

Materialien der WVW-Wohnraumversorgung Berlin

Rolle der Mieterräte - Schulungsmaterialien 2017



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



STATTAU 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

Entstehungshintergrund	6
Mieterräte	8
Rechtliche Grundlagen	9
Zweck und Aufgaben	11
Unterstützung durch das Unternehmen	12
Abgrenzung zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten	13
Wohnraumversorgung Berlin	15
Ansprechpartner der WVB	19
Anhang	21

Eine der zentralen Aufgaben der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts ist die Unterstützung und Beratung der Mieterräte der 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.

Das vorliegende Schulungsmaterial fasst die im Rahmen der Veranstaltung präsentierten Inhalte zusammen und soll den Mieterräten - aktuellen wie künftigen - als Nachschlagewerk zum Thema dienen. Beginnend mit einem kurzen Rückblick auf die Entstehung der Mieterräte in Berlin, werden Zweck und Aufgaben der Mieterräte, die Zusammenarbeit zwischen Mieterräten und Wohnungsunternehmen sowie die Abgrenzung zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten anhand der zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen erläutert. Den Abschluss bildet die Vorstellung der WVB-Wohnraumversorgung Berlin.



ENTSTEHUNGS- HINTERGRUND

Entstehungshintergrund

Die immer deutlicher werdenden Folgen der angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt und der damit verbundene zunehmende Mangel an bezahlbarem Wohnraum führt seit einigen Jahren zu einem verstärkten Engagement von Unternehmen und Mietern. In diesem Zusammenhang wurde auch die Frage nach einem stärkeren sozialen Engagement der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen artikuliert.

Mit dem angestrebten Mietenvolksentscheid über das „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“ erreichte die Thematik einen neuen Höhepunkt. Als Initiatoren hinter dem Mietenvolksentscheid stand ein Zusammenschluss mehrerer Berliner Mieteninitiativen und engagierter Einzelpersonen, die gemeinsam den Mietenvolksentscheid e.V. gründeten.

Der von der Initiative erarbeitete Gesetzentwurf beinhaltete unter anderem folgende Kernpunkte:

- » Errichtung eines Wohnraumförderfonds zur Sicherung tragbarer Mieten im Sozialen Wohnungsbau
- » Einkommensorientierte Mietpreissenkungen
- » Barrierefreiheit und Energieeinsparung ohne drastische Mietsteigerungen
- » Ankauf von Sozialwohnungsbeständen
- » Umwandlung der landeseigenen Wohnungsunternehmen in Anstalten öffentlichen Rechts
- » Mitbestimmung der Mieter durch die Einrichtung von Gesamtmieterräten in allen landeseigenen Wohnungsunternehmen

Der Erfolg der Initiative bei der Ausarbeitung eines gemeinsamen Kompromisses mit dem Berliner Senat führte letztlich dazu, dass das Berliner Abgeordnetenhaus am 24. November 2015 das „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln)“ beschloss. Die Initiative des Mietenvolksentscheids, die das Gesetz in Gesprächen mitentwickelte, zog daraufhin ihren Antrag auf einen Volksentscheid zurück, da sie weite Teile ihrer Forderungen in dem Gesetz verwirklicht sah.

Mit dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz, das zum 01. Januar 2016 in Kraft getreten ist, wurde ein Artikelgesetz beschlossen, in dem verschiedene Gesetze für eine soziale Wohnraumversorgung zusammengefasst wurden. Als ein zentraler Baustein der geplanten Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung wurde mit dem Gesetz die Beteiligung der Mieterschaft an Unternehmensentscheidungen durch die Verpflichtung zur Einrichtung von Mieterräten in allen sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen gestärkt.



MIETERRÄTE

Mieterräte

Mit den Mieterräten wurde ein Instrument zur Stärkung der Mietermitbestimmung und damit der Demokratisierung des Wohnens geschaffen. Sie ergänzen die seit einigen Jahren in vielen Berliner Quartieren aktiven Mieterbeiräte. Während die Mieterbeiräte Ansprechpartner der Mieterschaft auf Quartiersebene sind, stellen die neu eingerichteten Mieterräte ein auf Mitentscheidung orientiertes Beteiligungsgremium dar, das auf der Unternehmensebene agiert und entsprechend in die Unternehmensplanung involviert ist (nähere Informationen zur Abgrenzung zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten finden Sie weiter unten).

Im Folgenden sollen nun zunächst kurz die für die Arbeit der Mieterräte relevanten rechtlichen Grundlagen dargestellt werden. Daraus abgeleitet werden der mit den Mieterräten beabsichtigte Zweck sowie deren Aufgaben, das Verhältnis zwischen Unternehmen und Mieterrat sowie die Abgrenzung der Tätigkeiten der Mieterräte von denen der Mieterbeiräte erläutert.

Rechtliche Grundlagen¹

Die grundlegenden Regelungsinhalte für die Arbeit der Mieterräte finden sich im **Berliner Wohnraumversorgungsgesetz**, das letztlich auch die rechtliche Grundlage für deren Einrichtung darstellt. Das Gesetz besteht aus insgesamt sieben Artikeln:

- Artikel 1:** Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin
- Artikel 2:** Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung
- Artikel 3:** Gesetz zur Einrichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“
- Artikel 4:** Gesetz über die Einrichtung des „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“
- Artikel 5:** Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes
- Artikel 6:** Änderung des Investitionsbankgesetzes
- Artikel 7:** Inkrafttreten

Die auf die Mieterräte bezogenen Regelungen finden sich in §§ 6 und 7 des Artikel 2, des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristige Wohnraumversorgung.

¹ Die in diesem Abschnitt zitierten Rechtsgrundlagen finden Sie im Anhang oder in weiteren Materialien der WVB.

§6 „Mieterräte“ enthält folgende grundlegende Regelungen:

- » Verpflichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Einrichtung von Mieterräten auf Unternehmensebene (Absatz 1)
- » Recht der Mieterräte zur Befassung mit und Stellungnahme zu Unternehmensplanungen insbesondere zu
 - Neubau
 - Modernisierung
 - Instandsetzung
 - Quartiersentwicklung
 - Gemeinschaftseinrichtungen (Absatz 2)
- » Verpflichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Bereitstellung erforderlicher Informationen (Absatz 2)
- » Verpflichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Vorstellung der Maßnahmen der jährlichen Investitionsplanung „rechtzeitig vor der Befassung des Aufsichtsrats“ (Absatz 3)
- » Berufung der Mieterräte durch Wahlen aus der Mieterschaft (Absatz 4)
- » Festlegung der Anzahl der Mieterratsmitglieder und Erlass der Wahlordnung durch den Aufsichtsrat (Absatz 4)
- » Festlegung der Tätigkeit der Mieterräte als Ehrenamt mit der Möglichkeit zur Gewährung von Aufwandsentschädigungen und Fortbildungsmaßnahmen (Absatz 5)
- » Angemessene Unterstützung der Tätigkeit der Mieterräte durch die Wohnungsunternehmen (Absatz 5)
- » Pflicht der Bewerber zur Offenlage gesellschaftlicher Funktionen sowie wirtschaftlicher oder politischer Interessenkonflikte (Absatz 6)
- » Möglichkeit (keine Verpflichtung!) der Einrichtung gebietsbezogener Mieterbeiräte (Absatz 7)

§7 befasst sich mit der **Vertretung der Mieterschaft** und der Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat. Hier ist in Absatz 1 geregelt, dass der Mieterrat ein Mitglied für die Vertretung im Aufsichtsrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens vorschlägt. Darüber hinaus benennt der Mieterrat eine weitere Person, die als Gast an den Aufsichtsratssitzungen teilnehmen darf, wenn der Aufsichtsrat zustimmt. Absatz 2 legt die Modalitäten zur Wahl des in den Aufsichtsrat zu entsendenden Mitgliedes des Mieterrates fest. So ist

das Mitglied mit einfacher Mehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrates zu wählen und kann mit Zweidrittelmehrheit wieder aus dem Aufsichtsrat abberufen werden. Absatz 3 legt die Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat – sofern andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen – auf neun fest.

Die Regelungen zur Einrichtung von Mieterräten gemäß des Artikels 2 §§ 6 und 7 WoVG Bln werden durch eine Satzung gefasst. Festlegungen zur Wahl des Mieterrates müssen durch eine entsprechende Wahlordnung getroffen werden.

Zu diesem Zwecke wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (seit Ende 2016 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) eine **Mustersatzung für Mieterräte und Musterwahlordnung zur Bildung von Mieterräten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins** im Sinne des Artikels 2 §§ 6 und 7 WoVG Bln erarbeitet und den landeseigenen Wohnungsunternehmen als Orientierung zugesandt. Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen haben die Mustersatzung ohne Änderungen übernommen und durch ihren jeweiligen Aufsichtsrat verabschiedet. Somit liegen nun in allen landeseigenen Wohnungsunternehmen Satzungen vor, die unter anderem Regelungen zu Zweck und Aufgaben der Mieterräte sowie ihrem Verhältnis zum Unternehmen und den Mieterbeiräten beinhalten. Diese Aspekte sollen im Folgenden näher erläutert werden.

Zweck und Aufgaben

Gemäß § 1 der Mustersatzung hat der Mieterrat folgenden Zweck und folgende Aufgaben:

1. Die Mitglieder des Mieterrates **bündeln und systematisieren Anregungen und Kritiken** der Mieter sowie die durch die Mieterbeiräte gesammelten Erkenntnisse und Erfahrungen. Sie vertreten die daraus abgeleiteten Anregungen und Vorschläge gegenüber dem Unternehmen mit dem Ziel, zum Interessenausgleich beizutragen.
2. Der Mieterrat **befasst sich mit den Unternehmensplanungen** bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, sowie mit der Quartiersentwicklung und den Gemeinschaftseinrichtungen **und nimmt hierzu Stellung**. Die Unternehmensleitung leitet dem Mieterrat die hierzu erforderlichen Informationen zu und stellt den Rahmen der jährlichen Investitionsplanung in angemessener Zeit vor der Befassung durch den Aufsichtsrat vor.
3. Der Mieterrat **informiert die Mieter** in geeigneter Weise über seine Beschlüsse.
4. Der Mieterrat führt in regelmäßigen Abständen **Beratungen und Sprechstunden für Mieter** durch, wobei alle Mieter das Recht haben, vom Mieterrat angehört zu werden – soweit nicht individuelle Mietvertragsrechte und -pflichten betroffen sind.

