Phase für unser Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“, April bis Juni 2019*

reicher Beschluss nur grobe Leitlinien für ein solches Gesetz vorgibt, wollen wir hier konkreter werden. Wir erläutern mit diesem Papier die Konzepte von Vergesellschaftung und Gemeinwirtschaft – aber auch unsere Vorstellungen zur Verwaltung der vergesellschafteten Wohnungsbestände in der von uns geforderten „Anstalt öffentlichen Rechts“.

*Errichtet von der Bergischen Bauhütte war der Neubau das größte Genossenschaftsgebäude in Deutschland, als er im Juni 1931 in Betrieb genommen wurde. Die Konsumgenossenschaft „Vorwärts-Befreiung“ hatte 800 Beschäftigte und mehr als 48.000 Mitglieder – sie versorgte fast jeden zweiten Haushalt der Stadt.*



## Was ist Gemeinwirtschaft?

Artikel 15 des Grundgesetzes steht in einer langen Tradition der Gemeinwirtschaft, die mit dem Artikel 156 bereits in der Weimarer Verfassung von 1919 verankert war: Auf Drängen der Räte- und Betriebsrätebewegung fand sich bereits dort die Möglichkeit zur Umwandlung von Privatunternehmen in gemeinwirtschaftliche Strukturen.

Gemeinwirtschaft bezeichnet in verschiedenen Definitionen ein Wirtschaften, bei dem Gebrauchswerte im Vordergrund stehen – die Versorgung mit lebenswichtigen Gütern, basierend auf Solidarität, Demokratie und Selbsthilfe. Da Konsumenten und Eigentümer in der Regel Teil derselben wirtschaftenden Gruppe sind, entsteht kein Renditedruck zugunsten externer Investoren. Gewinne bleiben in der Gemeinschaft und finanzieren bessere Versorgung, Preissenkungen oder fließen an eine lokale Eigentümergemein-

schaft zurück – etwa in Form der genossenschaftlichen Rückvergütung. In aktuellen Debatten wird Gemeinwirtschaft auch als „solidarische Ökonomie“ verhandelt. Historische Träger von Gemeinwirtschaft waren zunächst Genossenschaften und Kooperativen, die sowohl von liberalen als auch von sozialistischen Wirtschaftsreformern seit Ende des 19. Jahrhunderts empfohlen wurden. Je nach Auffassung stand die Gemeinschaft der Kleineigentümer oder die Solidarität der Arbeitenden im Vordergrund.

Mit der Revolution 1918/19 stand die Forderung nach wirtschaftlicher Demokratie hoch im Kurs. Obwohl es nicht zu großflächigen Sozialisierungen kam, blühte in der zweiten Hälfte der 1920er-Jahre Gemeinwirtschaft insbesondere auf dem Wohnungsmarkt. In Berlin entstanden Gesellschaften wie die GEHAG oder die Vorläufer der GSW. Sie ergänzten die älteren Genossenschaften, die bereits seit den 1890ern bestanden – ein neues Genossenschaftsgesetz hatte 1889 mit neuen Haftungsregelungen eine Rechtsform für Gemeinwirtschaft vorgelegt. Das Ende des Obrigkeitsstaates ermöglichte auch den Einstieg der Städte mit eigenen Bauträgern, die mangels öffentlicher Rechtsform oft als Aktiengesellschaft oder GmbH firmierten. Insbesondere Berlin wurde zum Zentrum einer gemeinwirtschaftlichen Wohnungsversorgung. Möglich war dies durch staatliche Förderung: Eine Hauszinssteuer schöpfte ab 1924 inflationsbedingte Spekulationsgewinne privater Immobilienbesitzer ab und ermöglichte Kredite an städtische und genossenschaftliche Bauträger. Staatliche Rahmenplanung sicherte Gemeinwirtschaft ab – mit rein marktwirtschaftlichen Methoden hätte es den sozialen Wohnungsbau der 1920er-Jahre nicht gegeben. Auch reiner Staatsdirigismus war dieser Tradition fremd. Erst unter dem NS-Regime wurden insbesondere gewerkschaftsnahe Baugesellschaften verstaatlicht – aus Gemeineigentum wurde Staatseigentum. Die demokratischen Selbstverwaltungsideen, aber auch die neue Bauhaus-Ästhetik der gemeinwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen waren den Nationalsozialisten ein Dorn im Auge. Ebenso natürlich die Gewerkschaften und ihr Anspruch auf Demokratie im Wirtschafts- und Arbeitsleben.

Nach 1945 spielte die Gemeinwirtschaft eine wichtige Rolle bei den Debatten um eine Neuordnung der westdeutschen Wirtschaft – die Hamburger Universität für Wirtschaft und Politik (HWP) wurde 1948 als Akademie für Gemeinwirtschaft gegründet, der DGB und die Konsumgenossenschaften gründeten eine eigene Bank für Gemeinwirtschaft, um ihre Gelder nicht Privatbanken und dem Finanzmarkt zu überlassen. Die Sozialdemokratie setzte 1949 durch, dass Gemeinwirtschaft und Vergesellschaftung mit Artikel 15 ins Grundgesetz aufgenommen wurden. Hinter all dem stand ein antifaschistischer Impuls: Gemeinwirtschaft war ein demokratischer Gegenentwurf zur Ideologie der „Volksgemeinschaft“, mit der auch die

Zerschlagung von Betriebsräten und das Führerprinzip in der Wirtschaft begründet worden war.

Obwohl Gemeinwirtschaft nach 1945 in Westdeutschland nicht zur Norm wurde, erfüllte sie auf dem Wohnungsmarkt eine wichtige Versorgungsfunktion. Im NS enteignete Wohnungsgesellschaften wie die Neue Heimat in Hamburg kamen wieder in Gewerkschaftshand und leisteten über Jahrzehnte einen wichtigen Beitrag zur Beseitigung der Nachkriegswohnungsnot in Westdeutschland. Mit einer rein privaten Immobilienwirtschaft wäre es niemals gelungen, die kriegszerstörten Städte wiederaufzubauen und Wohnungen für die stark wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Erst in den 1980er-Jahren geriet die Wohnungsgemeinwirtschaft in eine Krise. Fehlende demokratische Kontrolle führte zu Missmanagement und Überschuldung der Neue Heimat. Infolge mangelnder Wertschätzung trennte sich der DGB von seinen Wohnungen: Sie entsprachen nicht mehr dem sich anbahnenden neoliberalen Zeitgeist. 1990 wurde dann mit der Wohnungsgemeinnützigkeit der rechtliche Rahmen für Gemeinwirtschaft auf dem Wohnungsmarkt beseitigt. Seitdem gibt es keine Regulation oder Förderung mehr für das Handeln nicht profitorientierter Akteure auf dem Wohnungsmarkt. Im Gegenteil: der Staat beteiligte sich aktiv an der Demontage, etwa durch die Privatisierung von GEHAG und GSW zwischen 1998 und 2004. Neben den dringend benötigten Wohnungsbeständen verloren die Städte damit auch die Kontrolle über Flächen und Grundstücke. Der für eine wachsende Stadt notwendige Neubau ist damit ausgebremst, denn Grund und Boden ist nicht vermehrbar. Nur Vergesellschaftung kann daher zwei Dinge leisten: einen öffentlich-gemeinwirtschaftlichen Wohnungssektor in der notwendigen Größe aufzubauen und durch demokratische Mitbestimmung dafür zu sorgen, dass dieses öffentliche Gut nicht erneut privatisiert oder zweckentfremdet wird.



## Wohnraum als öffentliches Gut – Versorgungskrisen durch Gemeinwirtschaft lösen

Die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne würde die Stadtgesellschaft zur Eigentümerin von über 200.000 Wohnungen samt den dazugehörigen Flächen machen – eine andere Qualität als die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten oder Rückkäufe. Erst durch diese Größenordnung wird ein relevanter Sektor des Berliner Wohnungsmarktes zum öffentlichen Gut. Folgende Probleme, um deren Lösung heute ergebnislos gerungen wird, könnte die von uns angestrebte Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) als Verwalterin dieses öffentlichen Gutes sofort angehen:

### Leistbarer Wohnraum für Generationen

Stadtplanung ist nicht etwas für morgen, sondern auch für übermorgen. Politiker\*innen denken in Vierjahreszeiträumen, unsere Initiative denkt auch an die Stadt unserer Enkel. Daher wollen wir nach dem Vorbild des „roten Wien“ einen öffentlichen Wohnungsbestand schaffen, der dauerhaft leistbare Mieten garantiert und durch seine Größe preisdämpfend auf den Gesamtmarkt wirkt. Nur öffentliches Eigentum kann diese Aufgabe leisten, bestätigte jüngst der Bundesgerichtshof: Er erklärte bei geförderten Wohnungen privater Eigentümer eine dauerhafte Sozialbindung für illegal, das heißt, dass nach Ablauf der festgelegten Frist der Eigentümer die Miete frei festlegen darf.

