



# Transformation und Vernetzung

## 6. KONFERENZ DER BERLINER MIETERRÄTE UND MIETERBEIRÄTE DER LANDESEIGENEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN AM 02.11.2022

Dokumentation

# Impressum

## 6. Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte

„Transformation und Vernetzung“

### Im Auftrag der:

#### **Wohnraumversorgung Berlin (WVB) - Anstalt öffentlichen Rechts**

Schillstraße 10, 10785 Berlin

Telefon: 030 26393990

E-Mail: [wvb@senstadt.berlin.de](mailto:wvb@senstadt.berlin.de)

[www.berlin.de/wohnraumversorgung](http://www.berlin.de/wohnraumversorgung)

Vorstand: Dr. Sandra Obermeyer | Dieter Schippers

### Bearbeitet von:

#### **Urbanizers**

Nordufer 15, 13353 Berlin

E-Mail: [post@urbanizers.de](mailto:post@urbanizers.de)

Telefon: 030 88922290

[www.urbanizers.de](http://www.urbanizers.de)

Marie Neumüllers (Projektleitung)

Tinka Legvart

Sarah Ventura

Titelbild: Wohnraumversorgung

Berlin, Januar 2023



## Inhalt

<b>1. Grußwort</b>	<b>4</b>
Andreas Geisel, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	
<b>2. Begrüßung</b>	<b>6</b>
Dr. Sandra Obermeyer und Dieter Schippers, Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts	
<b>3. Die neuen Mieterräte</b>	<b>7</b>
André Ketzer, stellvertretender Sprecher des Mieterrat degewo	
<b>4. Die Mieter*innenmitwirkung in den Quartieren</b>	<b>9</b>
Dr. Heike Külper, Mieterbeirätin der GESOBAU und Mitglied der Initiativgruppe der Berliner Mieterbeiräte	
<b>5. Keynote „Transformation, Klimawandel und Energiewende - Bedeutung für gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung und Handlungsoptionen für Mieter*innengremien</b>	<b>11</b>
Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße, plan zwei Stadtplanung und Architektur / wohnbund e.V.	
<b>6. Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen</b>	<b>13</b>
AG 1: Einsparungspotenziale aus Mieter*innensicht AG 2: Transformation und Klimaanpassungsmaßnahmen im Quartier AG 3: Vernetzung zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten AG 4: Digitalisierung	
<b>7. Podiumsdiskussion zum Thema „Wie können die Ergebnisse der Konferenz in die laufende Arbeit der Mieterräte und Mieterbeiräte Eingang finden?“</b>	<b>21</b>
<b>8. Anhang</b>	<b>23</b>
Kontakte und Vernetzungsmöglichkeiten Programm der Veranstaltung Präsentation der Keynote	

# 1. Grußwort

---

## Andreas Geisel, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Ich begrüße Sie ganz herzlich und freue mich, dass ich heute hier zu Ihnen sprechen darf und einen direkten Einblick in Ihre so wichtige Arbeit erhalte. Obwohl die jährliche Konferenz der Wohnraumversorgung Berlin für die Mieterräte und Mieterbeiräte der landeseigenen Wohnungsunternehmen mittlerweile bereits eine fest verankerte Tradition ist, kommt der Konferenz in diesem Jahr eine besonders große Bedeutung zu.

Ich freue mich, dass die Mieterratswahlen 2022 erfolgreich abgeschlossen werden konnten und dass sich eine Vielzahl engagierter Mieterinnen und Mieter zur Wahl gestellt hat, von denen einige heute hier sitzen. Ich gratuliere allen neugewählten Mieterratsmitglieder zu Ihrem Amt und freue mich, dass Sie diese herausfordernde Aufgabe annehmen.

Nicht nur für die im Sommer neu gewählten Mieterratsmitglieder, sondern auch für die Vielzahl der neu gegründeten Mieterbeiräte in den Neubauquartieren und in den angekauften Beständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist dies die erste Veranstaltung, um sich mit ihren Mietervertreterkolleginnen und -kollegen sowie mit Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungsunternehmen, der Verwaltung und der Politik austauschen und vernetzen zu können.

Ich bin gespannt auf die neuen Impulse, die Sie setzen werden, um das Instrument der Mietermitwirkung auszubauen und weiterzuentwickeln. Ein wichtiger Punkt dabei ist die Novelle des Wohnraumversorgungsgesetzes, die wir zügig umsetzen wollen. Es ist uns ein besonderes Anliegen, die Rolle und Rechte der Mieterbeiräte zu sichern und die langjährige gelebte Praxis der Mietermitwirkung auf Quartiersebene gesetzlich zu verankern.



Andreas Geisel © WVB

Außerdem freut es mich sehr, Ihnen mitteilen zu können, dass die Senatsverwaltung für Finanzen sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einen neuen Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin berufen haben. Dieter Schippers, für die Senatsverwaltung für Finanzen und Dr. Sandra Obermeyer seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen führen die WVB seit 1.11.2022. Die Weiterentwicklung der demokratischen Mietervertretung in den landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie die Unterstützung und Qualifizierung der Mieterräte und Mieterbeiräte zählen zu den Kernaufgaben der Wohnraumversorgung Berlin. Dafür wird sich der neue Vorstand auch in den nächsten Jahren einsetzen.

Ein wichtiges Thema, das im Rahmen der heutigen Konferenz diskutiert werden soll, ist eines, das uns alle seit einigen Monaten beschäftigt und uns wohl auch noch weiter beschäftigen wird. Die aktuelle Energiekrise spüren die Haushalte nicht nur aufgrund der gestiegenen Strom- und Gaspreise, auch alles andere wird zunehmend teurer. Damit Sie und ihre Nachbarinnen und Nachbarn keine Angst vor dem Verlust der Wohnung aufgrund von steigenden Heiz- und Energiekosten haben müssen, hat der Berliner Senat Ende September ein Kündigungsmoratorium beschlossen. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen werden keine Kündigung wegen Zahlungsrückständen aufgrund von zu zahlenden Energiekosten aussprechen und keine Räumungen veranlassen. Zudem haben wir beschlossen, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen bis Ende 2023 keine Mieterhöhung vornehmen werden.