Wenn der Mieterrat dies für erforderlich hält, ist auch ein Vertreter des Wohnungsunternehmens zu den öffentlichen Beratungen beizuladen.

Der Mieterrat soll den Mietern grundsätzlich Gelegenheit bieten, als Gast an den Beratungen des Mieterrates teilzunehmen, sofern dem nicht Gründe der Vertraulichkeit oder sonstige wichtige Gründe entgegenstehen. Etwa dürfen vom landeseigenen Wohnungsunternehmen als vertraulich gekennzeichnete Unterlagen und als vertraulich behandelte Themen nur unter Ausschluss Dritter (insbesondere von Mietern) beraten werden.

Über die protokollierten Inhalte und Festlegungen der Beratungen und Sprechstunden ist das Unternehmen zu informieren.

Unterstützung durch das Unternehmen

Regelungen zur Zusammenarbeit zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen und ihren Mieterräten sowie zur Unterstützung der Arbeit des Mieterrates durch die Unternehmen finden sich insbesondere in den §§ 3 und 5 der Mustersatzung.

Die neu geschaffene Form der Mieterpartizipation in Form des Mieterrates bietet den Wohnungsunternehmen die Möglichkeit eines besseren Verhältnisses mit der Mieterschaft. Der Mieterrat soll für seine Tätigkeit **inhaltlich sowie finanziell und materiell eine angemessene Unterstützung** durch das jeweilige Wohnungsunternehmen erhalten (§ 3 Nr. 1 Mustersatzung).

Die ehrenamtlich tätigen Mieterräte erhalten zur Absicherung ihrer Tätigkeit eine **angemessene und pauschalierte Aufwandsentschädigung**, die vorab vom landeseigenen Wohnungsunternehmen festzulegen ist und alle Aufwendungen der Mitarbeit abdeckt (§ 3 Nr. 2 Mustersatzung).

Als materielle Unterstützung stellen die Wohnungsunternehmen ihrem Mieterrat zur Durchführung von Sitzungen temporär geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung und sind bei der Raumsuche für Versammlungen behilflich. Darüber hinaus unterstützen sie den Mieterrat bei der **Erstellung und Entwicklung von Informationsmaterialien** für die Mieterschaft (§ 3 Nr. 3 Mustersatzung).

Gemeinsam mit den Mieterräten erarbeiten die landeseigenen Wohnungsunternehmen ein **jährliches Weiterbildungsprogramm** für die gewählten Mitglieder des Mieterrates und legen das dafür erforderliche Budget fest (§ 3 Nr. 4 Mustersatzung).

Das landeseigene Wohnungsunternehmen **informiert in seinem Internetauftritt** über den Mieterrat und dessen Aktivitäten (§ 3 Nr. 5 Mustersatzung).

Einmal im Jahr lädt die Unternehmensleitung den Mieterrat sowie die Mieterbeiräte zu einer **Informationsveranstaltung** ein, wobei die zu behandelnden Themen vorab in Abstimmung zwischen den Partnern verabredet wer-

den (§ 5 Nr. 3 Mustersatzung).

Als Unterstützung für den Mieterrat und die Mieterbeiräte benennt die Unternehmensleitung **Ansprechpartner** in den landeseigenen Wohnungsunternehmen, die für die Entgegennahme und Behandlung von Fragen zuständig sind (§ 5 Nr. 4 Mustersatzung).

Abgrenzung zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten

Die Einrichtung der Mieterräte stellt eine Ergänzung der Tätigkeit der seit Jahren aktiven Mieterbeiräte dar. Aufgrund der begrifflichen Nähe der beiden Formen der Mieterpartizipation kommt es immer wieder zu Missverständnissen und Abgrenzungsschwierigkeiten. Daher soll der folgende Abschnitt sowohl die Unterschiede als auch die Verbindungen zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten darlegen.

Die demokratisch gewählten und ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte leisten seit Jahren einen wichtigen Beitrag zur Vertretung von Mieterinteressen und zur Verwirklichung einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Deren gemeinsames Ziel ist es, die **Wohnsituation im Quartier** in sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Fragen zu beiderseitiger Zufriedenheit zu gestalten und zu verbessern sowie die Mieter in die **aktive Gestaltung ihres Lebens- und Wohnumfeldes** einzubeziehen (§ 4 Nr. 1 Mustersatzung).

In diesem Zusammenhang vertreten die Mieterbeiräte die Interessen der Mieter ihres Quartiers gegenüber den Wohnungsunternehmen in allen das **Wohnquartier betreffenden Fragestellungen**, wie z.B. Fragen zu Betriebskosten, zu Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Fragen der Hausordnung, der Hausmeisterleistungen, der Gemeinschaftsanlagen und des Wohnumfeldes (§ 4 Nr. 2 Mustersatzung).

Die Mieterbeiräte entwickeln und setzen gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen **Maßnahmen zur Nachbarschaftsförderung** nach den Bedürfnissen der Mieter um (§ 4 Nr. 3 Mustersatzung).

Über die Mieterbeiräte können Mieter Informations-, Mitwirkungs- und Mitgestaltungsrechte ausüben. Die Mieterbeiräte können so Informationen zwischen Mietern und den landeseigenen Wohnungsunternehmen übermitteln (§ 4 Nr. 4 Mustersatzung).

Die Mieterbeiräte können dem Wohnungsunternehmen das **jeweilige Quartier betreffende Verbesserungsvorschläge, Anregungen, die Durchführung von Informationsveranstaltungen und Empfehlungen** unterbreiten (§ 4 Nr. 7 Mustersatzung).

Der zentrale Unterschied zwischen Mieterbeiräten und Mieterräten besteht somit in deren räumlichen **Zuständigkeitsbereich** bzw. deren **Wirkungsebene**.

Während die Mieterbeiräte die Interessen der Mieter auf Quartiersebene vertreten und damit die Wohnsituation im Quartier im Fokus deren Tätigkeit steht, wirkt der Mieterrat auf der Unternehmensebene. Er vertritt dort die Interessen der gesamten Mieterschaft, indem er sich mit den Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, sowie mit der Quartiersentwicklung und den Gemeinschaftseinrichtungen befasst und hierzu Stellung nimmt.

Die folgende Tabelle fasst die Unterschiede nochmals zur besseren Übersicht zusammen:

MIETERRAT	MIETERBEIRAT
Bündelung und Vertretung Mieterinteressen auf Unternehmensebene	Vertretung Mieterinteressen auf Quartiersebene
Stellungnahme zu Unternehmensplanungen	Entwicklung von Maßnahmen zur Nachbarschaftsförderung
Umfassendes Informationsrecht u.a. zu Investitionsplanung	Umfassende Information zu wesentlichen Maßnahmen im Quartier
Vorschläge mit dem Ziel des Interessensausgleich zwischen Unternehmen und Mieterschaft	Unterbreitung des Quartier betreffender Verbesserungsvorschläge und Empfehlungen

In § 5 Nr. 1 der Mustersatzung heißt es hierzu, dass der Mieterrat – gemeinsam mit dem landeseigenen Wohnungsunternehmen – insbesondere **mit den Mieterbeiräten kooperiert** und dafür Sorge trägt, dass regionale Kooperationsstrukturen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den verfügbaren ehrenamtlichen Mitgliedern auch anderer Wirkungsbereiche (wie z.B. Stadtteilaktivitäten, Quartiersräte, Kiezvereine u.a.) entstehen und erweitert werden.

Regelmäßige Treffen zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten sind nach § 5 Nr. 2 der Mustersatzung Grundlage der Zusammenarbeit. Die Einladung erfolgt durch das landeseigene Wohnungsunternehmen oder auf einen mit dem Unternehmen abgestimmten Vorschlag des Mieterrates oder der Mieterbeiräte. Der Mieterrat hat hierbei ein Vorschlagsrecht zur Durchführung von außerordentlichen Beratungen zu dringenden Fragen von quartiersübergreifender Bedeutung.

Trotz oder gerade wegen der unterschiedlichen Wirkungsebenen und Tätigkeitsbereiche von Mieterräten und Mieterbeiräten ist deren funktionierendes Zusammenwirken letztlich die Voraussetzung für eine funktionierende, ebenenübergreifende Mitwirkung der Mieterschaft in den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen. Hierfür bedarf es einer klaren Aufgabenteilung, die letztlich durch den Austausch untereinander und erste Erfahrungen in der gelebten Praxis zu entwickeln ist.



WOHNRAUMVERSORGUNG BERLIN

Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts

Gemäß dem Artikel 3 des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes wurde die „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ gegründet. Die Aufgaben der Anstalt sind durch das WoVG Bln, die Geschäftsordnungen und die Satzungen der Organe der Anstalt geregelt.

Die Aufgabe der Wohnraumversorgung Berlin (WVB) besteht darin, die unternehmenspolitischen Leitlinien bezüglich der Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrages der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu entwickeln, zu prüfen und fortzuschreiben. Darüber hinaus hat die Anstalt eine Kontrollaufgabe in Bezug auf die Veräußerung von Unternehmensanteilen der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Ferner ist die Aufgabe der WVB darauf ausgerichtet, den Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrag der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu konkretisieren und Vorschläge zu entwickeln, wie die Unternehmen diesen Auftrag erfüllen sollen.

Die Anstalt berät die landeseigenen Wohnungsunternehmen und erarbeitet Anregungen und Vorschläge für den Senat. Die zu formulierenden politischen Leitlinien sollen neben der Umsetzung des wohnungspolitischen Auftrags der Unternehmen auch ggf. deren Unternehmensstruktur und ausgewählte Bereiche der Unternehmensführung betreffen.

Welche Aufgaben die WVB vorrangig bearbeitet, ergibt sich nicht nur aus dem Errichtungsgesetz und den Richtlinien der Regierungspolitik, sondern auch aus den Impulsen, die von Vertretern der Stadtgesellschaft im Fachbeirat der WVB erarbeitet werden. Die WVB widmet sich derzeit den folgenden Themenstellungen:

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

Die Organe der Anstalt sind die Trägerversammlung, der Verwaltungsrat, der Vorstand und der Fachbeirat.

