

**Podiumsrunde**

**Schritt in die Praxis der Zusammenarbeit zwischen  
Wohnungsunternehmen, Mieterräten und Mieterbeiräten**

**Teilnehmende:**

Herr Felkeneyer	Herr Rammler
Frau Michaelis	Frau Strehlau
Herr Mikołajczak	Herr Sykulla

Dritte gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte - Wohnungsversorgung Berlin  
Mitgestaltet bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen - Anstalt öffentlichen Rechts  
28.10.2019



**Dokumentation**

# Gemeinsam im Ehrenamt bei den Landeseigenen 3. Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte am 28.10.2019

# Impressum

„Gemeinsam im Ehrenamt bei den Landeseigenen“

3. Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte

## Im Auftrag der:

Wohnraumversorgung Berlin (WVB) – Anstalt öffentlichen Rechts



Schillstraße 10  
10785 Berlin

Telefon: 030 2639399-0  
E-Mail: [wvb@sensw.berlin.de](mailto:wvb@sensw.berlin.de)

<http://www.berlin.de/wohnraumversorgung>

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
	Jan Kuhnert, Vorstand der WVB	
<b>2.</b>	<b>Grußwort</b>	<b>6</b>
	Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin / Staatssekretärin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	
<b>3.</b>	<b>Keynote: Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik</b>	<b>8</b>
	Ricarda Pätzold, Deutsches Institut für Urbanistik	
<b>4.</b>	<b>Talkrunde</b>	<b>10</b>
	Blick in die Praxis der Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Mieterräten und Mieterbeiräten	
<b>5.</b>	<b>Parallele Arbeitsgruppen</b>	
<b>5.1</b>	<b>A:</b> Erfahrungsaustausch zur Umsetzung der Leitlinien für Mieterbeiräte	<b>12</b>
<b>5.2</b>	<b>B:</b> Gewinnung neuer Mitglieder	<b>13</b>
<b>5.3</b>	<b>C:</b> Unterstützungsbedarf der Mieterbeiräte, Aufbau Unterstützungsstrukturen durch die WVB	<b>14</b>
<b>5.4</b>	<b>D:</b> Änderung Wohnraumversorgungsgesetz	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Impressionen aus den Arbeitsgruppen</b>	<b>16</b>
	<b>Anhang</b>	<b>18</b>



# 1. Einführung

---

## Jan Kuhnert, Vorstand der WVB

Liebe Mieterbeiräte, liebe Mieterräte,

zum dritten Mal begrüßt die Wohnraumversorgung Berlin Sie heute zu einer gemeinsamen Konferenz. Seit vor zwei Jahren die erste Konferenz in Marzahn stattfand, haben wir alle gemeinsam einen großen und aus meiner Sicht erfolgreichen Lernprozess erlebt.

Seit das Abgeordnetenhaus sich 2015 mit dem Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin – kurz Wohnraumversorgungsgesetz – befasste, sind gerade einmal vier Jahre vergangen. Uns als Wohnraumversorgung Berlin gibt es seit Ende 2016. Unsere Kernaufgabe ist die Unterstützung des Landes Berlin bei der Steuerung der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen. Daraus ergibt sich eine Fülle von Arbeitsaufträgen. Detailliert ist diese in dem Flyer dargestellt, den wir in aktualisierter Form unseren Tagungsmappen beigelegt haben.

Als Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin betone ich, dass mir die Stärkung der Kommunikation zwischen den Mieterinnen und Mietern sowie den landeseigenen Wohnungsunternehmen ein besonderes Anliegen ist. Diese Unternehmen sind letztendlich das zentrale Instrument des Landes Berlin zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Sie erfüllen damit eine politische Aufgabe und diese Aufgabe soll durch demokratische Mitbestimmungsmöglichkeiten gestärkt werden.

Deswegen befassen wir uns als WVB seit 2016 mit den Strukturen der Mieterbeteiligung. Wir haben uns genau angesehen, wie die Probleme in der Praxis sind. Wir betrachten die Mieterinnen und Mieter aller landeseigenen Wohnungsunternehmen als große Interessengemeinschaft und die WVB bietet Beratung und Unterstützung z. B. zur Vertretung dieser Interessen an. Dabei vermitteln wir Verständnis für die verschiedenen Blickwinkel, Positionen und Artikulationsformen der Beteiligten – den Mieterinnen und Mietern, der Politik und den Unternehmen.

Heute steht die Arbeit der Mieterbeiräte im Mittelpunkt – wo sind Probleme in ihrer Zusammenarbeit mit den Unternehmen und mit den Mieterräten? In der AG Wahlordnung und in der AG Satzung haben wir in den letzten zwei Jahren erfolgreich erprobt, wie Kommunikation zwischen Mietergremien und Unternehmen ergebnisorientiert gestaltet werden kann. Nun steht uns die

nächste Bewährungsprobe bevor: Im nächsten Jahr soll das Wohnraumversorgungsgesetz erstmals novelliert werden. Dabei soll auch die Rolle der Mieterbeiräte deutlich gemacht und verankert werden. Wie wir hieran gemeinsam weiterarbeiten und Vorschläge entwickeln können, wollen wir heute ebenso besprechen wie die Entwicklung von weitergehenden Unterstützungsstrukturen für die Mietermitbestimmung.



## 2. Grußwort

---

### **Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin / Staatssekretärin**

Ich freue mich, dass ich heute hier im Rahmen der bereits dritten gemeinsamen Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte zu Ihnen sprechen darf. Schon bei der ersten Konferenz im November 2017 konnte ich das Grußwort für die Senatsverwaltung halten und ich war damals schon beeindruckt vom Engagement der Mietervertreterinnen und Mietervertreter.