Ich bin davon überzeugt, dass wir mit einer gemeinsamen Kraftanstrengung auch diese Krise bewältigen und das Wohnen langfristig leistbar, krisenfest und zukunftsfähiger gestalten können. Es ist eine Ihrer zentralen Aufgaben, liebe Mieterräte und Mieterbeiräte, die Transformation und Energiewende im Bereich des Wohnens eng zu begleiten und die Interessen der Mieterinnen und Mieter im Austausch mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen, den Bezirks- und Senatsverwaltungen sowie Politikerinnen und Politikern zu vertreten. Sie sind die Stimme der Mieterinnen und Mieter und ich bin sehr froh, dass wir in unseren landeseigenen Wohnungsunternehmen eine im Vergleich zu anderen Kommunen und Wohnungsunternehmen weitreichende und aktive Form der Mietermitwirkung haben.

## 2. Begrüßung

---

### **Dr. Sandra Obermeyer und Dieter Schippers, Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts**

Sehr geehrte Mitglieder der Mieterräte und Mieterbeiräte, sehr geehrte Gäste,

ich freue mich, dass mein erster „Amtstermin“ die heutige Konferenz ist, zu der ich Sie daher herzlich im Namen der Wohnraumversorgung Berlin als Mitglied des neuen Vorstands begrüßen möchte. Danke an den Senator für die freundliche Vorstellung. Ich möchte an dieser Stelle auch dem Team der WVB danken, das in der Zwischenzeit „den Laden zusammengehalten hat“.

In den vergangenen Jahren war ich in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen u.a. mit wohnungspolitischen und Themen der WVB befasst, auch über den Verwaltungsrat und hoffe meine Erfahrungen an dieser Stelle gut einbringen zu können, um die Wohnraumversorgung Berlin in ihrem gesetzlichen Auftrag und Wirken bestmöglich zu stärken. Dazu gehört insbesondere auch die Unterstützung der Mietergremien. Insofern freue ich mich auf eine gute Zusammenarbeit und wünsche uns eine erkenntnisreiche Konferenz und einen guten Austausch.

Ich übergebe an meinen Kollegen Dieter Schippers.

Auch von meiner Seite ein herzliches Willkommen. Dies ist meine erste Teilnahme an der Konferenz. Ich freue mich heute mit Ihnen ins Gespräch zu kommen.

Ich war 20 Jahre in der Senatsverwaltung für Finanzen tätig und habe als Referatsleiter das Land Berlin als Gesellschafter gegenüber den städtischen Wohnungsbaugesellschaften vertreten. In dieser Funktion war ich auch für die Wohnraumversorgung Berlin zuständig und habe die Senatsverwaltung im Verwaltungsrat vertreten. Aus dieser Tätigkeit sind mir die wohnungspolitischen Themen sehr gut bekannt.

Ich wünsche mir eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Ihnen als Vertreterinnen und Vertreter der Mieter der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.



Dr. Sandra Obermeyer und Dieter Schippers © WVB

### 3. Die neuen Mieterräte

#### André Ketzer, stellvertretender Sprecher des Mieterrat degewo

Herr Ketzer ging in seinem Beitrag auf das Thema der Konferenz „Vernetzung und Transformation“ ein und übertrug diese beiden Begriffe auf die Arbeit der Mieterräte. Insbesondere die Vernetzung stehe im Rahmen der jährlichen Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte im Vordergrund. Unter dem Begriff der Vernetzung werde im allgemeinen Sinne der Vorgang des Andockens an ein Netzwerk, der Vorgang des Sich-Einbindens in ein Netzwerk oder die Knüpfung neuer Beziehungen zu einem Netzwerk verstanden. Die Vertretung der Mieter\*innen sei eines der größten Netzwerke Berlins. Sie biete die Verbreitung von Informationen und den Austausch von Erfahrungen über ein relevantes Netzwerk von Akteur\*innen und fördere die Verknüpfung eines Geflechts sozialer Beziehungen.

Auch das Thema der Transformation begegne den Mieterräten in ihrer täglichen Arbeit. Auf der einen Seite stehen dabei große gesamtgesellschaftliche Herausforderungen, die einen grundlegenden Transformationsprozess erfordern. Aktuell stelle sich angesichts von Klimawandel und Energiekrise vielen die Frage, wie die Mieterschaft mit den steigenden Grundkosten umgehen könne und was für Auswirkungen die Folgen des Klimawandels in Berlin und ihrem Quartier haben würden. Die aktuellen politischen und wirtschaftlichen Herausforderungen erfordern Transformationen, die die Arbeit der Mieterräte unmittelbar betreffen. Wie können die landeseigenen Wohnungsunternehmen den erheblichen Neubaubedarf decken und dabei ...

- ... leistbaren Wohnraum schaffen,
- ... Klimaziele erfüllen,
- ... mit dem Fachkräftemangel umgehen,
- ... die Bedürfnisse der Bestandsmieter\*innen berücksichtigen und
- ... den sich ändernden Nutzungsansprüchen einer vielfältigen Stadtgesellschaft Rechnung tragen?



André Ketzer © WVB

Den Mieterräten komme bei diesen Herausforderungen die Aufgaben zu, Anregungen und Kritiken aus der Mieterschaft aufzunehmen und in die Unternehmensentscheidungen einzubringen.

Neben diesen großen Transformationserfordernissen haben die Mieterräte durch die Mieterratswahlen im Frühjahr selbst einen substanziellen Transformationsprozess durchlaufen. In ihrem Ergebnis seien 70 % der gewählten Mieterräte zum ersten Mal Mitglieder dieses Gremiums, wogegen wiedergewählte Mitglieder lediglich 30 % ausmachen. Die Zusammensetzung der Mieterräte habe sich also geändert, der Grundgedanke bleibe aber der gleiche: die Mieterräte hätten immer ein offenes Ohr und verstünden sich als Vermittler\*innen. Die Aufgabe der Unternehmen bleibe es weiterhin, die Anregungen der Mieter\*innen nach Erhalt entgegenzunehmen, eigene Prozesse zu prüfen und notwendige Veränderungen herbeizuführen. Es bleibe die große Aufgabe, das Miteinanderleben kreativ und rücksichtsvoll zu gestalten.



## 4. Die Mieter\*innenmitwirkung in den Quartieren

---

**Dr. Heike Külper, Mieterbeirätin der GESOBAU und Mitglied der Initiativegruppe der Berliner Mieterbeiräte**

Frau Dr. Külper berichtete in ihrem Beitrag von der Entwicklung und den Erfolgsfaktoren der Arbeit der Mieterbeiräte sowie dem Wunsch nach gesetzlicher Verankerung der Tätigkeit der Mieterbeiräte. Die Mieterbeiräte (MBR) haben in den letzten Jahren einen Aufschwung erfahren; viele wurden erstmals gewählt, besonders in Neubauquartieren. Die ersten MBR im heutigen Sinne gibt es seit den 1980er Jahren, aber verschiedene Formen des Mieter\*innenengagements im Wohnumfeld gab es schon immer.

