wohnen

Mieter*innen für
die Demokratisierung
der Wohnraumversorgung

Inhalt

4 **Bezahlbaren Wohnraum sichern, Privatisierung ausschließen. Kommunal & Selbstverwaltet für eine sozial gerechte Wohnraumversorgung**

8 **Das Konzept: Mieter*innenmitbestimmung in Häusern und Siedlungen kommunaler Träger**

10 Baustein 1: Planungsprozesse
11 Baustein 2: Wohnen
12 Baustein 3: Gewerbe
13 Baustein 4: Verwaltung
14 Baustein 5: Instandhaltung und Modernisierung
15 Baustein 6: Einbettung in die Nachbarschaft
16 Baustein 7: Kollektiver Besitz - Reprivatisierung verhindern

19 **Porträts**
20 Wrangel 66 e.V.
22 das selbstverwaltete Hausprojekt Mansteinstraße 10/10a im SSB e.V.
24 Bülow 52 Selbstverwaltetes Wohnen e.V.
26 Block 89
32 Das Neue Kreuzberger Zentrum (NKZ) – heute Zentrum Kreuzberg / Kreuzberg Merkezi
36 Initiative Stadt von Unten
38 Kotti & Co

43 **Impressum**

Bezahlbaren Wohnraum sichern, Privatisierung ausschließen. Kommunal und selbstverwaltet für eine sozial gerechte Wohnraumversorgung

Seit Jahren steigen in Berlin die Mieten, die Immobilienpreise explodieren, Mietwohnungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt, Sozialwohnungen fallen in großer Zahl aus der Förderung. All dies hat zu Verdrängungen, Ausgrenzungen und einem Wandel sozialer Strukturen im gesamten Stadtgebiet geführt. Viele Mieter*innen fordern daher schon lange die Kommunalisierung ihrer Häuser und damit den langfristigen Entzug der Gebäude vom Immobilienmarkt, in dem das Land Berlin sie kauft. Gerade auch Mieter*innen aus den früher landeseigenen Wohnungsunternehmen (GEHAG – 2001 verkauft und GSW – 2004 verkauft, die heute der Deutsche Wohnen gehören) verlangen die Re-Kommunalisierung ihrer Wohnungen.

Auch die regierende Koalition im Senat aus SPD, DIE LINKE und BÜNDNIS 90/Die Grünen und die Berliner Bezirksämter haben als wohnungspolitische Ziele die Sicherung sozialer und bezahlbarer Mieten, einen Stopp der Immobilienspekulation, die Förderung von Modellprojekten für selbstverwaltete Mieter*innengenossenschaften und die Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) ausgerufen. Als eine zentrale Maßnahme zur Erreichung dieser Ziele nennt der Koalitionsvertrag die Erhöhung des kommunalen Wohnungsbestandes. Dieses Ziel soll durch Neubau und Ankauf, unter anderem durch die Ausübung von Vorkaufsrechten in Milieuschutzgebieten, erreicht werden.

Mit diesem Text legen wir ein Konzept für einen langfristig abgesicherten, kommunalen Wohnungssektor vor, in dem die Mitbestimmung von Mieter*innen eine zentrale Rolle spielt. Wir, das sind Mieter*innen in (re-)kommunalisierten Häusern und Siedlungen; Mieter*innen in Häusern und Siedlungen, die noch auf die (Re)Kommunalisierung warten; Bewohner*innen ehemals besetzter Häuser, die schon seit Jahrzehnten zeigen, dass und wie Selbstverwaltung in den landeseigenen Wohnungsunternehmen möglich ist; sowie stadtpolitisch Aktive, die sich bei Neubauprojekten für die Einführung von selbstverwalteten Elementen im kommunalen Eigentum einsetzen. Ziel des vorliegenden Papiers ist es, mit unserem Konzept „kommunal & selbstverwaltet Wohnen“ eine gesamtstädtische Diskussion über die Integration von Mitbestimmung und Selbstverwaltung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen anzustoßen.

Die Porträts von Mieter*innen- und wohnungspolitischer Initiativen im zweiten Teil dieses Heftes veranschaulichen die jahrzehntelange Erfolgsgeschichte sowie die aktuelle Entwicklung unterschiedlicher Modelle von „kommunal und selbstverwaltet Wohnen“ in Berlin.

Kommunal & Selbstverwaltung kombinieren

Um überhaupt die Voraussetzungen für dauerhaft abgesicherte, bezahlbare Mieten für viele Menschen zu schaffen, ist die (Re-)Kommunalisierung privater Bestände dringend notwendig. Denn nur im öffentlichen Eigentum kann wirkliche Mieter*innenmitbestimmung durchgesetzt werden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts und der direkte Ankauf von privaten Eigentümern muss deshalb ausgeweitet werden. Außerdem gilt es, börsennotierte Wohnungsmarktakteure, wie die Deutsche Wohnen, einer gesellschaftlichen Kontrolle durch Enteignung zu unterwerfen, da sie keinen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leisten.

Die Kommunalisierung von Wohnraum ist nur ein erster Schritt auf dem Weg zu einer sozialverträglichen, gemeinwohlorientierten, demokratischen und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung. Ein nächster notwendiger Schritt ist die Erweiterung der demokratischen Mitbestimmung der Mieter*innen und die stärkere Kontrolle der LWU hinsichtlich ihres sozialen Auftrags.

Viele Mieter*innen landeseigener Wohnungsunternehmen mussten in den vergangenen Jahren leidvoll erfahren, dass das öffentliche Eigentum sie nicht vor Mietsteigerungen und Verdrängung schützt. Wenn sie nicht vollständig verkauft wurden, haben sie doch in den letzten Jahren ihre Strategien auf Gewinnmaximierung ausgerichtet. Käufe der LWU untereinander und Ausschüttungen an das Land Berlin haben über lange Zeit für massive Kapitalabflüssen aus den öffentlichen Wohnungsgesellschaften gesorgt. Diese Abführungen zur Sanierung des Landeshaushalts wurden durch Mieterhöhungen refinanziert, deshalb sind die Spielräume für günstige Mieten kleiner geworden. Die Umlage der Kosten von Modernisierungen auf die Mieter*innen oder die vorzeitige Ablösung der Darlehen des Sozialen Wohnungsbaus werden nach kaufmännischer Logik

und ohne demokratie- oder sozialpolitische Rücksichtnahmen durchgeführt und führen oft zu nicht mehr leistbaren Miethöhen.

Das Wohnraumversorgungsgesetz, das im Zusammenhang mit dem Mietenvolksentscheid verabschiedet wurde, hat den sozialen Auftrag der LWUs festgeschrieben. Die Wohnraumversorgung Berlin AöR (WVB) soll die Umsetzung dieses Auftrags kontrollieren und gewählte Mieter*innenräte sollen die Interessen der Mieter*innen gegenüber den LWU vertreten. Es hat sich seit der Verabschiedung des Gesetzes im November 2015 jedoch gezeigt, dass dieser Vorsatz in den Quartieren nicht ankommt: Weder eine soziale Wohnungspolitik noch die Mitbestimmungs- und Selbstverwaltungsinteressen der Mieter*innen werden derzeit seitens der LWU ausreichend sichergestellt.

Dabei gibt es unter dem Dach der LWU langjährige Erfahrungen mit Selbstverwaltung und Mitbestimmung. Nach den Hausbesetzungen der 1980er und 1990er Jahre sind viele selbstverwaltete Hausprojekte entstanden, die bis heute in unterschiedlichen Organisationsformen als Vertragspartner der LWU erfolgreich Selbstverwaltung praktizieren. Diese wertvollen Erfahrungen können und sollten von den LWU genutzt, aber auch von den Mieter*innen in anderen Häusern und Siedlungen eingefordert werden.

