



Dokumentation

Zweite gemeinsame Konferenz der Mierräte und Mieterbeiräte am 11.10.2018

Impressum

„Partizipation stärken“ -
Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte

Im Auftrag der:

Wohnraumversorgung Berlin (WVB) – Anstalt öffentlichen Rechts



Württembergische Str. 6
10707 Berlin

Telefon: 030 90139-4890
E-Mail: wvb@sensw.berlin.de

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

© Titelbild: arts4PR | Jandke

Inhalt

1.	Einführung	5
2.	Begrüßung	6
3.	Die Wohnraumversorgung Berlin: Jahresrückblick und Veränderungen	7
4.	AG Wahlordnung: Prozess und Ergebnis	8
5.	Leitlinien für Mieterbeiräte: Prozess und Ergebnis	10
6.	Arbeitsgruppen zum Erfahrungsaustausch der Mieterräte und Mieterbeiräte:	11
	Arbeitsgruppe A: Arbeitsbedingungen der Mieterräte	11
	Arbeitsgruppe B: Leitlinien für Mieterräte	12
	Arbeitsgruppe C: Zusammenarbeit von Mieterräten und Mieterbeiräten	14
	Arbeitsgruppe D: Sanierungsstrategien	18
7.	Wie geht es weiter mit der Mietermitbestimmung?	16
	Anhang	18
	Programm	19
	Präsentation Jan Kuhnert, WVB	20
	Präsentation Alexa Prietzel, WVB	23



1. Einführung

Nach dem großen Erfolg der ersten gemeinsamen Konferenz der Mieterbeiräte und Mieterräte im November 2017 nahm die Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts (im Folgenden WVB genannt) die Ausrichtung einer solchen Veranstaltung auch für 2018 in ihr Arbeitsprogramm auf. Es war deutlich geworden, dass der intensive Austausch zwischen Mieterbeiräten und Mieterräten ein kontinuierliches Forum braucht. Beide Gremien sind zentrale Bausteine der Mitbestimmung bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin (im Folgenden LWU genannt). Während die Mieterbeiräte seit Jahren Ansprechpartner der Mieterschaft auf Quartiersebene sind, stellen die mit dem Wohnraumversorgungsgesetz ins Leben gerufenen Mieterräte ein zusätzliches Beteiligungsgremium dar, das auf der Unternehmensebene agiert und in die Unternehmensplanung involviert ist.

Die Vernetzung untereinander, der Erfahrungsaustausch und die Entwicklung von Ideen für die Verbesserung der Mietermitbestimmung in der Praxis sind Aufgaben, bei denen die WVB Unterstützung leisten kann und soll. Ihr Gelingen ist aber wesentlich auch abhängig von der gelebten Praxis der Kooperation zwischen den Gremien in den einzelnen Unternehmen und unternehmensübergreifend.

Dazu hat die diesjährige Konferenz erneut wesentliche Beiträge geleistet. Ein breites Themenspektrum von Leitlinien der Mieterbeiräte über Satzung und Wahlordnung der Mieterräte bis hin zu Sanierungsstrategien der LWU bildete die umfassenden Interessen der etwa 120 Gremienvertreter*innen ab, die der Einladung der WVB gefolgt waren. Die bereits im letzten Jahr bewährte Arbeitsweise mit Plenar- und Arbeitsgruppenphasen wurde fortgesetzt. Mit dem IG-Metall-Haus in Kreuzberg wurde diesmal ein innerstädtischer Veranstaltungsort gewählt, der zugleich symbolhaft für den Anspruch auf qualifizierte Mitbestimmung steht.

Die Teilnahme und aktive Mitwirkung der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Katrin Lompscher zeigt, wie groß der Stellenwert ist, den das Land Berlin der Mietermitbestimmung in seinen Wohnungsunternehmen beimisst. Die Konferenzergebnisse machen deutlich, was diesbezüglich seit der Einrichtung der WVB bereits erreicht wurde. Zugleich wurde eine Reihe von Herausforderungen benannt. Sie werden in das Arbeitsprogramm der WVB einfließen, hoffentlich auch bei den LWU auf Gehör stoßen und auf einer künftigen Konferenz Ausgangsmaterial für weitere Erörterungen liefern.



2. Begrüßung

Mit der Begrüßung durch Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, wurde deutlich, wie viel Wertschätzung der Senat von Berlin der ehrenamtlichen Tätigkeit der Mieterräte und Mieterbeiräte entgegenbringt. Berlin ist eine Mieterstadt, und die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften leisten hier qualitativ und quantitativ einen wichtigen Beitrag.

Katrin Lompscher, Senatorin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

In ihrer Begrüßung erläuterte Katrin Lompscher, dass die bereits zweite gemeinsame Konferenz eine wichtige Plattform der Vernetzung zwischen der WVB, den LWU, den Mieterräten und Mieterbeiräten sei. Das rege Interesse zeige, wie viele und qualifizierte Menschen in den Quartieren engagiert seien. Nur durch den Austausch können Synergieeffekte entstehen, nur durch den Austausch könne man voneinander lernen.

Unternehmensübergreifende Leitlinien als Arbeitshilfe seien ein weiteres hilfreiches Instrument, das eine neue Qualität der Mitbestimmung nach sich ziehen werde, so Katrin Lompscher. Auch dieses Benchmarking werde die Motivation erhöhen, in solchen Gremien ehrenamtlich mitzuwirken. Für alle Beteiligten sei der Arbeitsprozess zwischenzeitlich auch einmal anstrengend gewesen, so die Senatorin. Sie würdigte ausdrücklich das Engagement aller Mieter*innen, die sich daran beteiligt haben. Es sei aber durchaus legitim und verständlich, wenn Mieter*innen „einfach nur wohnen“ wollten – Beteiligung bedeute immer auch das Recht, sich nicht zu beteiligen.

Das Programm des Abends sei, so die Senatorin, Spiegel des vielfältigen Aufgabenspektrums von Mieterräten und Mieterbeiräten. Sie wünschte den Teilnehmenden eine glückliche Hand bei der Bearbeitung der zahlreichen Themen. Sie betonte nachdrücklich, dass alle Beteiligten mit ihrer Arbeit nicht nur Wohnen in Berlin mitgestalteten, sondern auch aktive Demokratie. Das sei in heutigen Zeiten ein enorm wichtiges Engagement, für das den Aktiven ein großer Dank gebühre. Sie erwarte mit Spannung die Ergebnisse dieser zweiten Konferenz der WVB. Die von ihr geleitete Verwaltung werde Arbeitsaufträge, die sich aus den Diskussion der Teilnehmenden ergäben, gerne umsetzen.