### Neubau für die wachsende Stadt

Unsere Initiative will Neubau nicht verhindern, sondern ermöglichen. Die zur Vergesellschaftung vorgesehenen Immobilienkonzerne Berlins haben gekauft, modernisiert, statt instand gehalten, die Mieten erhöht – aber fast nichts gebaut. Mit der Sozialisierung von über 200.000 Wohnungen würde an ihre Stelle ein öffentlicher Akteur treten, der neben der vernachlässigten Instandhaltung mit Nachverdichtung und Dachgeschossausbau beginnen könnte. Zudem bezieht unser Volksbegehren auch unbebaute Grundstücke mit ein: Statt Renditeobjekten für Deutsche Wohnen & Co entstünde dort gemeinwirtschaftlicher Neubau mit 100 % leistbaren Wohnungen. Auch der Ankauf neuer Flächen ist möglich – bei Entschädigung unter Marktwert ist die angestrebte Anstalt öffentlichen Rechts finanziell bestens aufgestellt.

*Wahlplakat der CDU 1947*

### **Perspektiven für das Kleingewerbe**

Nicht nur die Verdrängung der Bewohnerschaft, auch die Verdrängung des Kleingewerbes ist ein Problem in Berlin. Eckkneipen und inhabergeführte Geschäfte weichen Ketten und Franchises. So etwa der Laden „Kamil Mode“ in Kreuzberg – nicht nur Landes-, sondern auch Bundespolitiker unterzeichneten jüngst einen offenen Brief an dessen Vermieter, in dem sie zum Erhalt des inhabergeführten Modegeschäfts am Kottbusser Damm aufriefen. Dies zeigt einerseits Engagement – andererseits auch das Unvermögen der Politik, die weder Ersatzräume noch ein besseres Gewerbemietrecht anbieten kann.

Vergesellschaftung würde ermöglichen, statt ergebnislosen Bittbriefen eine berlinweite Strategie für das Kleingewerbe umzusetzen. Eine Vergesellschaftung würde auch zahlreiche Wohnhäuser mit Gewerberäumen betreffen. In solchen Mischnutzungen ist oft Kleingewerbe ansässig – dieses wäre vor Verdrängung geschützt. Denn auch für die Gewerbemietverträge würde gelten: leistbare Mieten statt Maximalprofit.

Als Vermieterin kann die Stadt sich bei Neuvermietungen daran orientieren, welches Gewerbe der Kiez braucht, und der von Marktlogik getriebenen Gentrifizierung entgegenarbeiten. Neubau kann Gewerberäume nur für die neuen Stadtquartiere schaffen – Vergesellschaftung dagegen öffnet und sichert im Altbaubestand.

### **Kitas und Jugendzentren**

Der Mangel an Gewerbeflächen betrifft auch soziale Einrichtungen, die für das Überleben unserer Stadt wichtig sind. Berlin hat eine massive Kitakrise und dennoch werden Kinderläden aus den Innenstädten verdrängt. Nur öffentliche Vermieter können dauerhaft Raum für Kinder sichern. Ebenso geht es den Jugendzentren unserer Stadt – wir bräuchten mehr davon für das wachsende Berlin, stattdessen werden mit Potse und Drugstore zwei vorbildliche Einrichtungen bedroht bzw. geschlossen. Bezirke und Senat sind auch hier nicht in der Lage, Ersatzräume zu stellen, weil ihnen der eigene Immobilienbestand fehlt.

### **Räume für Kunst**

Ateliers, Galerien und Kunsträume sind ebenfalls von Verdrängung aus Gewerbeimmobilien betroffen. Nicht nur aus Spaß am bunten Aufzug wurde die Mietenwahnsinn-Demonstration am 6. April 2019 von zahlreichen Künstler\*innen mitorganisiert. Viele Künstler\*innen stehen mit dem Rücken zur Wand. Gerade die noch nicht etablierte, experimentelle Kunst, die Subkultur und die alternative Szene, die vom Stadtmarketing gern hochgehalten werden, verlieren ihre Räume in Berlin. Auch ihnen kann die Politik

bisher kaum etwas anbieten – weil ihr die Ersatzräume fehlen. Vergesellschaftung kann auch hier neue Orte öffnen.

### **Räume für Mieter\*innen, Basisarbeit und Basispolitik**

Kommerzialisierte Wohnungswirtschaft verhindert durch hohe Mieten und politisch diskriminierende Vermietungspraxis die Organisation der Mieter\*innen und politischer Initiativen. Vergesellschaftete Immobilien schaffen kostenlose Angebote für Mieter\*inneninitiativen, -versammlungen und -räte, Beratung sowie politische Veranstaltungen und politische Gruppen.

### **Dezentrale Unterbringung von Geflüchteten**

Die Zeit der Tempohomes und Container ist noch nicht vorbei in Berlin und nach wie vor sind Geflüchtete die am meisten benachteiligte Gruppe auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Keine eigene Wohnung zu haben erschwert die Integration in Bildung und Beruf und verstärkt psychische Erkrankungen. Die dezentrale Unterbringung kommt jedoch nur schleppend voran, weil der private Markt keine Wohnungen für Geflüchtete bereithält, sondern nur Hostelbetten und Immobilien für absurd übertriebene Tagesätze. Das Mehrfache einer Monatsmiete wird dabei für eine Unterbringung aufgebracht, die unter allen Standards ist. Nur ein großer öffentlicher Wohnungsbestand würde Geflüchteten menschenwürdiges Wohnen ermöglichen.

Vergesellschaftung schafft diesen Wohnungsbestand und würde dezentrale Unterbringung erleichtern. Ein Teil frei werdender Wohnungen könnte ähnlich wie bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften für Härtefälle vorgehalten werden, die am Markt zu kurz kommen – darunter auch Geflüchtete. Dazu braucht es natürlich politischen Willen: Bislang sind Geflüchtete mit dem Status „Asylbewerber“ und „Duldung“ vom Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins ausgeschlossen. Derartige Diskriminierungen müssen abgebaut werden – vergesellschaftete Wohnungen sollen allen Mitgliedern der Stadtgesellschaft offenstehen, den alteingesessenen und den neu dazugekommenen.

### **Diskriminierungsfreie Vermietung**

Nicht nur Geflüchtete, sondern auch viele Menschen mit „nicht deutschen“ Namen sind auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert. Eine Studie von 2017 zeigte, dass insbesondere Wohnungsbewerber\*innen mit türkischen und arabischen Nachnamen deutlich schlechtere Chancen haben. Auch andere Formen der Diskriminierung wirken bei der Vergabe – Geschlecht, Alter, Kleidungsstil und zahlreiche andere sachfremde Kriterien entscheiden den Ausgang eines „Wohnungscastings“. Da Vermieter\*innen

ihre Vergabeentscheidungen nicht begründen müssen, nützt das Antidiskriminierungsgesetz hier nur in seltenen Ausnahmefällen. Es braucht ein aktives Vorgehen gegen Diskriminierung aller Art: Schulung von Mitarbeiter\*innen, transparente Vergaberichtlinien, eigene Antidiskriminierungsbeauftragte bis hin zur Erprobung von anonymen Bewerbungsverfahren. Eine öffentliche Vermieterin wie die von uns geplante Anstalt öffentlichen Rechts könnte hier Vorreiterin sein und Modelle für diskriminierungsfreies Vermieten entwickeln. Angesichts der Größe der Anstalt wäre auch ein\*e eigene\*r Antidiskriminierungsbeauftragte\*r denkbar. Die Beteiligung von Menschen mit Migrationshintergrund in der Selbstverwaltung der Wohnungen soll ebenfalls sichergestellt werden.