Wir werden gleich in einer Talkrunde hören, dass es einen intensiven und kontinuierlichen Austausch zwischen Unternehmen, Mieterbeiräten und Mieterräten gibt und seit der ersten Konferenz viel in Bewegung gekommen ist. Das ist gut so.

Als Senatsbaudirektorin habe auch ich intensiv mit Mieterbeiräten zu tun. Ein Beispiel dafür ist die Quartiersentwicklung im Bestand in Friedrichshain-West. Dort spielen die Mieterbeiräte als „Stimme des Quartiers“ eine ganz entscheidende Rolle im Workshopverfahren. Sie bringen lokale Expertise und als Vertretung der Mieter und Mieterinnen viel Wissen ein.

Schon länger wirke ich im Aufsichtsrat der WBM mit. Seit einiger Zeit ist auch ein Mieterrat in diesem Gremium. Das ist wichtig und bereichernd für unsere Arbeit, weil wir ganz direkt die Stimme der Mieterschaft hören.

Im Austausch zwischen den Vertretungen unterschiedlicher landeseigener Wohnungsunternehmen lernt man voneinander. Das weiß ich ebenso zu schätzen wie meine – und Ihre! – „Chefin“, Senatorin Katrin Lompscher.

Die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum ist ihr und mir ein vordringliches Ziel. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben bei der Erfüllung dieses Ziels eine Schlüsselaufgabe. In der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen arbeiten wir kontinuierlich an geeigneten Instrumenten zur Erfüllung dieses Ziels.

Die Sicherstellung angemessener Partizipation und Beteiligung unter den Rahmenbedingungen solch ambitionierter Ziele ist eine kontinuierliche Herausforderung. Das kommt nicht von allein, das braucht Organisation, Fantasie und Lernbereitschaft. Für jede Situation muss neu entwickelt





werden, welche Form von Partizipation die richtige ist. Deswegen bin ich froh, dass Sie im Rahmen dieser Konferenz reflektieren, wie das System der Mieterbeiräte und Mieterräte als Partizipationsinstrument funktioniert, und dass Sie darauf schauen, wo es sich bereits bewiesen hat und wo Verbesserung nötig ist. Partizipation ist ein immerwährender und nie zu Ende gedachter Entwurfsprozess.

Denn jeder Mieterin und jedem Mieter – denen, die heute hier sind, und denen, die aufgrund anderer Verpflichtungen verhindert sind – möchte ich ganz herzlich danken für ihren und seinen freiwilligen Einsatz. Das bürgerschaftliche Engagement bereichert die Lebensqualität bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen und damit letztendlich die Lebensqualität in unserer Stadt.

## 3. Keynote

---

### **Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik**

*Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind auch im größeren Kontext der Wohnungspolitik in Berlin zu betrachten. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zu einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik. Dieser Einordnung diene der Vortrag von Ricarda Pätzold vom Deutschen Institut für Urbanistik.*

Berlin ist eine Mieterstadt – trotz der aktuell hohen Zahl von Mietwohnungen, die in Eigentum umgewandelt werden. Mit dieser Feststellung stieg die Referentin in ihren Vortrag ein. Angesichts hoher Mieterquoten dürften die Mietbedingungen nicht erschwert werden. Die derzeitigen Preise stellten aber erschwerte Bedingungen dar. Eine wichtige Anforderung an den Wohnungsmarkt sei Flexibilität: Die Menschen müssten in verschiedenen Lebenssituationen die Möglichkeit haben, ihre Wohnungen zu wechseln. Dies funktioniere nur, wenn die Mieten bezahlbar seien. Das schnelle Anwachsen der Angebotsmieten führe zu Problemen auf dem Mietwohnungsmarkt. Frau Pätzold wies darauf hin, dass es innerhalb des S-Bahn Rings kaum noch eine Wohnung unter 12 €/qm<sup>2</sup> gebe (siehe Anhang, S. 19). Von daher versuchten sich viele Menschen „ins Eigentum zu retten“.

Auch wenn im Vergleich zu anderen Städten wie München oder Hamburg die Nettokaltmieten im Bestand in Berlin immer noch recht gering seien, gäbe es eine außerordentlich hohe Dynamik bei Neuvermietungen. Gerade weil die Einkommensentwicklung mit dieser Dynamik ganz und gar nicht Schritt halte, gelte es, diese Dynamik zu bremsen.

### **Berliner Themen im Wandel**

Berlin sei lange eine Stadt gewesen, die für Abenteuer und Selbstverwirklichung stand und viel Kreativität zugelassen habe. Aus Sicht der Referentin sind diese typischen Berliner Themen derzeit einem starken Wandel unterworfen: Gentrifizierung, Verdrängung und Zuwanderung würden ebenso problematisiert wie die Überlastung und Übernutzung der Infrastruktur, beispielsweise im Bereich Verkehr. Auch die wohnungspolitische Debatte sei von neuen Fragestellungen geprägt: Kaum jemand ziehe noch ohne Not um. Und fast alle Neubauvorhaben würden hinterfragt, weil der Platz in der Stadt insgesamt als knapp wahrgenommen werde. Die massiven Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt würden das Lebensgefühl in der Stadt prägen und die einstigen Berliner Themen in den Hintergrund rücken lassen.