© arts4PR | Jandke



© arts4PR | Jandke

3. Wohnraumversorgung Berlin: Jahresrückblick und Veränderungen

Alexa Prietzel ist seit Sommer 2018 Vorstandsmitglied der WVB. Sie präsentierte die aktuellen Aufgaben, Aktivitäten und Ziele der WVB und betonte die Angebote zur Stärkung von Mieterpartizipation. Nach dem Aufbau der WVB sei sie zuversichtlich, das anspruchsvolle Arbeitsprogramm mit seinen facettenreichen Themen gut umsetzen zu können.

Alexa Prietzel, Vorstandsmitglied der WVB

Bei der Entwicklung und Konkretisierung unternehmenspolitischer Leitlinien für die Wahrnehmung von Versorgungs- und Wohnungsmarktaufgaben durch die LWU gehe die Wohnraumversorgung Berlin vor allem zwei Wege: Einerseits werden Vorschläge für den Senat entwickelt, andererseits erfolge eine strategische Begleitung und Beratung der LWU. Angesichts des umfassenden Aufgabenspektrums, das neben der Evaluation der ersten Mieterratswahlen und der kontinuierlichen Unterstützung der Mieterräte u. a. die Beschäftigung mit Neubau- und Sanierungsstrategien sowie Vermietungsvorgaben, das Fachcontrolling und das Thema Shared Services umfasst, sei die in Umsetzung befindliche weitere Professionalisierung der Ausstattung der WVB dringend erforderlich. Da die Sanierungsstrategien im Rahmen der Konferenz Gegenstand einer eigenen Arbeitsgruppe waren, ging Alexa Prietzel in ihrem Vortrag auf diese nicht detailliert ein. Zu den Neubaustrategien erläuterte sie, dass die Baukosten der LWU nach aktuellen Erkenntnissen im guten Mittelfeld verglichen mit anderen Unternehmen liegen. Zur näheren Erläuterung stehe die Broschüre „Zehn Parameter für einen kostengünstigen Wohnungsbau“ auf der Internetseite der WVB zum Download bereit.

Die Vermietungsvorgaben seien im Wohnraumversorgungsgesetz und in der Kooperationsvereinbarung mit den LWU festgelegt. Aufbauend auf das bereits vorhandene Berichtswesen richtet die WVB ein Monitoring ein, das sich auf die Einhaltung der Vorgaben bezieht. Auch der Bereich der Shared Services werde vorangetrieben. Zu den ersten und sehr kundennahen Erfolgen gehöre die Einrichtung einer unternehmensübergreifenden Wohnungstauschbörse, die gerade erst ins Leben gerufen worden sei. Vorschläge für weitere gemeinsame Angebote seien in Vorbereitung.



4. AG-Wahlordnung: Prozess und Ergebnis

Jan Kuhnert ist Vorstandsmitglied der WVB. Heike Strehlau ist Mitglied im Mieterrat der Gewobag, Mietervertreterin als Gastperson im Aufsichtsrat sowie Mitglied des Mieterbeirats Quäkerstraße. Der Mieterrat entsandte sie in die AG Wahlordnung, in der auch der Vorstand der WVB mitwirkte.

Heike Strehlau gab zunächst einen kurzen Rückblick auf die 2016 erstmals erfolgten Mieterratswahlen. Die bei der Durchführung der Wahlen aufgetauchten Schwierigkeiten und Unstimmigkeiten führten zu einer Evaluation der Wahlen durch die WVB. Der Evaluationsbericht enthält eine Reihe von Empfehlungen, zu denen u. a. die Überarbeitung der den Unternehmen zur Verfügung gestellten Musterwahlordnung gehörte. Dieser Prozess konnte erst nach der Benennung von Vertreter*innen aller Mieterräte sowie pro Unternehmen einer Vertretung der Mieterbeiräte beginnen, musste zugleich aber wegen der 2019 anstehenden Neuwahlen bei der Gewobag schnell abgeschlossen werden. Die Arbeitsgruppe, der neben den insgesamt zwölf Vertreter*innen der Mieterschaft auch die beiden damaligen Vorstandsmitglieder der WVB sowie ein Vertreter und eine Vertreterin der Unternehmen angehörten, tagte zwischen Dezember 2017 und Mai 2018 insgesamt neun Mal und erarbeitete umfassende Änderungen an der Wahlordnung, die auch dem Fachbeirat der WVB vorgestellt und dort fast durchweg positiv eingeschätzt wurden. Dass der Aufsichtsrat der Gewobag im Juni 2018 eine Beschlussvorlage für eine neue Wahlordnung verabschieden konnte, ist in erster Linie dem ehrenamtlichen Engagement aus der Mieterschaft aller Unternehmen zu verdanken. Aber auch der Moderatorin und Mediatorin Marie Neumüllers von Urbanizers dankte Heike Strehlau für die fachkundige Unterstützung.

Jan Kuhnert bedankte sich in seiner Funktion als Vorstand ebenfalls für die Zusammenarbeit innerhalb der AG sowie für das Ergebnis: Die gemeinsam entwickelten Inhalte beseitigten die strittigen Punkte, berücksichtigten weitestgehend die Interessen der unterschiedlichen Beteiligten und machten für Unternehmen, Kandidat*innen und Wahlkommission die Durchführung der Wahl einfacher und transparenter. Er sei zuversichtlich, dass nunmehr eine Grundlage entstanden sei, die helfen könne, Auseinandersetzungen wie bei den letzten Wahlen zu vermeiden. Die strittigsten Formulierungen seien ersatzlos gestrichen worden. Zugleich seien aber – z. B. durch getrennte Überlegungen zu aktivem und passivem Wahlrecht – qualitative Verbesserungen vorgenommen worden.

Die AG habe aber festgestellt, dass es auch über die Musterwahlordnung hinaus zusätzlichen Regelungsbedarf gebe, der mindestens Änderungen der Mustersatzung, möglicherweise aber auch veränderte Formulierungen im Wohnraumversorgungsgesetz selbst erfordere. Da der Arbeitsauftrag der AG sich aber auf die Wahlordnung beschränkt habe, wurde die Einberufung eines Nachfolgegremiums empfohlen, das auf Basis der Ergebnisse der AG Wahlordnung auch die Mustersatzung einer Revision unterzieht. Die Zusammensetzung solle die gleiche sein wie bei der AG Wahlordnung. Besonderer Regelungsbedarf bestünde sowohl nach Meinung der Mitglieder der AG Wahlordnung als auch nach seiner persönlichen Einschätzung hinsichtlich Differenzen innerhalb des Mieterrats sowie zwischen Mieterrat und Unternehmen. Auch eine Geschäftsordnung könne hier hilfreich sein.