### **Schutzräume vor Gewalt**

Gewalt in Partnerschaften spielt sich oft in den eigenen vier Wänden ab – die Täter sind meist Väter, Partner oder Ehemänner. Der Ausstieg aus einer Gewaltbeziehung gelingt nur, wenn den Opfern kurzfristig ein neuer Ort zum Leben zur Verfügung steht. Viele Menschen können in der Großstadt nicht auf Verwandte oder Familiennetzwerke zurückgreifen – sie brauchen öffentliche Unterstützung. Doch diese fehlt. Seit Jahren ist bekannt, dass es in Berlin nicht genug Frauenhäuser gibt. „17.11.2015, 16.30 Uhr. Nicht ausreichend Plätze, da mehrere Kinder. Frau geht wieder in die Wohnung zum Täter zurück“, zitierte die Berliner Zeitung bereits 2016 exemplarisch das Gesprächsprotokoll der Notruf-Hotline der Berliner Initiative gegen Gewalt an Frauen (BIG). Seitdem hat sich die Lage nicht verbessert. Auch für Jugendliche, ebenfalls oft von Gewalt betroffen, fehlt es an Einrichtungen. Jenseits von Hilfsträgern schnell eine eigene Wohnung zu finden ist fast unmöglich. Der kaputte Wohnungsmarkt begünstigt so das Verbleiben an Gewaltorten. Ein großer öffentlicher Wohnungsbestand könnte auch hier Prioritäten setzen: ein bestimmtes Segment an Wohnungen könnte in Zusammenarbeit mit Beratungsstellen und Hilfseinrichtungen bevorzugt an Gewaltopfer vergeben werden.

### **Barrierefreies Wohnen**

Nach wie vor herrscht ein Mangel an barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung. Auch hier könnte ein öffentlicher Vermieter aktiv werden und bei Modernisierung und Neubau Barrieren abbauen und Wohnraum öffnen für Menschen, die am Markt wenig Chancen haben, wenn sie nicht das nötige Geld mitbringen.

### **Verhinderung von Zwangsräumungen – Vermeidung von Obdachlosigkeit**

Mietrückstände und Zwangsräumungen sind eine der häufigsten Ursachen von Obdachlosigkeit. Letztere hat in der jüngsten Wohnungskrise enorm zugenommen und wird für breitere Schichten zur Bedrohung. Bereits mit dem Wohnraumversorgungsgesetz als Ergebnis des Mietenvolksentscheids von 2015 wurden Zwangsräumungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen extrem erschwert. Vergesellschaftung würde diesen Schutz auf über 200.000 weitere Haushalte ausdehnen und somit zahllose Fälle von Obdachlosigkeit vermeiden. Ein Schufa-Eintrag soll Wohnungsbewerber\*innen nicht benachteiligen. Zum Schutz vor Zwangsräumungen aus Armut soll die AöR die für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften geltenden Regelungen übernehmen und um folgende Punkte erweitern:

- Mietschulden sind kein Räumungsgrund, sondern erfordern eine Intervention durch soziale und juristische Beratung. Eine Mitwirkung der Mieter\*innen ist erforderlich, sie können die beratende Instanz selbst wählen. Grundsätzlich soll es keine Zwangsräumungen wegen aufgelaufener Mietschulden geben, solange in der Vermeidung zukünftiger Mietschulden Kooperationswille seitens der Mietpartei besteht.
- Bei Menschen, die aufgrund physischer oder psychischer Krankheiten nicht in der Lage sind mitzuwirken (beispielsweise auf Post nicht reagieren), muss in jedem Fall der Versuch gemacht werden, durch soziale Dienste, gesetzliche Betreuer o. Ä. eine Ansprechbarkeit herzustellen.
- Wenn Obdachlosigkeit droht, ist eine Räumung in jedem Fall unzulässig.
- In jedem Fall ist Ersatzwohnraum anzubieten, dieser muss in angemessener Entfernung zur alten Wohnung liegen.
- Die konkrete Praxis der AöR im Umgang mit den Regelungen zur Vermeidung von Zwangsräumungen muss in offen zugänglichen Leitlinien festgehalten werden. Im Nachhinein sollen die Fälle statistisch erfasst und anonymisiert dokumentiert werden, um das Verfahren zu evaluieren und zu verbessern.

Auch denen, die bereits obdachlos sind, kann Vergesellschaftung helfen. Ein Modellprojekt ist etwa das Konzept des „Housing first“, nach dem Obdachlose zuerst mit einer neuen Wohnung versorgt werden, anstatt diese erst am Ende zahlreicher anderer Maßnahmen zu bekommen. „Housing first“ hat in anderen Ländern gute Ergebnisse erzielt und Menschen von der Straße geholt. Das Konzept ist jedoch angewiesen auf kooperierende Vermieter – bisher ist die Idee nur schleppend als kleiner Modellversuch angelaufen. Ein großer öffentlicher Vermieter kann und soll auch hier eine Vorreiterrolle übernehmen und „Housing first“ vom Modell zur Standardpraxis machen.





*Wien zeigt, wie es geht: Die Anzahl von derzeit 220.000 Gemeindewohnungen soll erhöht werden. Im November 2019 wurde der Barbara-Prammer-Hof in Wien-Favoriten bezugsfertig. Die Bruttomiete der Ein- bis Fünfzimmerwohnungen beträgt 7,50 Euro pro Quadratmeter.*

## Ökonomische und demokratische Möglichkeiten der Gemeinwirtschaft

Die genannten Punkte zeigen, wie ein gemeinwirtschaftlicher Vermieter die Versorgung mit Wohnraum und Gewerbeflächen nach sozialen Kriterien organisieren kann. Nicht die Zahlungsfähigkeit, sondern der Bedarf entscheidet. Gemeinsam lassen sich so lebenswerte Städte gestalten – wenn durch demokratische Verfahren vor Ort über Vergabe von Gewerberaum mitentschieden wird. Doch auch jenseits dieser Versorgungsziele hat Vergesellschaftung Vorteile, die anderswo nicht zu haben sind. Denn Gemeinwirtschaft bedeutet auch Demokratie am Arbeitsplatz und eine Stärkung regionaler Wirtschaftskreisläufe.

### Vergesellschaftung für gute Arbeit

„Keins der großen Immobilienunternehmen ist tarifgebunden, Mitbestimmung oft ein Fremdwort“ – so kennzeichnet Benjamin Roscher, bei ver.di zuständig für die Berliner Immobilienwirtschaft, die Arbeitsbedingungen bei Deutsche Wohnen & Co. Auch die Mieter leiden darunter – bei Reparaturbedarf oder Fragen erreichen sie oft nur den Roboter im Callcenter, aber niemanden, der weiterhilft. Das Geschäftsmodell der Immobilienkonzerne beruht auf Lohndumping und Personaleinsparung. Gemeinwirtschaft

dagegen bezieht auch die Arbeitenden mit ein. Wir wollen die zu gründende Anstalt öffentlichen Rechts daher auf folgende Grundsätze guter Arbeit verpflichten: „Tarifbindung, Verbot von Tarifflicht, Erledigung der Kernaufgaben einschließlich Hausmeistertätigkeiten und Kleinreparaturen mit festangestelltem Personal, Verbot sachgrundloser Befristungen, Einrichtung eines Personalrates analog zum Bundespersonalvertretungsgesetz.“ Hinzu kommt eine Vertretung der Beschäftigten im Verwaltungsrat der Anstalt öffentlichen Rechts. Aufträge an Externe sollen nur an tarifgebundene Unternehmen gehen. Garantieren soll diese Praxis entweder die Bindung der AöR an das Berliner Vergabegesetz oder eine entsprechende Regelung in der Satzung. So wird sichergestellt, dass Berlin nicht nur ein guter Ort zum Wohnen, sondern auch ein guter Ort zum Arbeiten ist.

### Vergesellschaftung spart Wohngeld und Ausgaben bei „Kosten der Unterkunft“

Vergesellschaftung spart Geld. Denn bisher werden die sich überschlagenden Mietpreise in Berlin durch regelmäßige Erhöhungen des Wohngelds und den Sätzen zu „Kosten der Unterkunft“ bei Empfängern von Transferleistungen abgedeckt. Geld aus öffentlichen Kassen fließt also in die Taschen privater Vermieter\*innen. Dies ist sozial sinnvoll, um Transferleistungsempfänger\*innen vor Obdachlosigkeit und Verdrängung zu schützen. Nicht sinnvoll ist es jedoch, die Mietspekulation auf diese Weise mit öffentlichen Mitteln zu finanzieren. Sinnvoll wäre es, einen großen öffentlichen Wohnungsbestand mit leistbaren Mieten zu haben – zumindest für die hier lebenden Transferleistungsempfänger\*innen müsste das Land Berlin weniger Unterstützung zahlen. Genau dies strebt Vergesellschaftung an. Sie bringt also enorme Einsparungen auf lange Sicht – bisher hat jedoch noch keine Studie diesen Effekt durchgerechnet. Hinzu kommt, dass die an Mieter\*innen vergesellschafteter Wohnungen gezahlten Beträge nicht an Aktionär\*innen weitergereicht werden – sie bleiben der Berliner Gemeinwirtschaft erhalten.