### **Bedeutung der landeseigenen Wohnungsunternehmen**

Wohnungspolitische Antworten auf den angespannten Wohnungsmarkt seien weitere Ausweisungen von Bauland und weitere Neubauten. Damit seien viele Erwartungen, aber auch eine wachsende Skepsis verbunden. Deswegen empfiehlt Frau Pätzold die Suche nach bestandsorientierten Instrumenten, die bei einer Entspannung des Wohnungsmarktes helfen könnten. Gemeinwohlorientierte Vermieter – die landeseigenen Wohnungsunternehmen ebenso wie Genossenschaften – tragen dabei eine große Verantwortung. Ihre Zusammenarbeit sei wichtig.

Im Vergleich zu anderen Städten sei Berlin weit vorne, was die Größe von landeseigenen Wohnungsunternehmen angehe. Mit seinen sechs Unternehmen habe Berlin Pluralität,



Marktmacht und gute Strategien, um die Bestände auszuweiten. Zugleich würden Maßnahmen ergriffen, um eine Preisstabilität der Mieten zu erreichen (siehe Anhang, S. 19).

Allerdings wies Frau Pätzold explizit darauf hin, dass die meisten wohnungspolitischen Instrumente nicht geeignet seien, um kurzfristige Erfolge zu erzielen. Die Akteure der Wohnungspolitik und damit auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen, die Wohnraumversorgung Berlin sowie die Mieterbeiräte und Mieterräte befänden sich in einem „Langstreckenlauf“. Beim Thema „Wohnen“ handele es sich um ein langfristiges gesellschaftspolitisches Handlungsfeld, das kontinuierlich bearbeitet werden müsse.

### **Orientierung am Gemeinwohl**

Spekulatives Handeln sei unbedingt einzudämmen, Wohnungspolitik am Gemeinwohl zu orientieren. Wohnen sei keine Ware, sondern ein Grundrecht.

Eine sozial gerechte Wohnraumversorgung könne weder der Markt allein noch der Staat allein sichern. Aktuell müsse die öffentliche Hand ein neues Rollenverständnis entwickeln. Insgesamt sei eine stärkere Orientierung am Gemeinwohl erforderlich.

Pluralistische Unternehmensstrukturen und Spielräume zur gemeinwohlorientierten Ausgestaltung und Bewirtschaftung der Bestände seien dafür wichtig. Auch über geförderte „soziale Zwischennutzungen“ müsse man reden. Vor allem aber könne es langfristig helfen, den geförderten Wohnungsbau massiv auszuweiten. Das europäische Vorzeigebispiel hierfür sei Wien, wo weit mehr als die Hälfte aller Bewohnerinnen und Bewohner in einer geförderten oder kommunalen Wohnung leben. Wenn fast jede/r Zugang zu einer solchen Wohnung habe, dann könne auch die Entmischung von Stadtteilen verhindert werden.

*Ricarda Pätzold ist Stadt- und Regionalplanerin und seit 2013 wissenschaftliche Mitarbeiterin am Deutschen Institut für Urbanistik mit den Arbeitsschwerpunkten Wohnen und Stadtentwicklung. Zuvor war sie acht Jahre lang wissenschaftliche Mitarbeiterin in Forschung und Lehre an der TU Berlin (Institut für Stadt- und Regionalplanung) mit den Arbeitsschwerpunkten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Sicherheit, Kulturwirtschaft, Stadterneuerung.*

## 4. Talkrunde

---

*Erstmals gab es auf einer Konferenz der WVB eine gemeinsame Podiumsdiskussion von Unternehmen, Mieterrat und Mieterbeirat. Mit dabei: Rainer Felkeneyer (Mieterbeirat Mühlenviertel, Gewobag), Snezana Michaelis (Stellvertretende Sprecherin der landeseigenen Wohnungsunternehmen, Vorstand der Gewobag), Hartmut Mikolajczak (Mieterbeirat Karlshorst, HOWOGE), Roland Rammler (Mieterbeirat Berlin-Buch, HOWOGE), Heike Strehlau (Mieterbeirat Quäkerstraße und Mieterrat, Gewobag) und Holger Sykulla (Mieterrat, HOWOGE).*

Anlass und Motivation, sich ehrenamtlich in einem Gremium wie dem Mieterbeirat oder dem Mieterrat zu engagieren, sind sehr vielseitig. „Ich möchte mich an der Gestaltung meines Umfelds beteiligen und ein gutes Miteinander stärken“, so Frau Strehlau. Oft gibt auch ein konkreter Anlass den Anstoß zum Engagement. Herr Sykulla aus dem Mieterrat der HOWOGE schilderte: „Es wurde Nachverdichtung in unserem Kiez geplant, zeitgleich gab es die Wahl zum Mieterrat. Meine entschiedene Haltung zu diesem Nachverdichtungsvorhaben und mein Wunsch, mehr zu erfahren, führten dann zu meiner Kandidatur.“ Das Gremium muss aber zu den eigenen Vorstellungen von Engagement passen: „Die Arbeit im Mieterrat entsprach nicht dem, was ich mir unter Mietervertretung vorgestellt habe. Ich fühlte mich durch die vielen Vorgaben eingeengt“, berichtete Herr Felkeneyer. Er entschied, sich wieder auf den Mieterbeirat zu konzentrieren.

Neu gewählte Mieterbeiräte und Mieterräte fühlen sich nicht selten unsicher. Welches Regelwerk gibt es für welchen Sachverhalt? Wen kann man fragen? Eine Anregung an die WVB wäre, hier eine Übersicht zusammenzustellen.