Jan Kuhnert verlieh der Hoffnung Ausdruck, dass alle AG-Mitglieder bis Ende November 2018 benannt seien und auch wieder eine externe Moderation beauftragt werden könne. Wunschtermin für die Arbeitsaufnahme sei der Dezember 2018. Auch aus der im Rahmen der Konferenz angebotenen AG zur Zusammenarbeit von Mieterräten und Mieterbeiräten erhoffe er sich Impulse und Anregungen.



5. Leitlinien für Mieterbeiräte: Prozess und Ergebnis

Die Leitlinien für Mieterbeiräte der LWU sind als Vereinbarung zwischen den Unternehmen und ihren ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräten im Mai 2018 in Kraft getreten. Sie wurden anlässlich ihrer Verabschiedung in einer Veranstaltung der Initiativegruppe Berliner Mieterbeiräte vorgestellt. Eberhard Elsing, einer der Sprecher der Initiativegruppe, und Kirsten Huthmann, bei der GESOBAU für den Mieterrat und die interne Kommunikation zuständig, zogen gemeinsam Bilanz und skizzierten die nächsten Herausforderungen.

Mit den Leitlinien sollen einheitliche Rahmenbedingungen für die breit gefächerte Arbeit der ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte und deren Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen geschaffen werden. Vorbereitung und Durchführung der Mieterbeiratswahlen, Unterstützung und materielle Absicherung der Tätigkeit der Mieterbeiräte durch die Wohnungsunternehmen sowie Gestaltung der Zusammenarbeit werden ebenfalls angesprochen. Die Schaffung einheitlicher Standards für die wichtige Tätigkeit der Mieterbeiräte in den Quartieren sei ein längst überfälliger Schritt gewesen, erläuterte Eberhard Elsing. Substantielle Vereinbarungen, auf die man sich berufen könne, seien nun ebenso vorhanden wie Gestaltungsspielräume in Abhängigkeit von der gewachsenen Unternehmenskultur und den handelnden Personen. Nun sei die Umsetzung zu gestalten, für die ein Zeithorizont von zwei Jahren abgesprochen wurde.

Kirsten Huthmann stellte das Modell einer umsetzungsorientierten Arbeitsgruppe innerhalb jedes Unternehmens vor, an der interessierte Mieterbeiräte beteiligt werden sollen. Nur wo in den Gremien keine Kapazitäten oder andere Schwerpunkte vorhanden seien, sollten die Unternehmen eigeninitiativ tätig werden. Für die aus ihrer Sicht erforderlichen Geschäfts- und Wahlordnungen könne man sicherlich auch die Erfahrungen aus der Aufbauphase der Mieterräte einbeziehen. Allerdings seien die Tätigkeitsfelder der Mieterbeiräte sehr viel heterogener – die Wohnsituation sowie die Bevölkerung sei ja auch in jedem Quartier eine andere. Daher sei es wichtig, auch in weiteren Gebieten Mieterbeiräte zu gewinnen. Den Unternehmen komme hier eine wichtige Aufgabe bei der aktiven Unterstützung des Ehrenamts zu. Versicherungsfragen, der Zugang zu Ressourcen und eine stärkere Anerkennungskultur seien Beispiele für eine Senkung der Hürden für Engagement. Weiteres könne in der den Leitlinien gewidmeten Arbeitsgruppe gesammelt und diskutiert werden.



6. Arbeitsgruppen zum Erfahrungsaustausch der Mieterräte und Mieterbeiräte

In den vier parallel angebotenen Arbeitsgruppen wurden von den Teilnehmenden verschiedene Themen bearbeitet. Die Arbeitsgruppen A und D wurden durch ein zusätzliches Impulsreferat eingeleitet, die Arbeitsgruppen B und C basierten wesentlich auf den Plenarvorträgen von Heike Strehlau und Jan Kuhnert sowie Eberhard Elsing und Kirsten Huthmann. Nachfolgend werden die Inhalte und Ergebnisse dargestellt.

Arbeitsgruppe A: Arbeitsbedingungen der Mieterräte

Einführend stellte Dr. Maximilian Vollmer von STATTAU die Ergebnisse einer von der WVB vorgenommenen Auswertung der Arbeitsbedingungen der Mieterräte vor. Sie basiert auf zwei strukturierten Befragungen von Mieterräten und Unternehmen zu Arbeitsbedingungen und Erfahrungen mit der Vorstellung der Investitionsplanung. Ziel der beiden Befragungen war es, den aktuellen Sachstand bzw. die bisherigen Erfahrungen hinsichtlich der Arbeit der Mieterräte zu erfassen und auszuwerten, um auf diesen Ergebnissen aufbauend gemeinsam mit den Mieterräten und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen gegebenenfalls Handlungsbedarfe und Verbesserungsmöglichkeiten zu entwickeln und umzusetzen. Anhand des Evaluationsberichtes wurde diskutiert, inwiefern die Ergebnisse mit den Erfahrungen der Mieterräte übereinstimmen, welche Punkte besonders zu betonen sind und welche Verbesserungen als wichtig empfunden werden.

Ergebnisse der Erhebung

Insgesamt schätzt die Geschäftsstelle die Arbeitsbedingungen der Mieterbeiräte als vergleichbar ein: Monatliche Treffen seien ebenso wie eine satzungsgemäße Protokollführung üblich. Der Umgang mit den Protokollen aber sei sehr heterogen: von interner Ablage bis hin zur transparenten Veröffentlichung im Netz reiche das Spektrum. In allen LWU sind jeweils Koordinator*innen erste Ansprechpartner*innen für den Mieterrat, die häufig auch für die Mieterbeiräte zuständig sind.

Als problematisch erweist sich die Tatsache, dass Mitglieder der Mieterräte teilweise als Privatpersonen Verträge abschließen müssen. Etwa nutzt ein Großteil der Mieterräte private Bankkonten für die Verwaltung des Mieterratsbudgets. Da die Mieterräte als Gremium keine eigene Rechtspersönlichkeit darstellen, werde auch technische Infrastruktur teilweise von Mitgliedern privat bereitgestellt. Teilweise werden extra Räumlichkeiten angemietet, teilweise werden von den LWU bereitgestellte Räume genutzt, so Maximilian Vollmer. Die Befragung zeigte auch, dass das derzeitige Verfahren bei der Investitionsplanung noch nicht dazu führe, dass die Mieterräte im derzeitigen Verfahren bei der Investitionsplanung von ihrer Möglichkeit der Stellungnahme kaum Gebrauch machen.

