

# So sieht Demokratie aus!

- Beitrags-Autor: [Redaktion](#)
- Beitrag veröffentlicht: September 14, 2021



Wenn behauptet wird, dass der Volksentscheid „undemokratisch“ sei, können die Unterstützer:innen der Kampagne nur laut aufschreien. Hier soll deswegen erläutert werden, wie demokratisch der Volksentscheid und sein Vergesellschaftungskonzept sind – im Gegensatz zu einigen Beispielen für sehr *undemokratische* Praktiken im Berliner Wohnungsmarkt. Dem Volksentscheid liegt ein breites basisdemokratisches Konzept zugrunde. Nur so viel verraten: Es geht nicht nur um die großen Wohnungskonzerne (mit jeweils mehr als 3.000 Wohnungen), die sich mehr um die Investor:innen als um ihren Mieter:innen kümmern. Es geht auch um gemeinwohlorientierte Wirtschaft sowie die demokratische Verwaltung von Wohnraum. Wir ziehen die Demokratie der Plutokratie vor.

## Wie demokratisch ist die geplante Megafusion der Deutsche Wohnen und Vonovia?

Ein Beispiel für das fragwürdige Verhalten einer Behörde in Zusammenhang mit dem größten Wohnungskonzern in Berlin, die *Deutsche Wohnen*, und Deutschlands größtem Wohnungskonzern, *Vonovia*, betrifft deren geplante Fusion. Diese würde den ohnehin schon größten gewinnorientierten Wohnungskonzernen in Berlin noch mehr Marktmacht verschaffen. Am 25. Mai 2021, kurz nach der Ankündigung des zweiten Fusionsversuchs, wurde Marcel Fratzscher, Chef des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW), auf BR24 mit den Worten zitiert, dass es durch die Fusion „weniger Wettbewerb geben dürfte und die Marktmacht des neuen Konzerns noch stärker wird.“ Nichtsdestotrotz sieht das Bundeskartellamt in seiner Pressemitteilung vom 28. Juni 2021 kein Problem in der Fusion, da „die Anbieterstruktur für Mietwohnungen [...] trotz der großen

Wohnungsbaugesellschaften weiterhin sehr zersplittert [ist]. Auf lokaler oder regionaler Ebene ist deshalb auch in Folge des Zusammenschlusses keine erhebliche Beeinträchtigung des Wettbewerbs zu erwarten.“ Das ist eine sehr kurzfristige Sichtweise, die nicht in Betracht zieht, wie sich der Wohnungsmarkt in Berlin dadurch in Zukunft entwickeln wird. Da der gebotene Preis zu wenige Deutschen Wohnen-Aktionär:innen zum Verkauf überzeugte, gab es kurz nach dem Scheitern einen weiteren – den dritten – Fusionsversuch. Es war merkwürdig, dass in jedem Artikel zu diesem Thema in eher konservativen Medien darauf hingewiesen wurde, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) noch grünes Licht geben musste, weil Vonovia sonst 12 Monate hätte warten müssen, bevor sie ein neues Angebot machen konnten. Zur Erinnerung: Seit der Gründung der BaFin hat es immer wieder Skandale gegeben: Warum sollte sie die Übernahme nicht genehmigen? Der wenig überraschende positive Bescheid der Behörde vom 5. August spielte jedoch gar keine Rolle. Merkwürdig war dieser Fokus auf die Rolle der BaFin, da der zu übernehmende Konzern der Sperrfristausnahme einfach zustimmen kann, was der Deutsche Wohnen-Chef offensichtlich getan hat. Diese Berichterstattung lenkte von dem Skandal ab, dass schätzungsweise 1 Milliarde Euro Grunderwerbsteuer nicht an die Stadt bezahlt werden.