Die Trägerversammlung besteht aus zwei Mitgliedern. Den Vorsitz führt das für Finanzen zuständige Mitglied des Senats. Weiteres Mitglied ist das für Wohnen zuständige Mitglied des Senats. Die Trägerversammlung beschloss die Satzung der WVB sowie die Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat.

Der Verwaltungsrat, bestehend aus 15 Mitgliedern, überwacht die Geschäftsführung des Vorstands durch die Aufforderung zur Berichterstattung, Beratung oder andere geeignete Formen der Mitwirkung. Der Verwaltungsrat berät den Vorstand insbesondere in allen Grundfragen der Aufgabenwahrnehmung der Anstalt.

Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern. Die Senatsverwaltung für Finanzen sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bestimmen hierfür jeweils ein Mitglied. Der Vorstand ist mit der Umsetzung der Aufgaben der WVB betraut und führt in diesem Sinne das operative Geschäft der WVB.

Die WVB beruft einen Fachbeirat. Dieses Gremium setzt sich aus 21 Personen, u.a. aus Mieterorganisationen und -initiativen, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie zivilgesellschaftlichen Akteuren aus Gewerkschaften, Fachverbänden und Wissenschaft zusammen.

Der Vorstand der WVB wird in seiner Tätigkeit und seinen Aufgaben derzeit durch eine Geschäftsstelle fachlich und organisatorisch unterstützt. Als Dienstleister hierfür wurde die STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH beauftragt, die Geschäftsstelle der WVB zu führen.

Die folgende Abbildung bietet eine Übersicht über das Zusammenwirken der Organe der Wohnraumversorgung Berlin sowie zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen und deren Mieterräten.



Zusammenarbeit zwischen der Wohnraumversorgung Berlin – AöR und den Mieteräten

Eine kontinuierliche Unterstützung und Beratung erfahren die Mieteräte durch den Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin in Form regelmäßiger Koordinierungstreffen mit den Vorsitzenden und den stellvertretenden Vorsitzenden der Mieteräte sowie durch regelmäßige Schulungsveranstaltungen zu zuvor mit den Mieteräten gemäß deren Bedarfe abgestimmten Fragestellungen. Weiterhin ist es die Aufgabe der Wohnraumversorgung Berlin, die Praxis der Mietermitbestimmung kritisch zu evaluieren.

Um den Austausch zwischen Mieteräten und Mieterbeiräten zu befördern, veranstaltet die Wohnraumversorgung Berlin einmal jährlich eine gemeinsame Konferenz aller Mieteräte und Mieterbeiräte der landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Die Beratung der Mieteräte ist zudem eine der erklärten und gesetzlich verankerten Aufgaben des Fachbeirats (Artikel 3 § 3 Absatz 5 WoVG Bln).

ANSPRECHPARTNER
DER WVB

Ansprechpartner der WVB

Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin - AöR

Jan Kuhnert

E-Mail: jan.kuhnert@sensw.berlin.de

Tel.: 030-90139 4807

Philipp Mühlberg

E-Mail: philipp.muehlberg@sensw.berlin.de

Tel.: 030-90139 4810

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbau-gesellschaften/de/anstalt.shtml>

Referentin des Vorstands

Katharina Berten

E-Mail: katharina.berten@sensw.berlin.de

Tel.: 030-90139 4890

Geschäftsstelle der Wohnraumversorgung Berlin – AöR

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

E-Mail: wohnraumversorgung@stattbau.de

Telefon: 030-69 081 171

www.stattbau.de



ANHANG

Anhang

- » Gesetz zur Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz - WoVB Berlin)
- » Mustersatzung für Mieterräte und Musterwahlordnung zur Bildung von Mieterräten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins im Sinne des Artikels 2 §§ 6 und 7 WoVB Berlin

Gesetz
über die Neuausrichtung der sozialen
Wohnraumversorgung in Berlin
(Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln)

Vom 24. November 2015

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

Das Wohnraumgesetz Berlin vom 1. Juli 2011 (GVBl. S. 319) wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Die Angabe zu § 2 erhält folgende Fassung:
 „§ 2 Anspruch auf Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (Erster Förderweg)“
 - b) Nach der Angabe zu § 11 wird folgende Angabe eingefügt:
 „§ 11a Sicherung von Bindungen im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen“
2. § 2 wird wie folgt gefasst:

„§ 2
 Anspruch auf Mietzuschuss zur
 Sicherung tragbarer Mieten im Bestand
 öffentlich geförderter Wohnungen
 (Erster Förderweg)“

(1) Mieterhaushalte im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Erster Förderweg) mit einem Einkommen von bis zu 40 Prozent über den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, haben auf Antrag, soweit die weiteren Voraussetzungen vorliegen, einen Anspruch auf einen Zuschuss zur Miete. Der Anspruch auf einen Mietzuschuss besteht, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnflächen in Absatz 2 und vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 4 bis 10, in Höhe des Betrages der Nettokaltmiete, der

- a) 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden bis Energieeffizienzklasse E,
- b) 27 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden der Energieeffizienzklasse F,
- c) 26 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden der Energieeffizienzklasse G oder
- d) 25 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden der Energieeffizienzklasse H

übersteigt.

(2) Folgende Wohnflächen sind angemessen:

- a) 50 m² bei einem Einpersonenhaushalt,
- b) 65 m² bei einem Zweipersonenhaushalt,
- c) 80 m² bei einem Dreipersonenhaushalt,
- d) 90 m² bei einem Vierpersonenhaushalt,
- e) zusätzlich 12 m² für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.

In Einzelfällen kann die zuständige Stelle eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um bis zu höchstens 20 Prozent zulassen.

(3) Die maßgebliche Wohnfläche ergibt sich aus dem Mietvertrag. Das anrechenbare Gesamteinkommen ist nach den §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes zu ermitteln. Die maßgebliche Energieeffizienzklasse oder der Endenergiewert ist dem gültigen Energieausweis für Wohngebäude nach Anlage 6 zu § 16 der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung zu entnehmen.

(4) Mieterhaushalte in Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endete, haben nur dann einen Anspruch auf einen Mietzuschuss nach Absatz 1, wenn der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2016 abgeschlossen worden ist. Die anrechnungsfähige Nettokaltmiete wird bei Wohnungen nach Satz 1 auf höchstens 10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich begrenzt.

(5) Leistungsempfangende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch erhalten abweichend von Absatz 1, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnfläche gemäß Absatz 2, einen Mietzuschuss in Höhe des Anteils der Bruttokaltmiete, der nach einem Verfahren zur Kostensenkung nicht mehr vom Leistungsträger übernommen wird.

(6) Zweckbestimmte Leistungen Dritter zur Senkung der Mietbelastung, die nicht unter Absatz 5 fallen, sind bei der Berechnung der Mietbelastung gemäß Absatz 1 zu berücksichtigen.

(7) Ein Mietzuschuss wird maximal in Höhe von monatlich 2,50 Euro pro Quadratmeter der angemessenen Wohnfläche gemäß Absatz 2 gewährt. Der in Satz 1 genannte Betrag verändert sich am 1. April 2017 und sodann am 1. April eines jeden darauf folgenden Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Der jeweils geänderte Betrag ist jährlich zum 1. Januar im Amtsblatt für Berlin bekannt zu machen.

(8) Wer einen Mietzuschuss beantragt oder erhält, hat

1. alle Tatsachen anzugeben, die für die Leistung erheblich sind, und auf Verlangen der zuständigen Stelle Auskunft zu erteilen sowie der Erteilung der erforderlichen Auskünfte durch Dritte zuzustimmen,
2. Änderungen in den Verhältnissen, die für den Mietzuschuss erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen,
3. Beweismittel zu bezeichnen und auf Verlangen des zuständigen Leistungsträgers Beweisurkunden vorzulegen oder ihrer Vorlage zuzustimmen.

Satz 1 gilt entsprechend für diejenigen, die einen geleisteten Mietzuschuss zu erstatten haben. Kommen diejenigen, die einen Mietzuschuss beantragen oder erhalten, ihren Mitwirkungspflichten nach Satz 1 nicht nach und wird hierdurch die Aufklärung des Sachverhalts erheblich erschwert, so kann die zuständige

ge Stelle ohne weitere Ermittlungen den Mietzuschuss bis zur Nachholung der Mitwirkung ganz oder teilweise versagen oder entziehen, soweit die Voraussetzungen des Mietzuschusses nicht nachgewiesen sind. Der Bewilligungsbescheid muss einen Hinweis über die Mitwirkungspflichten der Sätze 1 bis 3 enthalten.

(9) Soweit der Bewilligungsbescheid aufgehoben worden ist, ist ein bereits erbrachter Mietzuschuss zu erstatten. Der zu erstattende Betrag ist durch schriftlichen Verwaltungsakt festzusetzen. Die Festsetzung soll, sofern der Mietzuschuss auf Grund eines Verwaltungsaktes erbracht worden ist, mit der Aufhebung des Verwaltungsaktes verbunden werden.

(10) Näheres zum Verfahren und zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall regeln Verwaltungsvorschriften der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Diese kann die Verfahren nach den Absätzen 1 bis 9 auf Stellen außerhalb der Berliner Verwaltung (Private) zur Ausführung in den Handlungsformen des öffentlichen Rechts unter ihrer Fachaufsicht übertragen. Der Übertragungsakt ist im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen. Der Private unterliegt insoweit den für die Berliner Verwaltung geltenden Regelungen, insbesondere dem Berliner Datenschutzgesetz und dem Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung. Vorverfahren finden nicht statt.“

3. Im Zweiten Abschnitt wird nach § 11 folgender § 11a eingefügt:

„§ 11a

Sicherung von Bindungen im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen

(1) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung nach dem 22. September 2015 vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung abweichend von § 16 Absatz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zwölfsten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbestimmungen vollständig zurückgezahlt wären (Nachwirkungsfrist).

(2) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder des Darlehensvertrages vorzeitig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung abweichend von § 15 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe b des Wohnungsbindungsgesetzes als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbestimmungen vollständig zurückgezahlt worden wären, längstens jedoch bis zum Ablauf des 15. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung.

(3) Vorzeitige barwertige Rückzahlungen von Förderdarlehen (Aufwendungsdarlehen) haben keine Auswirkungen auf das planmäßige Ende der öffentlichen Wohnungsbindungen und begründen keine Möglichkeit der Freistellung für Wohnungen bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten.

