



Dokumentation

1. Schulung der Mieterräte am 15.06.2017

Rolle der Mieterräte

Impressum

Im Auftrag der

Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts



Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Vertreten durch die Vorstände:

Jan Kuhnert
Philipp Mühlberg

Inhalte, Bearbeitung, Fotos und Layout



STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Pufendorfstraße 11 | 10249 Berlin
030 69081-0 | www.stattbau.de

Dr. Maximilian Vollmer (verantwortlich)
Anna Jauch
Markus Tegeler

Berlin, 26. Juli 2017

Um den Lesefluss nicht zu beeinträchtigen, verzichten wir auf Schreibweisen zur Geschlechtertrennung. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich beide Geschlechter angesprochen.

Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Autoren verwendet werden. Alle Bildrechte liegen bei den Verfassern.

Inhalt

Tagesordnung	5
Vorstellung der Geschäftsstelle	6
Motivation der Mieterräte	7
Thematischer Input	8
Erfahrungsaustausch	17
Ergebnisse der Arbeitsgruppen	18
Künftige Schulungsthemen	20
Ausblick	21

Tagesordnung

Datum: Donnerstag, 15. Juni 2017
Ort: Aus- und Weiterbildungszentrum der STADT und LAND
 Wohnbautengesellschaft mbH

Ablauf der Veranstaltung

18:00 Uhr	Begrüßung durch den Vorstand WVB
18:10 Uhr	Vorstellung der Geschäftsstelle (STATTBAU GmbH)
18:15 Uhr	Partnerinterviews mit Vorstellungsrunde: Was ist meine Motivation?
19:00 Uhr	Thematischer Input
19:45 Uhr	Erfahrungsaustausch in 5 Arbeitsgruppen
20:30 Uhr	Vorstellung Ergebnisse durch AGs
20:50 Uhr	Themenspeicher
21:00 Uhr	Ende

Eine der zentralen Aufgaben der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts ist die Unterstützung und Beratung der Mieterräte bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Aus diesem Grund führt die Wohnraumversorgung Berlin eine Reihe von Schulungs- und Informationsveranstaltungen für die Mieterräte zu wirtschaftlichen, wohnungs- und mietenpolitischen sowie rechtlichen und organisatorischen Fragen bei der Ausübung ihrer Aufgaben durch.

Den Auftakt zu dieser Reihe machte die Schulungsveranstaltung zum Thema:

„Rolle der Mieterräte“

Die Veranstaltung fand am 15. Juni 2017, von 18.00 Uhr bis 21.00 Uhr im Aus- und Weiterbildungszentrum (AWZ) der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH in der Karl-Marx-Straße 139, in Berlin-Neukölln statt.

Ziel der Veranstaltung war die Entwicklung eines gemeinsamen Rollenverständnisses aller Mieterräte. Darüber hinaus diente die Veranstaltung dem Austausch der Mieterratsmitglieder untereinander sowie der Ermittlung künftigen Unterstützungsbedarfs. An der Schulung nahmen 18 Mieterratsmitglieder aus allen sechs Mieterräten teil.

Die Inhalte und Ergebnisse der Veranstaltung sind im Folgenden dokumentiert.



Vorstellung der Geschäftsstelle

Gemäß des zum 01.01.2016 in Kraft getretenen Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes wurde die „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ gegründet.

Aufgabe der Anstalt ist es, politische Leitlinien in Bezug auf die Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu evaluieren und fortzuschreiben.

Der Vorstand der Anstalt wird in seiner Tätigkeit und seinen Aufgaben durch eine Geschäftsstelle fachlich und organisatorisch unterstützt. Zum 1. April wurde die STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH mit der Führung der Geschäftsstelle beauftragt.

Die STATTBAU GmbH hat langjährige Erfahrung in der Planung, der Moderation und der Durchführung und Steuerung von Prozessen. Als kooperativer Begleiter ist sie ein umfassender Dienstleister – berät zu Wirtschaftlichkeit und Finanzierung, bereitet planerische Veränderungen vor, kommuniziert nach innen und außen und gibt Beratung für Organisations- und Strukturmodelle.