### Gegenmodell zu finanzmarktgetriebener Globalisierung

Die lokale Bindung von Werten durch Gemeinwirtschaft hat bremsende Wirkung bei Spekulationsblasen und Wirtschaftskrisen. Spekulative Immobilienfinanzierungen waren der Hauptauslöser für die Finanzkrise 2008/09. Deren „Regulierung“ durch Nullzinsen löste wiederum eine neue Spekulationsblase auf den als sicher geltenden deutschen Wohnungsmärkten aus. Der Kreislauf von Krise und Kapitalflucht ins „Betongold“ treibt die Mietpreise in ständig neue Höhen. Wesentliche Akteure hier sind die börsennotierten Immobilienkonzerne. Sie drücken den Renditedruck globaler



*Der Karl-Marx-Hof, ein Gemeindebau im 19. Bezirk Wiens mit ursprünglich 1382 Wohnungen, wurde im Oktober 1930 bezugsfertig. Er gilt mit einer Front von einem Kilometer als der längste zusammenhängende Wohnungsbau der Welt*

Finanzmärkte in die lokalen Märkte hinein. Sie sind es, die in einem zweiten Schritt Gewinne aus den Nachbarschaften durch Dividendenausschüttungen wieder in den Spekulationskreislauf einspeisen. Das Ergebnis ist nicht nur eine Umverteilung des Vermögens von lohnabhängigen Mieter\*innen an die Anleger\*innen und Investoren. Es entsteht auch eine wirtschaftliche Instabilität, die weit über den Berliner Wohnungsmarkt hinausreicht: Die nächste Immobilienblase wird mit der aktuellen Spekulation bereits vorbereitet.

Viele Menschen sind unfreiwillig Teil dieses Spekulationskreislaufs: Nicht nur die Norwegische Staatsbank als Anker-Aktionärin der Deutschen Wohnen, auch zahlreiche Pensionsfonds halten Anteile an Immobilienkonzernen oder Fonds, die deren Aktien enthalten. So investiert etwa die VBL, die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, bei ADO Properties und Deutsche Wohnen SE. Die Versicherung in der VBL ist Pflicht für Beschäftigte des öffentlichen Dienstes – und damit finanzieren sie ihre eigene Mieterhöhung. Hier ist Desinvestment gefragt: Öffentliche Renten- und Pensionsfonds dürfen sich nicht an Wohnungsspekulation beteiligen. Zumal insbesondere große Konzerne Immobilien im Share-Deal-Verfahren erwerben und damit die Zahlung der Grundsteuer umgehen. Mittels inter-

nationaler Verflechtungen entziehen sie sich darüber hinaus zumindest teilweise der Besteuerung.

Berlin kann dazu beitragen, diese Absurditäten zu beenden. Eine Vergesellschaftung entzieht dem Finanzmarkt Kapital und bindet es lokal, nimmt also Renditedruck aus dem Markt heraus und bremst den Krisenkreislauf. Darüber hinaus wirkt sie abschreckend auf spekulative Finanzströme – Vergesellschaftung würde diese aus Berlin fernhalten. Dieser Effekt ist wünschenswert. Würden noch weitere europäische Städte Vergesellschaftung anwenden, würde sich der Renditedruck am Wohnungsmarkt insgesamt mindern. Vergesellschaftung ist somit ein Stück demokratische Deglobalisierung. Sie ist ein Gegenmodell zu protektionistischen oder nationalistischen Scheinlösungen, wie sie von rechtspopulistischen Kräften immer wieder eingebracht werden.



*Briefmarke der Österreichischen Post zu Ehren des IX. Internationalen Kongresses der Gemeinwirtschaft im Wiener Rathaus vom 23. bis zum 25. Mai 1972*

### **Stärkung lokaler Wirtschaftskreisläufe**

Die Einhaltung der Grundsätze guter Arbeit wird Neueinstellungen und die Schaffung von Arbeitsplätzen zur Folge haben: Hausmeister im Block, erreichbare Verwaltung vor Ort statt Callcenter im Nirgendwo. Auch das lokale Handwerk wird profitieren – nicht nur im aktuellen Modernisierungs- und Bauboom, sondern langfristig, indem hohe Instandhaltungsstandards zur Daueraufgabe werden. Gute Arbeit ist somit auch lokale Arbeit, die in Berlin für Berliner\*innen geleistet wird.

Während die Profite der börsennotierten Vermieter Berlins an die Finanzmärkte abfließen, setzt Vergesellschaftung einen lokalen Wirtschaftskreislauf in Gang. Dieser stabilisiert die regionale Wirtschaft durch Arbeitsplätze vor Ort und die stetige Nachfrage nach Dienstleistungen. Die Gewinne, die im Moment Berlin verlassen oder als spekulatives Kapital reinvestiert werden und den Verdrängungsdruck erhöhen, dienen in der Gemeinwirtschaft zum Aufbau bleibender Werte.

Neben der Instandhaltung gilt dies auch für den Neubau, der ebenfalls nicht nur in Boomzeiten erfolgt, sondern in einer sich wandelnden Stadt als dauerhafte Aufgabe der AöR definiert werden muss – idealerweise durch noch zu schaffende gemeinwirtschaftliche Bauträger.

### **Gemeinwirtschaft und Energiewende**

Die Energiewende ist derzeit eine Bedrohung für Mieter\*innen: Die gesetzlich erlaubten Umlagen für energetische Modernisierung fördern durch unbegrenzte Mieterhöhungsmöglichkeiten Verdrängung und Verarmung. Die 2019 erfolgte Senkung der Modernisierungsumlage von 11 auf 8 Prozent ändert nichts daran, dass die Umlage weitergezahlt werden muss, wenn die Dämmung längst abbezahlt ist. Die Mieterhöhung gilt ewig, dagegen sind die gesparten Heizkosten in der Regel gering. Ökologisch ist eine Gebäudedämmung fragwürdig, die verwendeten Materialien sind der Sondermüll der Zukunft. Während Konzerne wie die Deutsche Wohnen die Energiewende als Hebel zur Mieterhöhung missbrauchen, machen die meisten Genossenschaften es richtig: Sie legen die Kosten für energetische Modernisierung nicht auf die Einzelmietter\*innen um, sondern zahlen sie aus den Gesamtgewinnen. In der Regel wird dort geprüft, ob eine Dämmung wirklich Heizkosten spart – ansonsten unterbleibt die Maßnahme. Vergesellschaftung bietet die Möglichkeit, diese sinnvolle Praxis zu verallgemeinern: Dämmung nur da, wo es Heizkosten spart, mit ökologisch verträglichen Materialien, finanziert aus allgemeinen Überschüssen und nicht durch Mieterhöhungen, die Mieter\*innen in Existenznot treiben.

Auch bei der Energieerzeugung birgt Vergesellschaftung innovative Möglichkeiten. Bereits jetzt unterstützen mit den landeseigenen Wohnungsun-

ternehmen vor allem öffentliche Akteure das Stadtwerk Berlin in seinen Bemühungen, mit Mieterstrom-Modellen die Energiewende in der Stadt voranzutreiben. Dazu lassen die landeseigenen Unternehmen Photovoltaikanlagen auf den Dächern ihrer Häuser installieren, deren Solarstrom zu Vorzugspreisen direkt an die Mieter\*innen geliefert wird. Das Modell zeigt, wie öffentliche Unternehmen die Energiewende vorantreiben können, ohne den Landeshaushalt zu belasten. Im Gegenteil, Stadtwerk und Mieterstrom generieren Einnahmen, die wiederum für Projekte zur Energiewende eingesetzt werden. Ein großer Bestand von vergesellschafteten Wohnungen könnte diese Kooperation auf eine neue Stufe heben. Gemeinwirtschaft im Wohnungsbereich stützt somit eine Gemeinwirtschaft im Energiebereich – und erleichtert die Energiewende.