Handlungsbedarf für bessere Mitbestimmungsmöglichkeiten

Anhand der vorgestellten Ergebnisse diskutierte die Arbeitsgruppe über mögliche Verbesserungen der Prozesse, bei denen sowohl Mieterräte als auch Unternehmen aktiv werden könnten. Insgesamt seien die Arbeitsbedingungen als positiv zu bewerten, da die Zusammenarbeit recht flexibel gestaltet werden könne. Grundlegend kritisiert wurde die Situation hinsichtlich der Investitionsplanung: Die Mieterräte erhielten viel zu spät Einblick, um sich substanziell mit dem Thema auseinanderzusetzen. Es herrschte

der Eindruck vor, dass die Einbeziehung hier nur pro forma stattfindet. Die Arbeitsgruppe empfiehlt nachdrücklich, das Verfahren anzupassen und die Mieterräte kontinuierlich und nicht nur punktuell zu informieren, sodass diese ihre Aufgaben auch tatsächlich wahrnehmen.

Strukturen einheitlich gestalten und von den anderen lernen

Fragen wie die rechtliche Stellung der Mieterräte, die materielle Ausstattung und die Anbindung ans Unternehmen seien nach Aussagen der anwesenden Mieterräte nicht zu Ende gedacht. Sollten beispielsweise Webseiten des Mieterrats innerhalb des Unternehmensauftritts oder extern bereitgestellt werden? Die erste Variante bedeute eine Abhängigkeit von der Unternehmenskommunikation, die zweite werfe die Frage nach der Rechtssituation auf. Untragbar sei der Einsatz von privaten Arbeitsmitteln. Zur Schaffung von Rechtssicherheit sei ein Zusammenwirken der Unternehmen und der Gremien ebenso nötig wie die Unterstützung durch die WVB. Die Sachmittelausstattung wird grundsätzlich als hinreichend wahrgenommen, aber auch hier erscheint eine Vereinheitlichung wünschenswert. Positiv – bei allen unternehmensspezifischen Unterschieden – wird die Kommunikation sowohl mit den jeweiligen Ansprechpartner*innen bei den Unternehmen als auch weiter ins Unternehmen hinein wahrgenommen.

Empfehlungen an die Unternehmen

- Alle Mieterräte sollten ihre Beratungen und Sprechstunden protokollieren und das jeweilige Wohnungsunternehmen informieren (transparenter Nachweis der Tätigkeiten des Mieterrates – auch gegenüber Mieterbeiräten und Mieterschaft).
- Die Bereitstellung von Treuhandkonten sollte durch alle Wohnungsunternehmen kurzfristig erfolgen.
- Die Bereitstellung von geeigneten Räumlichkeiten einschließlich funktionierender technischer Infrastruktur durch die Unternehmen sollte sichergestellt werden.
- Durch entsprechende Terminplanung sollte den Mieterräten mehr Zeit für die Nachbereitung und Diskussion der Vorstellung der Investitionsplanung zur Erarbeitung der Stellungnahme sowie zur Vorbereitung der Aufsichtsratssitzung eingeräumt werden.

Arbeitsgruppe B: Leitlinien für Mieterbeiräte

Gegenstand dieser Arbeitsgruppe waren die im Mai 2018 verabschiedeten Leitlinien für Mieterbeiräte. Folgende Leitfragen standen im Fokus:

- Wie können die Leitlinien in die Praxis umgesetzt werden?
- An welchen Stellen kann die Arbeit der Mieterbeiräte auf der Grundlage der Leitlinien verbessert werden?
- Wie können neue Mieterbeiräte in die Arbeit mit den Leitlinien eingeführt werden?
- Welche Herausforderungen gibt es, welcher Handlungsbedarf besteht noch?

In der Gruppe zeigte sich schnell, dass es einen großen Unterschied zwischen den

Herausforderungen für neu gegründete Mieterbeiräte und denen der bereits länger etablierten gibt. Erstere stehen vor allem vor der Frage, wie sie ihre Arbeit beginnen und diese strukturieren, welche Aufgaben sie wahrnehmen sollen und wollen und wie sie ihre Mieter*innen erreichen können. Hier gab es Hilfestellung von bereits erfahreneren Mieterbeiräten: Zunächst gelte es, sich einige Aufgaben auszusuchen und Strategien dafür zu entwickeln, wie diese bearbeitet werden können. Wichtig sei eine zielorientierte Öffentlichkeitsarbeit, um die Bekanntheit des Mieterbeirats zu erhöhen. Hier haben sich beispielsweise Flyer bewährt, die an die Mieter*innen verteilt werden und für Neumieter*innen dem Mietvertrag angehängt werden können. Auch niedrigschwellige Formate – wie beispielsweise gemeinsames Kaffeetrinken oder so genannte „Treppenhausegespräche“ – eignen sich, um unterschiedliche Mieter*innen anzusprechen und deren Bedürfnisse und Erfahrungen an die Arbeit eines Mieterbeirats abzufragen. Um die eignen Kompetenzen zu erhöhen, z. B. im Bereich Datenschutz, werden von einigen LWU Schulungen angeboten. Hier können auch aktive Anfragen nach Bildungsangeboten und -bedarfen durch die Mieterbeiräte an die Wohnungsunternehmen gerichtet werden.

Die Kommunikation mit dem Wohnungsunternehmen war eine der zentralen Herausforderungen sowohl für neue als auch etablierte Mieterbeiräte. Eine erfolgreiche Arbeit eines Mieterbeirats hänge auch von der Zuverlässigkeit der Ansprechpartner*in beim jeweiligen Unternehmen ab. Die Unterstützung durch die Wohnungsunternehmen z. B. bei der Suche geeigneter Räume oder der Ansprache von Mieter*innen sei wesentliche Voraussetzung für eine gelungene Arbeit der Mieterbeiräte. Einige der Mieterbeiräte haben Grundsätze der Kooperation in Vereinbarungen und Satzungen mit den Wohnungsunternehmen festgeschrieben. In anderen Fällen stellte sich insbesondere die Kommunikation mit den Wohnungsunternehmen als schwierig heraus. Als wesentlich für eine gelungene Arbeit wurde darüber hinaus die Vernetzung von bestehenden Beiräten genannt. Manche Mieterbeiräte, die schon länger in ihren Quartieren arbeiten, haben bereits Institutionen wie den „Rat der Mieterbeiräte“ innerhalb ihres Wohnungsunternehmens etabliert. Dieser dient der Vernetzung der unterschiedlichen Mieterbeiräte untereinander. Damit stelle er eine wichtige Schnittstelle dar, um Wissen und Erfahrungen auszutauschen und die Arbeit der Mieterbeiräte insgesamt voranzubringen. Der Rat könne als Vorläufer für die Arbeitsgruppen dienen, die in den LWU zur Umsetzung der Leitlinien für Mieterräte etabliert werden sollen.