Ende 2021 gab es in den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) 135 Mieterbeiräte, in denen sich 599 gewählte Mieter\*innen aktiv und vor allem ehrenamtlich betätigen. Vielfach arbeiten auch weitere, nicht gewählte Unterstützer\*innen in den Mieterbeiräten mit. Sie alle vertreten die Interessen von geschätzten 700.000 bis 800.000 Bewohner\*innen in den mittlerweile mehr als 350.000 Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Die MBR engagieren sich also im Wohnumfeld für knapp ein Fünftel der Bevölkerung des Landes Berlin.

Die konkrete Arbeit unterscheidet sich in den einzelnen Mieterbeiräten von Natur aus durch die verschiedenen Gegebenheiten und Schwerpunkte im Quartier. Sie sind immer dichter an den Mieter\*innen als die Wohnungsunternehmen, und somit können nicht nur die Mieter\*innen, sondern auch die LWU von der Arbeit der Mieterbeiräte entscheidend profitieren.

Der Erfolg dieser Arbeit hängt unmittelbar davon ab, wie sich die Kommunikation mit dem LWU und die Akzeptanz der MBR durch deren Mitarbeiter\*innen gestalten. Die individuellen Regelungen der Wohnungsunternehmen zu den MBR waren lange nicht standardisiert und



Dr. Heike Külper © WVB

basierten auf gegenseitigem Einverständnis. Bereits vor mehr als zehn Jahren geriet bei einigen MBR diese Uneinheitlichkeit in die Kritik und es entstand der Wunsch nach Vernetzung und Austausch. Als konkrete Konsequenz bildete sich die Initiativegruppe der Berliner Mieterbeiräte zur Bündelung der Aktivitäten der Mieterbeiräte. Die Initiativegruppe hat es sich zur Aufgabe gemacht, „Leitlinien zur Arbeit der Mieterbeiräte in den LWU“ zu erarbeiten. Im Nachgang wurden diese Leitlinien in die internen Regelungen der LWU integriert. Inzwischen wurden die Leitlinien durch eine Handreichung für neue Mieterbeiräte ergänzt.

Ab 2020 zeichnete sich die Novellierung des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln) ab. Dies regelte zwar die Wahl und die Arbeit der Mieterräte, die Mieterbeiräte waren aber nur mit dem Halbsatz erwähnt, wonach „... gebietsbezogene Mieterbeiräte eingerichtet werden“ können. Somit wandte sich die Initiativegruppe an die WVB, um die Interessen der Mieterbeiräte in die Novelle einbringen zu können. In einer von der WVB initiierten Arbeitsgruppe verfassten sie dann gemeinsam mit drei Mieterräten, einer Vertreterin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, einem Vertreter der LWU und der WVB die Regelungen für die Mieterbeiräte. Im Entwurf enthaltene strittige Begrifflichkeiten und Formulierungen wurden durch einen Kompromiss im Frühjahr 2021 beigelegt, sodass einer Abstimmung über die Gesetzesnovelle im Berliner Abgeordnetenhaus nichts mehr im Wege stand. Leider wurde die Novelle des Gesetzes vor den Wahlen 2021 nicht mehr zur Abstimmung gebracht.

Im Koalitionsvertrag steht, dass eine Überprüfung der Novelle des WoVG im ersten Halbjahr 2022 erfolgen solle, was bisher leider nicht geschah. Mit der nun anstehenden Wahlwiederholung fürchten einige Mieterbeiräte, dass sich die bereits seit eineinhalb Jahren vorliegende abstimmungsreife Novelle des Wohnraumversorgungsgesetzes erneut verzögert. Die Initiativegruppe der Berliner Mieterbeiräte könne eine weiterhin ablehnende Haltung gegenüber einer gesetzlichen Verankerung der Aufgaben und Rechte der Mieterbeiräte nicht nachvollziehen, da damit lediglich die bereits gelebte Praxis gesetzlich fixiert werden würde. Eine gesetzliche Verankerung der Tätigkeit der Mieterbeiräte bringt nicht nur Sicherheit, sondern auch Motivation und regelt eindeutig das Zusammenwirken von Wohnungsunternehmen, Mieterräten und Mieterbeiräten.

Auch zukünftig gilt es, in fast allen Quartieren wichtige Themen wie die Energiekrise, den Klimawandel, energetische Sanierungen, die Erhaltung der sozialen Stabilität, Betriebskostensteigerungen und Nachverdichtung zu bewältigen. Alle diese Bereiche betreffen die Mieter\*innen unmittelbar. Die Mieterbeiräte sind für viele die ersten Ansprechpartner. Sie sammeln die Beschwerden und Vorschläge, leiten sie an die Wohnungsunternehmen weiter und arbeiten an der Umsetzung von Lösungen vor Ort mit. Davon profitieren sowohl die Mieter\*innen als auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen. Dort, wo ein Mieterbeirat gut arbeitet, sind die Zufriedenheit und die Identifikation im Quartier höher. Berlin braucht die Mieterbeiräte, jetzt und in Zukunft umso mehr!

## 5. Keynote „Transformation, Klimawandel und Energiewende – Bedeutung für gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung und Handlungsoptionen für Mieter\*innengremien

Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße, plan zwei Stadtplanung und Architektur / wohnbund e.V.

In seinem Vortrag sprach Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße über Transformationsprozesse, den Klimawandel und die Energiewende in Bezug auf die soziale Wohnraumversorgung und eine nachhaltige Mietpreisgestaltung. Der Vortrag legte einen besonderen Schwerpunkt auf das Stadtquartier als Handlungsebene, in dem unterschiedlichste Handlungsmuster im Rahmen einer energetischen Stadtsanierung zu erkennen sind.

Er führte aus seiner Erfahrung der Begleitforschung für das BWBS einige Beispiele der Transformation an wie die energetische Modernisierung in Celle-Haese, den Aufbau eines Nahwärmenetzes in Halle-Lutherviertel und die Nahwärmeversorgung im Dorf Stedesand in Nordfriesland, die von einer Energiegenossenschaft getragen wird. Für die Umsetzung dieser Handlungsfelder sprach er sich für eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen Stadtplanung, Wohnungswirtschaft, Energiewirtschaft und der Bürgerschaft aus.