### **Mehr Aktive gewinnen**

Das Angebot einer Arbeitsgruppe zur Gewinnung neuer Mitglieder (siehe S. 13) bewerteten alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer auf dem Podium als wichtig. „Die Quoten der Wahlbeteiligung und die Zahl der Mieterinnen und Mieter, die sich zur Wahl stellen, sind rückläufig. Dabei gibt es große Unterschiede von Kiez zu Kiez“, so Frau Michaelis von der Gewobag. Einer der Gründe könne die fünfjährige Bindung an das Ehrenamt sein. Dazu sind immer weniger Mieterinnen und Mieter bereit. Das führe leider dazu, dass die Mieterräte und Mieterbeiräte kein repräsentatives Bild der Mieterschaft mehr abbilden. Gleichzeitig stattfindende Veränderungen der sozialen Milieus oder allgemeine Veränderungen in Städten werden von Frau Michaelis als Grund für den Rückgang von Engagement genannt.

Eine stärkere Konzentration auf ein projektbezogenes Arbeiten und die Stärkung diesbezüglicher Spielräume für die Mieterbeiräte wurde als eine Lösung geschildert, dieses Problem anzugehen. Dabei sei Öffentlichkeitsarbeit ein wichtiges Thema. „Um die Mieterschaft zu erreichen und zu motivieren, müssen verschiedene Kanäle aktiviert werden“, so Frau Michaelis. Allerdings sehen Mieterrat und Mieterbeiräte durchaus noch Spielräume für mehr Public Relations für ihre Aufgaben.

Beispielhaft für die Mieterbeiräte berichtete Herr Mikolajczak: „In Absprache mit der HOWOGE haben wir erreicht, dass wir auch verstärkt die Mieterzeitschrift nutzen, um über die Arbeit der Mieterbeiräte zu berichten. Es wird für jede Ausgabe ein Mieterbeirat ausgewählt, der über seine Arbeit berichtet.“ Außerdem seien in einer Ausgabe alle Aufgaben der Mietermitbestimmung und des Unternehmens übersichtlich zusammengefasst worden. Zusammen mit den immer häufiger genutzten eigenen Websites der Mieterbeiräte sei man öffentlich durchaus



präsent. Allerdings scheiden sich die Geister an der Frage, ob die Gremien sich innerhalb der Webauftritte der Unternehmen präsentieren sollten oder auf externen Websites. Hier sind noch Argumente auszutauschen und sichere Positionen zu finden.

### **Budgetverantwortung**

So unterschiedlich die Größe der Mieterbeiräte und ihre Zuständigkeitsgebiete sind, so unterschiedlich sind auch die finanziellen Ressourcen. „Wir haben ein gutes Budget und können kleine Aktivitäten wie Aufräumfeste, Sommerfeste oder Weihnachtsevents planen“, berichtete Frau Strehlau. Andere Mieterbeiräte agieren ganz ohne eigenes Geld. An die WVB erging die Anregung, die unterschiedlichen Töpfe systematisch zu erfassen, aufzubereiten und das Ergebnis zur Grundlage eines Erfahrungsaustauschs zu machen. Das solle auch in der Arbeitsgruppe zum Unterstützungsbedarf thematisiert werden (siehe S. 14).

### **Zusammenarbeit von Mieterräten und Mieterbeiräten**

Herr Sykulla betonte: „Mieterräte und Mieterbeiräte sollten sich im Klaren darüber sein, dass sie von den Mieterinnen und Mietern gewählt wurden und als Vertretung der gesamten Mieterschaft arbeiten. Deswegen ist eine störungsfreie Kommunikation zwischen den beiden Gremien das A und O.“ Dafür sei aus seiner Sicht die Bereitschaft zur Kontinuität wichtig: „Aus den Mieterbeiräten kommen Anregungen für den Mieterrat. Nur mit diesen Anregungen können die Mieterräte sinnvoll mit den Unternehmen zusammenarbeiten. Das klappt nur durch eine langfristige Zusammenarbeit. Auch die Wohnungsunternehmen brauchen einen verlässlichen Partner.“ Die Wichtigkeit der Kontinuität unterstrich auch Herr Rammler aus Sicht des Mieterbeirats: „Wir haben ein gutes halbes Jahr gebraucht, um einen guten Zustand der Zusammenarbeit zwischen Mieterrat und Mieterbeirat überhaupt erst herzustellen.“ Bei der HOWOGE gibt es jetzt eine Vereinbarung, in der Mieterbeiräte und Mieterräte festhalten, wie sie miteinander umgehen wollen. Das finden alle Vertreter des Unternehmens nachahmenswert. Klares Votum des Podiums war zudem, dass bei der anstehenden Novellierung des Gesetzes die zugesagte Aufnahme der Mieterbeiräte sehr wichtig sei. Das könne in alle Richtungen ein wertvolles Signal sein.

## 5.1 Arbeitsgruppe A

---

### **Erfahrungsaustausch zur Umsetzung der Leitlinien für Mieterbeiräte**

Die Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und ihre Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen sind im Mai 2018 in Kraft getreten. Sie sollen eine Handreichung für eine zwischen dem jeweiligen Wohnungsunternehmen und seinen Mieterbeiräten geschlossene Vereinbarung zur konstruktiven Zusammenarbeit und Beteiligung geben. Innerhalb von zwei Jahren sollen sie in allen Unternehmen umgesetzt werden. Die Arbeitsgruppe hatte den aktuellen Stand dieser Umsetzung in den Unternehmen im Oktober zum Thema. Sind bereits Rückschlüsse über die Wirksamkeit des neuen Instruments möglich? Wie bekannt sind die Leitlinien in den Unternehmen und in den Gremien? Welche Erfolge und Probleme bei der Umsetzung wurden deutlich?