### **Ein gemeinwirtschaftliches Bauunternehmen – die Bauhütte**

Idealerweise würden die Ressourcen eines gemeinwirtschaftlichen Unternehmens in Berlin weitere gemeinwirtschaftliche Kreisläufe anstoßen. So könnte der Neubau der AöR durch eine Berliner Bauhütte geschehen – ein gemeinwirtschaftliches Bauunternehmen nach dem Vorbild der 1920er-Jahre. Das Unternehmen könnte den Neubau sowohl für landeseigene Wohnungsunternehmen als auch für die vergesellschafteten Bestände übernehmen. Obwohl die Bauhütte nicht Teil unseres Volksbegehrens ist, würde die Vergesellschaftung größerer Wohnungsbestände sehr für die Einrichtung eines solchen kommunalen Bauunternehmens sprechen. So könnten die landeseigenen Wohnungsversorger unabhängig werden vom Auf und Ab der lokalen Bauwirtschaft – und gleichzeitig sichere Arbeitsplätze in einer von Ausbeutung und undokumentierter Arbeit bestimmten Branche schaffen. Das Bauen aus öffentlicher Hand wäre langfristig nicht nur sozialer, sondern auch preiswerter: Private Profite müssen nicht bedient werden, auch hier bleiben die Gewinne in öffentlicher Hand. Viele bayrische Kommunen haben das längst begriffen; statt sich von privaten Anbietern mit niedrigen Angeboten und – nach Abschluss – stetig steigenden Kosten abhängig zu machen, haben sie für Straßenbau und Instandhaltung die kommunalen Bauhöfe erhalten. Desaströse Kostensteigerungen wie bei BER und Elbphilharmonie sind hier ausgeschlossen.

### **Privatisierungsverbot**

Die positive Wirkung auf lokale Wirtschaftskreisläufe kann sich ebenso wie die Schutzwirkung für den Wohnungsmarkt nur entfalten, wenn die Anstalt nicht nur langfristig, sondern dauerhaft wirtschaftet. Die Bestände der Anstalt öffentlichen Rechts sollen daher einem unbefristeten Privatisierungsverbot unterliegen, um das Gemeingut für kommende Generationen

zu sichern. Das Privatisierungsverbot soll sowohl in der Satzung der Anstalt als auch im Vergesellschaftungsgesetz festgehalten werden. Ausnahmen sollen restriktiv gehandhabt werden – denkbar ist etwa Grundstückstausch mit anderen öffentlichen oder genossenschaftlichen Eigentümern zur Arrondierung von Beständen oder zur Ermöglichung von städtischer Infrastruktur wie Schulen oder Kindergärten, die die Anstalt nicht selbst betreiben kann und soll – dies ist Aufgabe der Bezirke. Rein gewinnorientierte Verkäufe sollen strikt untersagt werden. Ankauf und Vermehrung des Gemeingutes soll dagegen als Ziel der Anstalt im Vergesellschaftungsgesetz festgehalten werden.



## Demokratie und Selbstverwaltung – zur Ausgestaltung der Anstalt öffentlichen Rechts (AöR)

Vergesellschaftung bedeutet nicht Verstaatlichung, sondern die Überführung von privatem Eigentum in gemeinwirtschaftliches Eigentum, das mittels demokratischer, gesellschaftlicher Prozesse verwaltet wird. Hier sind die besonders Betroffenen gesondert mitzudenken, in diesem Fall die Mieter\*innen und Beschäftigten. Da die Wohnraumversorgung und die Geschäftspolitik jedoch ein Thema für die ganze Stadt sind, sollen auch die Einwohner\*innen von Berlin mitbestimmen können. Wie könnten Strukturen aussehen, in denen die Interessen aller Beteiligten Berücksichtigung finden?

Während manches schon detailliert erscheint, wie die Zusammensetzung des Verwaltungsrates, ist anderes bisher nur grob umschrieben, wie der Aufbau der AöR und damit die Festlegung der einzelnen Entscheidungsebenen. Bei der Überführung eines großen Wohnungsbestandes unter demokratische Kontrolle sind einige Widersprüche mitzudenken. Auf der einen Seite

*Mietenwahnsinn-Demo am 6. April 2019*

sollen neue Formen des Zusammenlebens ermöglicht werden und damit einhergehend verschiedene Stufen der Selbstverwaltung, andererseits sollen sich diejenigen, die das Glück haben, in den vergesellschafteten Häusern zu wohnen, auch nicht einfach abschotten und aus der gesellschaftlichen Mitbestimmung herauslösen können. Es soll für die Mieter\*innen möglich sein, zu entscheiden und zu gestalten, andererseits soll die Struktur nicht darauf angewiesen sein, dass alle Mieter\*innen sich einbringen müssen. Einerseits soll die Anstalt möglichst so dezentral aufgebaut sein, dass es möglich ist, sie wirklich zu kontrollieren, und dass die Entscheidungstragenden möglichst nah am Geschehen sind, andererseits sollen Doppelstrukturen nicht zu einer Verschwendung von Ressourcen der Mieter\*innen und der Berliner\*innen führen.

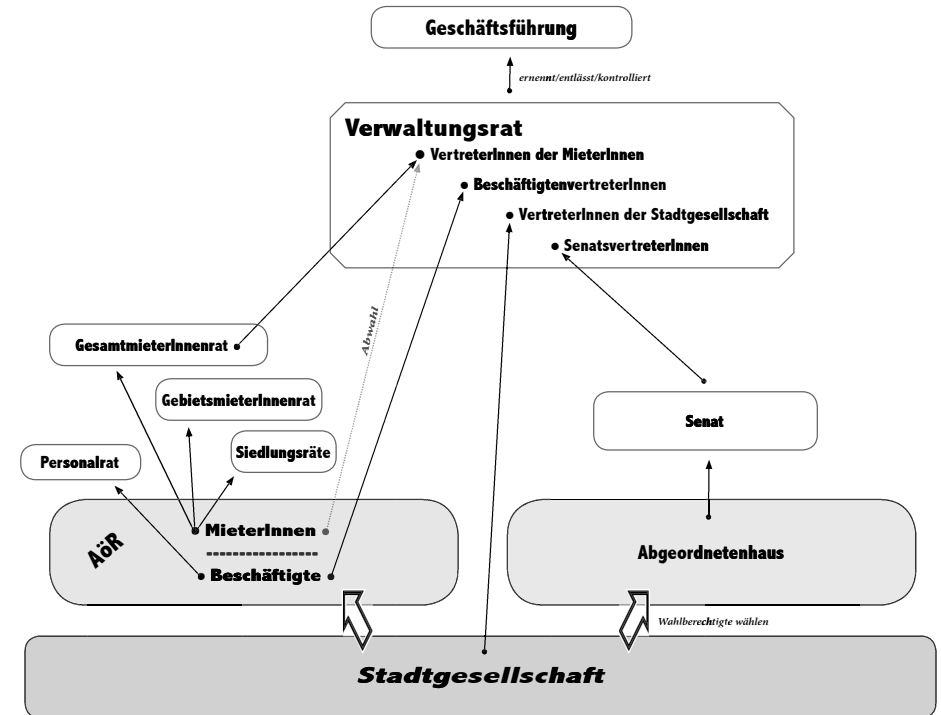
### Die Verwaltungsstruktur der AöR

Die Gesamtstruktur der AöR soll nach dem Subsidiaritätsprinzip aufgebaut sein. Das heißt, die Entscheidungen sollten möglichst dort getroffen werden, wo sie auch umgesetzt werden, und so dezentral wie möglich. Nur wenn sie die gesamte AöR oder die Stadtgesellschaft betreffen, müssen sie auf der allgemeinsten Ebene getroffen werden und für die gesamte AöR geregelt sein. Dementsprechend ist es sinnvoll, zumindest auf Bezirksebene eigene Abteilungen mit einer Geschäftsführung zu etablieren, die von den Gebietsmietererräten kontrolliert wird. Es sollte ebenfalls ein eigenes Budget für die Bezirke geben, welches es erlaubt, einzelne Modernisierungsmaßnahmen, Bau- oder anderweitige Gestaltungsmaßnahmen auf dieser Ebene zu entscheiden und umzusetzen.

Als zusätzliches Element kann die Verwaltung auf Siedlungsebene auch auf eine von den Mieter\*innen selbst organisierte, juristische Struktur übertragen werden, beispielsweise eine Mieter\*innengenossenschaft für Hausbewirtschaftung und -verwaltung. Diese soll aber nicht automatisch das Belegungsrecht erhalten, um sowohl eine Homogenisierung und Abschottung der Mieter\*innenschaft als auch interne Konflikte und Seilschaften bei Neuvermietungen zu verhindern.