Vor Ort müsse sowohl für die Gebäudeenergieeffizienz als auch für eine nachhaltige Einbindung erneuerbarer Energien gesorgt werden. Dies könne vor allem durch eine energetische Gebäudesanierung umgesetzt werden. Auch die Nutzung von Instrumenten wie solare Fernwärme, wie es in Chemnitz-Brühl der Fall ist, sei zukunftsweisend. Des Weiteren müssten Themenfelder wie Mobilität, Strom und Wärme via Sektorenkopplung zusammengedacht und entwickelt werden. Dies würde beispielsweise in der Kölner Stegerwalsiedlung über das Modellprojekt der EU „Smart grow“ bereits erprobt und umgesetzt. So würde der Stadtteil nach gegenwärtigen Potenzialen der Sektorenkopplung mit Orientierung auf eine zukünftig klimaneutrale Stromversorgung modernisiert.



Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße © WVB

Im Gebäudebereich könne die energetische Sanierung der Bausubstanz nicht nur unter Klimaschutzaspekten, sondern auch zunehmend vor dem Hintergrund steigender Energiepreise und damit verbundener Bewirtschaftungskosten ein Treiber der Energiewende darstellen. Dazu müsse jedes Gebäude individuell betrachtet und die jeweiligen Schritte von den betroffenen Eigentümer\*innen initiiert werden. Die Komplexität der notwendigen Entscheidungen bedarf einer Unterstützung für die Hausbesitzer\*innen. In diesem Kontext könne ein individueller Sanierungsfahrplan, wie ihn die Dena entwickelt hat, Unterstützung leisten.

Darüber hinaus sei eine sozialverträgliche energetische Sanierung ohne Verdrängungsprozesse im Quartier notwendig. Unerlässlich sei der Fokus auf den Erhalt sozialverträglicher Mieten, eine auf Energieeinsparung ausgerichtete Modernisierungumlage und die Beteiligung der Mieter\*innenhaushalte an den Erträgen aus der dezentralen Energiegewinnung (Solarstrom). Dafür sollten effiziente und kostengünstige Standards entwickelt werden. Energetischen Sanierung und das Verbrauchsverhalten sollten synchronisiert werden. Um dies zu erreichen, müsse eine Kultur der energetischen Stadtsanierung in den Kommunen und den Quartieren entwickelt und mit positiven Attributen mit dem Ziel versehen werden, den Eigentümer\*innen und Bewohner\*innen die Werthaltigkeit der energetischen Sanierung näherzubringen.

Die Präsentation zur Keynote von Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nießé befindet sich im Anhang der Konferenzdokumentation.

## 6. Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen

### Arbeitsgruppe 1: Einsparungspotenziale aus Mieter\*innensicht

In der Arbeitsgruppe diskutierten die Mietervertreter\*innen zusammen mit *Dr. Ulrike Hamann, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins e. V.*, vor dem Hintergrund stark steigender Nebenkosten für Heizung und Warmwasser über Einsparpotenziale. Im Mittelpunkt standen Überlegungen und mögliche Hilfestellungen, um mit Energie, Wasser und weiteren Ressourcen verantwortungsbewusster umzugehen. Die Teilnehmer\*innen der Arbeitsgruppe tauschten sich zudem darüber aus, wie Mieterräte und Mieterbeiräte dabei unterstützen können und welche Unterstützung sie wiederum seitens der Wohnungsunternehmen und der Politik benötigen, um realistische Handlungsempfehlungen oder Maßnahmen zu entwickeln.



Austausch in der Arbeitsgruppe 1 © Urbanizers

In den ersten beiden Quartalen 2022 wurden die Mieter\*innen aller LWU auf der Grundlage von Verbrauchsrechnungen und von den Versorgern mitgeteilten Preiserhöhungen und über mögliche Anpassungen der monatlichen Vorauszahlungen für die Betriebskosten informiert. Über Sonder schreiben, Flyer und Aushänge, Webseiten und andere digitale Kanäle wurde eine Erhöhung der Vorauszahlungen angeboten und von vielen Mieter\*innen wahrgenommen. Schätzungsweise liegt die gewünschte Anpassungshöhe der bisherigen Vorauszahlungen zwischen 10 und 80 %. Aufgrund der unterschiedlichen Situationen der Mieter\*innen (unterschiedliche Wohnungs- und Haushaltgröße, bisherige Vorauszahlungshöhe, wirtschaftliche Möglichkeiten etc.) lassen sich keine gesicherten Aussagen über die jeweilige Höhe der eigenständig angepassten Betriebskostenvorauszahlungen treffen. Die LWU schätzen die durchschnittliche Kostensteigerung je Wohnung aktuell für ihre Bestände für die jeweiligen Energieträger unterschiedlich ein. Insgesamt bewegen sich die Kostensteigerungen vermutlich zwischen 67 und 150 % im Vergleich zum Vorjahr. Fernwärme verzeichnet mit 80 bis 90 % eine geringere Steigerung als Heizen mit Gas (100 bis 150 %).

Die steigenden Energiekosten machten vielen Teilnehmenden der Diskussionsrunde große Sorgen, daher hatte der Austausch über energie- und ressourcensparendes Verhalten einen großen Stellenwert. In einigen Fällen nehmen auch die Unternehmen direkten Einfluss auf den Verbrauch. Die HOWOGE hat z. B. in ihren Häusern Höchstwerte für Raumtemperaturen festgelegt, die nicht über-

schritten werden können. Einige Teilnehmende bezogen sich konkret auf den Flyer der LWU zu Einsparmöglichkeiten. Viele hatten aber auch eigene innovative Ideen, etwa die Begrenzung der eigenen Duschzeit durch die Nutzung einer Eieruhr oder die Nutzung des Balkons als Kühlschrankersatz. Beim Kauf neuer Geräte sollte auf Energieeffizienz geachtet und Geräte sollten generell lieber ausgeschaltet werden, anstatt sie in den Stand-by-Modus zu versetzen. Heizkosten könnten beispielsweise durch unterschiedliche Temperaturen in verschiedenen Räumen optimiert werden. Durch den Einbau von Bewegungsmeldern für Licht sowie die Nutzung von LED-Lampen kann Strom gespart werden. Der Mieterverein empfiehlt eine sorgsame Überprüfung der eigenen Betriebskostenabrechnung. Außerdem wird auf die neuen Verordnungen hingewiesen, die den Vermieter\*innen Vorgaben machen, was ihre Informationspflicht (EnSikuMaV) betrifft und ihre Prüfung der Heizungsanlage durch hydraulischen Abgleich (EnSimiMaV).