### **Fortschritte bei der Umsetzung**

In der Diskussion wurde erkennbar, dass im überwiegenden Teil der Unternehmen die Leitlinien bereits in einer unternehmensangepassten Version übernommen wurden. Insbesondere der dadurch bestehende Versicherungsschutz für die Ehrenamtlichen, die klare Aufgabenverteilung und die Sicherheit über Rechte und Pflichten beider Partner werden als großer Erfolg der Leitlinien wahrgenommen. In manchen Umsetzungsprozessen orientierte man sich daran, die Vereinbarungen gemeinsam in Arbeitsgruppen von Unternehmen und ausgewählten Mieterbeiräten zu erarbeiten. Die klare Gliederung der Leitlinien wurde überwiegend übernommen. Teilweise wurden bestehende Unternehmensregelungen in eine neue, an die Struktur der Leitlinien angepasste Regelung überführt.

### **Informationsfluss weiter verbessern**

Schwierigkeiten treten dort auf, wo aufgrund noch nicht abgeschlossener Vereinbarungen die oben beschriebenen Sicherheiten für die Mieterbeiräte noch nicht bestehen. Zuständigkeiten im Unternehmen bei Problemen seitens der Mieterschaft sind teilweise intransparent und werden nicht ausreichend an die Mieterbeiräte kommuniziert. Der Informationsfluss zwischen den Einrichtungen des Unternehmens (z. B. Mieterbüro, Verwaltungen) und dem Mieterbeirat wird als unzulänglich beschrieben. In einigen Mieterbeiräten ist die Durchführung der öffentlichen Sprechstunde schwierig. Viele dieser Schwierigkeiten können auf unzureichenden Austausch und fehlende Kommunikationsstrukturen zurückgeführt werden. Dieser fehlende Wissensaustausch ist auch in der Kommunikation mit der Mieterschaft zu spüren. Beispielsweise war es bisher schwierig, Gewerbetreibende einzubeziehen. In den Unternehmen, in denen die Leitlinien noch nicht umgesetzt sind, gibt es aus Sicht der Mieterbeiräte ein mangelndes Bewusstsein über die Existenz des Gremiums. Unsicherheiten verursachen auch die unterschiedlichen Namensgebungen in der Umsetzung (Kooperationsvereinbarung, Vereinbarung, Satzung), was den Austausch der Regelungen zwischen den Mieterbeiräten unterschiedlicher Unternehmen behindert.

### **Positive Ergebnisse übertragen**

Lösungen der benannten Probleme können bei den Mieterbeiräten und Unternehmen gefunden werden, die bereits positive Ergebnisse mit der Umsetzung erzielt haben. Vor allem zählen dazu Kommunikationsstrategien wie die Initiierung eines Runden Tisches für Mieterbeiräte und Verwaltungen des Unternehmens, Workshopveranstaltungen zu offenen Fragen des Mieterbeirats, ein unternehmensinitiiertes Austausch aller Mieterbeiräte und Mieterräte eines Unternehmens oder eine ausreichende Mieterinformation über die Tätigkeiten und Aufgaben der beiden Mietergremien. Die zeitnah erfolgende und vollständige Umsetzung der Leitlinien wird als große Chance gesehen, die Qualität der Partizipation der Mieterschaft zu verbessern und langfristig effektiv und kooperativ zu gestalten.

## 5.2 Arbeitsgruppe B

---

### Gewinnung neuer Mitglieder

Die Teilnahme von Mieterbeiräten aus fünf Mitarbeitenden aus drei der landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie eines Mieterrats verdeutlicht die große Relevanz dieses Themas. Auch eine Vertretung der WVB beteiligte sich an der Diskussion mit wichtigen Anregungen.

### Probleme und Hemmnisse

Bei den Teilnehmenden der Arbeitsgruppe herrschte überwiegend ein hohes Frustpotenzial hinsichtlich der Anwerbung neuer Mitglieder. Viele äußerten das Gefühl, dass Menschen generell weniger gewillt sind, sich ehrenamtlich in die Gesellschaft einzubringen, wenn es keinen persönlichen Mehrwert für sie gebe. Außerdem wurde zur Sprache gebracht, dass auch das eigene Engagement als Mieterbeirätin oder Mieterbeirat oft wenig Wertschätzung erfährt und von vielen Negativerlebnissen geprägt ist. Sowohl strukturelle Probleme wie der demografische Wandel als auch Schwierigkeiten mit dem jeweiligen Unternehmen wurden als Gründe angeführt. Dabei wünschen sich viele der Teilnehmenden eine klare Unterstützung und Wertschätzung für die Personen, die in den Mieterbeiräten mitarbeiten, seitens der Unternehmen. Darüber hinaus gestaltet sich die Ansprache von neuen Mitgliedern schwierig, da immer häufiger Sprachbarrieren bestehen, junge Menschen sich nicht angesprochen fühlen und viele Menschen noch nicht einmal von der Existenz der Gremien wissen. Ein besonderes Problem sind zudem die Mieterinnen und Mieter in den Streubeständen, die oft keine Vertretung besitzen.

Auch die aktuelle Rolle des Ehrenamts wurde in der Arbeitsgruppe kontrovers diskutiert: Die Meinungen, ob eine Aufwandsentschädigung für ehrenamtliches Engagement gerechtfertigt sei, gingen dabei auseinander.