### **Scheinpartizipation vs. echte partizipative Demokratie**

Kürzlich wurde bekannt, dass die Stadt fast fertig ist mit den geheimen Verhandlungen über den Kauf der 14.750 Wohnungen für die stolze Summe von 2,4 Mrd. Euro, die Vonovia und die Deutsche Wohnen ohnehin nicht mehr im Portfolio haben wollen – ohne Beteiligung der Linken und Grünen. Die Koalitionspartner wissen nicht, welche Wohnungen zu welchem Preis gekauft werden. Eine Koalition, in der nur eine Partei Entscheidungen trifft: Klingt das demokratisch?

Wenn der Volksentscheid zur Enteignung von Deutsche Wohnen & Co am 26. September erfolgreich ist, gehen die geschätzten 240.000 vergesellschaftete Wohnungen in eine Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) über, deren Satzung es verbietet, die Wohnungen jemals wieder zuprivatisieren. Die ehemaligen Berliner Sozialwohnungen könnten von einer Regierung, der das Geld knapp wird, nicht wieder verkauft werden. So entgehen sie jeder „politischen Vereinnahmung“ – wenn die Politik für die Interessen einer Minderheit kooptiert wird. Der Wohnungsbestand, der durch den erfolgreichen Volksentscheid vergesellschaftet wird, wird in der neu geschaffenen Anstalt öffentlichen Rechts unter demokratischer Kontrolle verwaltet: Dies bedeutet *partizipative Demokratie*, welche in Wohnungsfragen bisher kaum praktiziert wird. Denn oft wird in durch den Bezirk initiierten Kiezprojekten nur eine Scheinpartizipation erwünscht. Zwar wird der Wunsch nach diskursiver Teilhabe der Nachbarschaft geäußert – doch wenn es dann darum geht, etwas umzusetzen, werden die konkreten Vorschläge, Ideen und Kritiken der Anwohner:innen meistens ignoriert.

### **Mangelnde Mieter:innenmitbestimmung bei den landeseigenen Wohnungsgesellschaften**

2016 wurde das Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG) verabschiedet, welches die Einführung von Mieter:innenräten in den Aufsichtsräten der landeseigenen Wohnungsunternehmen und die Schaffung einer AöR vorsieht (eine Forderung des Mietenvolksentscheids 2015). Doch die Zusammenarbeit funktionierte nicht so, wie es sich die Mieter:innen wünschten, vor allem in Bezug auf „Beteiligung“. Schon im September 2016, bei den ersten Mieter:innenrätewahlen in den sechs landeseigenen Wohnungsgesellschaften, gab es Vorwürfe, dass 41 Kandidat:innen wegen ihrer kritischen Äußerungen von der Wahlkommissionen angeblich nicht zugelassen wurden. Drei Jahre später war das Problem eindeutig. Am 1. September

2019 zitiert [Nicolas Šustr](#) die Mieterbeirätin Karg: „Es soll klar definiert werden, was die Rechte der Mieterbeiräte und die Pflichten der Unternehmen sind‘ [...] Beabsichtigen ‚könne man schließlich viel, moniert sie. ‚Wenn es Modernisierungsvorhaben gab, haben wir es nur von den Mietern erfahren und nicht von der Gewobag‘.“ Der Stadtsoziologe Andrej Holm und der Wohnungswirtschaftsexperte Jan Kuhnert veröffentlichten im Juni 2021 ein Diskussionspapier, in dem sie strukturelle Veränderungen in den landeseigenen Wohnungsunternehmen fordern. [Nicolas Šustr](#) im nd: „Als wir das Wohnraumversorgungsgesetz verhandelt haben, habe ich mir einen höheren Steuerungseffekt mit der neuen WVB erwartet. Der ist nur bei inhaltlichen Themen eingetreten, in der konkreten betriebswirtschaftlichen Steuerung nicht“, sagt Kuhnert heute. Gemeint ist damit auch das alltägliche Handeln, wie beispielsweise bei der Ausübung von Vorkaufsrechten oder beim Umgang mit Mieterinnen und Mietern bei Sanierungen.“