### Kontrolle der AöR

Die wirtschaftliche Macht der Anstalt öffentlichen Rechts, die die vergesellschafteten Wohnungsbestände aufnehmen soll, ist enorm. Mit über 200.000 Wohnungen wäre sie sofort Berlins größter Vermieter – und eins der größten Unternehmen der Region. Sie muss daher mit einem Maximum an Transparenz und demokratischer Kontrolle arbeiten. Dies gebieten nicht nur die skizzierten gemeinwirtschaftlichen Grundsätze, sondern auch die Erfahrungen mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen.



Organigramm der AöR

Ihre Rechtsformen von GmbH und Aktiengesellschaften bedeuten Geschäftsgeheimnis und Intransparenz, ihre Aufsichtsräte und Manager sind nicht gewählt, sondern vom Senat eingesetzt – die LWUs gleichen einem Staat im Staate, der von den Wähler\*innen nicht kontrolliert werden kann. Zwar hat der Mietenvolksentscheid von 2015 Druck ausgeübt und Mieter\*erräte eingeführt, deren Kompetenzen sind jedoch begrenzt. Für die vergesellschafteten Wohnungsbestände ist daher eine öffentlich-rechtliche Struktur notwendig, die eine direkte und demokratische Verwaltung der Bestände sichert. Es ist klar, dass diese Struktur nicht nur von den Mieter\*innen selbst beschickt werden kann – die Entscheidungen der AöR haben Rückwirkungen auch auf die Nachbarn, auf die gesamte Stadt. Daher streben wir keine reine Selbstverwaltung der Mietenden an, sondern eine Verwaltung durch die Mieter\*innen, die Beschäftigten, Politik und Stadtgesellschaft. Unser Beschlusstext vom 25. Oktober 2018, Grundlage unserer bisherigen Arbeit, sieht Folgendes vor:

## „Verwaltungsrat

Zur Umsetzung der Ziele soll ein Verwaltungsrat als oberstes und letztentscheidendes Gremium der AöR eingerichtet werden. In diesem müssen Beschäftigte, Mieter\*innen und Vertreter\*innen der Stadtgesellschaft zu gleichen Teilen vertreten sein, gegenüber den Vertreter\*innen des Senats sollen sie die Mehrheit im Verwaltungsrat stellen. 25 von hundert der Mitglieder des Verwaltungsrats besitzen ein Vetorecht beim Verkauf von Beständen der AöR. Für die genaue Verteilung soll sich an folgendem Beispiel orientiert werden:

5 Vertreter\*innen der Mieter\*innen, gewählt von den Bewohner\*innen

4 Vertreter\*innen der Beschäftigten der AöR

4 Vertreter\*innen der Stadtgesellschaft, gewählt von allen in Berlin gemeldeten Bewohner\*innen gleich welcher Staatsangehörigkeit.

1 Vertreter\*in der Senatsverwaltung für Finanzen

1 Vertreter\*in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Die Amtszeit des Verwaltungsrates beträgt 5 Jahre. Alle gewählten Vertreter\*innen sind in separaten Wahlgängen für diese Amtszeit zu bestellen.“

Bewusst sind hier die Vertreter\*innen des Senats in der Minderheit. Ihre Aufgabe, die Interessen der gesamten Stadt zu vertreten, wird von den direkt gewählten Vertreter\*innen der Stadtgesellschaft übernommen. Möglicherweise ergibt eine rechtliche Klärung, dass deren Anzahl erhöht werden muss, damit die Vertreter\*innen der Stadtgesellschaft zusammen mit den zwei Vertreter\*innen des Senats die Mehrheit bilden.

Diese Direktwahl ist demokratischer als die mehrfach indirekte Wahl, wie sie bisher bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen stattfindet: Bürger wählen Abgeordnete, Abgeordnete wählen einen Senat, der Senat delegiert Geschäftsführer. Gewählt wird der Verwaltungsrat alle fünf Jahre.

Die Mieter\*innen und die Belegschaft der AöR können ihre Vertreter\*innen im Verwaltungsrat bei Unzufriedenheit abwählen, wenn ein bestimmtes Quorum der Wahlberechtigten dies wünscht. Das genaue Verfahren ist festzulegen.

Notwendig für eine tatsächliche Mitwirkung der Vertreter\*innen von Stadtgesellschaft und Mieter\*innen im Verwaltungsrat ist die materielle Absicherung der Mandate: Kostenlose Schulungen und eine dem tatsächlichen Arbeitsaufwand angemessene Aufwandsentschädigung für die Vertreter\*innen sind notwendig.

Die Aufgaben des Verwaltungsrates sind vielfältig. Die Hauptaufgabe liegt in der Bestellung, Kontrolle und Entlastung der Geschäftsführung. Er verabschiedet darüber hinaus die Satzung, Geschäftsordnung und Richtlinien für den Vorstand. Ebenfalls bestellt er die Wirtschaftsprüfung und befasst

sich mit den Prüfberichten. Er hat Auskunfts- und Einsichtsrecht zu allen Belangen der AöR.

Programmatisch besteht seine Aufgabe in der Festlegung und Verabschiedung von Grundsätzen zur Preisbildung, zu Erwerb und Veräußerung von Beständen sowie zur Finanzierung von Kauf- und Baumaßnahmen.

Der Verwaltungsrat, die Geschäftsführung und alle weiteren Gremien der AöR verwalten Gemeineigentum in öffentlichem Auftrag. Sie arbeiten daher mit größtmöglicher Transparenz. Das Informationsfreiheitsgesetz gilt hier, jedoch sollen weitere Maßnahmen eine demokratische Verwaltungskultur sichern. Dies sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, in der Regel öffentliche Sitzungen von Verwaltungsrat und den im Folgenden definierten Mieter\*innenräten; Öffentlichkeit aller von der Anstalt geschlossenen Verträge (nach Abschluss), detaillierte und online veröffentlichte Quartalsberichte der Geschäftsführung. Nicht öffentliche Sitzungsteile und eine eventuelle Verschwiegenheitspflicht für Verwaltungsratsmitglieder sind eng zu begrenzen (etwa auf laufende Vertragsverhandlungen).

Zweckbindung

Gemeinwirtschaft bedeutet, dass die Anstalt öffentlichen Rechts einer klaren Zweckbindung unterliegt, die im AöR-Gesetz festgelegt wird. Zweck ist die Versorgung der Berliner Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum, sowohl durch Verwaltung, Instandhaltung und (ökologische) Modernisierung vergesellschafteter Bestände, aber auch durch Neubau und Ankauf. Sachfremde Geschäftstätigkeiten, etwa im Finanzbereich oder in anderen Branchen, die nicht direkt zur Bewirtschaftung der Wohnungsbestände dienen, sind der Anstalt untersagt.

Die Geschäfte der Anstalt sind auf Berlin begrenzt. Eventuelle Ausnahmen sind im Vergesellschaftungsgesetz präzise festzulegen. Eine notwendige Ausnahme ist der Einkauf von Waren und Dienstleistungen. Mögliche Ausnahmen, soweit rechtlich nicht mit Artikel 15 kollidierend, sind der Bau, Ankauf und die Vermietung von Wohnungen im Land Brandenburg, soweit sie im direkten Einzugsgebiet Berlins liegen und der in Berlin arbeitenden Bevölkerung als Wohnsitz dienen.

## Lokale Selbstverwaltung: Gesamt- und Gebietsmieter\*innenräte, Siedlungsräte

Da der Verwaltungsrat nicht in Kieze und Nachbarschaften hineinregieren kann und soll, ist in unserem Beschlusstext eine bevölkerungsnaher Struktur von Mieter\*innenräten vorgesehen: „Für die AöR ist ein Gesamtmieter\*innenrat einzurichten. Aufgrund der Größe der AöR sind zur regionalen Vertretung der Mieter\*innen ebenfalls Gebietsmieter\*innenräte zu bilden.“

Der **Gesamtmietler\*innenrat** ist wesentlich als Interessenvertretung der Mieter\*innen innerhalb der Anstalt gedacht. Er wird von allen Mieter\*innen der AöR direkt gewählt und soll an Rahmenentscheidungen zur Vermietung und Bestandsverwaltung mitwirken (diskriminierungsfreie Vermieten, Miethöhen, Instandhaltungsregelungen). So sollen die Verabschiedung und Änderungen zum Wohnungs-, Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Gemeinschaftseinrichtungsprogramm der Zustimmung des Gesamtmietler\*innenrats bedürfen. Dieser hat ebenfalls uneingeschränktes Informationsrecht gegenüber der Geschäftsführung und kann eigene Vorschläge und Stellungnahmen erarbeiten. Die Zusammensetzung des Gesamtmietler\*innenrats sollte die Vielfalt der Bewohner\*innenschaft abbilden. Gegebenenfalls können Quoten eingeführt werden. Eine gleichzeitige Mitgliedschaft im Verwaltungsrat und in einem Gebietsmietler\*innenrat ist ausgeschlossen. Die Mieter\*innenvertretung im Verwaltungsrat wird vom Gesamtmietler\*innenrat gewählt.