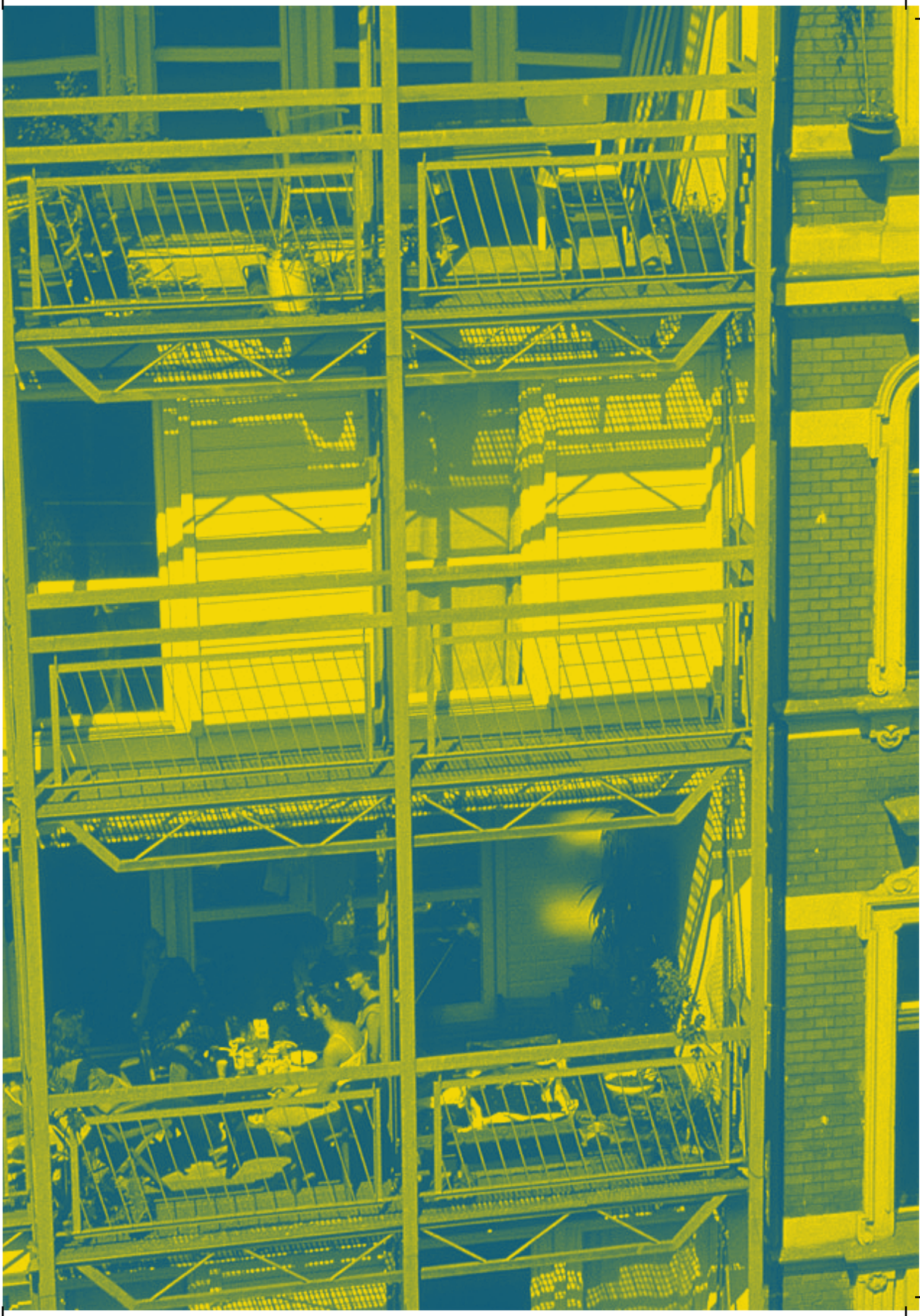
Aufbau und Betrieb selbstverwalteter Strukturen erfordern allerdings viel Engagement, Zeit, Erfahrungen, Geduld und gute Kontakte; nicht alle Menschen können oder wollen diesen Aufwand betreiben. Einzelne Hausgemeinschaften sind darüber hinaus weder in der Lage, Mittel zum Ankauf weiterer Objekte zu beschaffen, noch sind ihre Selbstverwaltungsmodelle beliebig auf andere Häuser, größere Siedlungen und Wohnblocks übertragbar. Aus diesen Gründen sind selbstverwaltete Hausprojekte in ihrer Breitenwirkung begrenzt. Die Vorteile beider Modelle – die breite Zugänglichkeit kommunaler Wohnungen und die demokratische Mitbestimmung in selbstverwalteten Wohnprojekten – müssen daher miteinander verbunden werden. Nur so lassen sich auch die Nachteile beider aufheben: Die gegenseitige Kontrolle der landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Mieter*innen schließt Privatisierung auf der einen und unsoziale, nach Partikularinteressen ausgerichtete Wohnungspolitik auf der anderen Seite aus.

Mit- und Selbstbestimmung von Mieter*innen im Bereich Wohnen ist eine Grundvoraussetzung für eine demokratische Stadtentwicklung, die sich nicht an Profitmaximierung, sondern an einer inklusiven Gemeinwohlentwicklung orientiert. Nur darüber kann Wohnen als Grundbedürfnis (statt als Ware) langfristig abgesichert werden. (Re-)Kommunalisierte Häuser, existierende selbstverwaltete Projekte im Eigentum der LWU und kommunale Neubauprojekte bieten Gelegenheiten, um Modelle (weiter) zu entwickeln, in denen die Planung, Verwaltung, Belegung bis hin zum kollektiven Besitz in Kooperation mit den Mieter*innen gestaltet werden kann.

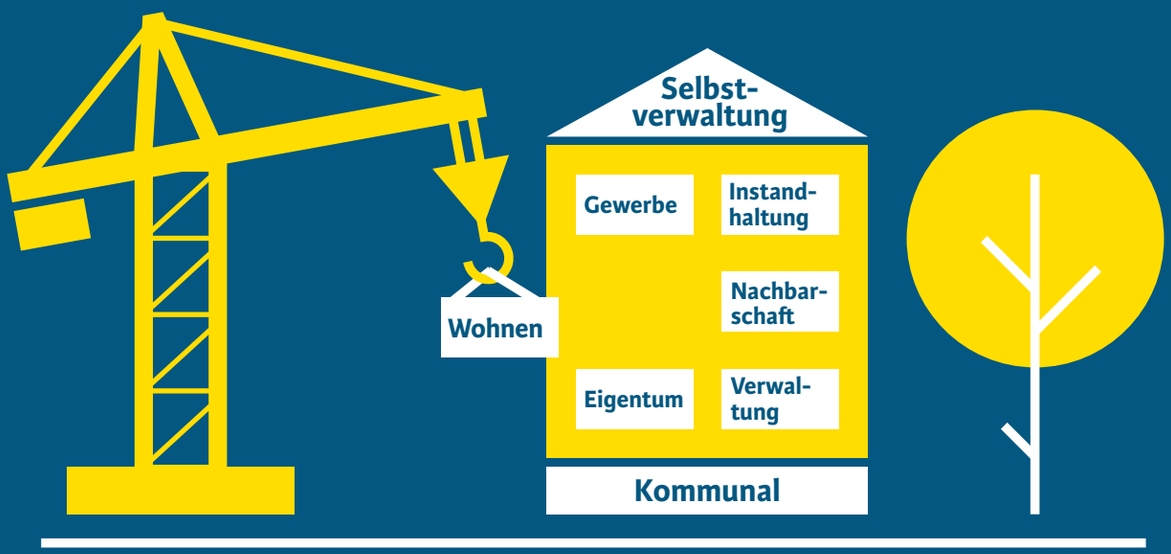
Demokratie beim Wohnen –
Was Mieter*innen und LWU davon haben:

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. Für die LWU reduziert sich bei Einführung selbstverwalteter Gremien langfristig der Verwaltungsaufwand, wodurch die Verwaltungskosten sinken. 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 Gemeinwohlentwicklung 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.**



Das Konzept: Mieter*innenmitbestimmung in Häusern und Siedlungen kommunaler Träger



Im Folgenden stellen wir die zentralen Elemente unseres Konzeptes vor und zeigen, wie sich Mieter*innenmitbestimmung in Häusern und Siedlungen kommunaler Träger in Abhängigkeit von bestehenden Strukturen und Möglichkeiten in den jeweiligen Häusern unterschiedlich und mit steigendem Grad der Mitbestimmung gestalten lässt.

Im Sinne einer sozialen, demokratischen und ökologischen Stadtentwicklung ist es notwendig, in kommunalen Neubau-, Bestands- und Ankaufprojekten frühzeitig und gemeinsam mit den Mieter*innen Modelle der Mitbestimmung zu entwickeln. Welche Formen und Modelle der Mitbestimmung am besten geeignet sind, lässt sich nicht pauschal festlegen. Das ist abhängig von der Anzahl der Mieter*innen, der Mieter*innenstruktur und dem jeweiligen Organisierungsgrad in den Objekten. Im Folgenden stellen wir zunächst verschiedene Formen der Mieter*innenorganisation vor. Anschließend zeigen wir, wie die Mitbestimmung der Mieter*innen in Häusern der LWU ausgebaut werden soll. Wir schlagen vor, Mitbestimmung in unterschiedlichen Bausteinen zu denken. Mit Bausteinen sind verschiedene Bereiche der Organisation von Wohnraum gemeint – von der Planung über die Belegung bis zur Verwaltung. In jedem Baustein können – je nach Organisierungsform und Wunsch der Mieter*innen – verschiedene Stufen der Mit- und Selbstbestimmung umgesetzt werden.