Da in diesem Sommer eine Novellierung der Wohnraumversorgungsgesetzes Berlin vorgenommen und die Mieter:innenbeteiligung erneut eingeschränkt werden sollte, rief der Berliner Mieterverein Anfang August zu einer Demo vor der Berliner Landeszentrale der SPD im Wedding auf. Die „Mitbestimmung“ der Mieterbeiräten wurde durch „Mitwirkung“ ersetzt „einerseits, weil die landeseigenen Wohnungsunternehmen offen dagegen seien. „Außerdem passt die Mitbestimmung nicht zur von Spitzenkandidatin Franziska Giffey erklärten neuen SPD-Linie der Wirtschaftsfreundlichkeit“, erklärt Horst Arenz von der Initiative Mietenvolksentscheid, die den Gesetzesvorschlag erarbeitet hat, gegenüber [Nicolas Šustr](#) am 10. August. Das Scheitern der WoVG-Novelle war vorhersehbar. Doch Zusammenarbeit auf Augenhöhe ist durchaus machbar – auch wenn sie viel Zeit und Mühe kostet. Das zeigt sich z.B im *Neuen Kreuzberger Zentrums* (NKZ) am Kottbusser Tor, [meint Mietrechtssprecherin Marie Schubenz](#): „Die Kooperation führt auch dazu, dass die Mieter\*innen sich mehr identifizieren mit dem Ort. Dadurch entsteht auch eine ganz andere Form von Verantwortung.“ Alles in allem scheint es in der Berliner Wohnungspolitik mehr Beispiele für un-demokratische und un-partizipative Praktiken zu geben als für das Gegenteil. Was passiert also nun, wenn der Volksentscheid zur Enteignung von Deutsche Wohnen & Co. am 26 September erfolgreich ist?

## **Der Volksentscheid auf dem Weg zu echter Demokratie im Wohnungssektor**

Der Volksentscheid sieht die Schaffung einer AöR vor, „ein öffentlich-rechtliches Unternehmen, das mit einer öffentlichen Aufgabe – oft im Rahmen der Daseinsvorsorge – betraut ist. Beispiele für Anstalten öffentlichen Rechts sind etwa die Fernsehanstalten ARD und ZDF, die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) und die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR). Die Rechtsform der AöR ermöglicht eine stärkere demokratische Mitbestimmung. Das unterscheidet sie zum Beispiel auch von den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Wir streben einen Gesamtmieter:innenrat an.“ Kurz gesagt: Es geht um Mitbestimmung. Mieter:innen und Beschäftigte der AöR sollen selbst bestimmen dürfen, denn *sie* sind die Betroffenen der entsprechenden Entscheidungen. Auch den Grad dieser Mitbestimmung sollen sie selbst festlegen können. Die Strukturen sollen dezentralisiert werden – mit einer Abteilung auf Bezirksebene, die von Mieterräten kontrolliert wird, ohne dass dadurch deutlich höhere Kosten entstehen. In einer im Januar 2020 veröffentlichten Broschüre der Initiative „*Vergesellschaftung und Gemeinwirtschaft: Lösungen für die Berliner Wohnungskrise*“ wurden Gedanken zur Organisation der AöR zusammengetragen. Ein Beispiel ist die Mieter:innengenossenschaft für Hausbewirtschaftung und -verwaltung. Diese soll „nicht automatisch das Belegungsrecht erhalten, um sowohl eine Homogenisierung und Abschottung der Mieter:innenschaft, als auch interne Konflikte und Seilschaften bei Neuvermietungen zu verhindern“ (S. 22). Anders als die landeseigenen Wohnungsunternehmen soll die zu