Die **Gebietsmietler\*innenräte** sollen die lokale Ebene vertreten. Vorgesehen ist eine Vertretung im Gebietsmietler\*innenrat pro 2.000 Wohneinheiten. Der räumliche Zuschnitt der Gebiete wird wegen der verschiedenen Dichte der gehaltenen Bestände unterschiedlich groß sein, soll sich jedoch grob an den Ortsteilen Berlins orientieren. Die Gebietsmietler\*innenräte werden direkt gewählt von den Mieter\*innen der AöR im jeweiligen Gebiet.

Sie sollen daher ergänzt werden durch eine Minderheit von direkt gewählten Vertretern aus ihrem Einzugsgebiet. Die Gebietsmietler\*innenräte sollen weitgehende Mitspracherechte bei der Planung von Nachverdichtung, Neubau und Modernisierung erhalten. Über die Vermietung von Gewerberäumen sollten die Gebietsmietler\*innenräte aufgrund vom Verwaltungsrat erarbeiteter Rahmenpläne lokal entscheiden. Es ist sinnvoll, für diese Entscheidungen einen Ausschuss paritätisch aus Mieter\*innen und Nichtmietenden zu bilden, da hier die ganze Nachbarschaft betroffen ist. Auch Konzeptvergabe für Vermietungen an soziale und künstlerische Einrichtungen sollen sie in dieser Weise organisieren. Bei der Bedarfsermittlung sind öffentliche Anhörungen ebenso notwendig wie die Zusammenarbeit mit Bezirk oder Bezirksverordnetenversammlung. Die Sitzungen der Gebietsmietler\*innenräte sollen öffentlich sein. Eine Aufwandsentschädigung wird gezahlt. Wichtig ist der nicht zu großräumige Zuschnitt der Einzugsgebiete – sinnvoll erscheinen uns drei bis vier Gebietsmietler\*innenräte pro Stadtbezirk. Denkbar ist die Orientierung an den 23 historischen Bezirken, also ein Gebietsmietler\*innenrat Kreuzberg, einer für Friedrichshain, einer für Lichtenberg, einer für Marzahn etc. Auch bei der Zusammensetzung des Ge-

bietsmietler\*innenrates gilt es, die Vielfalt der Bewohner\*innenschaft abzubilden und gegebenenfalls Quoten einzuführen.

**Siedlungsräte** können auf Antrag der Mieter\*innen in einer Siedlung oder Nachbarschaft gebildet werden. Sie sollen bestehende Selbstorganisationen dieser Nachbarschaften und Siedlungen abbilden. Sie benötigen zur formellen Einbindung jedoch eine Satzung, die ein demokratisches und transparentes Verfahren zur Wahl von Sprecher\*innen oder eine Entscheidungsfindung durch Vollversammlungen regelt. Die Siedlungsräte übernehmen ihre Siedlung betreffende Kompetenzen der Gebietsmietler\*innenräte, was im Einzelnen vertraglich festgelegt wird. Existiert kein Vertrag, ist der Gebietsmietler\*innenrat zuständig.

Alle Räte sollen eine angemessene Aufwandsentschädigung erhalten. Ebenfalls sollen Schulungen bezahlt und Büros inklusive mindestens einer Anstellungsmöglichkeit ab der Ebene der Gebietsmietler\*innenräte geschaffen werden.

### **Organisierung für Demokratie**

Die Erfahrungen mit der Demokratisierung der landeseigenen Wohnungsunternehmen im Anschluss an den Mietenvolksentscheid 2015, aber auch im Zuge jüngerer Rekommunalisierungen zeigen, dass Demokratie kein Selbstläufer ist. Neue Gremien bedeuten nicht notwendigerweise mehr Beteiligung. Mieter\*innen müssen sich das bis dahin bei den Beschäftigten konzentrierte Wissen erst mühsam aneignen. Dafür fehlt Zeit, da die neoliberale Arbeitswelt vielen Menschen im Alltag kaum Raum für ein Ehrenamt lässt. Insbesondere schwierig zu erreichen sind Menschen, die bisher mit Ämtern und Behörden eher negative Erfahrungen gemacht haben oder bewusst ausgeschlossen werden – wie etwa Migrant\*innen, die nicht aus EU-Ländern stammen und denen das Wahlrecht auch auf kommunaler und Landesebene verweigert wird.

Es gilt daher für die AöR, Demokratie nicht nur zu institutionalisieren, sondern demokratische Beteiligung durch aufsuchende und organisierende Arbeit zu fördern. Notwendig sind daher feste Stellen, mindestens eine pro Stadtbezirk. Die aktive Demokratieförderung beinhaltet beispielsweise Aufklärung über Wahlverfahren und Rechte der Mieter\*innen, die Produktion und Verbreitung von Informationsmaterial sowie die Organisation von Schulungen, Workshops und Veranstaltungen. Ziel ist es, die Demokratie in der AöR bekannt zu machen und mit Leben zu füllen, damit möglichst viele Menschen aus unterschiedlichen Milieus und Altersgruppen sich beteiligen.



Die Berliner Karl-Marx-Allee im Frühjahr 2019

### Selbstverwaltung einzelner Hausgemeinschaften

Je konkreter die Mitbestimmung, desto eher entwickelt sich eine gelebte Demokratie. In unserem Beschluss heißt es daher: „Weitergehende Modelle der Selbstverwaltung auf Ebene der Hausgemeinschaft sollen auf Wunsch derselben ermöglicht werden.“ Bereits jetzt gibt es innerhalb der Deutsche Wohnen selbstverwaltete Hausgemeinschaften wie die sieben Häuser des Blocks 89. Entstanden aus Besetzungen gegen spekulativen Leerstand gingen diese Hausprojekte 1984 auf die GSW über – und wurden später an die Deutsche Wohnen verkauft.

Selbstverwaltung sichert für die Bewohner eine behutsame Modernisierung mit viel Eigenleistung, fördert ihr nachbarschaftliches Engagement und verhindert Vandalismus. Die Selbstverwaltung ist also nützlich für AöR und Stadtgesellschaft und soll im Zuge der Vergesellschaftung nicht nur rechtlich abgesichert, sondern ausgeweitet werden: Wo Hausgemeinschaften sich in demokratischen Prozessen als Selbstverwaltung konstituieren, soll die Anstalt öffentlichen Rechts dies unterstützen. Das beinhaltet auch eine Unterstützung durch Beratung oder Schulungen.

Die der Hausgemeinschaft eingeräumten Kompetenzen sind im Einzelfall zu verhandeln und vertraglich festzuhalten. Selbstverwaltung soll kein überfordernder Zwang sein, der Hausgemeinschaften vermierspezifische Aufgaben als unbezahltes Ehrenamt abverlangt. Sie darf auch nicht zu einer Ungleichbehandlung oder Abschottung der selbstverwalteten Häuser führen. Hausgemeinschaften sollen die Möglichkeit bekommen, Serviceaufgaben selbst zu erledigen, um die Betriebskosten zu senken. Dazu zählen Schönheitsreparaturen, Maler-, Hauswart- und einfache Handwerkerarbeiten, die keine substanzrelevanten Gewerke betreffen. Auch bei der Gestaltung des Hauses und des Hofes sowie bei der Verwendung freier Flächen soll die Hausgemeinschaft entscheiden, solange die gesetzlichen Vorschriften wie Brandschutzverordnung und Fluchtwege eingehalten werden. Zentrale ökonomische Entscheidungen wie über die Miethöhe verbleiben in der AöR, bei Investitionen in die Bestände werden alle Häuser gleichberechtigt berücksichtigt. Rahmenrichtlinien sollen sicherstellen, dass Selbstverwaltungsmodelle möglichst standardisiert verschiedene Grade und Bereiche von Selbstverwaltung definieren. Ziel ist ein Ausgleich von Rechten und Pflichten. Das Recht, über die Vermietung im Haus selbst zu bestimmen, ist nicht nur sinnvoll im Hinblick auf eine funktionierende Hausgemeinschaft, sondern auch notwendig, da die Hausbewohner\*innen für Mietausfälle und die Einhaltung ihrer Pflichten gemeinsam haften.