### Erfolge und Strategien

Zur Frage nach zukünftigen und nachhaltigen Strategien zur Verbesserung der Situation wurde vor allem ein niedrigschwelliger Zugang zu Verantwortung und Selbstwirksamkeit diskutiert. Durch Kleinstprojekte (beispielsweise im Wohnumfeld) werden Menschen motiviert, sich zeitlich begrenzt für etwas einzusetzen. Im Zuge dessen können sie Verantwortung übernehmen und sichtbare Veränderungen bewirken. Aus diesem Grund wünschen sich die Teilnehmenden vonseiten der Unternehmen die Bereitstellung von Budgets für kleine, von Mieterinnen und Mietern getragene Projekte.

Des Weiteren ist es sehr wichtig, die Arbeit des Beirats sichtbarer zu machen. Nur durch verstärkte Kommunikation wird das Gremium bekannter und attraktiver.

Dafür sind Informationskampagnen und „Klinkenputzen“ notwendige Mittel. Laut der Teilnehmenden hat sich eine persönliche und kontinuierliche Ansprache von Interessierten bewährt. Immer dann, wenn Menschen sich ernst genommen fühlen und eingebunden werden, ist eine Akquise besonders erfolgreich.

Strategien, die von einigen der Anwesenden bereits erfolgreich umgesetzt werden, sind unter anderem regelmäßige Exkursionen durch die Bestände sowie ein Begrüßungsflyer für alle neu zugezogenen Mieterinnen und Mieter. Darüber hinaus wurde die Idee geäußert, gute Beispiele zusammenzufassen, um auch die Erfolge, die durch den Beirat bewirkt werden konnten, öffentlichkeitswirksam präsentieren zu können. Die Verankerung der Mieterbeiräte im Wohnraumversorgungsgesetz wurde als strategisch wichtig angesehen, um deren Position gerade gegenüber den Unternehmen zu stärken.

## 5.3 Arbeitsgruppe C

---

### **Unterstützungsbedarfe der Mieterbeiräte, Aufbau von Unterstützungsstrukturen durch die WVB**

Zentraler Gegenstand dieser Arbeitsgruppe war die Frage, welche Unterstützung die Mieterbeiräte für ihre Arbeit benötigen und was die Wohnraumversorgung Berlin dazu beitragen kann.

#### **Probleme und Unterstützungsbedarfe**

Viele, insbesondere noch neue Mieterbeiräte äußerten, dass sich der Start in die Arbeit schwierig gestalte. Oftmals sei beispielsweise nicht klar, wer die Ansprechperson bei dem jeweiligen Unternehmen ist, wie dieses strukturiert ist, welche materiellen Ressourcen dem Mieterbeirat zur Verfügung stehen etc. Dies müsse häufig mühevoll selbst recherchiert und herausgefunden werden, da die Informationen dazu nicht frei zugänglich bzw. offen kommuniziert seien.

Einige bereits erfahrenere Mieterbeiräte berichteten, dass sie finanzielle und materielle Ressourcen sowie weitere Bedarfe bei den jeweiligen Unternehmen angefragt und zum Teil nach (längeren) Aushandlungen und Prozessen auch erhalten haben. „Ich möchte kein Autodidakt sein“, fasste ein Teilnehmer seine Situation zusammen. Benötigt werde ein allgemein gültiger und unternehmensübergreifender Werkzeugkasten, der jedem Mieterbeirat zur Verfügung gestellt würde. Gemeint waren damit z. B. frei zugängliche Informationen über das Unternehmen bzgl. Organisation, Zielen, Ansprechperson; Möglichkeiten zur Finanzierung von Weiterbildungen, z. B. zum Thema „Mietrecht“; Regelungen zu einem Budget für Mieterbeiräte; Räumlichkeiten; materielle Ausstattung wie z. B. Drucker, Papier, Flyer und Visitenkarten, oder auch die Erläuterung wichtiger Kommunikationsstrategien, um Mieterinnen und Mieter zu erreichen. Dem stimmten die meisten Teilnehmenden zu.

Einige Teilnehmende wünschten sich darüber hinaus die Anerkennung der Mieterbeiräte als ehrenamtliche Tätigkeit und damit die Gestattung einer Aufwandsentschädigung. Eine Mitarbeiterin eines landeseigenen Wohnungsunternehmens teilte mit, dass dies derzeit bereits von den Unternehmen geprüft werde. Ob dies grundsätzlich möglich ist, sei noch nicht abschließend geklärt.

#### **Beitrag der Wohnraumversorgung Berlin**

Die Arbeitsgruppe fordert daher, Grundlagen für eine unternehmensübergreifende Standardisierung der Arbeit der Mieterbeiräte zu schaffen und einheitliche Regelungen, z. B. bezüglich des verfügbaren Budgets, festzusetzen. Einig waren sich die Teilnehmenden, dass die Leitlinien für Mieterbeiräte dafür ein Schritt in die richtige Richtung sind. Dies müsse aber weiterverfolgt, konkretisiert und von Unternehmen und Mieterbeiräten umgesetzt werden.

Ein Vertreter der Wohnraumversorgung Berlin schlug vor, eine Umfrage unter den Mieterbeiräten hinsichtlich ihrer Arbeitsweise und Arbeitsbedingungen durchzuführen und daraus Beispiele für eine gute Praxis zu generieren. Auf Grundlage dessen könne die Wohnraumversorgung Gespräche mit den Unternehmen führen und im Dialog einen übergreifenden Standard entwickeln. Die Teilnehmenden zeigten mehrheitlich Interesse, sich an einer solchen Umfrage zu beteiligen.