Abschließend lässt sich sagen, dass die Leitlinien zwar einen Rahmen vorgeben, aber noch weitere Schritte notwendig sind, bis die Arbeit der Mieterbeiräte tatsächlich vereinheitlicht werden kann. Insbesondere in neu gegründeten Mieterbeiräten müssen zunächst Arbeiten verrichtet werden, die den Mieterbeirat in dem jeweiligen Quartier verankern. Dennoch können die Leitlinien helfen, die Arbeit zu strukturieren und langfristig die Mietermitbestimmung ganzheitlich vorwärts zu bringen. Es wurde empfohlen, diese zu benutzen und an ihrer Umsetzung weiterzuarbeiten.

Arbeitsgruppe C: Zusammenarbeit von Mieterräten und Mieterbeiräten

Die Zusammenarbeit von Mieterräten und Mieterbeiräten war bereits auf der Konferenz des Jahres 2017 ein Thema. Vor einem Jahr war festgehalten worden, dass ein fortlaufender Erfahrungsaustausch zwischen Mieterbeiräten und Mieterräten wichtig für beide Gremien sei. Über diesen Dialog hinaus gibt es jedoch eine Reihe konkreter Überlegungen, wie Mieterbeiräte und Mieterräte in ihrer jeweiligen Funktion gestärkt werden und auf dieser Grundlage kraftvoll im Interesse der Mieter*innen zusammenarbeiten können.

Die Einschätzungen von Mitgliedern unterschiedlicher Mieterbeiräte sowie – auch ehemaligen – Mitgliedern von Mieterräten in der Arbeitsgruppe waren vielfältig. Einigkeit herrschte jedoch dahingehend, dass eine aktive Übernahme von Verantwortung für die Mietermitbestimmung seitens der Wohnungsunternehmen zwingende Voraussetzung für eine erfolgreiche Arbeit der Gremien sei. Die Instrumente, die in den Unternehmen dafür genutzt werden, seien sehr unterschiedlich. Das resultiere aus der unterschiedlichen Historie der Unternehmen ebenso wie aus der Anzahl der im Unternehmen vorhandenen Wohneinheiten, dem flächendeckenden Vorhandensein von Mieterbeiräten und weiteren Faktoren. Ein vom Unternehmen organisiertes Treffen der Gremien könne ebenso nützlich sein wie wahlbezirksweise Ansprechpersonen im Mieterrat für die Mieterbeiräte oder gemeinsame Arbeitssitzungen zu bestimmten Themen.

Hinweise zur Zusammenarbeit

- Die Kooperation solle sich nach Meinung vieler Anwesender anlass-, bedarfs- und situationsbezogen entwickeln können und nicht zu vielen detaillierten Regeln unterliegen. Es sei aber auch Aufgabe der einzelnen Personen, die vorhandenen Kanäle für die Zusammenarbeit zu nutzen. Bezüglich des Zugangs zu Informationen gebe es immer eine Hol- und eine Bringschuld.
- In einzelnen Unternehmen gebe es insbesondere für die Mieterbeiräte immer noch Probleme mit der infrastrukturellen Ausstattung für ihre Tätigkeit – der Zugang zu Räumlichkeiten ebenso wie die Ausstattung mit IT sei für alle Gremien gleichermaßen sicherzustellen.
- Die Mitglieder der Gremien selbst, aber auch die Unternehmen, müssen sich nach Meinung zahlreicher Beteiligter immer wieder klar machen, dass zwischen den Gremien keine Hierarchien bestehen. Dies klarzustellen sei auch eine wesentliche Aufgabe der Kommunikation mit den Mieter*innen. Für diese seien Mieterbeiräte und Mieterräte mit ihren unterschiedlichen Arbeitsspektren oft gar nicht unterscheidbar. Hier wäre eine klarere Definition der Aufgaben hilfreich.

Hinweise zu den Wahlen

- Die fehlende Unterscheidbarkeit zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten in der Wahrnehmung der Mieter*innen könne gerade bei den Wahlen zur Verunsicherung führen. Es wird deswegen empfohlen, bei allen Wahlen mit Informationen zur gesamten Gremienstruktur zu verteilen.
- Die WVB wird gebeten, ein integriertes Falblatt zu Mieterbeiräten und Mieterräten zu erstellen, mit den Unternehmen sowie der Initiativegruppe Berliner Mieterbeiräte abzustimmen und zu veröffentlichen.

Offene Frage: Delegationsprinzip oder nicht?

Kontroverser Diskussionspunkt in der Arbeitsgruppe war die Frage, ob die Ablösung des aktuellen Wahlprinzips durch ein Delegationsprinzip (aus den Mieterbeiräten) ersetzt werden solle. Als wesentliche Pro-Argumente wurden die Ressourcen der beteiligten Personen, die Verbindlichkeit sowie die nachweisbare Expertise der schon als Mieterbeiräte aktiven Personen genannt. Zu den vorgetragenen Gegenargumenten gehörten die Gefahr der Vermischung von Handlungsebenen, die Doppelbelastung, der Aufbau zusätzlicher Hürden sowie die Frage der angemessenen Repräsentanz von Mietern aus Streubesitz oder Beständen, die aus anderen Gründen ohne Mieterbeirat seien. Bei der WBM seien dies z. B. etwa 70 % des Gesamtbestandes.

Gesetzesänderung anstreben

Unabhängig von den sehr heterogenen Positionen zur Frage des Delegationsprinzips kam die Arbeitsgruppe jedoch einhellig zu der Empfehlung, im Rahmen einer Revision des Wohnraumversorgungsgesetzes eine rechtliche Gleichstellung von Mieterbeiräten und Mieterräten – also die Aufnahme der Mieterbeiräte in das Gesetz – anzustreben.

Arbeitsgruppe D: Sanierungsstrategien

In dieser Gesprächsrunde wurde eine von der WVB beauftragte Studie über Modernisierungsmaßnahmen aus 72 Projekten der LWU vorgestellt. Die in Berlin durchgeführten Vorhaben wurden darin mit 28 Modernisierungsprojekten anderer kommunaler Wohnungsunternehmen aus ausgewählten deutschen Großstädten verglichen und bewertet. Durch diesen ersten Austausch möchte die WVB sowohl Mieterräte als auch Mieterbeiräte (gemäß der Kooperationsvereinbarung) in den Dialog über zukünftige Modernisierungsstrategien einbeziehen. Folgende Leitfragen standen im Fokus:

- Wie sind die Ergebnisse der Studie zu interpretieren?
- Welche Schlüsse können aus der Studie für zukünftige Modernisierungsvorhaben bzw. für eine langfristige Modernisierungsstrategie gezogen werden?
- Welche Möglichkeiten der Mitsprache haben Mieter*innen bei Modernisierungsvorhaben?
- Wie kann eine Diskussion über eine mieterfreundliche Strategie für eine behutsame Sanierung und energetischen Modernisierung bei Beständen der LWU in Berlin geführt werden?