Frau Dr. Hamann betont, dass alle bisherigen Studien zeigen, dass der Anteil der Einsparungen vom Gebäudezustand und Modernisierungsgrad wesentlich abhängt. Individuelles Nutzer:innenverhalten kann Einsparungen zwischen 10-25% erzielen. Änderungen im Gebäudezustand können jedoch Einsparungen bis zu 80% erzielen. Das Ziel für Energieeinsparung muss also weiterhin die umfassende Modernisierung des Hauses sein.

In Sozialwohnungen werden Mieter\*innen im Rahmen von Mieterhöhungsankündigungen über die Möglichkeit der Inanspruchnahmen von Mietzuschüssen informiert. Die LWU informieren außerdem ihre Mieter\*innen gemäß den Vorgaben des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes im Anschreiben zu Mietererhöhungsverlangen für preisfreie Wohnungen umfassend über die Möglichkeit der Antragstellung im Härtefall.

Die Arbeitsgruppe war sich einig, dass zusätzliche Unterstützung seitens der LWU sowie von Verwaltung und Politik wünschenswert wäre, um alle Einsparpotenziale ausschöpfen zu können. So sei oftmals unklar, wie die Abrechnung gelesen und geprüft werden soll, welches Verhalten zu einem höheren Verbrauch führt und ob der Kostenanstieg am eigenen Verbrauchsverhalten oder eher an der Preissteigerung des Anbieters liegt. Frau Hamann verwies auf die entsprechenden Angebote bezirklicher Beratungsstellen und der verschiedenen Berliner Mietervereine. Eine Möglichkeit ist, dass Beratungen gemeinsam von mehreren Haushalten oder vom vor Ort tätigen Mieterbeirat in Anspruch genommen werden könnten. Die Teilnehmenden wünschen sich außerdem weitergehende Informationen über generelle Beratungsangebote, die sie umfassend über alle Zuschüsse und Unterstützungen informieren.



Ergebnisse der Arbeitsgruppe 1 © Urbanizers

## Arbeitsgruppe 2: Transformation und Klimaanpassungsmaßnahmen im Quartier

Ergänzend zu seinem Vortrag diskutierte Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße mit den Mieterräten, Mieterbeiräten und einem Vertreter der LWU über die Herausforderungen des Klimawandels und die damit verbundenen Konsequenzen im Quartier sowie mögliche Klimaanpassungsmaßnahmen. So machen sich die Auswirkungen des Klimawandels beispielsweise durch vermehrte Wetterextreme wie Starkregenereignisse oder aufgeheizte Flächen bemerkbar. Durch Maßnahmen wie Gebäudebegrünung (Dach- und Fassadenflächen), Entsiegelung von Grün- und Freiräumen, Begrünung von Innenhöfen oder Versickerungsmöglichkeiten könne das Wohnumfeld gekühlt und zugleich lebenswerter gestaltet werden.

In ihren Quartieren seien aus Sicht der Mieterbeiräte und Mieterräte diese Herausforderungen bereits spürbar. Beispielsweise heizen sich Plattenbauten und versiegelte Freiräume im Sommer stark auf. Berichte aus einzelnen Quartieren zeigten, dass sich die Mieterbeiräte vor Ort bereits für das Thema stark machen. So wurde z.B. eine „AG Grün“ gegründet und es erfolgten initiativ Mieter\*innenbefragungen, um Blühwiesen in den Innenhöfen anzulegen. Es werde immer mehr selbstverständlich bei Neubauvorhaben die Anlage von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen einzuplanen.

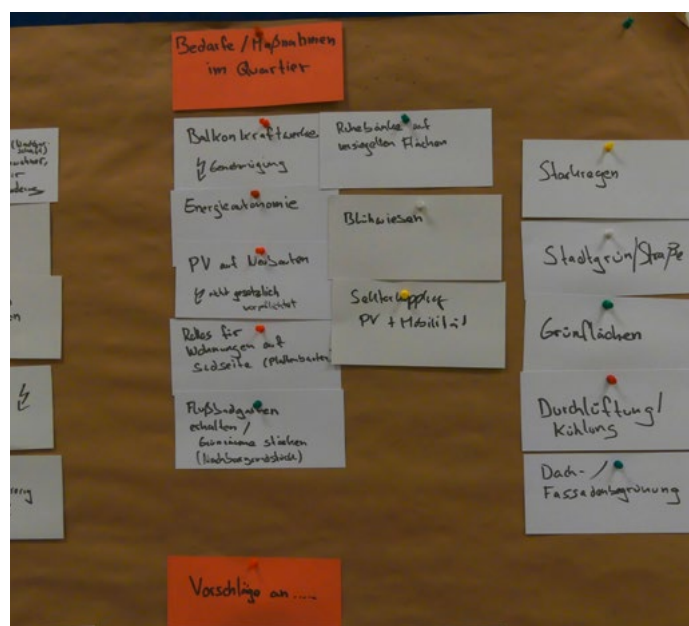
Klimaschutz und Klimaanpassung seien weiterhin sehr komplexe Themen. Sowohl für die Umsetzung von Maßnahmen als auch für deren Kommunikation benötige es Fachwissen. So liegen derzeitige Herausforderungen beispielsweise in der Sensibilisierung der Mieter\*innen. Die Bedeutung grüner Innenhöfe für das gesamtstädtische Stadtklima sei nicht allen bewusst. Die Umsetzung von konkreten Maßnahmen wie z. B. die Anlage von Blühwiesen scheitere zudem u. a. an fehlendem Fachwissen in den landeseigenen Wohnungsunternehmen (z. B. zum Zeitpunkt der Aussaat, zum anschließenden Pflegeaufwand etc.). Die klimagerechte Gestaltung und Pflege von Grünräumen sei noch nicht flächendeckend bei den externen Pflegefirmen verankert. Eine Qualitätssicherung vonseiten der LWU im Bereich der Grünflächenpflege bedürfe zusätzlicher Personalressourcen.