Unter www.stattbau.de können Sie mehr erfahren.

Als Geschäftsstelle unterstützt STATTBAU den Vorstand fachlich und organisatorisch insbesondere bei folgenden Fachthemen:

- » Mieterratswahlen
- » Mieterräte
- » Sanierungsstrategien
- » Neubaukosten
- » Vermietungsvorgaben
- » Fachcontrolling
- » Shared-Services
- » Kommunikationsarbeit

Die STATTBAU GmbH führt im Auftrag der Wohnraumversorgung Berlin die Schulungen der Mieterräte durch.



Motivation der Mieterräte

In Partnerinterviews tauschten sich die Teilnehmer*innen der ersten Mieterratsschulung zu ihren Motivationen aus.

Folgend werden die Ergebnisse dargestellt:

„**Bindeglied zwischen Mieter und Vermieter.**“

„Einfluss auf die Unternehmen nehmen, insbesondere durch gestalterische Vorschläge bei Neubauvorhaben.“

„Durch meine Rolle als Mieterrat möchte ich mehr Vorschläge der Mieter in das Unternehmen einbringen.“

„**MIETERHÖHUNGEN BEKÄMPFEN!**“

„**Ich möchte mich für die sozialen Belange der Mieter einsetzen.**“

„**Zusammenschluss der Mieterräte organisieren.**“

„Ich wünsche mir mehr Informationen und Einsicht in die Arbeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen.“

„**Politik im Sinne der Mieter beeinflussen!**“

„**ICH SETZE MICH FÜR DIE BELANGE DER NACHBARN EIN.**“

„Hinter die Kulissen schauen, das interessiert mich.“

„**ICH MÖCHTE DIE INTERESSEN DER MIETER BEI DEN UNTERNEHMEN VERTRETEN!**“

Thematischer Input*

1. Schulungsveranstaltung für Mieterräte

15. Juni 2017

Rolle der Mieterräte
 Aus- und Weiterbildungszentrum
 der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts

Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts **be** Berlin

Vortragsgliederung

- Entstehungshintergrund
- Wohnraumversorgungsgesetz
- Mustersatzung
- Wohnraumversorgung Berlin - AöR

Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts **be** Berlin

* Ausführliche Erläuterungen zu den vermittelten Inhalte werden Ihnen im Rahmen der Materialreihe der WVB in Form von Schulungsmaterial zur Verfügung gestellt.


Entstehungshintergrund

Entstehungshintergrund

Mietenvolksentscheid (Juni 2015)

Gesetzesentwurf:

- Wohnraumförderfonds
- Einkommensorientierte Mietpreissenkung
- Barrierefreiheit und Energieeinsparung ohne drastische Mietsteigerung
- Ankauf von Sozialwohnungsbeständen
- Neuausrichtung der städtischen Wohnungsunternehmen als AöR:
 Mieterfreundlich, gemeinwohlorientiert, ohne Gewinnausschüttung
- Mitbestimmung der Mieter*innen



Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts **be** Berlin

Entstehungshintergrund

Abgeordnetenhaus **BERLIN**

Drucksache 17/2464

17. Wahlperiode

Artikel 2

22.09.2015

Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen
Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte
Wohnraumversorgung

Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (in Kraft seit Januar 2016):

- Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin
- Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Wohnraums
- Wohnraumversorgung für besonders Benachteiligte
- Gründung Wohnraumversorgung Berlin – AÖR
- **Direktwahl Mieterräte auf Unternehmensebene**

Wohnraumversorgungsgesetz

Wohnraumversorgungsgesetz

§ 6 Mieterräte

- **Verpflichtung zur Einrichtung von Mieterräten auf Unternehmensebene**
- **Befassung mit und Stellungnahme zu Unternehmensplanungen**
 - Neubau
 - Modernisierung
 - Instandsetzung
 - Quartiersentwicklung
 - Gemeinschaftseinrichtungen

