

Evaluation der Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins – Änderungs- und Ergänzungsvorschläge aus dem Netzwerk »kommunal & selbstverwaltet Wohnen, kusWo«

Stand: 25.05.2019

»kusWo« ist ein Netzwerk von Mieter*innen aus Häusern und Siedlungen im Besitz der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) Berlins, Häusern und Siedlungen, die sich für (Re-)Kommunalisierung einsetzen sowie wohnungspolitischen Initiativen, die sich für Mitbestimmung bei Neubauvorhaben einsetzen. Unser Ziel ist es, die demokratische Mitbestimmung von Mieter*innen im kommunalen Wohnungssektor zu stärken und die bestehenden Gremien in diesem Bereich weiterzuentwickeln. Wir erachten Mit- und Selbstbestimmung bis hin zu Selbstverwaltung als Kernelemente einer sozialen Mieten- und Wohnungspolitik. Dabei sind weitere Kernpunkte die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, die Vermeidung von Verdrängungsprozessen und Privatisierungsvorgängen auf dem Wohnungs- und Gewerbemarkt und somit gemeinhin ein Ausstieg aus der Markt- und Renditelogik. Wir setzen uns für die Festlegung von Wohnen als Menschenrecht ein.

Die Wohnraumversorgung Berlin als Anstalt öffentlichen Rechts (WVB), das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) und die Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften (KoopV) sind hierfür wichtige Instrumente. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass sowohl das WoVG als auch die KoopV in ihrer jeweils aktuellen Fassung weiteren Konkretisierungen bedürfen, um den selbst formulierten Herausforderungen (soziale Mieten- und Wohnungspolitik, soziale Bestandsbewirtschaftung, Förderung des sozialen Zusammenhalts, Förderung von Partizipation) langfristig gerecht zu werden. Die Umsetzung der KoopV muss daher überprüft und überarbeitet werden.

In den folgenden Bereichen besteht aus unserer Sicht besonderer Überarbeitungsbedarf: Mitbestimmung und Demokratisierung, Bezahlbarkeit und Sozialverträglichkeit und Überprüfbarkeit.

Kurzversion: Wir fordern die Ausweitung der bestehenden Mitbestimmungsmöglichkeiten und die Anerkennung selbstorganisierter Mieter*innenorganisationen. Wir fordern die Einführung standardisierter Pachtverträge und Kooperationsverträge als Recht zum Ausbau der Mitbestimmung und Selbstverwaltung. Wir fordern die Einhaltung und Ausweitung der sozialen Belegungskriterien und die Überprüfung deren Einhaltung.

Mitbestimmung und Demokratisierung (ehemals Kap. 6 „Partizipation“)

Strukturen und Aufgaben der Gremien der Mitbestimmung:

- Partizipation, Mitbestimmung und Beteiligung beschränken sich nicht auf Planungsprozesse bis zur Fertigstellung von Projekten, sondern auch auf die Bewirtschaftung im Bestand.
- Die Rechte und Zuständigkeiten der Mieterräte und Mieterbeiräte sollen ausgebaut werden.

- Zusätzlich zu den Mieterräten und Mieterbeiräten sollen die LWU selbstorganisierte Mieter*innenorganisationen als Kooperationspartner anerkennen. In vielen Siedlungen und Häusern haben sich aktive Mieter*innenschaften gebildet, die ihre Wohnsituation und ihr Wohnumfeld mitgestalten wollen. Derartige Strukturen und Kooperationen stehen grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der WVB.
- Zuständigkeiten und Organisationsebenen:
 - Mieterräte – Unternehmensebene
 - Mieterbeiräte – Quartiersebene
 - selbstorganisierte Mieter*innenorganisationen – Haus- bzw. Siedlungsebene
- Mieterbeiräte sind flächendeckend einzuführen, auch für den Streubestand. Dieser ist lokal geeignet zusammenzufassen. Die Struktur der Mieterbeiräte in den verschiedenen LWU soll sich angleichen.
- Anerkennung des passiven und aktiven Wahlrechts der Mieter*innen in bestehenden Häusern mit aktiven Mieter*innengemeinschaften im Bestand (Pachthäuser).
- Die Struktur der Mieterbeiräte, der Mieterräte und der selbstorganisierten Mieter*innenorganisationen soll integriert gedacht werden, nicht unabhängig voneinander. Daher soll ihr Austausch verstärkt und institutionell verankert werden.
- Zur Unterstützung der Gründung von Mieterräten, Mieterbeiräten und selbstorganisierten Mieter*innenorganisationen soll eine eigene Stelle bei der WVB geschaffen werden.
- Jedes LWU sollte gemeinsam mit den in ihr aktiven Mieter*innengremien einen Plan zum Ausbau der Mitbestimmung und Demokratisierung erarbeiten und dessen Einhaltung kooperativ (auch mit der vorgeschlagenen Ombudsstelle, s.u.) regelmäßig evaluieren und ggf. anpassen.