(4) Allgemeine Freistellungen nach § 30 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes sind ausgeschlossen.“

Artikel 2

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

§ 1

Aufgaben und Ziele

(1) Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist sowohl die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungs-

marktaufgabe) als auch die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe).

(2) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen tragen durch Wohnungsneubau, Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung bestehenden Wohnraums sowie Ankauf von geförderten und nicht geförderten Wohnungen zu einem ausreichenden Wohnraumangebot mit sozialverträglichen Mieten bei.

(3) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen richten ihre Unternehmensziele insbesondere auch darauf aus, durch Neubau und Zukauf ihren Wohnungsbestand zu erweitern und auf Dauer zu erhalten. Die Wohnungsunternehmen kaufen dazu gezielt Sozialwohnungen in der Regel zum Verkehrswert an. Der Zukauf anderer Wohnungsbestände soll vorrangig innerstädtische Wohnlagen umfassen.

(4) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen stellen bei der Planung und Realisierung ihrer Neubauvorhaben sicher, dass mindestens 30 Prozent der Neubauwohnungen mit Wohnraumförderungsmitteln aus dem „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“ errichtet werden.

§ 2

Wohnungsvergabe und Mietentwicklung

(1) 55 Prozent der jährlich freiwerdenden Wohnungen im Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen an wohnberechtigte Haushalte nach § 3 Absatz 3 bis 5 vergeben werden. Davon sollen 20 Prozent an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen mit zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe gültigem Wohnberechtigungsschein erfolgen wie Obdachlose, Flüchtlinge, betreutes Wohnen und vergleichbare Bedarfsgruppen. Die verbleibenden 80 Prozent sollen vorrangig an Haushalte mit einem Einkommen von 80 bis 100 Prozent der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung vergeben werden.

(2) Bewerberinnen und Bewerber um eine Mietwohnung darf die Anmietung einer Wohnung nicht allein wegen einer negativen Bonitätsauskunft einer privaten Auskunft verweigert werden.

(3) Die Mieten der nicht geförderten Neubauwohnungen sollen nach dem Wohnwert und der Größe der Wohnungen gestaffelt werden und für breite Schichten der Bevölkerung tragbar sein.

(4) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs Folgendes einhalten:

- a) Die Miete soll sich innerhalb von vier Jahren um nicht mehr als insgesamt 15 Prozent erhöhen. Mieterhöhungen nach den §§ 559 bis 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bleiben hiervon unberührt.
- b) Die nach Mieterhöhung zu entrichtende Miete soll auf Antrag des Mieterhaushalts nicht über den Betrag erhöht werden, welcher 30 Prozent des vollständigen, nachzuweisenden Haushaltsnettoeinkommens entspricht, wenn für diesen Mieterhaushalt ein Härtefall nach § 3 anerkannt ist.
- c) Die nach Mieterhöhung zu entrichtende Miete soll auf Antrag des Mieterhaushalts nicht den Betrag überschreiten, welcher 27 Prozent des vollständigen, nachzuweisenden Haushaltsnettoeinkommens entspricht, wenn für diesen Mieterhaushalt ein Härtefall nach § 3 anerkannt ist und dieser Mieterhaushalt in einem Gebäude mit einem Endenergieverbrauchswert gemäß dem Energieausweis für Wohngebäude nach Anlage 6 zu § 16 der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, von größer als 170 kWh/m²/a wohnt.

(5) Bei Durchführung von Mieterhöhungen gemäß § 559 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs soll

- a) die Nettokaltmiete höchstens um 9 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden,
- b) die Nettokaltmiete auf einen Betrag begrenzt werden, der die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich der durch die Modernisierung bewirkten Betriebskosteneinsparung nicht übersteigt und
- c) die Härtefallregelung nach Absatz 4 Buchstabe b gelten.

Nach einer Modernisierung soll die Miete nicht mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sofern es sich bei der Modernisierung nicht um umfassende Modernisierungsvorhaben handelt.

§ 3 Härtefälle

(1) Die Anerkennung eines Härtefalls erfolgt auf Antrag. Antragsberechtigt für die Anerkennung eines Härtefalls ist der Mieterhaushalt, also jede natürliche Person, die Wohnraum gemietet hat und diesen selbst nutzt.

(2) Ein Härtefall gemäß § 2 Absatz 4 Buchstabe b oder c oder § 2 Absatz 5 richtet sich nach der Haushaltsgröße, dem anrechenbaren Gesamteinkommen des Mieterhaushalts und der Wohnfläche.

(3) Für die Anerkennung eines Härtefalls dürfen folgende Einkommensgrenzen für das Gesamteinkommen des Mieterhaushalts nicht überschritten werden:

- a) 16 800 Euro pro Jahr für einen Einpersonenhaushalt,
- b) 25 200 Euro pro Jahr für einen Zweipersonenhaushalt,
- c) zusätzlich 5 740 Euro pro Jahr für jede weitere zum Haushalt gehörende Person,
- d) zusätzlich 700 Euro pro Jahr für jedes zum Haushalt gehörende Kind.

Das anrechenbare Gesamteinkommen wird von den landeseigenen Wohnungsunternehmen in Anwendung der §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes ermittelt. Wohngeld und ähnliche Leistungen zur Senkung der Mietbelastung werden in die Ermittlungen der Einkommensgrenzen nach § 2 Absatz 4 Buchstaben b oder c oder § 2 Absatz 5 einbezogen.

(4) Für die Anerkennung eines Härtefalls dürfen folgende Wohnflächenobergrenzen nicht überschritten werden:

- a) 45 m² bei einem Einpersonenhaushalt,
- b) 60 m² bei einem Zweipersonenhaushalt,
- c) 75 m² bei einem Dreipersonenhaushalt,
- d) 85 m² bei einem Vierpersonenhaushalt,
- e) zusätzlich 12 m² für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.

(5) Bei Vorliegen besonderer Lebensumstände, wie bei kurzlichem Tod eines Haushaltsmitgliedes oder bei Rollstuhlbenutzung, können die landeseigenen Wohnungsunternehmen eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenze um bis zu 20 Prozent anerkennen. Dasselbe gilt, wenn die Wohnung Besonderheiten in ihrem Wohnungsgrundriss aufweist, welche eine deutlich höhere Wohnfläche bewirken, als diese bei Wohnungen mit ähnlicher Wohnqualität üblich ist.

§ 4 Kündigung

(1) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen wirken durch geeignete Maßnahmen wie Informations-, Beratungs-, Mediations- und ähnliche Verfahren darauf hin, dass außerordentliche fristlose Kündigungen aufgrund von Mietrückständen so weit wie möglich vermieden werden.

(2) Erweist sich die fristlose Kündigung unter Beachtung des Absatzes 1 als unvermeidbar, so soll dem betroffenen Mieterhaushalt zumutbarer Ersatzwohnraum angeboten werden.

(3) Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sollen erst dann vollzogen werden, wenn der betroffene Mieterhaushalt an Maßnahmen nach Absatz 1 nicht mitwirkt, anderweitig mit neuem Wohnraum versorgt ist oder er angebotenen zumutbaren Ersatzwohnraum innerhalb einer angemessenen Frist nicht annimmt.

(4) Auf Zwangsvollstreckungsmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn der Mieterhaushalt bestehende Lohn- oder Gehaltsansprüche, Leistungsansprüche oder andere Forderungen gegenüber Dritten an das Wohnungsunternehmen bis zur Höhe der nicht erfüllten Mietforderungen sowie für zukünftig monatlich wiederkehrende Mietforderungen wirksam abgetreten hat beziehungsweise der Leistungserbringer an das Wohnungsunternehmen zahlt.

§ 5 Eigenkapitalausstattung

(1) Zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben werden in die landeseigenen Wohnungsunternehmen unentgeltlich Grundstücke aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds als Sachwerteinlage übertragen. Wohnungen werden von den landeseigenen Wohnungsunternehmen entsprechend zu günstigeren Mietkonditionen angeboten.

(2) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen können direkte Zuführungen zur Eigenkapitalerhöhung erhalten.

(3) Soweit für die in § 1 genannten Zwecke Eigenkapitalbedarf besteht, verbleiben die von den landeseigenen Wohnungsunternehmen im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit erzielten Überschüsse in den Unternehmen und sind ausschließlich für diese Zwecke einzusetzen.

§ 6 Mieterräte

(1) Bei jedem landeseigenen Wohnungsunternehmen wird jeweils ein Mieterrat zur Beteiligung der Mieterschaft an Unternehmensentscheidungen eingerichtet.

(2) Die Mieterräte befassen sich mit und nehmen Stellung insbesondere zu den Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, bei der Quartiersentwicklung sowie bei Gemeinschaftseinrichtungen und erhalten die dazu erforderlichen Informationen.

(3) Die Leitungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen den Mieterräten die Maßnahmen der jährlichen Investitionsplanung rechtzeitig vor der Befassung des Aufsichtsrats vorstellen.

(4) Die Mitglieder der Mieterräte werden durch Wahlen aus der jeweiligen Mieterschaft in ihre Funktionen berufen. Die Mieterräte sollen in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter repräsentieren. Der Aufsichtsrat legt die Anzahl der Mitglieder des Mieterrats fest und erlässt die Wahlordnung.

(5) Die Tätigkeit im Mieterrat ist ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung und Fortbildungsmaßnahmen können gewährt werden. Diese Aufwendungen werden im Geschäftsbericht veröffentlicht. Die Wohnungsunternehmen sollen die Tätigkeit der Mieterräte angemessen unterstützen.

(6) Bewerberinnen und Bewerber für den Mieterrat müssen gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche, auch persönliche Interessenkonflikte offenlegen.

(7) Neben den Mieterräten können gebietsbezogene Mieterbeiräte eingerichtet werden.

§ 7 Vertretung der Mieterschaft und Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat

(1) Der Mieterrat schlägt ein Mitglied aus dem Mieterrat für die Vertretung im Aufsichtsrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens vor. Der Mieterrat benennt eine weitere Person, die als Gast an den Aufsichtsratssitzungen teilnehmen darf, soweit der Aufsichtsrat zustimmt.