Mieter*innenorganisation

Aus dem Kreis der Mieter*innen der jeweiligen Objekte wird eine legitimierte, ansprechbare und verantwortliche Mieter*innenorganisation gebildet, die die Interessen der Mieter*innen gegenüber der jeweiligen LWU vertritt. Je nach Größe und Art des Objekts, nach Bedarf der Bewohner*innenschaft und Ressourcen sind unterschiedliche Formen möglich: vom Gesamtplenum bis zu repräsentativen Strukturen. Die Mieter*innenorganisation und ihre Vertreter*innen unterliegen in ihrer Gründung und ihrem Handeln vorab festgelegten Kriterien: Sie ist allen Mieter*innen bekannt und für sie ansprechbar. Sie wird in einem demokratischen Verfahren gebildet. Ihre Arbeit erfolgt für alle Mieter*innen transparent. Ihre Aufgabe ist nicht nur die Vertretung der Interessen der Mieter*innen, sondern auch die Diskussion und Ermittlung von Interessen, Bedürfnissen und Wünschen der Mieter*innen. Ihnen bleibt es überlassen, ob dies im Rahmen regelmäßiger Vollversammlungen aller Mieter*innen organisiert wird oder in einem delegativen Prinzip gewählter Vertreter*innen, in einer thematisch unterteilten Struktur von Arbeitsgruppen, in einem eingetragenen Verein, einer Mieter*innengenossenschaft oder in einer anderen Form. Die Mieter*innenorganisation wird durch das jeweilige LWU umfassend über Entscheidungsfindungsprozesse informiert und an ihnen beteiligt, in die sie eigene Vorschläge einbringen kann. Die Mieter*innenorganisationen erhalten ausreichende Ressourcen, um ihren Repräsentations- und Organisationsaufgaben nachzukommen. Die Wohnraumversorgung Berlin richtet eine beratende Struktur für die Mieter*innenorganisationen ein. Infolge des Mietenvolksentscheides wurden bei den LWU Mieterräte eingeführt. Diese sollen die Mieter*innenmitbestimmung in den Unternehmen garantieren. Auch hierin sehen wir nur einen ersten Schritt. Damit die Interessen der Mieter*innen bei den Entscheidungen der LWU angemessen berücksichtigt werden, bedarf es einer Erweiterung der Rechte der Mieterräte, etwa in Form eines Vetorechtes bei größeren Investitionen im Bestand. Nur so lässt sich gewährleisten, dass innerhalb der LWU Entscheidungen getroffen werden, die nicht im Widerspruch zu ihrem sozialen Auftrag stehen.

Bausteine & Stufen der Mieter_innenmitbestimmung

Je nach Ausgangsbedingungen und in Abhängigkeit vom Organisationsgrad der Mieter*innen und ihren Wünschen, schlagen wir unterschiedliche Stufen der Mitbestimmung von Mieter*innen vor. Diese bauen aufeinander auf, höhere Stufen beinhalten jeweils die Mechanismen der Beteiligung der vorhergehenden Stufen. Die einzelnen Stufen können zeitlich aufeinander folgen, müssen dies aber nicht. Je nach Organisationsgrad der Mieter*innen kann auch direkt auf einer höheren Stufe begonnen werden.
Die Mieter*innenmitbestimmung kann in unterschiedlichen Bausteinen umgesetzt werden. Die Bausteine sind im Wesentlichen:

- **Planungsprozesse**
- **Wohnen**
- **Gewerbe**
- **Verwaltung**
- **Instandhaltung/Sanierung**
- **Einbettung in die Nachbarschaft**
- **Eigentum**

Jeder dieser Bausteine kann somit in unterschiedlichen Stufen der Mitbestimmung gestaltet werden.

Baustein 1: Planungsprozesse

Bei Neubau, Nachverdichtung und Sanierung von kommunalen Wohnsiedlungen sollen Planungsprozesse gemeinsam mit Mieter*innen und selbstverwalteten Projekten durchgeführt werden. Dazu gehört nicht nur die frühzeitige und umfassende Information der Mieter*innen bevor grundlegende Entscheidungen, etwa im Investitionsplan des LWU, gefallen sind. Je nach Organisationsgrad der Mieter*innen bzw. der Initiativen und selbstverwalteten Projekte sollen diese in den Planungsprozess auch substantiell einbezogen werden. Dies gilt für Nachverdichtung, Sanierung und Neubau gleichermaßen. Bei Neubauvorhaben sind die unmittelbare Nachbarschaft sowie Initiativen aus dem politischen, sozialen oder räumlichen Umfeld einzubeziehen:

- **Mieter*innen, Nachbar*innen und selbstverwaltete Projekte sollen ihre eigenen Vorschläge erarbeiten und einbringen können. Diese Vorschläge müssen in der Planung durch die LWU geprüft und fachlich aufbereitet werden.**
- **Bei hohem Organisationsgrad der Mieter*innen bzw. in selbstverwalteten Projekten soll eine Kooperationsvereinbarung über die Ziele des Planungsprozesses zwischen der Mieter*innenorganisation und der LWU abgeschlossen werden. Grundlegende stadtplanerische und städtebauliche Fragen werden in einem kooperativen Verfahren entschieden.**

Baustein 2: Wohnen

Im Bereich des Wohnens können die Mieter*innen über folgende Aufgaben mitbestimmen: Kündigung, Räumung, Leerstand, Wiedervermietung, Umwandlung von Wohn- in Gemeinschafts- oder Gewerbefläche. Die LWUs müssen die Mieter*innen über geplante Maßnahmen informieren. Je nach Organisationsgrad der Mieter*innen muss deren Vertretungsstruktur konsultiert werden, hat Vorschlagsrecht, Vetorecht oder kümmert sich selbstständig um die verschiedenen Aufgaben.

- **Bei freiwerdenden Wohnungen haben Umzüge im Haus Vorrang, damit gewährleistet wird, dass Mieter*innen, deren Wohnbedürfnisse sich aufgrund von Alter, familiärer Situation oder Krankheit verändern, im Haus wohnen bleiben können und ihr soziales Umfeld nicht verlieren.**
- **Mieter*innen haben ein Vorschlagsrecht für die Vergabe von Wohnungen.**
- **Mieter*innen organisieren die Vergabe von Wohnungen selbst.**

In jedem Fall sind Belegungsbindungen, soziale Kriterien und die Berücksichtigung besonderer Bedarfsgruppen (nach dem Wohnraumversorgungsgesetz und nach der Kooperationsvereinbarung zwischen Senat un LWU) zu beachten. Denn kommunale Häuser sollen weiter bezahlbare Orte für viele Menschen unterschiedlicher Kulturen und Anliegen sein.

Baustein 3: Gewerbe

Bei der Vergabe leerstehender Gewerberäume, dem Wechsel von Gewebemieter*innen und der Verstetigung aktueller Nutzungen von Gewerberäumen sind Mieter*innen einzubeziehen, bei Neubau auch die ganze Nachbarschaft:

- **Es werden verbindliche Richtlinien für ein nachbarschaftsorientiertes Gewerbekonzept von LWU und Mieter*innen entwickelt. Dabei genießen die Nahversorgung, soziale und kulturelle Nutzungen, quartiersbezogene Gewerbe sowie insgesamt langfristige Vermietungen Priorität vor hohen Mieteinnahmen.**
- **Die Mieter*innen werden in das Bewerbungsverfahren für neue Gewerbevermietungen einbezogen. Die Mieter*innen haben Vorschlagsrecht oder entscheiden eigenständig über die Vergabe sofern sie über eine rechtlich verbindliche Organisationsform (Verein, Genossenschaft, o.ä.) verfügen.**
- **Die Ausgestaltung der Gewerbemietverträge wird von LWU und Mieter*innen gemeinsam erarbeitet. Für Gewerbevermietungen sollen langfristige Verträge mit gesetzlichen Kündigungsfristen und weitreichendem Kündigungsschutz abgeschlossen werden.**

Baustein 4: Verwaltung

Zur Verwaltung des Objekts gehören die laufende Pflege des Gebäudes und der zugehörigen Außenbereiche, ggf. die Beauftragung entsprechender Dienstleistungen, die Betriebskostenabrechnung und sonstige Kostenkalkulationen, die Pflege bestehender Mietverhältnisse, etc.. Dies kann in unterschiedlichen Stufen erfolgen:

- **Die Verwaltung verbleibt beim LWU: Die Verwaltung ist gegenüber den Mieter*innen transparent; Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Berechnungen zu den Verwaltungs- und Nebenkosten sollten den Mieter*innen offengelegt werden, damit diese gemeinsam mit den kommunalen Trägern Potenziale für Kostensenkungen identifizieren können.**
- **Die Mieter*innen sind einspruchsberechtigt, insbesondere was die Beauftragung externer Unternehmen und die möglichst kostengünstige Bewirtschaftung angeht. Die kurzfristige und zugängliche Ansprechbarkeit für alltägliche Bewirtschaftungsfragen für die Mieter*innen hat hohe Priorität.**
- **Die Verwaltung wird von den Mieter*innen bei entsprechender Organisationsform selbstständig übernommen.**

Baustein 5: Instandhaltung und Modernisierung

Insbesondere größere Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen sind häufig mit erheblichen Belastungen der Mieter*innen verbunden und führen nicht selten wegen steigender Mieten zum Verlust des Wohnraums und zur Verdrängung aus der Nachbarschaft.
Die bauliche Instandhaltung der Häuser liegt im Verantwortungsbereich der LWU, eine Mieterhöhung aufgrund von Instandhaltungsmaßnahmen ist gesetzlich unzulässig. Um über Prioritäten, Arten und Weisen der Instandhaltung mitbestimmen zu können, müssen die Mieter*innen in den Planungsprozess der laufenden Instandhaltung von Anfang an einbezogen werden. Planungs- und Umsetzungsverfahren der geplanten Instandhaltungen sind transparent zu gestalten. Der Mieter*innenorganisation ist unter Offenlegung von Kosten und Abläufen die Mitsprache zu ermöglichen.
Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungen und am Gebäude lassen sich gemäß gesetzlicher Regelungen oder freiwilliger Verträge (Kooperationsvereinbarung) auf die Mieten umlegen. Um jedoch Verdrängungen infolge von Modernisierung zu vermeiden, ist insbesondere in diesem Punkt die Mieter*innenmitbestimmung von zentraler Bedeutung. Dies kann in unterschiedlichen Stufen erfolgen:

- **Mieter*innen haben Vorschlags,- und Mitspracherecht: Die LWU verpflichten sich zu Transparenz und umfassender Information. Dies schließt Offenlegung der Kosten und Mitsprache bei Bauabläufen mit ein.**
- **Neben Vorschlags,- und Mitspracherecht haben die Mieter*innen ein umfassendes Vetorecht und können damit auch über aufwändige und für sie kostenintensive energetische und andere Modernisierungen (z.B. Fassadendämmung, Grundrissänderung) mitentscheiden.**
- **Übernehmen die Mieter*innen im Rahmen einer geeignete Rechtsform die Verantwortung für die Verwaltung des Objektes, können sie auch alle Modernisierungsmaßnahmen in eigener Regie durchführen, wenn die betroffenen Mieter*innen vorher den konkreten Maßnahmen zugestimmt haben. Auf Wunsch der Mieter*innenorganisation können auch alle Maßnahmen zur Instandhaltung in Teilbereichen oder insgesamt übernommen werden; der Erhalt der Wohnqualität ist dabei zu sichern.**

Baustein 6: Einbettung in die Nachbarschaft

Eine demokratische Mieter*innenmitbestimmung verfolgt nicht nur miet- und sozialpolitische Ziele in den einzelnen Objekten. Sie setzt sich auch für die Kiez- und Wohnumfeldentwicklung ein. Eine aktive Nachbarschaft zu erhalten und von Verdrängung bedrohte Mieter*innen zu unterstützen, ist auch Aufgabe der öffentlichen Hand, dies kann aber nur in Kooperation mit den Mieter*innen in den Kiezen selbst erfolgen.

- **Die Mieter*innenvertretung ist Ansprechpartner für verdrängungsbedrohte Nachbar*innen und leitet die Bedarfe bei Neuvermietungen an die LWU weiter.**
- **Um die Einbettung ins Wohnumfeld zu intensivieren, werden im Haus/in der Siedlung ein ausreichend großer barrierefreier Ort der Begegnung geschaffen, der für alle zugänglich ist und in dem Beratungen und Austausch erfolgen können. Der Raum wird vom LWU zur Verfügung gestellt und von der Mieter*innenvertretung verwaltet; bei größeren Siedlungen sind mehrere Räume durch die LWU anzubieten.**
- **Die Mieter*innenschaft stellt ihre organisatorischen Ressourcen auch der Nachbarschaft zur Verfügung und bietet zum Beispiel Beratungen bei Verdrängung an.**

Baustein 7:
Kollektiver Besitz - Reprivatisierung verhindern

Nach den schlechten Erfahrungen der 2000er Jahre mit dem Verkauf großer Wohnungsunternehmen durch das Land Berlin ist kommunaler Besitz offenbar nicht dauerhaft gesichert. Erste Schritte zur Verhinderung des weiteren Verkaufs landeseigener Wohnungsunternehmen (durch das Wohnraumgesetz) müssen weitere Schritte folgen, die eine künftige Privatisierungswelle endgültig ausschließen.

Sind Mieter*innen, Initiativen und selbstverwaltete Projekte in einem hohen Maß organisiert, kann in einer letzten Stufe der Integration kommunaler und selbstverwalteter Strukturen eine kollektive Form des Besitzes geschaffen werden. Kollektive Formen des Besitzes garantieren auch unter veränderten politischen Verhältnissen den Schutz vor Reprivatisierung und unsozialen Mietsteigerungen. Ein Vorschlag einer solchen kollektiven Eigentumsstruktur ist die Integration sowohl kommunaler Träger (z. B. LWU oder Vertreter*innen des Bezirks) als auch zivilgesellschaftlicher Träger (z. Bsp. Mieter*innenräte, Vereine). Hierfür schlagen wir die Entwicklung eines „Bodenrats“ (Community Land Trust) vor, in dem Mieter*innen, Vertreter*innen aus der Nachbarschaft, des Bezirks, der LWU und zivilgesellschaftlicher, gemeinwohlorientierter Träger kollektive Besitzer*innen des Bodens und der Immobilien sind.

Porträts

Wrangel 66 e.V.

Geschichte

Der Wrangel 66 e.V. setzt sich für den Erhalt und Ausbau von spekulationsfreiem, selbstverwaltetem und bezahlbarem Wohnraum im Wrangelkiez ein. Den Verein haben wir als Mieter*innengemeinschaft des Hauses Wrangelstraße 66 im Rahmen unseres Einsatzes für die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechtes bei unserem Haus gegründet.
Mit der Unterstützung von zahlreichen Stadtteilinitiativen, Nachbar*innen, eines Anwaltes und der Politik ist es gelungen, dass der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg Ende 2015 für unser Haus zum ersten Mal sein kommunales Vorkaufsrecht ausgeübt hat. Im November 2017 hat die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag AG das Haus erworben. Mit dem Kauf des Hauses durch die Gewobag AG geht ein mehr als zweijähriger Prozess von Mieter*innenprotesten und mutiger kommunaler Wohnungspolitik in eine neue Phase, in der wir uns für die Umsetzung eines Modells der Mieter*innenselbstverwaltung unter kommunaler Trägerschaft einsetzen.

Bewohner*innen

Wir sind eine bunte, generationenübergreifende Mischung von Menschen, die mit ihren unterschiedlichen Lebensentwürfen und -situationen die Heterogenität des Wrangelkiezes widerspiegeln. Im Alter von 0 bis über 70 leben im Haus ehemalige Punks, Schuhmacherinnen, Erzieherinnen, Hartz IV-Empfänger*innen, Rentner*innen, Gewerbetreibende, Ärzte, Handwerker, Journalist*innen, Clubbetreiber, alleinerziehende Mütter und Väter, Uni-Dozentinnen, Bühnenbildner und Student*innen seit Jahren zusammen. Einige von uns engagieren sich in sozialen und wohnungspolitischen Initiativen, haben in Hausprojekten oder auf Wagenplätzen gelebt. Für andere ist Mieter*innenmitbestimmung und -selbstverwaltung neu und erst mit der Mobilisierung der Mieter*innenschaft im Jahr 2015 gegen den spekulativen Verkauf des Hauses zu einem Thema geworden.

Haus

Die Wrangelstraße 66 ist ein Altbau mit 30 Wohnungen, aufgeteilt in Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude. Gewerbe gibt es im Haus nicht.

Selbstverwaltung

Wir blicken auf einen dreijährigen Prozess der Organisierung zurück und haben viele Erfahrungen bei der Umsetzung des kommunalen Vorkaufsrechts gesammelt. Wir sind als Hausverein organisiert und streben eine weitreichende Selbstverwaltung in der Trägerschaft der Gewobag AG an. Unsere Treffen finden alle 2 bis 4 Wochen statt. Unser Ziel ist ein Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren, mit dem wir als Hausverein das Haus eigenständig verwalten.

Kurzsteckbrief

- **Baujahr: 1907**
- **Eigentümerin: Gewobag AG**
- **Organisationsform: Hausverein „Wrangel 66 e.V.“**
- **Anzahl der Wohneinheiten: 30**
- **Gewerbeeinheiten: 0**
- **Vertragsform: zur Zeit Einzelmietverträge, angestrebt Pachtvertrag.**
- **Kontakt: wrangel66@mail36.net**

Das selbstverwaltete Hausprojekt Mansteinstraße 10/10a im SSB e.V.

Geschichte

Der SSB e. V. (sozialpädagogische Sondermaßnahmen) wurde 1972 gegründet und arbeitet seitdem als gemeinnützig anerkannter Verein. Das Anliegen des Vereins war und ist es, Möglichkeiten für selbstbestimmtes Wohnen, Leben und Arbeiten zu schaffen und zu erhalten. Dem Verein gehören aktuell folgende Projekte an:

- das selbstverwaltete Jugendzentrum „Drugstore“ in der Potsdamer Straße (Schöneberg),
- das Wohnkollektiv mit Treberzimmern „Thomas-Weißbecker-Haus“ in der Wilhelmstraße (Kreuzberg),
- das Café „Linie1“ im „Thomas-Weißbecker-Haus“,
- der Veranstaltungssaal „Schicksaal“ im „Thomas-Weißbecker-Haus“
- und das selbstverwaltete Wohnprojekt in der Mansteinstraße (Schöneberg).

Ein weiterer Zweck des Vereins ist die Förderung der Jugendhilfe, die Förderung von Kunst und Kultur, die Förderung von Erziehungs-, Volks- und Berufsbildung einschließlich der Studierendenhilfe sowie die Förderung der Fürsorge für Strafgefangene und ehemalige Strafgefangene und sonstige Hilfsbedürftige. Der Verein bietet Tätigkeitsfelder in Form von Veranstaltungen in den Bereichen Kultur, Kunst, Sport, Musik und Bildung an.

Bewohner*innen Mansteinstraße 10 / 10a

Wir sind eine ziemlich bunte generationsübergreifende Mischung von ca. 25 Leuten, die sich im kollektiven Zusammenleben erproben und keine Lust auf kleine anonyme Mietswohnungen haben. Wir haben meist nicht viel Geld, sind Schüler*innen, Studierende, Auszubildene, Hartz IV-Empfänger*innen oder Freiberufler*innen, Selbstständige oder Jobber*innen. Unsere Organisationsform ist die Selbstverwaltung: Wir haben alle zwei Wochen Plenum. Wir bemühen uns bei unseren Entscheidungen um einen Konsens, der für alle tragbar ist.