Arbeitsgruppe 2 © WVW

Als Maßnahme im Quartier zeigte eine Vielzahl der Diskutierenden Interesse am Ausbau von Mieter\*innenstrom. Rechtliche Hürden, fehlende Akzeptanz im Quartier sowie auch die Gebäudegröße (die Versorgung aller Haushalte könne bei großen Gebäuden nicht sichergestellt werden) stellen jedoch Herausforderungen für die Realisierung dar. Auch sei es wichtig, durch den Mieter\*innenstrom Mehrwerte für die Mieter\*innen zu generieren. Wünschenswert sei ein Austausch zu diesem Thema. Eine weitere vorstellbare Maßnahme sei die Installation von Balkonkraftwerken. Auch hier bestünden Herausforderungen durch Genehmigungsverfahren, die von den LWU unterschiedlich gehandhabt würden. Weiterhin wurden Maßnahmen wie Jalousien für Wohnungen auf der Südseite (z. B. in Plattenbauten), die Platzierung von Ruhebänken auf überhitzten Flächen, die Kopplung von Mobilitätsmaßnahmen mit der Stromerzeugung im Quartier sowie der Erhalt vorhandener Grünflächen im öffentlichen Raum über das Quartier hinaus benannt.

Um Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier voranzubringen, sei es aus Sicht der Mieterbeiräte und Mieter\*innen wichtig, sich zu den Themen fortzubilden, um Maßnahmen und Bedarfe stärker in den Quartieren kommunizieren zu können. Dies umfasse auch Fortbildungen zu entsprechenden Kommunikationskanälen und -formaten. Vorstellbar sei es auch, dass sich Mieter\*innen auf freiwilliger Basis an der Gartenpflege nicht zuletzt durch kleinteilige Vergabe von Mietergärten beteiligen. Gleichzeitig benötige es Schulungen für Pflegebetriebe zur Sensibilisierung für Pflegestandards von Grünflächen. Diese seien bereits gut aufbereitet, z. B. im „Handbuch gute Pflege“, und sollten zielstrebig umgesetzt werden. Ebenso sollte darüber nachgedacht werden, eigenes Fachpersonal in den Wohnungsunternehmen auszubilden (z. B. für Pflege- und Sanierungsmaßnahmen). Da viele der Maßnahmen aber auch mit einer Erhöhung von Betriebskosten einhergehen würden, sei es aus Sicht der LWU wichtig, offensiv zu kommunizieren, welche Kosten mit Klimaanpassungsmaßnahmen verbunden seien.



Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe 2 © Urbanizers



## Arbeitsgruppe 3: Vernetzung zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten

In der Arbeitsgruppe 3 ging es darum, wie die Zusammenarbeit zwischen den Mietervertreter\*innen auf Quartiers- und auf Unternehmensebene gelingen und wie ein kontinuierlicher Wissenstransfer zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten sowie innerhalb der Gremien gesichert werden kann.

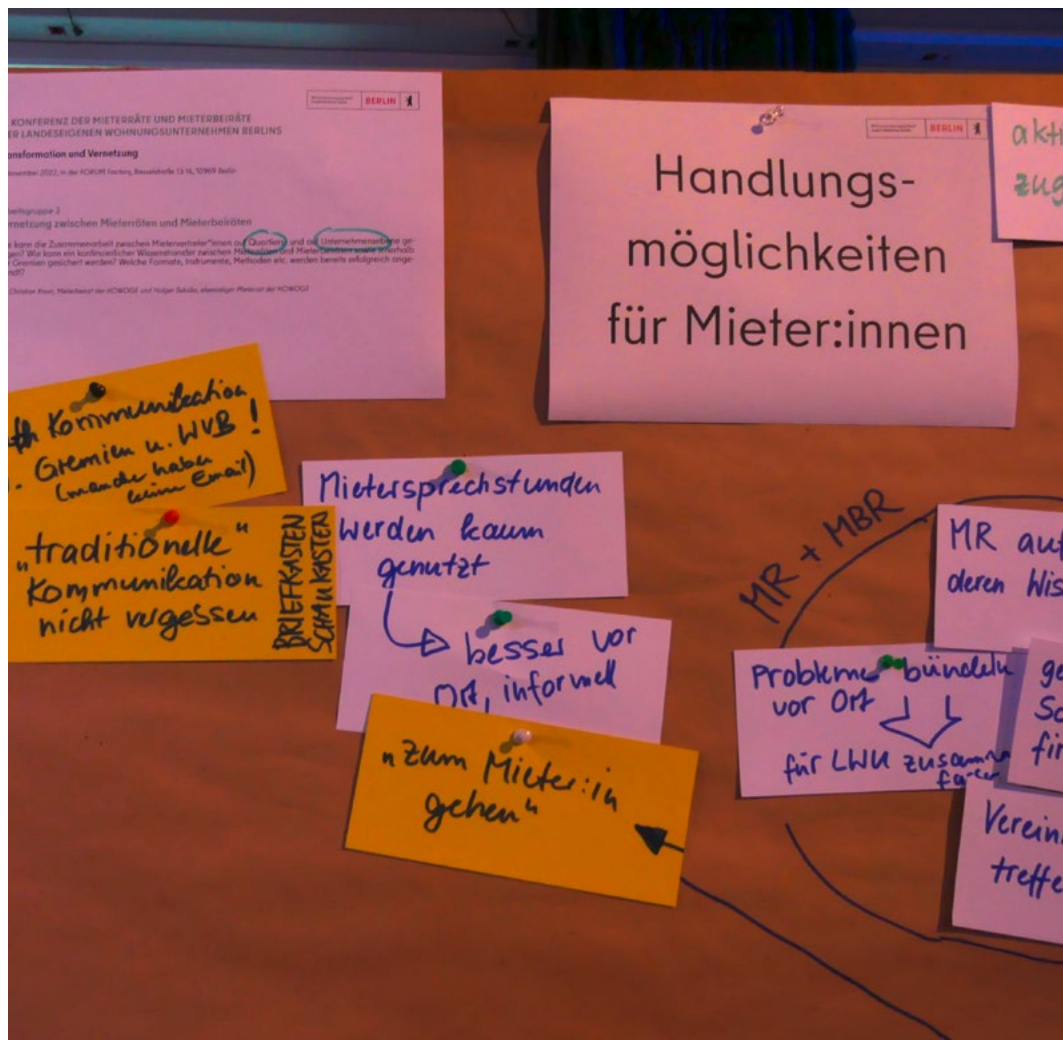
Als Einstieg in die Diskussion berichteten *Christian Knorr, Mieterbeirat der HOWOGE*, und *Holger Sykulla, ehemaliger Mieterrat der HOWOGE*, von den Erfahrungen aus ihrer langjährigen Gremientätigkeit. Eine erfolgreiche Zusammenarbeit beruhe auf ehrlicher Begegnung auf Augenhöhe und gegenseitigem Vertrauen. Sie entstehe durch direkte Kommunikation und regelmäßigen Austausch. Ziel sei es, gemeinsame Schnittpunkte zu finden und zusammen Anliegen zu lösen oder gebündelt an das Unternehmen heranzutragen. Um diese Rahmenbedingungen festzuhalten, haben der Mieterrat und die Mieterbeiräte der HOWOGE eine Vereinbarung formuliert, in der sie sich untereinander sowie mit dem Unternehmen auf eine gemeinsame Arbeitsweise verständigen. Damit das praktisch auch umsetzbar ist, seien feste Ansprechpartner\*innen in dem Unternehmen eine Grundvoraussetzung. Aber auch im Mieterrat wurden feste Ansprechpersonen für die Mieterbeiräte benannt, um einen stetigen Austausch zu gewährleisten. Außerdem sollte das Unternehmen ein- bis zweimal jährlich ein reales Treffen zwischen Mieterrat, Mieterbeiräten und Vertreter\*innen des Unternehmens einberufen, um die Zusammenarbeit zu verstetigen.