Standardisierte Möglichkeiten der Mitbestimmung:

- Pachthäuser: Für bereits existierende Häuser in Selbstverwaltung unter dem Dach der LWU (Pachthäuser) soll ein standardisiertes Verfahren zur Vertragsverlängerung der Pachtverträge über alle sechs LWU hinweg etabliert werden. Grundlage ist die von den Hausgemeinschaften erbrachte Leistung der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum vor Abriss und Verfall und die Eigenleistung bei Instandsetzung und Modernisierung. Festgesetzte Eigenleistungen (z. Bsp. Verwaltung oder Instandhaltung) werden auf die Miethöhe bzw. den Pachtzins angerechnet. Ebenso erbrachte Gemeinwohlleistungen (z. Bsp. Schaffung von Orten für die Nachbarschaft oder Vermietung an gemeinnützige Vereine).
- Häuser/Siedlungen/Vorkaufsrechtshäuser in regulären Mietverhältnissen: Auch für alle anderen Haus- und Siedlungsgemeinschaften soll das prinzipielle Recht auf über die durch Mieterräte und Mieterbeiräte gewährten Möglichkeiten hinausgehende Mitbestimmung geschaffen werden. Grundlage dafür sind selbstorga-

nisierte Mieter*innenorganisationen, die transparent und demokratisch legitimiert sind. Für folgende Bereiche sollen standardisierte Module über Mitbestimmungsmöglichkeiten für individuelle Kooperationsverträge zwischen LWU und selbstorganisierter Mieter*innenorganisation festgelegt werden: Planungsprozesse, Wohnen, Gewerbe, Verwaltung, Instandhaltung/Sanierung, Einbettung in die Nachbarschaft, gemeinwohlorientiertes Eigentum (siehe dazu die Broschüre von kusWo). Auch hier sind erbrachte Gemeinwohleistungen der Mieter*innenorganisationen finanziell beim Mietpreis zu berücksichtigen.

Mitbestimmung in der Neubauplanung:

- Eine frühe Einbeziehung von Miet-/ Gemeinschaftsgruppen in die Neubauplanung sollte zum Standardrepertoire einer demokratischen Wohnraumversorgung gehören. Aktive Mietgruppen setzen sich für ein soziales Umfeld ein, sorgen für eine bedarfsorientierte Planung und tragen zur Identifizierung mit den Mietobjekten bei.
- Es sind Anreize für die Kooperation mit gemeinwohlorientierten Akteuren (Mietshäuser Syndikat, Community Land Trust, „Junge Genossenschaften“) zu schaffen, z.B. über die Anerkennung gemeinsam erfüllter Neubauquoten.
- Darüber können bereits in der Planung tatsächlich einziehende Mieter*innengruppen einbezogen werden. Diese sollen zu einer Gremienstruktur verpflichtet werden, die die später hinzukommenden Mieter*innen der LWU mit einbezieht.