(2) Das in den Aufsichtsrat zu entsendende Mitglied des Mieterrats wird mit einfacher Mehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrats aus dessen Mitte gewählt. Es kann mit Zweidrittelmehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrats aus dem Aufsichtsrat abberufen werden.

(3) Die Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat soll jeweils neun betragen, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen.

Artikel 3 **Gesetz zur Errichtung der** **„Wohnraumversorgung Berlin –** **Anstalt öffentlichen Rechts“**

§ 1

Errichtung, Rechtsform, Name

(1) Das Land Berlin errichtet die Anstalt öffentlichen Rechts „Wohnraumversorgung Berlin“ als nicht rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Die Anstalt führt den Namen „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“.

(2) Die Anstalt ist der für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltung nachgeordnet. Sie entscheidet über Einstellung und Entlassung sowie sonstige Personalangelegenheiten, soweit nicht bei Beamten die Dienstbehörde zuständig ist.

(3) Sitz der Anstalt ist Berlin.

(4) Die Anstalt kann zur Regelung ihrer Angelegenheiten Geschäftsordnungen und Satzungen erlassen.

§ 2

Gegenstand der Anstalt

(1) Aufgabe der Anstalt ist, politische Leitlinien in Bezug auf die Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrages durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu evaluieren und fortzuschreiben. Dazu können auch Vorschläge zur Struktur der Unternehmen gehören, wie beispielsweise zu gemeinsamen Beratungsangeboten für die Mieterhaushalte, zum gemeinsamen Einkauf sowie zu Energieeffizienzmaßnahmen.

(2) Die Anstalt erwirbt kein eigenes Vermögen; sie betätigt sich nicht wirtschaftlich. Sie erwirbt keine Anteile an den Wohnungsunternehmen. Eine Veräußerung von Gesellschaftsanteilen der landeseigenen Wohnungsunternehmen bedarf der Zustimmung des Verwaltungsrats der Anstalt. Die Veräußerung ist ausgeschlossen, sofern zwei oder mehr Mitglieder des Verwaltungsrats widersprechen.

§ 3

Organe

(1) Die Organe der Anstalt sind

1. die Trägerversammlung,
2. der Verwaltungsrat,
3. der Vorstand und
4. der Fachbeirat.

(2) Die Trägerversammlung besteht aus zwei Mitgliedern. Sie wird zu Beginn einer jeden Legislaturperiode gebildet und bleibt bis zu ihrer Neubildung im Amt (Amtszeit). Den Vorsitz führt das für Finanzen zuständige Mitglied des Senats. Weiteres Mitglied ist das für Wohnen zuständige Mitglied des Senats. Die Trägerversammlung entscheidet über die Genehmigung des Jahresabschlusses, die Entlastung des Vorstands, die Prüfung und Geltendmachung von Ansprüchen gegen Mitglieder des Verwaltungsrats und die Bestellung der Abschlussprüfer.

(3) Der Verwaltungsrat besteht aus 15 Mitgliedern, die zu Beginn einer jeden Legislaturperiode vom Senat bestellt werden. Acht Mitglieder werden vom Senat, fünf Mitglieder von den Beschäftigtenvertretungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen und zwei vom Fachbeirat der Anstalt benannt. Die wesentlichen Ergebnisse der Beratungen des Verwaltungsrats werden veröffentlicht, soweit

keine schützenswerten wirtschaftlichen Daten der Unternehmen dem entgegenstehen.

(4) Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern. Jeweils ein Mitglied wird von der für Finanzen und von der für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltung entsandt. Die Vorstandsfunktion soll im Nebenamt wahrgenommen werden.

(5) Die Anstalt beruft einen Fachbeirat. Dieser berät die Anstalt sowie die Organe der Wohnungsunternehmen, insbesondere die Mieterräte.

(6) Beschlüsse werden von den Organen der Anstalt jeweils mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Für die Mitglieder des Vorstands, des Verwaltungsrats und des Fachbeirats werden keine Vertreter bestellt.

(7) Die Mitglieder des Verwaltungsrats und des Fachbeirats sind ehrenamtlich tätig. Sie erhalten keine Vergütung. Für die Teilnahme an Sitzungen kann mit Zustimmung des Vorstands eine Entschädigung gewährt werden.

(8) Der Verwaltungsrat überwacht die Geschäftsführung des Vorstands. Er kann jederzeit vom Vorstand Berichterstattung über alle Angelegenheiten der Anstalt verlangen. Der Verwaltungsrat wählt aus seiner Mitte eine Sprecherin oder einen Sprecher sowie deren oder dessen Stellvertretung zur Vertretung des Verwaltungsrats gegenüber dem Vorstand.

§ 4

Verpflichtungserklärungen

Alle Verpflichtungserklärungen bedürfen der Schriftform; die Unterzeichnung erfolgt unter dem Namen der Anstalt durch den Vorstand.

§ 5

Wirtschaftsführung und Rechnungswesen

(1) Die Anstalt ist sparsam und wirtschaftlich unter Beachtung des öffentlichen Zwecks zu führen.

(2) Der Vorstand hat den Jahresabschluss bis zum Ende des ersten Kalenderhalbjahres aufzustellen und nach Durchführung der Abschlussprüfung dem Verwaltungsrat zur Feststellung vorzulegen.

§ 6

Treue- und Schweigepflicht

(1) Die Mitglieder des Verwaltungsrats und des Vorstands der Anstalt sind verpflichtet, sich für das Wohl der Anstalt einzusetzen. Sie haben alles zu unterlassen, was im Widerspruch zu den Zwecken der Anstalt steht.

(2) Die Mitglieder der Organe der Anstalt haben über vertrauliche Angaben und Gegenstände der Anstalt, namentlich über Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch ihre Tätigkeit bekannt geworden sind, Stillschweigen zu bewahren. Diese Pflicht bleibt auch nach dem Ausscheiden aus den Organen der Anstalt bestehen.

Artikel 4

Gesetz über die Errichtung des **„Sondervermögens Wohnraumförderfonds Berlin“**

§ 1

Errichtung

Das Land Berlin errichtet unter dem Namen „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin (SWB)“ ein Sondervermögen.

§ 2

Zweck

(1) Das Sondervermögen dient der Finanzierung von Förderprogrammen und der Durchführung notwendiger Dienstleistungen

1. zum Wohnungsbau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums,

2. zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum,
3. zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum sowie
4. zum Erwerb von bestehendem Wohnraum,

wenn damit die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum durch Begründung von Belegungs- und Mietbindungen oder bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum erfolgt. Eine Finanzierung erfolgt nur für solche Förderprogramme, für deren Durchführung die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen Verwaltungsvorschriften erlassen hat.

(2) Entnahmen aus dem Sondervermögen sowie der Einsatz für andere als die in Absatz 1 genannten Zwecke sind unzulässig.

§ 3

Stellung im Rechtsverkehr

(1) Das Sondervermögen ist nicht rechtsfähig und verfügt über kein eigenes Personal. Es darf keine Verpflichtungen zu seinen oder zu Lasten des Landes Berlin eingehen. Das Sondervermögen ist vom übrigen Vermögen des Landes Berlin, seinen Rechten und Verbindlichkeiten, getrennt zu halten.

(2) Das Sondervermögen wird von der Investitionsbank Berlin treuhänderisch verwaltet. Die Fachaufsicht über die Verwaltung des Sondervermögens obliegt der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Einzelheiten regelt ein Treuhandvertrag.

§ 4

Finanzierung

(1) Auf das Sondervermögen werden die auf der Grundlage des Haushaltsgesetzes 2014/2015 bereitgestellten Mittel des Wohnungsneubaufonds übertragen.

(2) Dem Sondervermögen werden Mittel zur Wohnraumförderung für die in § 2 Absatz 1 genannten Zwecke nach Maßgabe der Feststellungen in den jeweiligen Haushaltsgesetzen des Landes zugeführt.

(3) Dem Sondervermögen fließen die Zins- und Tilgungsleistungen aus den als Darlehen vergebenen Mitteln gemäß den Absätzen 1 und 2 zu.

(4) Dem Sondervermögen zugeführte Mittel, welche zum jeweiligen Jahresende nicht durch Förderzusagen gebunden sind, verbleiben dem Sondervermögen als Rücklage. Die Rücklage kann in den Folgejahren zur Finanzierung von Förderprogrammen gemäß § 2 verwendet werden.

§ 5

Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum

(1) Die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum wird mindestens in Höhe von 3,5 Mio. Euro jährlich im Rahmen des Berlin-Beitrags der Investitionsbank Berlin (IBB) durch die IBB ausgereicht.

(2) Die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung durch die IBB im Rahmen des Berlin-Beitrags wird im Wirtschaftsplan des Sondervermögens nach § 6 nachrichtlich nachgewiesen.

§ 6

Wirtschaftsplan

(1) Alle Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Verbindlichkeiten des Sondervermögens werden in einem Wirtschaft-

schaftsplan veranschlagt. Der Wirtschaftsplan ist in Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträgen und Verbindlichkeiten auszugleichen.

(2) Im Übrigen ist § 113 Absatz 1 der Landeshaushaltsordnung anzuwenden.

Artikel 5

Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes

In Nummer 9 der Anlage zu § 4 Absatz 1 Satz 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283) geändert worden ist, wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Fachaufsicht und Genehmigung des Wirtschaftsplans für das „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“.“

Artikel 6

Änderung des Investitionsbankgesetzes

In § 3 des Investitionsbankgesetzes vom 25. Mai 2004 (GVBl. S. 226, 227), das zuletzt durch Artikel II des Gesetzes vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 45) geändert worden ist, werden folgende Absätze 6 und 7 angefügt:

„(6) Im Rahmen der ihr nach § 5 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d obliegenden Aufgabe der Wohnungsbauförderung soll die Investitionsbank Berlin jährlich bei 20 Prozent der im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Wohnungen die Prüfung

- a) der Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Miete,
- b) der letzten Betriebskostenabrechnung sowie
- c) der ausreichenden Instandhaltung der Objekte

durchführen. Ergänzend hierzu berät die Investitionsbank Berlin die Eigentümer, insbesondere älterer der im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Objekte, zu Möglichkeiten der behutsamen Modernisierung mit dem Ziel von Betriebskosteneinsparungen.