Haus

Neben dem Wohnraum für feste Bewohner*innen haben wir eine Etage für Kurz- und Langzeitgäste, einen Musikübungsraum, eine Siebdruck- und eine 2-Radselbsthilfewerkstatt sowie einen unkommerziellen Nachbarschaftstreffpunkt mit Kicker, wo es Pizza und Kiezküche, Konzerte und zudem diverse Veranstaltungen gibt. Wir stellen unsere Räume und Möglichkeiten auch anderen unentgeltlich zur Verfügung.

Selbstverwaltung

Im Laufe der Jahre haben wir so unser Leben im Haus, die Umgangsformen miteinander, die vielen anstehenden Arbeiten wie z. B. Instandhaltung, Hofbegrünung, Verwaltung und Finanzen und einiges mehr geregelt. Es gibt wechselnde Bewohner*Innen, insgesamt haben wir aber keine hohe Fluktuation.

Kurzsteckbrief

- **Baujahr: um 1890**
- **Eigentümer: DeGeWo**
- **Organisationsform: gemeinnützige und kollektive Selbstverwaltung**
- **Vertragsform: kollektiver Pachtvertrag**
- **Anzahl der Wohneinheiten: 22**
- **Gewerbeeinheiten: 0**
- **1981 besetzt**
- **Sanierung 1987-1991**
- **Kontakt: manstein@posteo.de**

Bülow 52 Selbstverwaltetes Wohnen e.V.

Geschichte

Unser Wohnzusammenhang in der Bülowstraße 52 geht auf eine Hausbesetzung 1981 zurück, die zwei Jahre später legalisiert wurde. In einer aufwendigen, vom Senat geförderten Selbstbauphase, haben die Bewohner*innen das stark vernachlässigte Haus grundsaniert. Die Gewobag wurde durch Übernahmen der „Neue Heimat“ Eigentümerin des Hauses. Der jetzt gültige Pachtvertrag hat eine Laufzeit von 25 Jahren.

Haus & Bewohner*innen

Der Seitenflügel ist an ein soziales Projekt vermietet, das sozial benachteiligte Jugendliche betreut. In den anderen vier Aufgängen befinden sich Wohnungen verschiedenster Größe und Wohnformen: von der sich über mehrere Etagen erstreckenden Wohngemeinschaft bis zum Kleinfamilienwohnen. Unter den Bewohner*innen finden sich inzwischen ergraute ehemalige Besetzer*innen, Jugendlichen, die hier aufgewachsen sind, alleinerziehende Elternteile, Studierende und ALG II Empfänger*innen, Handwerker*innen, Künstler*innen und Akademiker*innen – ein Querschnitt durch die Gesellschaft. Im Haus befindet sich ein Kinderladen, der von Eltern aus dem Haus gegründet wurde. Inzwischen haben zahlreiche Kinder, die teilweise hier groß geworden sind, diesen Kinderladen mit sehr viel Spielfreude durchlaufen. Im 3. Hof wird eine ehemalige als Künstleratelier und Tischlerwerkstatt zum Selbstkostenpreis günstig vermietet. Zwischen den Künstler*innen, den Erzieher*innen, den Kinderladeneltern und den Bewohner*innen bestehen viele freundschaftliche Kontakte.

Selbstverwaltung

Wir sind als eingetragener Verein organisiert und haben das Haus von der Gewobag gepachtet. Die gesamte Instandhaltung des Hauses und alle Belange des Wohnens obliegen dem Verein. Als Verein haben wir ca. zwei Mal jährlich sog. Hausplena. Hier werden alle maßgeblichen Entscheidungen insbesondere zu Investitionen in die Instandhaltung des Hauses, die Höhe der Miete und alle grundsätzlichen Regeln des Zusammenlebens getroffen.
Wer bei uns einzieht, wird automatisch Vereinsmitglied und entscheidet mit. In den einzelnen Treppenaufgängen finden informelle Aufgangsplena statt. Daneben gibt es ein bei uns als „Hausmeistertreffen“ bezeichnetes monatliches Treffen mit jeweils einem Aufgangsvertreter, das die Kommunikation zwischen den Aufgängen sicherstellt und über kleinere Investitionen entscheiden kann. Die weitgehende Selbstverwaltung erfordert zumindest von einer Mehrheit der Bewohner*innen ein nicht zu unterschätzendes Engagement, das aber zu einer Verbundenheit der Bewohner*innen mit dem Haus führt, das mit üblichen Mietverhältnissen nicht zu vergleichen ist. Innerhalb der Mieter*innen sind mehr oder wenige enge persönliche Kontakte die Regel, Streit ist die Ausnahme. Das Haus bietet Menschen, die nicht über hohe Einkommen verfügen, günstigen Wohnraum. Luxussanierungen muss niemand fürchten. Man kann hier in der oft gescholtenen Anonymität der Großstadt durch das relativ enge soziale Geflecht eine Aufgehobenheit finden, die andernorts so nicht mehr stattfindet.

Kurzsteckbrief

- **Baujahr: 1890er Jahre**
- **Eigentümer*in: GEWOBAG**
- **Besetzt: 1981**
- **Modernisierung und Instandsetzung: 1983-86**
- **Pachtvertrag seit: Februar 1984**
- **Nutzfläche: 4848 m²**
- **Wohneinheiten: ca. 20**
- **Bewohner*innen:ca. 65 Menschen**
- **Kontakt: Achim Sommer, archie-sommer@posteo.de**

Block 89

Geschichte

Der Block 89 besteht aus 7 Häusern, eingebettet zwischen dem Fraenkelufer und der Kohlfurter Straße. Vier dieser Häuser werden in verschiedenen Formen der Selbstverwaltung als Mietshausprojekt bewohnt. Nach der Wohnungsbau- und Spekulationskrise der frühen 1980er Jahre wurden die Häuser Fraenkelufer 4 und 8 sowie Kohlfurter 40 und 46 im Jahre 1981 besetzt. Diese Häuser standen vor der Besetzung langezeit leer und befanden sich im abrisswürdigen Zustand, da im Zuge der damaligen Mietspekulation künstlich Leerstand erzeugt worden war.
Nach einer knapp dreijährigen Zeit der Besetzung wurden diese Häuser 1984 mit individuell ausgehandelten Mietverträgen in der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GSW aufgefangen und gehören somit heute zum Bestand der Aktiengesellschaft Deutsche Wohnen. Diese vier Mietwohnprojekte bilden den Block 89 und sind über einen Blockrat vernetzt. In allen Häusern leben mehrere Generationen von Mieter*innen in unterschiedlich strukturierten Gemeinschaften zusammen. Die Bewohner*innen pflegen eine enge Nachbarschaft.

Bewohner*innen

Die heutige Mietergemeinschaft der Häuser geht zwar im Kern noch auf die Instandbesetzer-Gruppe aus den 80er Jahren zurück, hat sich im Lauf der Zeit von der anfänglich stark studentisch geprägten Ursprungsgruppe zu einer bunten und generationenübergreifenden Mischung aus Familien und Wohngemeinschaften, aus Handwerker*innen, Erzieher*innen und Akademiker*innen, aus Schüler*innen und Auszubildenden, Angestellten, Selbstständigen, Erwerbslosen und Rentnern*innen gewandelt. Geblieben ist jedoch der Anspruch, sich sowohl durch solidarische Unterstützung innerhalb der Hausgemeinschaft als auch durch gemeinsames politisches Handeln mit anderen Hausprojekten für eine Verbesserung der Lebensverhältnisse im lokalen (und globalen) Rahmen einzusetzen. In diesem Zusammenhang ist es seit der Instandsetzung 1981 ein Hauptziel, bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Wohnformen zu schaffen und zu erhalten.

Selbstverwaltung

Jedes der vier Häuser veranstaltet ein hausinternes Plenum um interne Angelegenheiten zu besprechen. Regelmäßig treffen sich diese vier Häuser in Form eines Blockrats auf dem alle die betreffenden Themen besprochen werden.
Die Mieter*innen haben gemeinsam mit anderen Bewohner*innen des Kiezes öffentliche Grünflächen im Block 89 mit Spielplätzen, Sandkästen und Rasenflächen angelegt und kümmern sich auch um deren Erhalt und Pflege. Somit bieten diese grünen Oasen für Erwachsene und Kinder des gesamten Kiezes einen Platz der Erholung und des sozialen Zusammenhalts. Durch zahlreiche eigene Initiativen (Bepflanzungen, Instandsetzung, usw.) trugen sie sowohl finanziell als auch durch ihre Arbeitskraft zur Entlastung des Grünflächenamtes bei. Nachdem der Bezirk im Laufe der vergangenen Jahre immer mehr öffentliche Grünflächen aufgegeben, zubetoniert oder an Gewerbe vergeben hat, zeigt diese Initiative, wie Wohnprojekte die Kommune entlasten können und stabile, soziale Strukturen im Wohngebiet fördern.

Die Häuser im Block89 stellen sich vor...