Jan Kuhnert, Vorstand der WVB, präsentierte zunächst einen umfassenden Einblick in den bisherigen Ablauf und die Ergebnisse der Modernisierungsvorhaben der LWU im Kontext der Vergleichsprojekte. Die Studie sei ein erster Versuch, die durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der LWU mit Sanierungsmaßnahmen kommunaler Wohnungsunternehmen anderer Großstädte zu vergleichen. Dabei wurden alle abgeschlossenen Vorhaben berücksichtigt, die seit dem Wohnraumversorgungsgesetz 2015 getätigt wurden. Herr Kuhnert betonte den von

den LWU verfolgten mieterfreundlichen Ansatz, stellte aber auch das Konfliktpotential heraus, das es möglichst zu mindern gelte. Dazu gehöre auch, dass durch Sanierungen oder Modernisierungen keine Verdrängung stattfinden solle (u. a. durch Anwendung der Härtefallklausel). Außerdem stellte er dar, inwieweit Mieterbeiräte bereits in Modernisierungsvorhaben einbezogen worden sind (sofern entsprechende Vertreter*innen zur Verfügung standen). Im Anschluss an die Präsentation von Jan Kuhnert waren die eigenen Erfahrungen der Anwesenden mit Sanierungen und Modernisierungen ein anschaulicher Einstieg ins Gespräch: Was ist gut oder weniger gut gelaufen? Welche Schlussfolgerungen können daraus gezogen werden? Welche Anliegen bezüglich einer Strategie für eine behutsame Sanierung und energetischen Modernisierung des Wohnungsbestands haben die Mieterräte und Mieterbeiräte?

Aus Sicht der LWU konnte, mit Hilfe von transparenten und koordinierten Projektplanungen, der Modernisierungsprozess generell verkürzt werden. Zusätzlich zeigte sich die starke Einbindung der Mieterbeiräte als zielführend. Dementsprechend sollen auch zukünftig die Mieterräte und Mieterbeiräte bei bevorstehenden Maßnahmen durch die LWU stärker einbezogen werden.

Mieterbeiräte und Mieterräte brachten aber auch Erfahrungen mit unkoordinierten Bauabläufen, zu später Information der Mieterschaft über Modernisierungsvorhaben, Unklarheiten über Nutzen und Kosten von Solartechnik oder einer unangebrachten Erhöhung der Miete vor. Deutlich wurde die Forderung nach weitgehender Transparenz in den Sanierungsprozessen der LWU. Dafür müssen bessere Informationswege hergestellt werden und u. a. Sanierungskosten und deren Umlegung kommuniziert werden.

Um die wahrgenommene Beteiligungslücke zukünftig zu schließen, wurde der Vorschlag eingebracht, eine einheitliche Regelung für die LWU für die Einbindung der Mieter*innen bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu erstellen. Folgende allgemeine Fragen könnten damit beantwortet werden: Welche Rechte haben die Mieter*innen bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen? Wann und inwieweit werden sie eingebunden? Welche Maßnahmen sind für die Bewohnerschaft verträglich? Wie können Wünsche und Anregungen der Mieter*innen kostenverträglich einbezogen werden? Wie hoch werden oder müssen die Mieten nach einer Modernisierung ausfallen, um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen zu gewährleisten? Welche Miethöhe nach einer Modernisierung ist für die Mieter*innen tragbar?

Für eine künftige Regelung sei es auch sinnvoll, sich bei Genossenschaften zu erkundigen, wie dort Modernisierungsprojekte mieterfreundlich und kostenverträglich durchgeführt werden. Hinsichtlich der Durchführung einer Modernisierung wurde angeregt, verstärkt schrittweise, intelligente Teilsanierungen gegenüber einer Komplettsanierung in Erwägung zu ziehen und ggf. anzuwenden, da diese durch Entfallen eines temporären Umzugs tendenziell mieterfreundlicher und sozialverträglicher seien. Darüber hinaus wurde durch die Mieterräte und -beiräte eine frühzeitige und weitgehende Aufklärung über die Mieterrechte und die eingeschlossenen „Spielräume“ gefordert.

Impressionen aus den Arbeitsgruppen



7. Wie geht es weiter mit der Mietermitbestimmung?

Abschließend wurden im Plenum die Ergebnisse der einzelnen Arbeitsgruppen zusammengetragen. Positiv hervorgehoben wurde einerseits die konstruktive Diskussion, andererseits aber auch die Weiterentwicklung, die viele Inhalte seit der letzten Konferenz erfahren hätten. Mehr Transparenz, mehr Struktur und ein Lernen der Unternehmen sowie der Gremienvertreter*innen voneinander waren Empfehlungen, die vergleichbar in allen Arbeitsgruppen formuliert wurden. Direkte, effiziente Kommunikation, die keinesfalls das Ehrenamt überlasten dürfe, wünschen sich Mieterräte wie Mieterbeiräte aller Unternehmen. Auf einem angespannten Mietwohnungsmarkt hätten die Unternehmen ebenso eine soziale Verantwortung wie eine Vorbildfunktion. Darüber zu wachen und die Mietermitbestimmung zu unterstützen sei der Wunsch an die WVB.

Jan Kuhnert bedankte sich abschließend bei allen Beteiligten für ihr Engagement, für die konstruktiven Beiträge und für die Zeit. Er sicherte zu, dass die WVB im Jahr 2019 nicht nur die Mietermitbestimmung weiterhin unterstützen werde, sondern auch ihre Aufgaben hinsichtlich der Neubautätigkeit, der Sanierung, des Fachcontrollings und der Shared Services weiter bearbeiten und transparent kommunizieren werde. Ein nächster Schritt sei die bereits vorgestellte gemeinsame Arbeitsgruppe mit Mieterräten, Mieterbeiräten und Unternehmen zur Überarbeitung der Mustersatzung der Mieterräte. Er freue sich über die gute Zusammenarbeit.