Wohnraumversorgungsgesetz

§ 6 Mieterräte

- **Bereitstellung erforderlicher Informationen**
- **Insbesondere die jährliche Investitionsplanung**
„rechtzeitig vor der Befassung des Aufsichtsrats“
- **Aufsichtsrat legt Anzahl Mitglieder fest und erlässt Wahlordnung**
- **Unternehmen sollen Tätigkeit der Mieterräte „angemessen“ unterstützen**
- **Gebietsbezogene Mieterbeiräte können eingerichtet werden**

Wohnraumversorgungsgesetz

§ 7 Vertretung Mieterschaft im Aufsichtsrat

- Mieterrat schlägt Mitglied für Aufsichtsrat vor
- Mieterrat benennt Gast für Teilnahme im Aufsichtsrat

Mustersatzung

Mustersatzung

Zweck und Aufgaben des Mieterrats

- **Bündeln Anregungen und Kritiken** von Mieter*innen sowie Mieterbeiräten
- Vertreten Vorschläge gegenüber Unternehmen mit dem Ziel **Interessenausgleich**
- **Stellungnahme** zu Unternehmensplanungen
Unternehmensleitung stellt erforderliche Informationen im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung zur Verfügung
- Informieren der Mieter*innen in geeigneter Weise über Beschlüsse
- **Beratungen und Sprechstunden** für Mieter*innen
Mieter*innen haben das Recht vom Mieterrat angehört zu werden, soweit nicht individuelle Mietvertragsrechte/-pflichten betroffen sind

Mustersatzung

Zweck und Aufgaben des Mieterrats

- **Beiladen des Unternehmens** zu öffentlichen Beratungen, wenn Mieterrat dies für erforderlich hält
- Informieren des Unternehmens über protokollierte Inhalte und Festlegungen
- Vertrauliches nur unter Ausschluss Dritter (insbesondere von Mieter*innen) beraten

Mustersatzung

Unterstützung der Arbeit des Mieterrats durch die Unternehmen

- Inhaltliche sowie finanzielle und materielle Unterstützung
- Angemessene und pauschalierte Aufwandsentschädigung
- Geeignete Räumlichkeiten und Hilfe bei Raumsuche
- Unterstützung bei Erstellung von Informationsmaterialien
- Unternehmen und Mieterräte erarbeiten gemeinsam jährliches Weiterbildungsprogramm und legen Budget fest
- Unternehmen informieren in Internetauftritten über Mieterrat und Aktivitäten

Mustersatzung

Zusammenarbeit Unternehmen, Mieterrat und Mieterbeiräte

- Mieterrat kooperiert mit Mieterbeiräten
- Mieterrat „trägt dafür Sorge“, dass regionale Kooperationsstrukturen entstehen und erweitert werden
- Regelmäßige Treffen Mieterrat und Mieterbeiräte
- Informationsveranstaltung mit Unternehmensleitung einmal im Jahr
- Ansprechpartner in den Unternehmen

Mustersatzung

Abgrenzung zwischen...

Mieterräten

- Bündelung und Vertretung Mieterinteressen auf Unternehmensebene
- Stellungnahme zu Unternehmensplanungen
- Umfassendes Informationsrecht u.a. zu Investitionsplanung
- Vorschläge mit dem Ziel des Interessensausgleich zwischen Unternehmen und Mieterschaft