...Haus Fraenkelufer 4 (F4)

In der F4 leben 13 Erwachsene und 2 Kinder in 6 Wohngruppen. Die Sanierung wurde 1994 abgeschlossen, seitdem hat das Haus eine Dachterrasse, einen Gemeinschaftsraum im Dachgeschoß („Himmel“), im Keller einen Sportraum („Hölle“) und eine Werkstatt. Den „Himmel“ nutzen die Mieter*innen beider Häuser für Treffen, private Feiern, Veranstaltungen Workshops und andere Freizeitaktivitäten. Hier probt der Frauenchor „Judiths Krise“ und es praktiziert eine Tai Chi Gruppe aus der Nachbarschaft. Da es uns als Hausgemeinschaft schon seit Anfang der 80er Jahre gibt und wir seither auch viele Nachbarn*innen aus anderen Häusern kennen, ist der Kontakt unkompliziert und die Hemmschwelle, sich anzusprechen und gegenseitig zu unterstützen, niedrig.

In der F4 gibt es seit 30 Jahren ein gemeinsames Hauskonto auf das jeder Bewohner*innen pro Monat 30 € einzahlt. Davon wird die Miete für den Raum „Himmel“ gezahlt und gemeinsame Anschaffung für alle Gemeinschaftsräume oder auch für gemeinsame Aktivitäten. Kleinere Reparaturen und Instandhaltungen im und am Haus werden von den Bewohner*innen selbst ausgeführt und finanziert.

Seit die Deutsche Wohnen Eigentümerin der Häuser ist, ist die Wartung der Heizungsanlage unbefriedigend, die Anlage fällt mehrmals im Jahr aus, der externe Reparaturdienst ist meist überlastet.

Die enge Verbindung der Häuser K46 und F4 wird architektonisch durch eine kleine Brücke gezeigt, welche die beiden Häuser im dritten Stock miteinander verbindet.

Foto: Peter Homann / Umbruch Bildarchiv

...Haus Kohlfurter straße 40 (K40)

Das Haus in der Kohlfurter Str. 40 – ist bekannt unter der Abkürzung K40. Zeitgleich mit der Unterzeichnung der Mietverträge wurde der Hausverein gegründet, in dem das solidarische Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach mittels einer Satzung definiert wird. Das gemeinsame Wohnen und Miteinander wird bis heute praktiziert.

Gegenwärtig leben in der Hausgemeinschaft vierzig Menschen zwischen 1 und 67 Jahren unterschiedlichster Herkunft. Anders als in konventionellen Wohnformen streben wir innerhalb des Hauses ein hohes Maß an sozialer Gerechtigkeit an und leben solidarisch miteinander. Alle organisatorischen und praktischen Belange diskutieren und entscheiden wir auf regelmäßig stattfindenden Versammlungen unter basisdemokratischen Prinzipien. Einzelne Arbeitsgruppen kümmern sich um gemeinsame Belange wie Buchhaltung, Gartengestaltung, Lebensmittelversorgung, Bibliothek, juristische Angelegenheiten, politische Projekte etc.

Viele Dinge des Alltags wie Kochen, Putzen, Fahrradreparaturen etc. gestalten wir gemeinsam, es gibt sportliche, politische und kulturelle Initiativen. Internationale Beziehungen und kontintentübergreifender Austausch sind uns ebenfalls wichtig und werden gepflegt. Wir setzen uns im unmittelbaren Wohnumfeld für ein solidarisches Miteinander sowie bezahlbare Mieten ein, wirken in den Kiez hinein, stoßen Debatten an und gestalten mit.

Wir leben also ein weitreichendes Modell der Selbstverwaltung. Unser Ziel ist, das Haus dem Zugriff und damit dem Druck des Marktes zu entziehen, um es in seiner jetzigen Form selbstverwaltet und auf Dauer zu erhalten. Wir setzen uns für eine Gesellschaft ein, in der Wohnen ein Allgemeingut ist und nicht der Profitmaximierung dient.

... Haus Fraenkelufer 8 (F8)

Das Haus F8 wurde 1903 erbaut und besteht aus 10 Wohnungen mit insgesamt knapp 1030 qm Wohnfläche. 1980 befand sich das Haus Fraenkelufer 8 zu 50 % in langjährigem Leerstand. Dieser Leerstand wurde dann durch eine Besetzung der leeren Wohnungen beendet. Die Besetzer*innen bezogen die leeren Wohnungen und setzten diese instand.
Die Besetzung wurde durch Nutzungsverträge mit besonderen Verabredungen legalisiert, im Anschluss daran fand eine sanfte Modernisierung des Hauses unter Mitplanung und z.T. auch Mitwirkung der Mietparteien statt. Finanziert wurde die Modernisierung durch öffentliche Fördergelder. Fast alle Mietparteien wohnen seit dieser Zeit im Haus. Jeweils zwei Etagen schlossen sich zusammen, um gemeinsam den Einbau von Gasetagenheizungen in ihren Wohnungen zu finanzieren. Diese Modernisierung durch die Mieter machte es möglich, das Haus ökologischer zu beheizen und war von der GSW bewilligt worden. Kleinere Pflegearbeiten im und um das Haus wurden und werden von der Hausgemeinschaft getragen.
Seit 1980 sind wir zu einer gut funktionierenden Hausgemeinschaft gewachsen mit WGs und gemeinsamen Einrichtungen, wie beispielsweise Waschküche, Grünanlage und Werkraum, die gemeinschaftlich organisiert sind bzw. seit 30 Jahren über ein gemeinsames Hauskonto finanziert werden. Langjährige enge Freundschaften sind entstanden.
Schon immer unterstützte sich die Hausgemeinschaft gegenseitig. Alle sind der Meinung, dass Wohnen ein Grundrecht ist und unterstützen sich gegenseitig dabei, dass dies so bleiben kann. In regelmäßigen Abständen finden Hausgemeinschaftstreffen zum gegenseitigen Austausch statt. Die Hausgemeinschaft fühlt sich durch die Tatsache bedroht, dass das Haus jetzt einer Aktiengesellschaft gehört, deren Geschäftsmodell sich einzig an der Maximierung von Gewinnen orientiert. Der rücksichtlose Umgang mit der Bausubstanz entspricht nicht dem Verständnis der langjährigen Mietergemeinschaft am Fraenkelufer 8.

...Haus Kohlfurter straße 46 (K46)

In der K 46 leben zurzeit 17 Erwachsene und 2 Kinder, die das Haus in zum Teil etagenübergreifenden offenen Wohngemeinschaften bewohnen. Durch die offenen Türen ist es für alle Bewohner*innen jederzeit möglich auch Andere als die eigenen Wohnbereiche des Hauses zu nutzen. Dadurch ist ein enges Miteinander der einzelnen Wohngemeinschaften über mehr als 30 Jahre erhalten geblieben.
Bei dem Gebäude handelt es sich um einen fünfgeschossigen Gründerzeit-Altbau. 1986-88 wurde das Gebäude im Rahmen der behutsamen Stadterneuerung unter Erhalt der Ofenheizung saniert.
2007 konnten die Bewohner*innen nach einem Rechtsstreit mit der nunmehr privatisierten GSW durchsetzen, dass sie Gasetagenheizungen einbauen durften. Der Einbau wurde von der Hausgemeinschaft gemeinsam so finanziert, dass niemand überfordert wurde. Durch den Selbsteinbau konnte eine Mieterhöhung seitens der GSW verhindert werden. Sämtliche Ausgaben (Miete, Gas, Strom, Heizung, Waschmaschinen, Umfeldverschönerungen, ...) werden aus einer gemeinsamen Kasse bezahlt, in die alle erwachsenen Bewohner*innen eine monatliche Pauschale einzahlen.

Was uns als Block 89 verbindet...

Was alle vier Häuser verbindet, ist unter anderem die Möglichkeit als Mieter*innen innerhalb der Häuser, je nach aktuellem Bedarf, zu rotieren und somit jeweils passenden Wohnraum zur Verfügung gestellt zu bekommen. Somit kann selbstverwalteter Wohnraum für Alle erhalten bleiben. Wir blicken auf einen mehr als 30-jährigen Prozess der Selbstorganisation zurück und haben zahlreiche Erfahrungen bei der Umsetzung der Selbstverwaltung. Wir leben und lieben Selbstverwaltung - diese Erfahrungen geben wir gerne an Andere weiter!