Er unterstrich die bereits von Alexa Prietzel betonte Bedeutung der Zusammenarbeit sowohl mit den Mieterräten als auch mit den Mieterbeiräten und bedankt sich bei den Mitarbeiter*innen der WVB. Beide würdigten die Konferenz als zentralen Anlass für fachlichen Austausch und kündigten an, die Durchführung einer vergleichbaren Veranstaltung ins jährliche Arbeitsprogramm der WVB aufzunehmen.



© arts4PR | Jandke

Anhang

PROGRAMM der Veranstaltung

- 17:00 Uhr** **Kaffee und Kontakte**
Ankunft und Austausch der Teilnehmer*innen
- 17:30 Uhr** **Einführung**
Marie Neumüllers, Urbanizers
Begrüßung
Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen
- 17:45 Uhr** **Die Wohnraumversorgung Berlin: Jahresrückblick und Veränderungen,**
Alexa Prietzel, Vorstandsmitglied der WVB
- 17:55 Uhr** **AG Wahlordnung: Prozess und Ergebnis**
Jan Kuhnert, Vorstandsmitglied der WVB und Heike Strehlau, Mitglied im Mieterrat der Gewobag
- 18:10 Uhr** **Leitlinien für Mieterbeiräte: Prozess und Ergebnis**
Eberhard Elsing, Initiative Mieterbeiräte und Kirsten Huthmann, Mitarbeiterin der GESOBAU
- 18:25 Uhr** **Information über die neu zu bildende AG Mustersatzung für Mieterräte (einschl. Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten) und Vorstellung der Arbeitsgruppen**
- 18:35Uhr** **Imbiss**
- 19:15 Uhr** **Parallele Arbeitsgruppen**
- A: Vorstellung der Auswertung der Arbeitsbedingungen der Mieterräte
 - B: Leitlinien für Mieterbeiräte: Prozess, Ergebnis und Umsetzung
 - C: Zusammenarbeit von Mieterräten und Mieterbeiräten
 - D: Sanierungsstrategien
- 20:15 Uhr** **Vorstellung der AG-Ergebnisse im Plenum und Aussprache dazu mit den Vorständen der WVB und den Teilnehmenden. Ausblick auf weitere Strategien zur Stärkung der Arbeit der Gremien**
- 20:45 Uhr** **Ende der Veranstaltung**

Präsentation Jan Kuhnert, WVB

Vortrag



Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte Wohnraumversorgung Berlin
Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen Anstalt öffentlichen Rechts

AG Wahlordnung: Prozess und Ergebnis

Jan Kuhnert, Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung
Berlin AöR und

Heike Strehlau, Mitglied im Mieterat der Gewobag

Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte - Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen
11.10.2018

AG Wahlordnung: Prozess und Ergebnis



Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte Wohnraumversorgung Berlin
Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen Anstalt öffentlichen Rechts

Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der Wahlordnung für die Mieterräte

Rückblick:

Ausgangspunkt für die Gründung der AG Wahlordnung:

- Revisionsbericht der WVB über die Wahl der Mieterräte:
Feststellung von einigen Unregelmäßigkeiten bei der Wahl der Mieterräte in einzelnen Wohnungsunternehmen in 2016.
- Empfehlung des Verwaltungsrats der WVB, eine geänderte Mustersatzung und Musterwahlordnung künftig zu Grunde zu legen.
- Gründung einer Arbeitsgruppe im Dezember 2017:
6 Mieterräte, 6 Mieterbeiräte, 2 Vertretern der landeseigenen Wohnungsunternehmen und dem Vorstand der WVB.

Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte - Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen
11.10.2018

AG Wahlordnung: Prozess und Ergebnis



Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte Wohnraumversorgung Berlin
Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen Anstalt öffentlichen Rechts

Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der Wahlordnung für die Mieterräte

Verfahren:

- externe Moderation, Mediation und Leitung durch Frau Neumüllers (Urbanizers)
- 9 Sitzungen der Arbeitsgruppe: Auftakt im Dezember 2017.
- Im Mai 2018: Einstimmige Verabschiedung der überarbeiteten Musterwahlordnung und Mustersatzung
- Bestätigung der Arbeitsergebnisse der AG durch den Fachbeirat der WVB im Mai 2018
- Verabschiedung der neuen Wahlordnung und Satzung durch den Aufsichtsrat der Gewobag im Juni 2018 zur Wahl im Frühjahr 2019

Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte - Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen
11.10.2018

AG Wahlordnung: Prozess und Ergebnis



Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte Wohnraumversorgung Berlin
Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen Anstalt öffentlichen Rechts

Wesentliche Änderungen der Musterwahlordnung:

- Umfassende Änderungen bei der der Wahlzulassung durch Streichung der bisherigen interpretationsanfälligen Ausschlusskriterien zur Wahlkandidatur (Ablehnung der Kandidatur, „sofern in der Person schwerwiegende Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben oder gegen die Hausordnung oder nachhaltige Verletzungen der mietvertraglichen Pflichten vorliegen“ – § 3 Abs. 3 MWO)
- Neue Regelung:
 - Wahlrecht für Hauptmieter ab 16 Jahren (Kandidatur ab 18);
 - ungekündigtes Mietverhältnis (Kandidatur: mind. 6 Mon. Mietvertrag)
 - Mieter*innen, die Mitarbeiter*innen des LWU sind, können nicht kandidieren
- Präzisierungen bei Aufgaben, Zusammensetzung und Befugnissen der Wahlkommission (Wegfall der Voraussetzungsprüfungen)
- Klarstellung zum Ablauf und zur Durchführung der Wahl
- redaktionelle Änderungen und Korrekturen

Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte - Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen
11.10.2018

AG Wahlordnung: Prozess und Ergebnis



Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte Wohnraumversorgung Berlin
Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen Anstalt öffentlichen Rechts

Änderungen der Mustersatzung:

- **Festlegungen zur Arbeitsweise** der Mitglieder des Mieterrats:
 - regelmäßige Teilnahme an Sitzungen und Schulungen
 - Beschlüsse des MR respektieren und pers. Meinung davon klar unterscheidbar (auch in Öffentlichkeit) artikulieren
- Erstmals Regelung des Ausschlussverfahrens bereits gewählter Mitglieder: Mitglied verstößt „schwer oder beharrlich wiederholend“ gegen Regelungen, dann kann MR mit Mehrheitsbeschluss der Mitglieder den Rücktritt fordern. Wenn kein Rücktritt, kann eine **bei der WVB einzurichtenden Schlichtungsstelle** angerufen werden.
- Erste Verankerung der Zusammenarbeit von Mieterräten und Mieterbeiräten in der Präambel der Mustersatzung:
„Mieterräte sollen die gemeinsamen Interessenlagen der Mieter/innen in Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten gegenüber den landeseigenen Wohnungsunternehmen (...) bündeln“
- Weitere Änderungen der Mustersatzung nur andiskutiert

Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte - Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen
11.10.2018

AG Wahlordnung: Prozess und Ergebnis



Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte Wohnraumversorgung Berlin
Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen Anstalt öffentlichen Rechts

Neue AG: Weitere Überarbeitung der Mustersatzung:

Gründung einer neuen Arbeitsgruppe zur weiteren Überarbeitung der Mustersatzung (6 MR, 6 MBR, 2 LWU, 2 WVB).