Um von den wichtigen Erfahrungen vorangegangener Mietervertreter\*innen zu lernen, wünschen sich die aktuellen Mieterräte und Mieterbeiräte unternehmensübergreifende Austausch- und Vernetzungsangebote für beide Gremien. Diese sollten von der Wohnraumversorgung Berlin angeboten werden; die Organisation durch die Ehrenamtlichen selbst sei zu aufwendig. So könne man von guten Beispielen und Praxiserfahrungen lernen und den Einstieg für neu gewählte Ehrenamtliche erleichtern. Dabei sollten die analogen Kommunikationswege nicht vollständig außer Acht gelassen werden.



Arbeitsgruppe 3 © WVB

Wichtig sind allen Vertreter\*innen die Präsenz in den Quartieren und der direkte Kontakt zu den Mieter\*innen. Das funktioniert bei manchen Mieterbeiräten gut durch regelmäßige Sprechstunden, andere suchten das direkte Gespräch mit den Mieter\*innen vor Ort. Besonders gut geeignet seien dafür Kieztreffen/Kiezkonferenzen, bei denen der örtliche Mieterbeirat, der Mieterrat und Unternehmensvertreter\*innen gemeinsam zum Austausch mit den Mieter\*innen einladen.



Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe 3 © Urbanizers

## Arbeitsgruppe 4: Digitalisierung

Zu Beginn gaben *Nina Böcker und Steffen Jähn vom vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.* einen Input, indem sie die Fragen „Wie beeinflusst Digitalisierung die Alltagspraktiken in der Nachbarschaft? Welche Quartiere und Bewohner:innen lassen sich besser oder schlechter mit digitalen Medien erreichen? Und wie können digitale Tools helfen kollaborative Prozesse zu verbessern und Transparenz zu fördern?“ Sie verwiesen dabei auf die Potenziale, die digitale Vernetzungen für Nachbarschaften bieten, thematisierten aber auch, dass dadurch neue Ausschlüsse entstehen können.

Die Diskussionsrunde, bestehend aus Mitgliedern der Mieterräte und -beiräte und einigen wenigen Vertreter\*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen, tauschte sich zu Beginn über die Erfahrungen der Mieterschaft hinsichtlich digitaler Angebote aus. Diese sind je nach Wohnungsunternehmen unterschiedlich weit entwickelt. Die Teilnehmenden waren sich einig, dass trotz einiger Bestrebungen (z. B. digitale Verbrauchsinformation, Mieter\*innentreffen), digitale Angebote bereitzustellen und in die Arbeit zu integrieren, deren Akzeptanz und Nutzung weit unter ihrem Potenzial liege.

In der Arbeitsgruppe wurden die Rahmenbedingungen diskutiert, die für die Etablierung digitaler Lösungen und die Ausschöpfung ihrer Potenziale notwendig sind. Viele Diskussionsteilnehmer\*innen wiesen darauf hin, dass ein breiter Zugang zu IT-Anwendungen und Digitalisierung gewährleistet werden müsse. Digitale Exklusion betreffe vor allem ältere Menschen, Menschen mit geringen Deutschkenntnissen oder Geringverdienende, weil digitale Anwendungen und moderne technische Ausstattung hohe Kosten verursachen. Es wurde kritisch angemerkt, dass es z. B. Informationsangebote der landeseigenen Wohnungsunternehmen gibt, die über eine digitale Anwendung kostenfrei zur Verfügung gestellt werden, aber in analoger Form kostenpflichtig sind.

Nach Einschätzung der Teilnehmenden müssen die Nutzungskompetenzen erhöht und ausschließende Faktoren bei der Implementierung digitaler Angebote stärker beachtet werden (z. B. Gerätekompatibilität). Die Akzeptanz von IT-Anwendungen könnte dabei erhöht werden, indem der



Ideenaustausch in der Arbeitsgruppe 4 © WVB

Zwang zur Digitalisierung minimiert wird und Angebote niedrigschwellig und aus Perspektive der Mieter\*innen entwickelt werden.

Support sollte in hybriden Formaten (digital und analog) angeboten werden, analoge Face-to-Face-Alternativen sollten digitale Angebote ergänzen, dürfen diese aber, nach einhelliger Meinung der teilnehmenden Mietervertreter\*innen, nicht ersetzen (Service-Points und Ansprechpersonen beibehalten). Nutzer-freundliche und bedarfsorientierte Angebote könnten die Mieterschaft überzeugen, digitale Lösungen zu nutzen.

Um die Etablierung akzeptierter und nutzerorientierter IT-Anwendungen zu gewährleisten, sollte die Mitbestimmung über digitale Angebote und Digitalisierungspläne in den Mietergremien eingefordert werden, damit diese rechtzeitig über neue Informationsprozesse in Kenntnis gesetzt werden und bei der Vermittlung unterstützen können. In Bezug auf den Aufbau der digitalen Infrastruktur für die Mietergremien besteht das Interesse sich für eine mieterbedarfsorientierte Gestaltung der Angebote durch gemeinwohlorientierte, OpenSource-Software einzusetzen.