## 5.4 Arbeitsgruppe D

---

### **Änderung des Wohnraumversorgungsgesetzes**

Grundlage für die Diskussion in der Arbeitsgruppe war der Konzeptvorschlag der Initiative Berliner Mieterräte zur Novellierung des Wohnraumversorgungsgesetzes. Dieser bezieht sich auf gesetzliche Regelungen zur Stellung und Ausstattung der Mieterbeiräte. Von der gesetzlichen Verankerung erwarten die Vertreterinnen und Vertreter der Mieterbeiräte, dass die Gremien gestärkt und attraktiver gemacht werden. Eine klare Definition der Aufgabenbereiche könne Unklarheiten in der Mieterschaft hinsichtlich der Funktionen und Aufgaben der Mieterräte einerseits und der Mieterbeiräte andererseits beseitigen.

### **Prozess der Gesetzesnovellierung**

Die dritte Konferenz von Mieterräten und Mieterbeiräten kann als Startpunkt für eine breite Diskussion über den Vorschlag der Initiative gelten. Bis zur Diskussion des Gesetzesentwurfs im parlamentarischen Raum stehen einige Monate zur Verfügung, in denen in unterschiedlichen Fachgruppen und Gremien über die optimale gesetzliche Verankerung der Mieterbeiräte diskutiert werden kann. Die Wohnraumversorgung Berlin ist dafür zuständig, Vorschläge und Hinweise aus unterschiedlichen Gremien, aber auch aus den Unternehmen zu bündeln und schon im Vorhinein auf einen Interessenausgleich hinzuwirken. Zugleich wird der Gesetzesentwurf vermutlich noch 2020 fertiggestellt werden müssen.

### **Unterschiedliche Anforderungen der Mieterbeiräte**

Vom Streubestand bis hin zu Mieterbeiräten, die für Quartiere mit 2.500 Haushalten zuständig sind: Es gibt eine große Varianz zwischen, aber auch innerhalb der einzelnen Unternehmen. Deswegen muss die Regelungstiefe auf der Gesetzesebene gut überlegt werden. Eine bei der WVB angesiedelte kontinuierlich tagende Arbeitsgruppe könnte dies diskutieren. Ergebnis offen erörtert wurde die Frage, ob zunächst innerhalb der Mieterbeiräte diskutiert werden soll oder ob, wie in den bisherigen Arbeitsgruppen auch, von Beginn an auch Vertretungen der Mieterräte und der Unternehmen mitwirken. Eine gemeinsame Konferenz könne jedenfalls die Überlegungen abschließen.

### **Ergänzende Schritte zur Gesetzesnovellierung**

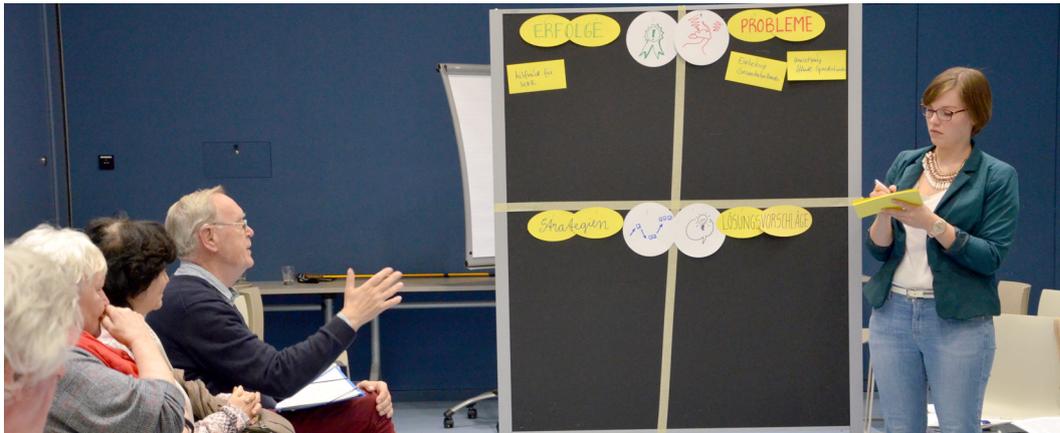
Regelmäßige Koordinierungstreffen zwischen Vertreterinnen und Vertretern der Mieterbeiräte und der Wohnraumversorgung Berlin (analog zu denen der Mieterräte) können auch andere Fragestellungen als die Gesetzesnovelle zum Gegenstand haben. Viele Mieterbeiräte legen jedoch hohen Wert auf Transparenz und auf einen Informationsfluss an alle bekannten Mieterbeiräte, damit die Gesamtheit am Prozess beteiligt bleibt. Deren Rückmeldungen sollen dann bei den Koordinierungstreffen besprochen werden.

Parallel zur gesetzlichen Absicherung halten die Mieterbeiräte mehr Aktivitäten seitens der Unternehmen für nötig, um mehr Mieterbeiräte einzurichten und damit die Flächendeckung der Gremien zu erhöhen. Hier soll die WVB eine Schlüsselrolle übernehmen, um das Engagement der Unternehmen gleichermaßen zu unterstützen und einzufordern.