(7) Mieterinnen und Mietern von Wohnraum, dessen Errichtung oder Modernisierung und Instandsetzung durch die Investitionsbank Berlin gefördert worden ist, erteilt die Investitionsbank auf deren Anforderung hin Auskunft über die Förderbestimmungen, soweit diese sich auf den jeweiligen Mietvertrag auswirken.“

Artikel 7

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Satzes 2 am 1. Januar 2016 in Kraft. § 11a Absatz 1 des Wohnraumgesetzes Berlin in Artikel 1 Nummer 3 tritt mit Wirkung vom 22. September 2015 in Kraft.

Berlin, den 24. November 2015

Der Präsident des Abgeordnetenhauses von Berlin
Ralf W i e l a n d

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Der Regierende Bürgermeister
Michael M ü l l e r

Mustersatzung für Mieterräte und Musterwahlordnung zur Bildung von Mieteräten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins im Sinne des Artikels 2 §§ 6 und 7 WoVG Bln

Präambel

Die Mustersatzung (I.) regelt die im Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – „WoVG Bln“) in Artikel 2 §§ 6 und 7 vorgeschriebene Errichtung von Mieterräten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins und die Musterwahlordnung (II.) trifft Festlegungen zur Wahl des Mieterrats für die Berliner Mieterinnen und Mieter der Wohnungen im Eigenbestand des landeseigenen Wohnungsunternehmens.

Die mit dem WoVG Bln neu eingeführten Mieterräte sollen die gemeinsamen Interessenlagen der Mieterinnen und Mieter auch über die Tätigkeit der Mieterbeiräte hinaus gegenüber den landeseigenen Wohnungsunternehmen (vgl. §§ 4 und 5 dieser Satzung) bündeln, vertreten und zu einem Ausgleich bringen.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen fördern in angemessener Art und Weise die Arbeit der Mieterräte u.a. durch deren Einbeziehung in die Vorbereitung von Entscheidungen.

Die Mietermitwirkung hat ihre Grenzen in den geschützten Rechten des Einzelnen, insbesondere des allgemeinen Persönlichkeitsrechtes und des Datenschutzes, sowie in den zu wahren Inhalten bestehender Verträge mit Dritten und den Gesetzen und Richtlinien, denen die landeseigenen Wohnungsunternehmen und deren Gremien unterliegen.

I. Mustersatzung

§ 1 Zweck und Aufgaben des Mieterrats

1.

Die Mitglieder des Mieterrates bündeln und systematisieren Anregungen und Kritiken der Mieterinnen und Mieter sowie die durch die Mieterbeiräte gesammelten Erkenntnisse und Erfahrungen. Die daraus abgeleiteten Anregungen und Vorschläge vertreten sie gegenüber dem Unternehmen mit dem Ziel, zum Interessenausgleich beizutragen.

2. Der Mieterrat befasst sich mit den Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, sowie mit der Quartiersentwicklung und den Gemeinschaftseinrichtungen und nimmt gegenüber der Unternehmensleitung hierzu Stellung.

Die Unternehmensleitung wird dem Mieterrat die hierzu erforderlichen Informationen zuleiten und den Rahmen der jährlichen Investitionsplanung in angemessener Zeit vor der Befassung durch den Aufsichtsrat vorstellen, soweit dies nicht den rechtlichen Rahmenseetzungen für Aufsichtsräte und Geschäftsführungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen widerspricht.

Bei Ausscheiden aus dem Mieterrat ist das Mitglied verpflichtet, sämtliche sich noch in seinem Besitz befindlichen Unterlagen, die es im Zusammenhang mit der Tätigkeit als Mitglied des Mieterrats erlangt hat, an das landeseigene Wohnungsunternehmen herauszugeben gleichwohl, ob diese physisch oder elektronisch sind; dies gilt auch für sämtliche Kopien von Unterlagen. Das Mitglied bestätigt im Anschluss schriftlich die Rückgabe, und im Falle von elektronischen Unterlagen deren Löschung, aller Unterlagen im vorstehenden Sinne. Ein Zurückbehaltungsrecht des Mitglieds des Mieterrats hinsichtlich dieser Unterlagen besteht nicht.

3. Der Mieterrat wird die Mieterinnen und Mieter des landeseigenen Wohnungsunternehmens in geeigneter Weise über seine Beschlüsse informieren.

4. Der Mieterrat führt in regelmäßigen Abständen Beratungen und Sprechstunden durch. Die Termine sind den Mieterinnen und Mietern durch Aushang bekannt zu geben. Jede Mieterin und jeder Mieter des landeseigenen Wohnungsunternehmens hat das Recht, vom Mieterrat angehört zu werden, soweit nicht individuelle Mietvertragsrechte/-pflichten betroffen sind. Der Mieterrat soll den Mietern grundsätzlich Gelegenheit bieten, als Gast an den Beratungen des Mieterrats teilzunehmen, sofern dem nicht Gründe der Vertraulichkeit oder sonstige wichtige Gründe (z.B. räumliche) entgegenstehen. Zu den für die Mieterinnen und Mieter öffentlichen Beratungen der Mieterräte ist auch ein Mitglied des landeseigenen Wohnungsunternehmens beizuladen, wenn das der Mieterrat für erforderlich hält. Vom landeseigenen Wohnungsunternehmen als vertraulich gekennzeichnete Unterlagen und als vertraulich bezeichnete Themen dürfen nur unter Ausschluss Dritter (insbesondere von Mieterinnen und Mietern) beraten werden. Das landeseigene Wohnungsunternehmen ist über die protokollierten Inhalte und Festlegungen der Beratungen und Sprechstunden zu informieren.

§ 2 Grundlagen und Wahl des Mieterrats

1. Der Mieterrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens soll aus mindestens drei und nicht mehr als zwölf¹ gewählten Mitgliedern bestehen.

Scheidet ein Mitglied des Mieterrates vor Ablauf der Wahlperiode aus, so bestellt die Wahlkommission oder, sofern diese ihre Tätigkeit bereits beendet hat, die Unternehmensleitung des landeseigenen Wohnungsunternehmens, als Nachrücker für diese Stelle die Mieterin/den Mieter, die/der bei der Mieterratswahl im Wahlbezirk des ausgeschiedenen Mitglieds des Mieterrats die nächstliegende Platzierung mit dem höchsten Stimmenergebnis erreicht hat. Bei etwaiger Stimmgleichheit von mehreren Nächstplatzierten entscheidet das Los. Die nachträgliche Annahme der Wahl zum Mieterrat ist einzuholen. Nach dem Ausscheiden von einzelnen Mitgliedern besteht der Mieterrat grundsätzlich weiter fort, auch wenn er durch Nachrücker nicht ergänzt werden kann. Wird allerdings die Mindestanzahl von drei gewählten Mitgliedern unterschritten, sind Neuwahlen durchzuführen.

2. Zur Durchführung der Wahl zum Mieterrat wird eine Wahlordnung erlassen (vgl. II. Musterwahlordnung).

3. Die Wahlperiode beträgt fünf Jahre. Die erstmalige Wahlperiode sowie die Wahlperiode bei Neuwahlen gemäß vorstehendem § 2 (1) letzter Satz können zum Zwecke der Harmonisierung mit der Wahlperiode des Aufsichtsrats des jeweiligen landeseigenen Wohnungsunternehmens davon abweichend kürzer oder länger (bis zu einer max. Dauer von sieben Jahren) sein.² Die Wiederwahl als Mitglied des Mieterrats ist zulässig.

4. Mit dem Verlust der Wählbarkeit (§ 3 WahIO) ist auch die Mitgliedschaft im Mieterrat beendet. Mitglieder des Mieterrats können ihr Amt jederzeit niederlegen.

5. Wenn gegen Mitglieder des Mieterrats schwerwiegende Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben oder gegen die Hausordnung oder nachhaltige Verletzungen der mietvertraglichen Pflichten vorliegen, können sie durch die Unternehmensleitung des landeseigenen Wohnungsunternehmens aus dem Mieterrat ausgeschlossen werden. Bevor die Betroffenen ausgeschlossen werden, sollen sie und der Mieterrat angehört werden. Der Mieterrat muss an der Entscheidung beteiligt sein.

6. Nach Neuwahlen zum Mieterrat ist auf der konstituierenden Sitzung eine Vorsitzende/ein Vorsitzender des Mieterrats und deren/dessen Stellvertreter für die Wahlperiode zu wählen. Diese sind Hauptansprechpartner für die Unternehmensleitung des landeseigenen Wohnungsunternehmens. Weitere Funktionen beschließt und besetzt der Mieterrat aus der Gruppe der gewählten Mitglieder entsprechend den Anforderungen an seine Tätigkeit.

7. Der Mieterrat schlägt zeitnah nach Konstituierung für die jeweilige Wahlperiode des Mieterrats aus seiner Mitte ein Mitglied für die Vertretung im Aufsichtsrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens vor. Bei der Bestellung des zu entsendenden Mitglieds sind insbesondere die aktien-/gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen zu den persönlichen Voraussetzungen für Aufsichtsratsmitglieder sowie das Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen

¹ Obergrenze soll unternehmensindividuell festgelegt werden.

² Unternehmensindividuelle Festlegung zur Angleichung der Amtszeit des Aufsichtsrates.

Dienst zu beachten. Die Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder, wie sie sich aus der jeweils gültigen Fassung der Satzung/des Gesellschaftsvertrages des landeseigenen Wohnungsunternehmens oder der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat des jeweiligen landeseigenen Wohnungsunternehmens ergibt, gilt auch bei der Auswahl und Bestimmung des zu entsendenden Mitglieds.

Das in den Aufsichtsrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens zu entsendende Mitglied des Mieterrats wird mit einfacher Mehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrats aus dessen Mitte gewählt. Es kann mit Zweidrittelmehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrats aus dem Aufsichtsrat abberufen werden bzw. die Abberufung vom Land Berlin als Gesellschafterin verlangt werden.

Der Mieterrat benennt aus seiner Mitte eine weitere Person, die nach Zustimmung des Aufsichtsrates für die jeweilige Wahlperiode als Gast an den Aufsichtsratssitzungen teilnehmen kann,. Diesem Gast kann durch den Aufsichtsrat im Einzelfall Rederecht erteilt werden.