### Entscheidungswege

Warum brauchen wir all diese verschiedenen Ebenen und Akteure? Um das vorstellbar zu machen, haben wir hier einige Beispiele entworfen. Diese sollten nicht als konkrete Festlegungen verstanden werden, sondern dienen als Gedankenexperimente.

Gesamt-AöR zu Bezirk/Gebiet: Energetische Modernisierung in der AöR  
In der AöR muss festgelegt werden, wie und in welchem Maß die energetische Modernisierung vorangetrieben werden soll. Das läuft in einem demokratisch organisierten Wohnungsunternehmen komplett anders als in einem privaten. In einem privaten sind die finanziellen Anreize für die Hauseigentümer entscheidend: Nach einer energetischen Modernisierung steigen die Mieteinnahmen. In der AöR dagegen sitzen Vertreter\*innen aller Betroffenen, auch der Mieter\*innen, die das finanziell stemmen müssen, mit am Tisch.

Zunächst würde die Mieter\*innenvertretung die energetische Modernisierung wegen ihrer schlechten Erfahrungen bei den Privaten lieber ganz einstellen. Das ist mit den Vertreter\*innen der Stadtgesellschaft aber nicht zu



machen. Sie fordern auch von den Mieter\*innen der AöR einen Beitrag zum Klimaschutz. Man kann sich im Verwaltungsrat aber schnell darauf einigen, dass die anfallenden Kosten in der AöR von allen Mieter\*innen gemeinsam getragen werden, nicht nur von den Mieter\*innen der modernisierten Häuser – schließlich profitieren auch alle gemeinsam vom Klimaschutz –, und dass Fördergelder in Anspruch genommen werden sollen. Außerdem werden Gutachter\*innen beauftragt, die ermitteln sollen, wo sich die meisten Emissionen mit dem kleinsten Aufwand einsparen lassen. Damit fallen die Mieterhöhungen für die einzelnen Mieter\*innen schließlich kaum spürbar aus, die Quote an energetischen Modernisierungen ist in etwa genauso hoch wie sonst in der Stadt, und das Beste ist: Die Einsparungen des Treibhausgases sind deutlich größer als nach den Modernisierungen durch Private, denn für diese ist die Effizienz energetischer Modernisierungen meist irrelevant, Hauptsache die Mieteinnahmen steigen. Der Gebietsmieter\*innenrat erhält schließlich die Möglichkeit, einen kleinen Anteil der geplanten energetischen Modernisierungen auszusetzen, wenn Hausgemeinschaften darlegen können, dass die Baumaßnahmen sie unverhältnismäßig einschränken würden.

#### *Bezirk/Gebiet zu AöR: Einrichtung von Gemeinschaftsräumen*

Ein Gebietsmieter\*innenrat stellt fest, dass es zu einer verbesserten Einbindung von Mieter\*innen in einigen Siedlungen der Einrichtung von Gemeinschaftsräumen bedarf. Dies hält auch der Gesamtmieter\*innenrat für sinnvoll. Die Vertreter\*innen der Stadtgesellschaft im Verwaltungsrat wenden allerdings ein, dass nicht zu viel Wohnraum für zusätzliche Gemeinschaftsräume abgetreten werden darf, schließlich vertreten sie auch all jene Berliner\*innen, die wegen der Wohnungsnot auf viel zu engem Raum leben. Somit wird für die gesamte AöR festgelegt, dass die Gebietsmieter\*innen pro 50 Wohneinheiten einen Gemeinschaftsraum einrichten können.

#### *Bezirk/Gebiet: Umbau zu alters- und behindertengerechten Wohnungen*

Die Gebiete erhalten ein eigenes Budget, um Wohnungen alters- und behindertengerecht umzubauen. Die Gebietsmieter\*innenräte haben dabei freie Hand, um zu entscheiden, wo das passiert. Dazu werden die Mieter postalisch informiert und um die Anmeldung von Modernisierungsbedarf gebeten.

#### **Anmerkungen**

1 Zwei Texte sind Grundlage unserer Initiative: Die Langversion unseres Vorhabens vom 25. Oktober 2018 (Vorläufiger Beschlusstext) und der eingereichte „Beschluss für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden (Vergesellschaftungsgesetz)“ vom 27. November 2018. Der eingereichte Beschluss ist eine gekürzte Version des ursprünglich veröffentlichten Beschlusstextes. Dieser wurde vonseiten des Senats als „zwischen Gesetz und Beschluss liegend“ angesehen, das heißt, als zu detailliert für einen Beschluss. Unserer Meinung nach ist diese Rechtsauffassung falsch. Da wir aber nicht an diesem Punkt in einen Rechtsstreit gelangen wollten, der unserem Anliegen nichts bringt, haben wir uns für eine Kürzung auf die Kernpunkte entschieden. Grundlage für die inhaltliche Arbeit unserer Initiative ist weiterhin der längere Beschlusstext. Beide Texte finden sich online auf unserer Website. Beschlusstext: <https://www.dwenteignen.de/2018/11/beschlusstext-fuer-unseren-volksentschied/> Vorläufiger Beschlusstext: <https://www.dwenteignen.de/2018/10/volksentscheid-vorlaeufiger-beschlusstext/>

2 HAZ Online, 11.2.2019, online unter: <https://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Gartenheim-Hannover-hatrecht-im-Streit-um-Sozialbindung-in-Langenhagener-Wohnungen-BGH-Urteil>.

3 „Wir müssen draußen bleiben. Warum Hanna zur Besichtigung eingeladen wird und Ismail nicht“, Studie von Bayerischem Rundfunk und Spiegel, vgl. online unter: <https://www.hanna-und-ismail.de/>.

4 <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/frauenhaeuser-in-berlin-fuer-misshandelte-frauen-gibt-es-nicht-genugzufluchtsorte-23548108>.

5 Pressemitteilung vom 3.4.2019, online unter: <https://bb.verdi.de/presse/pressemitteilungen/++co++b8f6259c-55e4-11e9-8293-525400423e78>. Die Aussage bezieht sich auf die privaten, nicht auf die landeseigenen Wohnungsunternehmen.

6 Vorläufiger Beschlusstext von Deutsche Wohnen & Co enteignen, 25. Oktober 2018, online unter: <https://www.dwenteignen.de/2018/10/volksentscheid-vorlaeufiger-beschlusstext/>

7 So enthüllte jüngst Der Tagesspiegel: „Der R+V Pensionsfonds investiert über einen Fonds in ADO Properties und Deutsche Wohnen. Und die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) ist über Investmentfonds mit 9,9 Prozent an TAG Immobilien beteiligt. Zehn Prozent der Arbeitnehmer in Berlin arbeiten für den öffentlichen Dienst. Feuerwehrmänner, Krankenschwestern, aber auch Verwaltungsangestellte und nicht-verbeamtete Lehrer zahlen dort ein – und das nicht einmal freiwillig. Wer einen Tarifvertrag im öffentlichen Dienst hat, ist pflichtversichert. In den meisten Fällen ist das dann bei der VBL.“ <https://interaktiv.tagesspiegel.de/lab/mieten-und-renditen/>.

8 <https://berlinerstadtwerke.de/oekostrom/mieterstrom/>.

9 Vorläufiger Beschlusstext von Deutsche Wohnen & Co enteignen, 25. Oktober 2018, online unter: <https://www.dwenteignen.de/2018/10/volksentscheid-vorlaeufiger-beschlusstext/> 10 Ebd.

11 Vgl. Stadt von Unten (Hg.), Kommunal und selbstverwaltet wohnen, S. 28–31.

### Bildnachweis

S. 2, S. 4: Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen; S. 7: Atamari | CC BY-SA-4.0, Wuppertal 2007, und Förderverein Konsumgenossenschaft Vorwärts Münzstraße e. V., Wuppertal; S. 10: Stiftung Haus der Geschichte, Bonn; S. 16: Clemens Mosch | CC BY-SA-4.0; S. 18: Christian Hellmich | CC BY-SA-4.0; S. 23, S. 25: Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen; S. 30: Deutsche Wohnen & Co enteignen/Jan Ickx; S. 35: Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen; S. 36: Deutsche Wohnen & Co enteignen/Jan Ickx.



Erstellt und herausgegeben von der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“  
Erste Auflage Januar 2020

Impressum  
V. i. S. d. P.: Ralf Hoffrogge und Sebastian Roos  
c/o Mietenvolksentscheid e. V.  
Warschauer Straße 23  
12435 Berlin