Schwerpunkte:

- Verankerung der Zusammenarbeit zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten
- Präzisierung der Arbeitsbedingungen der Mieterräte
- Strukturierung der Mustersatzung mit den Aufgaben der Mieterräte und denen der Wohnungsunternehmen
- Vergleich der Mustersatzung mit den Leitlinien der Mieterbeiräte (z. B. § 5 Aufgaben der Mieterbeiräte und § 6 Zusammenarbeit LWU, Mieterrat und Mieterbeiräte) und Anpassung der MS an die Leitlinien

Stand:

- Benennung der Mitglieder bis Ende November 2018
- Beginn der Arbeitsgruppe Anfang Dezember
- Geplanter Abschluss 3. Quartal 2019

Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte - Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen
11.10.2018

Präsentation Alexa Pietzel, WVB

Vortrag



Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte Wohnraumversorgung Berlin
Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen Anstalt öffentlichen Rechts

Die Wohnraumversorgung Berlin: Aufgaben, Ziele, Aktivitäten

Alexa Pietzel, Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin AöR

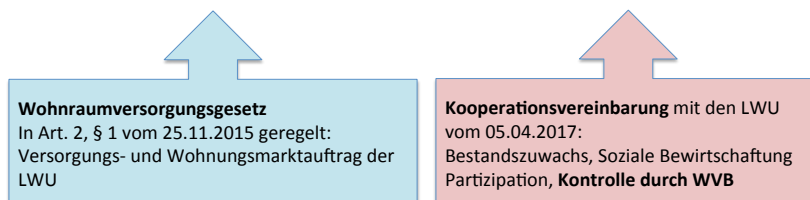
Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte - Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen
11.10.2018

Aufgaben



Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte Wohnraumversorgung Berlin
Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen Anstalt öffentlichen Rechts

Die Aufgabe der Anstalt besteht in der Entwicklung und weiteren Konkretisierung unternehmenspolitischer **Leitlinien** für die Wahrnehmung der in Artikel 2 geregelten **Versorgungs- und Wohnungsmarktaufgaben** der landeseigenen Wohnungsunternehmen (Wohnraumversorgungsgesetz Berlin Artikel 3, § 2)



Kernaufgaben:

- Vorschläge für den Senat
- Strategische Begleitung und Beratung der landeseigenen Wohnungsunternehmen

Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte - Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen
11.10.2018

Aufbau der WVB



Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte Wohnraumversorgung Berlin
Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen Anstalt öffentlichen Rechts

- 2016
 - November: Vorstand bestellt
 - Arbeit mit einer externen Geschäftsstelle begonnen
- 2017
 - 3 Mitarbeiter*innen befristet angestellt
 - Eigener Haushaltstitel und Stellen beantragt
- 2018
 - 2 Mitarbeiter*innen entfristet
 - Haushaltsmittel: 750.000 € für Sachmittel und Vorstand
 - Ausschreibung 3 zusätzlicher Stellen
- Perspektive Frühjahr 2019
 - 5 Mitarbeiter*innen unbefristet eingestellt
 - Umzug in ausreichend große Büroräume
 - Aufbau eigener Finanzmittel-Verwaltung abgeschlossen

Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte - Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen
11.10.2018

Aufgaben: Arbeitsplan 2017/2018

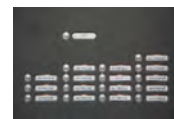


Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte Wohnraumversorgung Berlin
Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen Anstalt öffentlichen Rechts

Mieterratswahlen



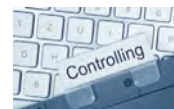
Vermietungsvor-
gaben



Unterstützung
der Mieterräte



Fachcontrolling



Sanierungs-
strategien



Neubau-
strategien



Shared Services



Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte - Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen
11.10.2018

Mieterratswahlen



Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte Wohnraumversorgung Berlin
Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen Anstalt öffentlichen Rechts

- Evaluation der ersten Mieterratswahlen - Beschluss des Verwaltungsrats der WVB zur Überarbeitung der Wahlordnung
- Gründung einer Arbeitsgruppe mit Vertreter*innen der Mieterräte, Mieterbeiräte, der Wohnungsunternehmen und des Vorstandes der WVB (Ende 2017)
- Einstimmiges Ergebnis der AG im Juni 2018: Im Evaluationsbericht aufgezeigte Schwachstellen behoben, 1. Anwendung bei der Gewobag Frühjahr 2019
- Da Arbeitsweise der Mieterräte und Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten nicht abschließend geregelt wurde, neue AG Mustersatzung. Start: 4. Quartal 2018

Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte - Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen
11.10.2018

Unterstützung der Mieterräte



Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte Wohnraumversorgung Berlin
Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen Anstalt öffentlichen Rechts

- 7 Koordinationstreffen mit den Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden der Mieterräte
- Schulungen der Mitglieder aller Mieterräte zu folgenden Themen:
 - Rolle der Mieterräte
 - Arbeit im Aufsichtsrat
 - Rechtsgrundlagen zur Mietenbildung und Einführung in die Betriebswirtschaft der Wohnungsunternehmen
 - Okt. 2018: Diskussion der Investitionsplanung von LWU im Mieterrat
- 2. Gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte
 - Zukünftig jährliche Durchführung

Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte - Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen
11.10.2018

Weitere Aufgaben



Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte Wohnraumversorgung Berlin
Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen Anstalt öffentlichen Rechts

- **Sanierungsstrategien**
 - Workshop bei Konferenz zeigt Ergebnisse
- **Neubaustrategien**
 - Studie abgeschlossen, Diskussion mit Organen
- **Vermietungsvorgaben**
 - 1. Bericht zur Kooperationsvereinbarung *Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung*
- **Fachcontrolling**
 - Revision bisherigem Berichtswesen
 - Erweiterung als Reporting
- **Shared Services**
 - Aufgaben gemeinsam kostengünstig erledigen, z. B. Bereich IT
 - u. a. Wohnungstauschportal

Zweite gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte - Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen
11.10.2018



Berlin, 2018

Bearbeitet von:

Urbanizers Büro für städtische Konzepte



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

Marie Neumüllers (Projektleitung)
Nadine Wendle
Julia Felker