Bezahlbarkeit/Sozialverträglichkeit:

Bestand

- Die Kappung der Mieterhöhung von 2% pro Jahr soll ohne Ausnahme für jede einzelne Wohnung gelten, auch wenn diese weniger als 75% der Durchschnittsmiete des LWU beträgt.
- Eine Modernisierung sollte in keinem Fall die in Kapitel 2.3 und Kapitel 4. in der aktuellen Kooperationsvereinbarung genannten Sozialverträglichkeitskriterien außer Kraft setzen
- Die Modernisierungsumlage soll auf 4% herabgesetzt werden und auf die OVM begrenzt sein (nicht wie bislang 10% darüber). Dabei sollten Unterschiede des Ausgangszustandes und der Art der Modernisierung berücksichtigt werden. Die Modernisierungsumlage ist auf 0% zu reduzieren sobald sich die Investition amortisiert hat.
- Bei Neuvermietungen im Bestand muss die Vorgabe, 66% an WBS-berechtigte Haushalte zu vermieten, in jedem Fall eingehalten werden, unabhängig davon ob die ortsübliche Vergleichsmiete über oder unter 6,50€/qm liegt. Alles andere bedeutet das Antreiben des Mietspiegels und die potentielle Verdrängung.
- Die Härtefallregelung zur Begrenzung der Miete auf 30% des Haushaltsnettoeinkommens muss auf Bruttowarmmiete umgestellt werden; auf

die Antragsmöglichkeit sollte verstärkt hingewiesen werden, durch die Mieterräte, Mieterbeiräte und selbstorganisierten Mieter*innenorganisationen. Für Mitteilungen und Gespräche sollen professionelle Übersetzer*innen beauftragt werden.

Neubau

- Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus muss angesichts der zukünftig wegfallenden Sozialbindung vieler Wohnungen deutlich erhöht werden; standardmäßig sollten mindestens 75% gelten mit der Vorgabe möglichst darüber hinaus zu gehen; Neubauprojekte, in denen bis zu 100% geförderte Wohnungen realisiert werden, sollten eine selbstverständliche und anerkannte Option sein. Die Quoten sind in jedem einzelnen Projekt einzuhalten; der Absatz zur Abweichung von der Quotierung aufgrund einer „Berliner Mischung“ ist ersatzlos zu streichen.

Gewerbe

- Vorgaben zur Gestaltung von Gewerbemietverträgen sollten zum Schutz von Kleingewerbe sowohl in die KoopV als auch in das WoVG aufgenommen werden. Hierbei gilt der Grundsatz, dass Gewerbemietverträge nicht zur Erzielung von Mieterhöhungen abgeschlossen werden dürfen. Wir fordern konkrete Mieterhöhungsbegrenzungen für Kleingewerbetreibende. Dem jeweiligen Kiez entsprechende bedarfsorientierte Gewerbekonzepte sind geeignete Instrumente, die in Kooperation mit nachbarschaftlichen Initiativen entwickelt werden könnten.
 - Eine Förderung der Anmietung von Wohnraum durch Soziale Träger für betreutes Wohnen, Wohnen für Geflüchtete, etc. in Häusern und Siedlungen der LWU sollte stärker gefördert werden und als explizites Ziel in die KoopV. aufgenommen werden. Evtl. sollte hierfür eine Quote eingeführt werden. Gesetzliche Hürden, die dies aufgrund des Status von Sozialen Träger als Gewerbetreibende erschweren, müssen aufgehoben werden.

Überprüfbarkeit:

- Zusätzlich zur Evaluation der KoopV durch die WBV schlagen wir die Einrichtung einer Ombudsstelle vor, an die sich Mieter*innen wenden können, wenn sie Verstöße gegen die Kooperationsvereinbarung vermuten
- Die Ombudsstelle soll durch die Mieterräte und Mieterbeiräte aktiv publik gemacht werden, für eine gute Ansprechbarkeit sorgen, Kritik an die Unternehmensführung herantragen und einen konstruktiven Handlungsleitfaden für Konfliktfälle erarbeiten; die Ombudsstelle muss dafür von den Unternehmensstrukturen unabhängig sein.
- Die Ombudsstelle soll mit dem Recht ausgestattet sein, Auskünfte von den LWU und der WVB einzuholen. Sie soll aus Mitteln der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen finanziert werden.