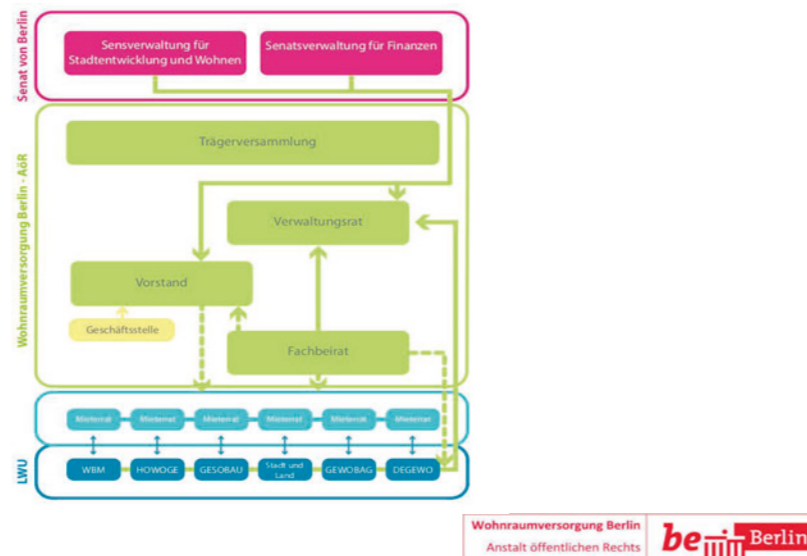
Mieterbeiräten

- Vertretung Mieterinteressen auf Quartiersebene
- Entwicklung von Maßnahmen zur Nachbarschaftsförderung
- Umfassende Information zu wesentlichen Maßnahmen im Quartier
- Unterbreitung des Quartier betreffender Verbesserungsvorschläge und Empfehlungen

Wohnraumversorgung Berlin - AöR

Wohnraumversorgung Berlin - AöR

Aufbau



Wohnraumversorgung Berlin - AöR

Zusammenarbeit zwischen Wohnraumversorgung Berlin und Mieterräten

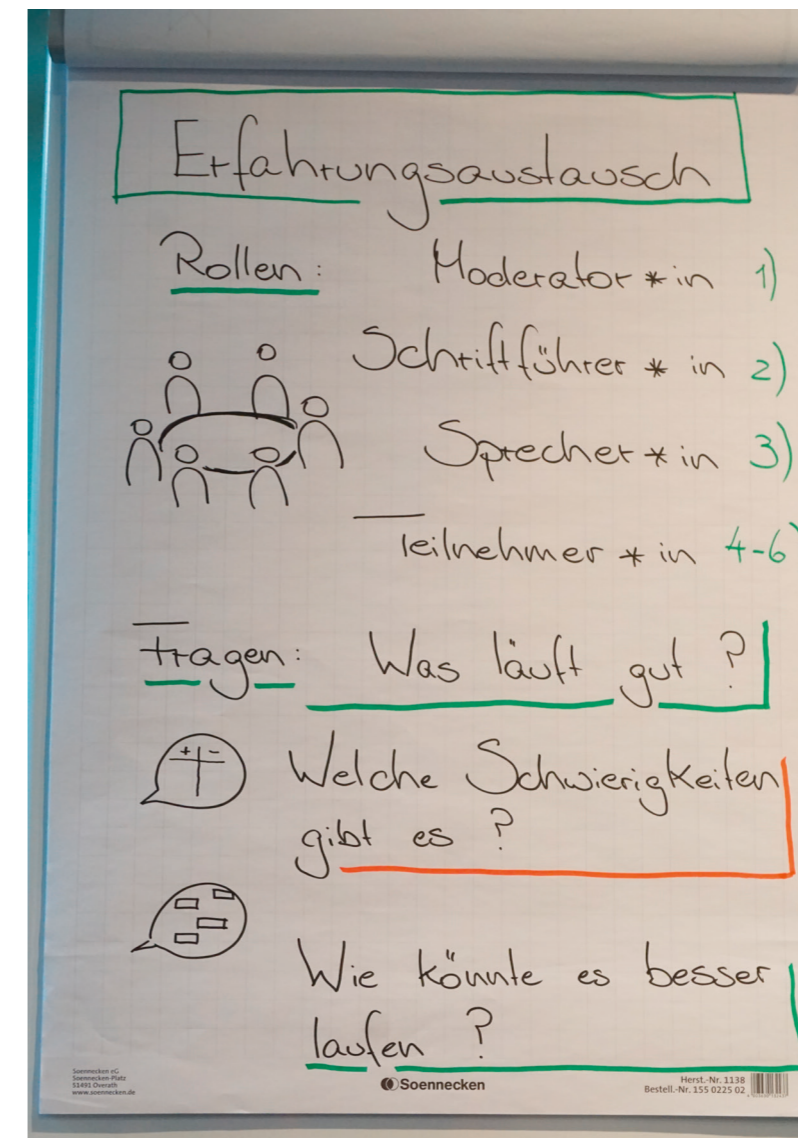
- Kontinuierliche Unterstützung und Beratung der Mieterräte
 - Koordinierungstreffen
 - Schulungsveranstaltungen
- Beratung durch Fachbeirat
- Mieterräte/Mieterbeirätekonferenz 2017
- Kritische Evaluierung Praxis der Mietermitbestimmung