Kurzsteckbriefe der einzelnen Häuser

	Fraenkelufer 4	Kohlfurter 46	Kohlfurter 40	Fraenkelufer 8
Baujahr	1884	1872	1875	1903
Wohnfläche	690 m²	645 m²	945 m²	1030 m²
Besetzt	1981	1981	1981	1980
Legalisiert	1984	1984	1984	1984
Saniert	1994	1988	1985-1989	1985-1986
Wohneinheiten	6	6	9 (+1 Gewerbe)	10
Bewohner	13 Erwachsene 2 Kinder	17 Erwachsene 2 Kinder	32 Erwachsene 10 Kinder	18 Erwachsene 3 Kinder
Mietverträge	Dauermietverträge, jeweils mehrere Hauptmieter (meist pro Vertrag)			
Eigentümer	bis 2004 GSW, dann Cerberus, dann Deutsche Wohnen			

UNSINKBAR

Das Neue Kreuzberger Zentrum (NKZ) – heute Zentrum Kreuzberg / Kreuzberg Merkezi NKZ

Geschichte

Das Neue Kreuzberger Zentrum (NKZ), gelegen am Kottbusser Tor, wurde 1974 als privat finanzierter Sozialer Wohnungsbau errichtet. Mit einem Steuerabschreibungsmodell („Berlinhilfegesetz“) wurden Anreize geschaffen für besserverdienende Westdeutsche in den Sozialen Wohnungsbau zu investieren; die Einlagen amortisierten sich innerhalb weniger Jahre in Form von Steuerersparnissen.
2016 verdichteten sich Gerüchte, dass die Unternehmensgruppe Padovicz Anteile von den etwa 360 Kommanditisten der NKZ & Co KG aufkauft, um so über eine Mehrheit der Anteile das gesamte NKZ zu übernehmen. Der Investor hatte bereits einen Teil des Hauses gekauft – der ehemals zur GSW gehörte und mit deren Privatisierung weiterverkauft worden war.
Aus diesem Grund haben wir im November 2016 eine Wahlkommission für einen neuen Mieterrat gegründet, bestehend aus Bewohner*innen, Gewerbetreibenden und der damaligen Hausverwaltung. Im Dezember 2016 haben wir zur ersten Wahl unseres neuen Mieterrats aufgerufen. Alle Bewohner*innen und Gewerbetreibenden hatten die Möglichkeit sich zur Wahl zu stellen.

Haus & Bewohner*innen

Menschen aus über 30 Nationen leben und arbeiten heute in diesem Komplex. Eine der vielen Besonderheiten ist, dass es neben den 295 Wohnungen ca. 90 Gewerbeeinheiten gibt.

Selbstverwaltung

Aufgrund des enormen Anstiegs der Miet- und Immobilienpreise hat sich ironischerweise selbst das NKZ / Zentrum Kreuzberg zu einem Spekulationsobjekt gewandelt. In den 1990er Jahren wollte die CDU das Gebäude noch als missliebigen – sogenannten sozialen Brennpunkt – abreißen lassen. Der Widerstand gegen den Bau des Neuen Kreuzberger Zentrums – und gegen die geplante Stadterneuerung inklusive Stadtautobahn – war ein Initialzünder für die Berliner Mieter*innen- und Hausbesetzungsbewegung der 1970er und 80er Jahre. Heute ist das NKZ trotz aller Widersprüche und Schwierigkeiten ein Ort des nachbarschaftlichen Miteinanders und ein Anti-Gentrifizierungsblock gegen Aufwertung und Verdrängung.

Kurzsteckbrief

- **Baujahr: 1974**
- **Wohnfläche: ca. 22000 qm plus 11500 qm Gewerbefläche**
- **Wohneinheiten: 295**
- **Gewerbe: 90**
- **Bewohner*innen: ca. 1000–1200 Menschen (für 1300 Menschen geplant)**
- **Mietverträge: Mietvertrag über eine im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau errichtete Neubauwohnung, WBS-pflichtig**
- **Mieten im Durchschnitt: 8,65 Euro warm**
- **Kontakt: Mieterratnkz@gmail.com, http://mieterratnkz.de**
  fb Mieterrat Neues Kreuzberger Zentrum, Photos: Matthias Coers

Mieterrat NKZ

Der Mieterrat NKZ hat sich in Anlehnung an die Entwicklungen in den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften – angepasst ans NKZ – eine Satzung (siehe unsere Webseite) gegeben, die Mitbestimmungs- und Entscheidungsrechte für die Mieter*innen vorsieht und nicht wie bei einem Mieterbeirat eine rein konsultatorische Funktion hat. Wir wollten damit auch im privat-finanzierten Sozialen Woh-nungsbau gesetzlich-geförderte Mitbestimmungsstrukturen schaffen. Der Mieterrat NKZ ist deshalb autonom und nicht identisch mit dem Mieterrat der Gewobag.

Als gewählte Vertretung der Wohn- und Gewerbemieter*innen im Objekt hat sich der Mieterrat NKZ gegen einen Verkauf des NKZ an einen privaten Investor oder eine Kapitalgesellschaft ausgesprochen und gewehrt – statt dessen hat er sich für die Kommunalisie-rung, also den Verkauf an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, eingesetzt, um das NKZ in eine Eigentumsform zu überführen, die gemeinnützig ist und die soziale Bindung des Wohnraums auf Dauer gewährleistet.

Zusammen mit Nachbar*innen, befreundeten Initiativen und vielen weiteren Akteur*innen ist es uns gelungen den politischen Druck zu erhöhen – schließlich wurde das NKZ im April 2017 in einem Bieterverfahren – allerdings zum Vorteil der Eigentümer und zum Nachteil des Berliner Haushalts – für stolze 56,5 Millionen Euro an die Gewobag verkauft.

Seitdem vertritt der Mieterrat NKZ die Interessen der Mieter*innen gegenüber der Gewobag. Es ging uns zunächst darum, die für die Mieter*innen positiven Seiten des Status Quo zu erhalten – keine Kündigungen, keine Mieterhöhungen – was insbesondere für das Gewerbe extrem wichtig ist. Wir setzen uns außerdem intensiv für das Büro der Hausverwaltung vor Ort und die Mitarbeiterinnen dort ein, denn wir sind der Meinung, dass ein vielfältiges Haus wie das NKZ nicht aus der Ferne und von oben anonym verwaltet werden kann. Wir beobachten vielmehr, dass ein solches Vorgehen das in den letzten Jahren hier erreichte Gleichgewicht bereits jetzt zu gefährden droht.

Auf dieser Grundlage führen wir als Mieterrat seit dem Verkauf Verhandlungen mit der Gewobag und dem Senat über einen ersten Kooperationsvertrag und darüber hinaus über weiterreichende Mitbestimmungsmöglichkeiten für die Mieter*innen im Sinne des im aktuellen Koalitionsvertrag vereinbarten „Modellprojekts Kottbusser Tor“. Damit erkennen die Beteiligten die Vorbildwirkung des Kottbusser Tors für Partizipation, gesellschaftliche Teilhabe sowie gelebte Migrations- und Integrationspolitik an. Der Prozess wird begleitet durch eine vom Senat finanzierte Studie. Im Rahmen dieser Studie werden zurzeit die Bedingungen und Möglichkeiten für eine weiterreichende Selbstverwaltung der Mieterschaft untersucht. Zusammen mit der noch ausstehenden Rekommunalisierung der Häuser am südlichen Kottbusser Tor – Kotti & Co – bildet dies die Grundlage für das „Modellprojekt Kottbusser Tor“.

Als Mieterrat NKZ geht es uns in erster Linie darum, bezahlbare Mietwohnungen insbesondere für einkommensschwache Personen zu erhalten, außerdem wollen wir an die positiven Entwicklungen, die aktive Mieter*innen und Gewerbetreibende gemeinsam mit den engagierten Mitarbeiterinnen der vorigen Hausverwaltung (Kremer) hier in den letzten Jahren angestoßen haben, anknüpfen. Darüber hinaus fordern wir Mitsprache und eine Form der Selbstverwaltung, in der wir Mieter*innen entscheiden, wie wir hier wohnen, leben und arbeiten wollen.

Die Kommunalisierung sehen wir als Chance für diesen Prozess. Jedoch ringen wir momentan mit den bürokratischen Strukturen und Vorgaben der Gewobag, die sich, den zeitgenössischen Kapitalverhältnissen entsprechend, als ein auf Service und Dienstleistung ausgerichtetes Aktienunternehmen versteht. Und leider nicht in erster Linie als eine dem Gemeinwohl verpflichtete Organisation, deren Strukturen – entsprechend den Bedürfnissen der Mieter*innen in der Stadt – gemeinsam weiterentwickelt werden können.

100% bezahlbar
100% sozial und selbstbestimmt
100% öffentliches Eigentum
100% soziale Mieten

Initiative Stadt von Unten

Geschichte

Die Initiative Stadt von Unten setzt sich für ein Modellprojekt „Selbstverwaltet & Kommunal“ auf dem Dragonerareal ein. Das Areal in Kreuzberg ist ein 4,7 Hektar großes Gelände, auf dem zahlreiche Gewerbebetriebe – vom Club über den Biomarkt bis zu Handwerksbetrieben und Autowerkstätten – ansässig sind. Außerdem bietet es Platz für den Neubau von 400 bis 600 wirklich bezahlbaren Wohnungen sowie weiteres Gewerbe, soziale und kulturelle Orte. Die Privatisierung des Geländes durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wurde durch Stadt von Unten und andere stadtpolitische Initiativen verhindert. Das Gelände wird nun an das Land Berlin übertragen. Es wird in einem modellhaften, kooperativen Prozess mit Initiativen, Bezirk, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Senatsverwaltung für Finanzen entwickelt. Dazu wird aktuell eine Kooperationsvereinbarung ausgehandelt.