# Impressionen aus den Arbeitsgruppen



## Impressionen aus den Arbeitsgruppen



# Anhang

---

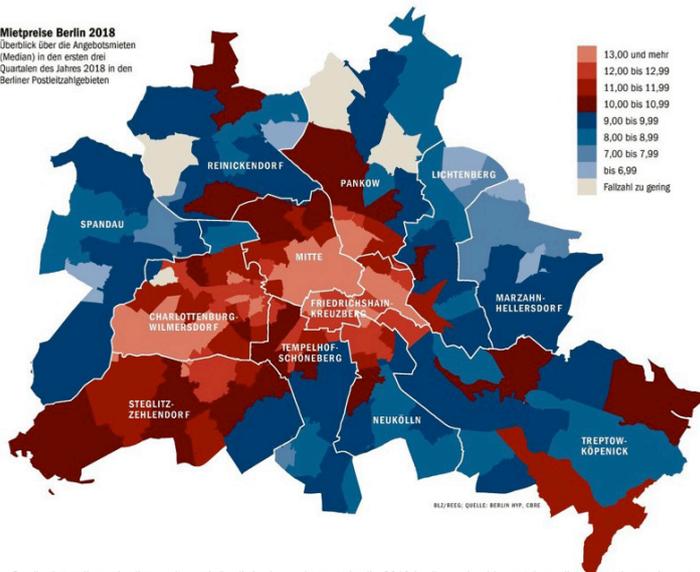
## PROGRAMM

<b>16:30 Uhr</b>	<b>Kaffee und Kontakte</b> <b>Ankunft und Austausch der Teilnehmerinnen und Teilnehmer</b>	
<b>17:00 Uhr</b>	<b>Einführung</b>	Marie Neumüllers, Urbanizers
<b>17:10 Uhr</b>	<b>Keynote</b>	Ricarda Pätzold, Deutsches Institut für Urbanistik <b>Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik</b>
<b>17:30 Uhr</b>	<b>Statement</b>	Jan Kuhnert, Vorstand der WVB <b>Der Arbeitsprozess der WVB: Jahresrückblick und Veränderungen</b>
<b>17:45 Uhr</b>	<b>Talkrunde</b>	Blick in die Praxis der Zusammenarbeit zwischen <b>Unternehmen, Mieterräten und Mieterbeiräten</b>  Rainer Felkeneyer, Mieterbeirat bei der Gewobag Snezana Michaelis, Stellvertretende Sprecherin der landeseigenen Wohnungsunternehmen, Mitglied des Vorstands der Gewobag Hartmut Mikolajzak, Mieterbeirat bei der HOWOGE Roland Rammler, Mieterbeirat bei der HOWOGE Heike Strehlau, Mieterrätin und Mieterbeirätin bei der Gewobag Holger Sykulla, Mieterrat bei der HOWOGE
<b>18:30 Uhr</b>	<b>Grußwort</b>	Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin / Staatssekretärin <b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen</b>
<b>18:45 Uhr</b>	<b>Imbiss</b>	
<b>19:30 Uhr</b>	<b>Parallele Arbeitsgruppen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erfahrungsaustausch zur Umsetzung der Leitlinien für Mieterbeiräte</li><li>• Gewinnung neuer Mitglieder</li><li>• Unterstützungsbedarfe der Mieterbeiräte, Aufbau von Unterstützungsstrukturen durch die WVB</li><li>• Änderung Wohnraumversorgungsgesetz</li></ul>
<b>20:15 Uhr</b>	<b>Vorstellung der AG-Ergebnisse im Plenum und Diskussion</b>	
<b>20:45 Uhr</b>	<b>Ende der Konferenz</b>	

## Präsentation: Ricarda Pätzold, DIFU

„Wer in Berlin im vergangenen Jahr eine neue Wohnung gesucht hat, sollte dafür 10,34 Euro je Quadratmeter im Schnitt bezahlen.“

**Mietpreise Berlin 2018**  
Überblick über die Angebotsmieten (Median) in den ersten drei Quartalen des Jahres 2018 in den Berliner Postleitzahlgebieten

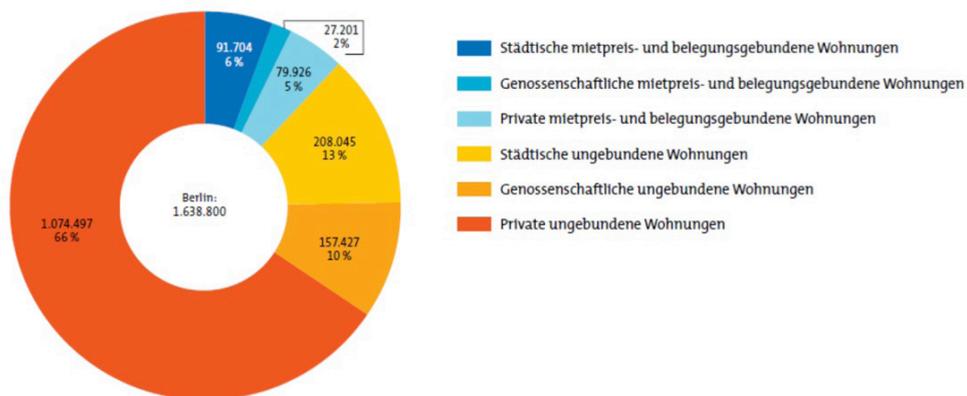


Innerhalb des S-Bahn-rings gibt es (freifinanziert) kaum noch eine Wohnung unter 12 €/qm (nettokalt).

Quelle: <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/wohnmarktreport-berlin-2019-in-diesen-bezirken-steigen-die-mieten-besonders-stark-32111062> nach Wohnmarktreport Berlin 2019, BERLIN HYP & CBRE



## Wohnungseigentümer in Berlin



Werte weichen aufgrund von Rundungen von 100 ab.  
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2018 (2019), S. 47.



Wohnraumversorgung Berlin  
Anstalt öffentlichen Rechts



Berlin, 2019

**Bearbeitet von:**  
**Urbanizers Büro für städtische Konzepte**



**10707 Berlin**  
**Tel: +49 30 889 2229 0**  
**post@urbanizers.de**

**Marie Neumüllers (Projektleitung)**  
**Marie Köhler**  
**Krista Smathers**