Erfahrungsaustausch

Aufgabe:

In drei Arbeitsgruppen tauschten sich die Teilnehmer*innen darüber aus, was in der Arbeit der Mieterräte „bisher gut läuft“, was „nicht so gut läuft“ und wie es besser gemacht werden könnte.

Dabei wurde deutlich, dass die Mieterräte der einzelnen Wohnungsunternehmen teilweise unterschiedliche Erfahrungen gemacht haben. Der Austausch untereinander bot die Möglichkeit von positiven Erfahrungen anderer zu lernen.



Flipchart mit der Aufgabenbeschreibung



Erfahrungsaustausch in Gruppen



Arbeitsgruppe 1



Arbeitsgruppe 2



Arbeitsgruppe 3

Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Mieterbeiräte

Ein wichtiges Thema war die Abgrenzung der Aufgabenbereiche der Mieterräte von denen der Mieterbeiräte. Die teilweise seit vielen Jahren aktiven Mieterbeiräte fühlen sich mitunter in ihren Kompetenzen bedroht. Zudem gibt es nachwievor Schwierigkeiten, sowohl Mieter*innen als Mitarbeiter*innen der Wohnungsunternehmen die Unterschiede zwischen beiden Gremien zu vermitteln. Dazu trägt die sehr ähnliche Namensgebung bei.

Es gibt aber auch Beispiele für eine gute Zusammenarbeit zwischen Mieterrat und Mieterbeiräten.

Interne Zusammenarbeit

Insgesamt arbeiten die einzelnen Mieterräte, nach anfänglichen Schwierigkeiten, als Gremium gut zusammen. Es wurde von einzelnen Schulungsteilnehmer*innen die Notwendigkeit einer Regelung formuliert, um Mieterratsmitglieder wegen unkooperativem Verhaltens entlassen zu können. Außerdem sollten die Satzungen dahingehend ergänzt werden, dass Vorsitzende des Mieterrats nicht gleichzeitig in den Aufsichtsrat des Wohnungsunternehmens gewählt werden darf.

Vernetzung untereinander

Die Mieterräte der Wohnungsunternehmen sind untereinander bereits gut vernetzt und arbeiten vereinzelt zusammen. Diese Vernetzung könnte jedoch noch intensiviert werden.

Zusammenarbeit mit Wohnungsbauunternehmen

Insgesamt wurden die Wohnungsunternehmen als offen für das Instrument Mieterräte wahrgenommen. Die Zusammenarbeit mit den Geschäftsführungen wurde von den meisten als gut aber noch ausbaufähig beschrieben. Einige Mieterräte wünschten sich eine Verbesserung der Zusammenarbeit. So erhalten nicht alle Mieterräte den für ihre Arbeit wichtigen Einblick in die Unternehmensstrukturen.

Die den Mieterräten von den Wohnungsunternehmen angebotenen Schulung wurden insgesamt positiv gesehen.