schaffende AöR „mit einem Maximum an Transparenz und demokratischer Kontrolle arbeiten“ (S. 22). Denn die „Rechtsformen von GmbH und Aktiengesellschaften bedeuten Geschäftsgeheimnisse und Intransparenz, ihre Aufsichtsräte und Manager sind nicht gewählt, sondern vom Senat eingesetzt – die [landeseigenen Wohnungsunternehmen] gleichen einem Staat im Staate, der von Wähler:innen nicht kontrolliert werden kann“ (S. 23). Die Verwaltung der AöR wird sich aus Mieter:innen, Beschäftigten, der Stadtgesellschaft – „gewählt von allen in Berlin gemeldeten Bewohner:innen gleich welcher Staatsangehörigkeit“ (S. 24, Hervorhebung durch die Autorin) – und der Senatsverwaltung für Finanzen und Stadtentwicklung und Wohnen zusammensetzen. Die ersten drei Gruppen sollen dabei die Mehrheit stellen. Vorgesehen sind Mandate von fünf Jahren mit Abwahlmodalitäten. Es geht nicht um die bloße Selbstverwaltung der Mieter:innen, sondern um deren wirksame Beteiligung, um die „Berliner Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum [zu versorgen], sowohl durch Verwaltung, Instandhaltung und (ökologische) Modernisierung vergesellschafteter Bestände, aber auch durch Neubau und Ankauf“ (S. 25). Angesichts der Größe der AöR werden ein direkt gewählter Gesamtmietter:innenrat, der der Vielfalt der dort lebenden Menschen entspricht, nötig sein, sowie Gebietsmietter:innenräte und Siedlungsräte mit jeweils entsprechenden Mitwirkungsrechten. Da es sich auch um eine neue Form der Verwaltung handelt, werden Schulungen, Räumlichkeiten und eine angemessene Aufwandsentschädigung von der AöR gezahlt. Die Broschüre zeigt, wie viel Aufwand nötig ist, um Menschen einzubeziehen „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 auf kommunaler und Landesebene verweigert wird“ (S. 27). Grundlegend für den Vergesellschaftungsplan von Deutsche Wohnen & Co enteignen ist das Prinzip der „Gemeinwirtschaft“, auch „solidarische Ökonomie“ genannt. Die Broschüre erklärt, wie „insbesondere Berlin [...] zum Zentrum einer gemeinschaftlichen Wohnungsversorgung“ wurde, ermöglicht durch die Hauszinssteuer von 1924. „Staatliche Rahmenplanung sicherte Gemeinwirtschaft ab – mit rein marktwirtschaftlichen Methoden hätte es den sozialen Wohnungsbau der 1920er-Jahre nicht gegeben“ (S. 6). Darüber hinaus: „Gemeinwirtschaft bedeutet auch Demokratie am Arbeitsplatz und eine Stärkung regionaler Wirtschaftskreisläufe“ (S. 14). Die unter Lohndumping und Personaleinsparungen leidende Belegschaft der Immobiliengesellschaften ist im Enteignungsprogramm der Deutschen Wohnen & Co gut aufgehoben. Denn dieses sieht „Tarifbindung, Verbot von Tarifflicht, Erledigung der Kernaufgaben einschließlich Hausmeistertätigkeiten und Kleinreparaturen mit festangestelltem Personal, Verbot sachgrundloser Befristungen, Einrichtung eines Personalrates analog zum Bundespersonalvertretungsgesetz“ (S.14) vor.

Das in der Broschüre ausführlich beschriebene Vergesellschaftungsprogramm gibt der AöR gute Chancen auf Erfolg. Neu und erfreulich ist insbesondere das Selbstverständnis, dass es wichtig ist, *alle* Bewohner:innen Berlins in den demokratischen Prozess einzubinden. Natürlich gibt es noch viele offene Detailfragen, die bei der Schaffung der neuen AöR verhandelt werden müssen – aber dafür ist Demokratie ja da.

Eines ist jedenfalls klar: Mit der AöR, welche durch den Volksentscheid Deutsche Wohnen & Co enteignen zustande kommen soll, haben wir die Chance, echte Demokratie in Berlin zu praktizieren.