8. Der Mieterrat kann sich eine Geschäftsordnung geben, die die Zusammenarbeit seiner Mitglieder regelt.

§ 3 Unterstützung der Arbeit des Mieterrats

1. Die neue Form der Mieterpartizipation in Form eines Mieterrates ermöglicht den landeseigenen Wohnungsunternehmen, ein sichtbar besseres Verhältnis mit der Mieterschaft zu gestalten. Für seine Tätigkeit wird der Mieterrat inhaltlich sowie finanziell und materiell durch das jeweilige landeseigene Wohnungsunternehmen angemessen unterstützt.

2. Die Mitglieder des Mieterrats sind ehrenamtlich tätig. Sie erhalten zur Absicherung ihrer Tätigkeit eine angemessene und pauschalierte Aufwandsentschädigung vom landeseigenen Wohnungsunternehmen, die vorab vom landeseigenen Wohnungsunternehmen festzulegen ist und alle Aufwendungen der Mitarbeit abdeckt.

3. Das landeseigene Wohnungsunternehmen stellt dem Mieterrat zur Durchführung von Sitzungen temporär geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung und ist bei der Raumsuche für Mieterversammlungen o.ä. behilflich. Es unterstützt den Mieterrat ferner in angemessener Weise bei der Erstellung und Entwicklung von Informationsmaterialien für die Mieterschaft des landeseigenen Wohnungsunternehmens.

4. Landeseigene Wohnungsunternehmen und Mieterräte erarbeiten gemeinsam ein jährliches Weiterbildungsprogramm für die gewählten Mitglieder des Mieterrates und legen das dafür erforderliche jährliche Budget fest. Die Mitglieder des Mieterrates nehmen die für ihre Aufgaben notwendigen Fortbildungsmaßnahmen in diesem Rahmen eigenverantwortlich wahr.

5. Das landeseigene Wohnungsunternehmen informiert in seinem Internetauftritt über den Mieterrat und seine Aktivitäten.

§ 4 Aufgaben der Mieterbeiräte in Abgrenzung zu den Mieterräten

1. Die demokratisch gewählten und ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte leisten seit Jahren eine wichtige Arbeit zur Vertretung von Mietinteressen und zur Verwirklichung einer ver-

trauensvollen Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Die mit Unterstützung der landeseigenen Wohnungsunternehmen erfolgende Bildung von neuen Mieteräten ist zu nutzen, möglichst weitere Mieterinnen und Mieter für die Arbeit in Mieterbeiräten zu gewinnen.

Die Mieterbeiräte und die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben das gemeinsame Ziel, die Wohnsituation im Quartier in sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Fragen zu beiderseitiger Zufriedenheit zu gestalten und zu verbessern sowie die Mieterinnen und Mieter in die aktive Mitgestaltung ihres Lebens- und Wohnumfeldes einzubeziehen. Zunehmend gewinnen dabei die Nachbarschaftshilfe, die Unterstützung und die Beratung für ältere Mieterinnen und Mieter und Behinderte sowie das Zusammenleben mit fremdsprachigen Mieterinnen und Mietern an Bedeutung.

2. Die Mieterbeiräte vertreten die Interessen der Mieterinnen und Mieter ihres Quartiers gegenüber dem landeseigenen Wohnungsunternehmen in allen das Wohnquartier betreffenden Fragestellungen, wie z. B. Fragen zu Betriebskosten, zu den Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Fragen der Hausordnung, der Hausmeisterleistungen, der Gemeinschaftsanlagen und des Wohnumfeldes (soweit nicht individuelle Mietvertragsrechte/-pflichten betroffen sind).

3. Die Mieterbeiräte entwickeln und setzen gemeinsam mit dem landeseigenen Wohnungsunternehmen Maßnahmen zur Nachbarschaftsförderung (wie z. B. Angebote für Senioren, Kinder und Jugendliche, Nachbarschaftshilfe, Stadtteilkultur etc.) nach den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter um.

4. Über die Mieterbeiräte können Mieterinnen und Mieter Informations-, Mitwirkungs- und Mitgestaltungsrechte ausüben. Die Mieterbeiräte können Übermittlungsorgane für die Mieterinnen und Mieter und die landeseigenen Wohnungsunternehmen sein, soweit nicht individuelle Mietvertragsrechte und -pflichten betroffen sind.

5. Mieterbeiräte und landeseigene Wohnungsunternehmen arbeiten partnerschaftlich und im Interesse einer positiven Entwicklung im Quartier zusammen. Es findet ein Informationsaustausch zu Veranstaltungen, Projekten und zu besonderen Vorkommnissen im jeweiligen Quartier statt.

6. Das landeseigene Wohnungsunternehmen informiert die Mieterbeiräte umfassend – soweit den vertraglichen oder gesetzlichen Bestimmungen nichts entgegensteht – vor der Durchführung wesentlicher Maßnahmen im jeweiligen Quartier, wie z. B. umfassende Modernisierungen, regionale Neubauvorhaben und erörtert mit ihm wichtige, allgemein interessierende Themen.

7. Die Mieterbeiräte können dem landeseigenen Wohnungsunternehmen das jeweilige Quartier betreffende Verbesserungsvorschläge, Anregungen, die Durchführung von Informationsveranstaltungen und Empfehlungen unterbreiten. Das landeseigene Wohnungsunternehmen nimmt dazu zeitnah Stellung und begründet seine Antwort bei Ablehnung.

§ 5 Zusammenarbeit

zwischen landeseigenen Wohnungsunternehmen, Mieterrat und Mieterbeiräten

1. Gemeinsam mit dem landeseigenen Wohnungsunternehmen kooperiert der Mieterrat insbesondere mit den Mieterbeiräten und trägt dafür Sorge, dass regionale Kooperationsstrukturen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den verfügbaren ehrenamtlichen Mitglieder auch anderer Wirkungsbereiche (wie z.B. Stadtteilaktivitäten, Quartiersräten, Kiezvereinen u.a.) entstehen und erweitert werden.
2. Grundlage der Zusammenarbeit zwischen diesen Interessengruppen bilden regelmäßige Treffen zwischen ihnen. Die Einladung erfolgt durch das landeseigene Wohnungsunternehmen oder auf einen mit dem landeseigenen Wohnungsunternehmen abgestimmten Vorschlag des Mieterrates oder der Mieterbeiräte. Der Mieterrat hat ein Vorschlagsrecht zur Durchführung von außerordentlichen Beratungen zu dringenden Fragen von quartiersübergreifender Bedeutung. Über die Beratungen sind Ergebnisprotokolle zu erstellen.
3. Die Unternehmensleitung lädt den Mieterrat und die Mieterbeiräte einmal im Jahr zu einer Informationsveranstaltung ein. Die zu behandelnden Themen werden in Abstimmung zwischen den Partnern verabredet.
4. Die Unternehmensleitung benennt Ansprechpartner in den landeseigenen Wohnungsunternehmen für den Mieterrat und die Mieterbeiräte, die für die Entgegennahme und Behandlung von Fragen zuständig sind.

II. Musterwahlordnung

§ 1 Festlegung Wahlbezirke

Auf der Grundlage der Wohngebietsgröße und der Wohngebietsstruktur kann das landeseigene Wohnungsunternehmen Wahlbezirke zur Wahl des Mieterrats einrichten. Für mindestens 5.000 Mietwohnungen und höchstens 8.000 Mietwohnungen soll jeweils ein Mitglied des Mieterrates gewählt werden.³

§ 2 Wahlkommission

1. Es ist eine Wahlkommission zu bilden. Die Wahlkommission wählt aus ihrer Mitte einen Vorsitz und einen Stellvertreter. Diese/dieser übernimmt während der Abwesenheit des/der Vorsitzenden den Vorsitz. Beschlüsse werden mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, sofern nichts anderes in einer schriftlich niedergelegten Geschäftsordnung festgelegt ist. Die Wahlkommission ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte ihrer Mitglieder anwesend sind. Ist die Wahlkommission nicht beschlussfähig, tritt sie zu einem anderen Termin erneut zusammen.

2. Die Wahlkommission besteht aus Mietern und Mitarbeitern des landeseigenen Wohnungsunternehmens. Pro Wahlbezirk sollen jeweils zwei Mieterinnen/Mieter Mitglied der Wahlkommission sein. Zusätzlich werden von der Unternehmensleitung zwei Mitarbeiter des landeseigenen Wohnungsunternehmens in die Wahlkommission entsandt.

Mieterinnen und Mieter, die Mitglied einer Wahlkommission sind, dürfen nicht für eine Mitgliedschaft im Mieterrat kandidieren.

3. Die Wahlkommission ist für Vorbereitung und Durchführung der Wahl zum Mieterrat zuständig, insbesondere für:

- die Prüfung und die Zulassung der Kandidatinnen und Kandidaten zur Wahl, sowie die Möglichkeit der Prüfung von Einsprüchen gegen Kandidaturen
- die Aufstellung der Stimmzettel/Wahllisten (je Wahlbezirk),
- die Festlegung und Bekanntmachung des Wahltermins in Abstimmung mit der Unternehmensleitung,
- die Organisation einer angemessenen Vorstellung der Kandidaten,
- die Auszählung der abgegebenen Stimmen,
- die Information der gewählten Mitglieder des Mieterrates über das Wahlergebnis sowie die Einholung der Erklärung der Gewählten zur Annahme der Wahl,
- die abschließende Feststellung des Wahlergebnisses je Wahlbezirk und im Unternehmen,
- die Information der Mieterinnen und Mieter über das Wahlergebnis durch Aushänge in den Häusern und durch Veröffentlichung auf der Webseite des Unternehmens und-

³ In Abhängigkeit von der Unternehmensgröße.

die Klärung etwaiger Unstimmigkeiten bei der Wahlvorbereitung, beim Wahlverlauf und zum Wahlergebnis.

4. Die Tätigkeit als Mitglied der Wahlkommission ist ein Ehrenamt. Die Mitglieder können zur Absicherung ihrer Tätigkeit eine angemessene und pauschalierte Aufwandsentschädigung durch das landeseigene Wohnungsunternehmen erhalten, die alle Aufwendungen der Mitarbeit abdeckt.

5. Die Tätigkeit der Wahlkommission endet nach Konstituierung des Mieterrats und nach Erfüllung aller unter Pkt. 3 genannten Aufgaben. Die Dokumentationsunterlagen zur Wahl, insbesondere die gültigen und ungültigen Stimmzettel und eine Niederschrift des Wahlergebnisses, werden zur Aufbewahrung bis zum Ende der Wahlperiode des jeweiligen Mieterrats der Unternehmensleitung des landeseigenen Wohnungsunternehmens übergeben.