Die Sprecher*innen der Arbeitsgruppen stellen ihre Ergebnisse vor

Kommunikationsfluss

Der Kommunikationsfluss zwischen Mieterräten und Wohnungsbauunternehmen wurde unterschiedlich bewertet. Die erreichten Arbeitsstände in den einzelnen Wohnungsunternehmen gehen dabei nach Einschätzung der Mieterräte noch weit auseinander. So gäbe es zum Teil keine hinreichenden Informationen über Neubauvorhaben oder die Informationen zu Sanierungsmaßnahmen würden nicht mit angemessenem Vorlauf übermittelt. Auch die Information von Mieter*innen wurde teilweise als verbesserungswürdig beschrieben.

Als ein zu klärendes Problem wurde der Informationsaustausch des jeweiligen Aufsichtsratsmitglieds aus dem Mieterrat mit den übrigen Mieterratsmitgliedern eingeschätzt, da dieser aufgrund der Verschwiegenheitspflicht nur bedingt möglich sei.

Unterstützung

Die unterschiedliche Handhabung der Wohnungsunternehmen bei der Verwendung des Mieterratsbudgets erschwert bei einigen Mieterräten den Einsatz des Budgets.

Auch die Überlassung geeigneter Räumlichkeiten für die Arbeit der Mieterräte fällt aktuell noch unterschiedlich aus und wird noch nicht von allen Wohnungsunternehmen in gleichem Maße sichergestellt.

Formale Grundlagen

Teilnehmer*innen problematisieren die Klärung der Rechtsstellung der Mieterräte. Es scheint ein Problem zu sein, dass die Mieterräte weder Organe der Wohnungsbauunternehmen, noch der Wohnraumversorgung Berlin sind. Eine Klärung sei auch mit Bezug auf eventuelle Haftungsfragen sinnvoll.

Außerdem wünschten sich einige der Mieterratsvertreter eine höhere Aufwandsentschädigung für ihre Tätigkeit.

Künftige Schulungsthemen

Nach Themen für künftige Schulungen befragt, nannten die Teilnehmer*innen folgende Schwerpunkte:

Rechtsstatuts der Mieterräte

Auf welcher Rechtsgrundlage arbeiten die Mieterräte? Inwieweit dürfen Mieterräte Mieter*innen beraten? Können aus der Tätigkeit der Mieterräte Haftungsansprüche abgeleitet werden?

Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten

Klärung der unterschiedlichen Aufgaben von Mieterräten und Mieterbeiräten. Gestaltung der Zusammenarbeit. Kommunikation der unterschiedlichen Aufgaben gegenüber den Mieter*innen.

Kommunikation

Information der Mieter*innen über die Arbeit der Mieterräte.

Informationsfluss zwischen Wohnungsunternehmen, Mieterräten und Mieterbeiräten.

Aufsichtsrat

Rechte und Pflichten der von den Mieterräten entsandten Aufsichtsratsmitgliedern und Gästen. Nutzung der Informationen aus dem Aufsichtsratsmandat für die Arbeit der Mieterräte.

Hilfestellung für die Praxis

Neben den gewünschten Themen für künftige Mieterratsschulungen gibt es weitere Unterstützungsbedarfe, die durch den Erfahrungsaustausch der Mieterräte im Rahmen der Schulungsveranstaltung gedeckt werden können. Folgende Themen wurden hierfür genannt:

Verwaltung des Mieterratsbudgets

Einrichtung von Treuhandkonten. Abrechnungsfragen.

Büro- und Beratungsräume

Organisation neutraler Räume für die Beratung von Mieter*innen. Technische Aspekte.

Einrichtung von Internetauftritten

Technische und rechtliche Aspekte.

Ausblick

Die Schulungen sollen auf Wunsch der Mieterräte viermal im Jahr stattfinden.

Als Nächster Schulungstermin ist der 21. September 2017 vorgesehen. Auf Anregung der Teilnehmer*innen der ersten Schulung werden die Rechte und Pflichten der aus dem Mieterrat entsandten Aufsichtsratsmitglieder thematisiert.

Ergänzend zu den Schulungen und Dokumentationen wird Schulungs- und Informationsmaterial zu den besprochenen Themen erarbeitet.