Selbstverwaltung

Kommunaler Wohnungsbau und Ansätze von Selbstverwaltung stellen dabei wichtige Bezugspunkte dar. Ihre Strukturen sollen kombiniert und integriert werden, um eine breite, demokratisch organisierte und bezahlbare Wohnraumversorgung zu schaffen. Diese Integration beginnt bereits beim Eigentum am Boden. Mit einem Bodenrat soll eine kollektive Form des Eigentums geschaffen werden, in dem institutionell-politische und zivilgesellschaftliche Interessen gleichermaßen repräsentiert sind. Der Bodenrat vergibt dann Erbbaurechte zur Errichtung und Verwaltung des Wohn- und Gewerberaums, in denen 100% wirklich bezahlbare Mieten dauerhaft abgesichert festgeschrieben sind. In den entstehenden Neubauten können je nach Organisationsgrad der Wohn- und Gewerbemieter*innen ganz unterschiedliche Stufen der Selbstverwaltung umgesetzt werden. Ihnen gemeinsam ist, dass durch alle beteiligten Akteure ein solidarischer Beitrag zur Gesamtentwicklung des Rathausblocks, in dem das Dragonerareal liegt, und für eine sozial gerechte Stadt umverteilt wird (Solidarfonds). Ziel ist es, nicht nur ein einzelnes Modellprojekt als Leuchtturm durchzusetzen, sondern die politischen Rahmenbedingungen und Institutionen so zu verändern, dass diese eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung auch über das Gelände hinaus an anderen Orten der Stadt ermöglichen.

Kurzsteckbrief

- **Baujahr: ab 1850 bis in die Zukunft**
- **jetzige Eigentümerin: Bundesanstalt für Immobilienaufgabe (BImA)**
- **vorläufig vorgesehene Eigentümerin: Sondervermögen für Daseinsvorsorge (SODA) verwaltet durch die Berliner Immobilienmanagement (BIM)**
- **zukünftige Eigentümerin: ein noch zu gründender paritätisch besetzter Bodenrat**
- **Organisationsform: stadtpolitische Initiativen**
- **Vertragsform: Kooperationsvereinbarung zur Entwicklung des Geländes**
- **Anzahl der Wohneinheiten: zukünftig 400-600**
- **Gewerbeeinheiten: aktuell 19**
- **Kontakt: stadtvonunten.de, info@stadtvonunten.de, twitter.com/stadtvonunten**

I ♥ Kotti
WIR
PROTESTIEREN!
BEI UNS BRENNT DIE LUFT!
DESWEGEN PROTESTIEREN WIR AM KOTTI!

Kotti & Co

Geschichte

Unsere Wohnblöcke umfassen circa 1000 Wohnungen am südlichen Kottbusser Tor, die der Deutsche Wohnen (ehemals kommunale GSW) und einem privaten Fonds (Admiralstr. 1-6 GmbH & Co KG) gehören. Die Häuser wurden von Mitte der 1970er bis Mitte der 1980er Jahre im Fördersystem des Sozialen Wohnungsbaus errichtet. Dieser Teil des Kiezes gehört zu den ärmsten Nachbarschaften in ganz Berlin. 2012 gingen die Nachbar*innen auf die Straße und sind seitdem im Dauerprotest.

Haus & Bewohner*innen

In Zahlen:

- **Sozialer Wohnungsbau mit Warmmieten wie auf dem freien Wohnungsmarkt in circa 1.000 Wohnungen**
- **50+% Transferleistungsempfänger*innen**
- **80 % Migrationshintergrund**
- **100% Expertisezentrum demokratische Stadt der Zukunft**

Das Besondere an diesem Modellprojekt Kottbusser Tor wird also sein, dass Mitbestimmung und Selbstverwaltung nicht nur für eine gebildete Mittelschicht, sondern für alle Bewohner*innen des südlichen Kottbusser Tors eine Perspektive darstellen sollen.

Selbstverwaltung

Es geht uns um privatisiertes Gemeingut, es geht um den Sozialen Wohnungsbau und es geht um die Stadt von morgen. Es geht darum, dass alle Klassen- und Migrations-„Hintergründe“ das Recht und die Möglichkeit bekommen, über die Zukunft ihres Wohnens mitzubestimmen. Gesellschaftliche Teilhabe soll dabei breiter, für eine ganze Siedlung organisiert werden.

Wir sind bereits mittendrin. Gemeinsamkeiten und Unterschiede in Resonanz zu bringen ist eine der zentralen Aufgaben der Gegenwart. Unterschiede der Biographien, der Erfahrungen, der Sprache. Gemeinsamkeiten des Interesses, der Nachbarschaft, des Rechts auf Stadt.

Wir mischen uns ein in die Wohnungspolitik und fordern die (Re-)Kommunalisierung und Mieter*innenmitbestimmung unserer Häuser. Die Architektur des Fördersystems des Sozialen Wohnungsbaus ist kaputt und die Politik in der Verantwortung, diese Fehler zu korrigieren.

Der Senat hat sich in seinem Koalitionsvertrag auf die Unterstützung von Modellprojekten der Mieter*innenselbstverwaltung am Kottbusser Tor festgelegt. Auf der Nordseite gehen die Mieter*innen des Neuen Kreuzberg Zentrums bereits die ersten Schritte in diese Richtung. Aktuell ermitteln wir im Rahmen einer mehrmonatigen Studie die Bedürfnisse und Bedingungen der Nachbarschaft, die Bewirtschaftung der Häuser zu demokratisieren.

Nach Lösungen haben wir schon auf unserer Konferenz zur Zukunft des Sozialen Wohnungsbaus im Herbst 2012 gesucht und dabei die drei Elemente eines Modellprojekts „(Re-) Kommunalisierung Plus“ skizziert: Die Finanzierung der Häuser muss vom ungerechten, nicht nachhaltigen und viel zu teuren Subventionssystem umgebaut werden in ein System der Kreislauffinanzierung. Wir haben durch unsere Mieten die Häuser schon mehrmals abbezahlt; es wird Zeit, dass wir die Sicherheit für unsere Wohnungen und für unser Recht auf Kotti auch bekommen, für die wir schon so viel gezahlt haben. Dafür müssen die Häuser (re-)kommunalisiert werden. Die Politik muss ihre Verantwortung wahrnehmen. Aus der Geschichte unserer Häuser, des Sozialen Wohnungsbaus, unseres Stadtteils und unserer Biografien wissen wir, dass man sein Recht nur selten bekommt, wenn man nicht

selbst dafür streitet. Wir brauchen wirksame Mitverwaltungsrechte, um die ineffiziente und teilweise katastrophale Bewirtschaftung unserer Häuser kontrollieren zu können und an den Bedürfnissen von uns Nachbar*innen auszurichten. Es geht um jahrzehntelang vernachlässigte Bestände. Und es geht um unsere Miete.
Mit unserem Modellprojekt betreten wir Neuland. Wir erwarten von der Politik und den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, dass sie ihre Verantwortung für die Mitgestaltung einer sozialen und demokratischen Stadtpolitik wahrnehmen. Wir bleiben Kreuzberg.

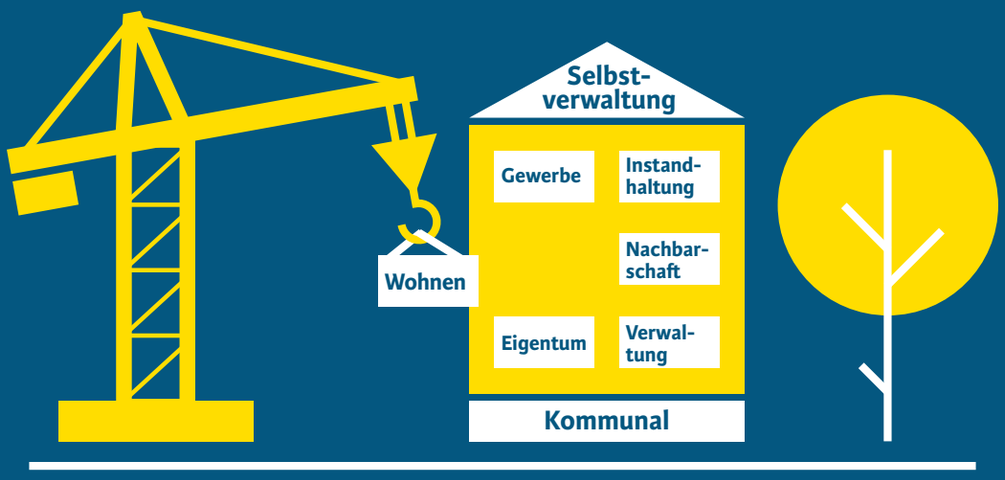
Weiterlesen: www.kottico.net | www.nichts-laeuft-hier-richtig.de

Kurzsteckbrief

- **Kotti & Co**
- **Baujahr: 1970er bis Mitte 1980er**
- **Eigentümer: Deutsche Wohnen SE und Admiralstr. 1-6 GmbH & Co. KG**
- **Organisationsform: Kerngruppe aus Nachbar*innen und Freund*innen – und drumrum noch viel mehr.**
- **Vertragsform: individuelle Mietverträge – sozialer Wohnungsbau**
- **Anzahl der Wohneinheiten: 964**
- **Gewerbeeinheiten: Ca. 45**
- **Sanierungsjahr: Steht noch aus.**
- **Kontakt: kottico@gmx.net, https://kottico.net**

Impressum

Verantwortlich für diesen Text und die einzelnen Porträts ist das Bündnis „kommunal & selbstverwaltet Wohnen“. Dieses besteht bisher aus Kotti & Co, Stadt von unten, Mansteinstr. 10/10a, NKZ Mieterrat, Wrangel 66 e.V., Block 89, Bülow 52 Selbstverwaltetes Wohnen e.V.. | Gestaltung: image-shift.net
Kontakt: info@kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de
www.kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de



www.kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de