§ 3 Wahlberechtigung und Wählbarkeit

1. Wahlberechtigt und wählbar sind natürliche Personen, die Hauptmieterinnen oder Hauptmieter von Wohnungen im Eigenbestand des landeseigenen Wohnungsunternehmens in Berlin sind, die am Stichtag des Wahlaufrufs das 18. Lebensjahr vollendet haben und unbeschränkt geschäftsfähig sind. Der Mietbeginn muss mindestens sechs Monate vor dem Stichtag des Wahltermins liegen und das Mietverhältnis darf zu diesem Stichtag nicht gekündigt sein (ausgenommen gleichzeitige Neuanmietung einer Wohnung im gleichen Wahlbezirk desselben landeseigenen Wohnungsunternehmens). Ein entsprechendes Wählerverzeichnis wird vom landeseigenen Wohnungsunternehmen geführt.

Mieter, die zugleich Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter des entsprechenden landeseigenen Wohnungsunternehmens sind, können nicht zum Mitglied des Mieterrates gewählt werden.

Bewerberinnen und Bewerber für den Mieterrat müssen gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche und persönliche Interessenkonflikte offenlegen.

2. Für jede Wohnung kann nur, unabhängig von der Anzahl der mietvertragsgemäßen Bewohner, eine Stimme abgegeben werden. Werden mehrere Stimmen für eine Wohnung abgegeben, sind diese insgesamt ungültig.

3. Die Wahlkommission wird durch Beschluss Kandidatinnen und Kandidaten für die Wahl zum Mieterrat ablehnen, sofern in der Person schwerwiegende Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben oder gegen die Hausordnung oder nachhaltige Verletzungen der mietvertraglichen Pflichten vorliegen. Die Prüfung erfolgt aus Gründen des Datenschutzes ausschließlich durch das landeseigene Wohnungsunternehmen.

§ 4 Vorbereitung und Durchführung der Wahl

1. Die Mitglieder des Mieterrats werden mittels freier, geheimer und unmittelbarer Briefwahl gewählt. Der Briefwahl geht eine Aufstellung der Kandidatinnen und Kandidaten voraus. Jede Mieterin und jeder Mieter kann nur sich selbst zur Wahl stellen. Mitglieder von Mieterbeiräten können für den Mieterrat kandidieren.

2. Die Unternehmensleitung informiert die Mieterinnen und Mieter anhand eines Wahlauftrufes umfassend über die bevorstehende Wahl und wirbt insbesondere um Vorschläge zur Besetzung der Wahlkommission und um Bewerbungen als Kandidat/in für den Mieterat, je Wahlbezirk (nachfolgend „Wahlvorschlag“). Für die Vorstellung der Kandidaten soll eine Vorstellungsveranstaltung pro Wahlbezirk durch das landeseigene Wohnungsunternehmen durchgeführt werden, soweit nicht andere Gründe entgegenstehen. Ergänzend können weitere Formen der Informationsmöglichkeiten genutzt werden.

3. In jedem Wahlvorschlag sind die Bewerberinnen oder Bewerber jeweils unter Angabe von Familienname, Vorname, Geburtsdatum, Alter, Wohnadresse, ausgeübtem Beruf und ehrenamtlichen Aktivitäten aufzuführen. Die schriftliche Zustimmung der Bewerberinnen oder Bewerber des Wahlvorschlags zur Kandidatur und Verwendung der angegebenen Daten für die Zwecke der Durchführung der Wahl, insbesondere zur Veröffentlichung im Rahmen der Bekanntgabe der Wahlvorschläge, ist beizufügen. Zusätzlich ist eine schriftliche Erklärung der Bewerberinnen oder Bewerber zu gesellschaftlichen Funktionen sowie wirtschaftlichen, auch persönlichen, Interessenkonflikten beizufügen.

4. Ungültig sind Wahlvorschläge,

- die nicht fristgerecht eingereicht worden sind,
- die unvollständige Bewerberdaten gemäß § 4 (3) enthalten
- die nicht eigenhändig von dem/der Kandidaten/in unterschrieben sind,
- wenn die schriftliche Zustimmung der Bewerberinnen oder Bewerber zur Verwendung ihrer personenbezogenen Daten zu Zwecken der Durchführung der Wahl nicht vorliegt,
- wenn die Bewerberinnen und Bewerber nicht die Wahlberechtigung nach § 3 (1) Wahlordnung aufweisen oder
- wenn die schriftliche Erklärung der Bewerberinnen oder Bewerber zu gesellschaftlichen Funktionen sowie wirtschaftlichen, auch persönlichen, Interessenkonflikten nicht vorliegt.

5. In Abstimmung zwischen Unternehmensleitung und Mieterat wird die Wahlkommission anhand der für die Tätigkeit in der Wahlkommission eingegangenen Bewerbungen gebildet. Bei erstmaliger Bildung wird die Unternehmensleitung in Abstimmung mit vorhandenen Mieterbeiräten eine angemessene Festlegung unter Berücksichtigung der Bewerbungen und der Aktivitäten der Mieterschaft im jeweiligen Wahlbezirk vornehmen. Die Mitglieder der Wahlkommission sind durch Unterzeichnung einer entsprechenden Erklärung zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten.

6. Die Wahlkommission prüft innerhalb von zwei Wochen die bei ihr eingegangenen Wahlvorschläge und wird bei Ungültigkeit eines Wahlvorschlages den Kandidaten oder die Kandidatin unter Angabe der Gründe schriftlich informieren. Auf Basis der für die Mitgliedschaft im Mieterat bei der Wahlkommission eingegangenen gültigen Bewerbungen, erstellt die Wahlkommission innerhalb von vier Wochen eine Wahlliste. Die Wahlkommission übersendet den Mieterinnen und Mietern je Wahlbezirk die Briefwahlunterlagen mit Wahlliste, Stimmzettel, Erläuterungen zur Stimmabgabe und Umschlag für die Rücksendung der Briefwahlunterlagen. Die Wahlkommission wird entsprechende Fristen zur Rücksendung (Tag und Uhrzeit) festlegen. Die Briefumschläge mit den Stimmzetteln müssen verschlossen an die Wahlkommission gesandt oder abgegeben werden.

7. Die Wahlkommission legt einen Termin für eine öffentliche Auszählung fest, zu der die Briefumschläge mit den Stimmzetteln geöffnet werden. Dieser Termin erfolgt spätestens vier Wochen nach Fristsetzung zur Rücksendung. Nach Prüfung der Gültigkeit der Stimmabgabe werden auf dieser Versammlung die gültigen Stimmzettel ausgezählt und es wird das Wahlergebnis in einer Niederschrift der Wahlkommission festgehalten.

Ungültig sind Stimmzettel,

- die nicht oder nicht allein in dem Stimmzettelumschlag abgegeben worden sind,
- die nicht mit dem Stimmzettel übereinstimmen, der den Wahlberechtigten ausgehändigt wurde, insbesondere andere als in der Wahlliste aufgeführte Namen enthalten,
- aus denen der Wille des Abstimmenden nicht eindeutig erkennbar ist,
- die mit Zusätzen oder Vorbehalten versehen sind,
- die nach Ablauf der Rücksendefrist eingehen oder
- wenn mehrere Stimmzettel für eine Wohnung abgegeben wurden

Eine etwaige Ungültigkeit von Stimmzetteln stellt die Wahlkommission durch Beschluss fest.

Das Wahlergebnis wird nach abschließender Feststellung je Wahlbezirk und für das landeseigene Wohnungsunternehmen insgesamt der Mieterschaft bekannt gegeben (z.B. Online-Auftritt, Mieterzeitung, Aushänge).

8. Zu Mitgliedern des Mieterrats werden die Kandidatinnen und Kandidaten je Wahlbezirk, die die höchsten Stimmenanzahlen auf sich vereinigen und ihre Wahl annehmen. Bei Stimmgleichheit innerhalb eines Wahlbezirks entscheidet das Los.

Die Kandidatinnen und Kandidaten, die bei der Wahl über die Anzahl der zu wählenden Mitglieder des Mieterrats hinaus ebenfalls gültige Stimmen auf sich vereinen konnten, sind nach der Anzahl ihrer Stimmen Nachrücker/innen.

9. Die Wahl eines Mitglieds in den Mieterrat setzt voraus, dass sich mindestens fünf Prozent der Mieterinnen und Mieter (maßgebend ist der Stichtag des Wahlauftrufs) des entsprechenden Wahlbezirkes an der Wahl beteiligen. Das landeseigene Wohnungsunternehmen nutzt die Möglichkeiten der Öffentlichkeitsarbeit, eine ausreichende Zahl von Kandidaten zu einer Kandidatur für den Mieterrat zu gewinnen und eine hohe Beteiligung seiner Mieterschaft an der Wahl zu erreichen.

10. Die Wahl zum Mieterrat ist nur dann gültig, wenn mindestens in der Hälfte aller Wahlbezirke jeweils ein Mitglied des Mieterrates gültig gewählt werden konnte. Andernfalls ist die Wahl zu wiederholen.

11. Die gewählten Kandidatinnen und Kandidaten müssen innerhalb von zwei Wochen nach der öffentlichen Auszählung und Bekanntmachung des Wahlergebnisses erklären, dass sie die Wahl annehmen.

Hierzu werden sie nach der Wahl durch die Wahlkommission schriftlich über ihre Wahl informiert. Sie müssen die Wahl schriftlich annehmen, eine der Tätigkeit des Mieterrates etwaig zugrundeliegende Satzung anerkennen und die im landeseigenen Wohnungsunternehmen übliche Vertraulichkeitsvereinbarung bezüglich der ihnen als Mitglied des Mieterrates bekanntwerdenden vertraulichen Informationen unterzeichnen. Erst mit Erfüllung dieser Voraussetzungen gilt ihre Wahl als erfolgt. Dies gilt für Nachrücker/innen analog.

12. Die Wahlkommission lädt die gewählten Mitglieder des Mieterrats zu einer konstituierenden Sitzung ein, auf der unter anderem eine Vorsitzende/ein Vorsitzender des Mieterrats und deren/dessen Stellvertreter für die Wahlperiode gewählt werden.