Um mehr Mitbestimmung zu erlangen und einen kontinuierlichen Wissenstransfer zu etablieren, wurde der Vorschlag aus der Runde für eine unternehmens- und gremienübergreifende Arbeitsgruppe zum Thema Digitalisierung einhellig begrüßt (Netzwerke bilden, Wissensaustausch und -transfer fördern).

IT-Fortbildungen und Beratungen zu digitalen Themen sollten zukünftig sowohl für die Mietergremien als auch für die Mieterschaft insgesamt regelmäßig angeboten werden (Sprechstunden, konkrete Ansprechpersonen). Diese Fortbildungs- und Beratungsangebote sollten auch analog zur Verfügung stehen. Langfristig könne eine Aktivierung jüngerer Menschen für die Gremienarbeit einen großen Lerneffekt über digitale Kompetenzen haben.

Digitale Inklusion müsse bei jeder Entscheidung der Wohnungsunternehmen zur Etablierung digitaler Lösungen berücksichtigt werden. Die Wohnungsunternehmen können die stärker eingeforderte Mitbestimmung der Mieterschaft unterstützen, indem Mietergremien und Mieterschaft in die Digitalisierungspläne und Implementierung digitaler Lösungen eingebunden werden. Für eine Verbesserung der Nutzer\*innenfreundlichkeit wurde eine Vereinheitlichung von IT-Anwendungen zur besseren Übersichtlichkeit angeregt. Die Kooperation mit anderen Wohnungsunternehmen kann dabei helfen, mieter\*innenfreundliche und bedarfsorientierte Angebote zu schaffen. Die Mieterschaft wünscht sich den Ausbau der digitalen Kommunikation mit den Wohnungsunternehmen, jedoch sollten die Wohnungsunternehmen darauf achten, dass sie ihre Dienstleistungen durch Digitalisierung ausbauen und nicht ersetzen.

## 7. Podiumsdiskussion zum Thema „Wie können die Ergebnisse der Konferenz in die laufende Arbeit der Mieterräte und Mieterbeiräte Eingang finden?“

---

Im Anschluss an die Diskussionen in den Arbeitsgruppen fanden sich **Ülker Radziwill, Staatssekretärin für Mieterschutz und Quartiersentwicklung in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Ulrich Schiller, Geschäftsführer der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, André Ketzer, stellv. Sprecher des Mieterrat degewo und Dr. Heike Külper, Mieterbeirätin der GESOBAU und Mitglied der Initiativgruppe der Berliner Mieterbeiräte** für eine Diskussion mit Moderation von Marie Neumüllers auf dem Podium zusammen.



Austausch auf dem Podium © WVB

Die Diskutant\*innen bedankten sich für die rege Diskussionsbeteiligung der Teilnehmenden und die wertvollen Impulse.

Im Laufe der Veranstaltung habe sich herauskristallisiert, dass sich die Mieter\*innen verstärkt Informationsangebote auf Quartiersebene wünschen. Dies werde von den Unternehmen gerne umgesetzt, da eine transparente Kommunikation mit den Mieter\*innen sehr ernst genommen würde.

Die relevante Grundlage für eine gute Zusammenarbeit sei ein fundiertes Vertrauensverhältnis der Mieter\*innen zu den LWU und eine ausgewogene Kultur des Miteinanders. André Ketzer erklärte, die Corona-Pandemie habe den direkten Kontakt in den letzten Jahren erschwert und digitale Formate seien nicht flächendeckend umzusetzen. Umso erfreulicher sei es, dass der persönliche Austausch im Laufe der Konferenz so lebhaft gewesen sei.

Als neue Staatssekretärin für Mieterschutz beschrieb Ülker Radziwill die Vernetzung zwischen den Mietervertreter\*innen und den LWU als eine der wichtigsten Aufgaben. Aktuell seien auch moderne

Sanierungen, die Rücksicht auf energetische Anforderungen im Hinblick auf Klimawandel nehmen, ein zentrales Thema, das immer mehr an Relevanz gewinne. Auch der demografische Wandel sei eine Herausforderung, die eine Anpassung des Wohnungsbestands hinsichtlich Barrierefreiheit und wohnortnaher Unterstützungsangebote zur Folge habe und bei deren Bewältigung die landeseigenen Wohnungsunternehmen wichtige Partner seien.

Dem Senat sei wichtig, dass sich die Quartiere nachhaltig entwickeln würden und dabei sowohl die Sanierung des Bestands als auch der Neubau vorangetrieben werden. Der Schutz der Mieter\*innen stehe bei allen Maßnahmen stets im Mittelpunkt. Dies sei ein Credo, das die Landeseigenen schon lange verfolgen, auch in der Hoffnung, damit eine Vorbildwirkung auf die privaten Wohnungsunternehmen zu entfalten.

Ulrich Schiller betonte, dass es einen großen Unterschied gebe zwischen dem individuellen Handeln der Mieter\*innen und den Schwierigkeiten einer flächendeckenden Umsetzung von Maßnahmen im Hinblick auf Energieersparnisse. Grundsätzlich gebe es keinen Konsens in der Mieterschaft zu der Erforderlichkeit von Klimaanpassungsmaßnahmen. Als Vertreter eines landeseigenen Wohnungsunternehmens jedoch sehe er grundsätzlich keinen Widerspruch zwischen Mieterschutz und Unternehmenserfolg. Die größte Aufgabe der LWU sehe er darin, auf konstante Veränderungen der gesellschaftlichen Bedürfnisse einzugehen und Prioritäten tagtäglich neu abzuwägen.

Die LWU nehmen ihre Verantwortung gegenüber ihren Mieter\*innen sehr ernst, jedoch sei es schwierig, aufgrund der begrenzten personellen Ressourcen einen intensiven Kontakt mit den Mieter\*innen vor Ort in den Quartieren zu pflegen. Im Zuge der Digitalisierung wurden verschiedene Tools und Instrumente zur Kommunikation mit den Mieter\*innen entwickelt. Solche umfangreichen Maßnahmen gehen jedoch mit einem langen Prozess einher und erfordern auch von den Mieter\*innen eine gewisse Akzeptanz von Veränderungen. In vielen Fällen gebe es nicht die eine einfache Lösung. Stattdessen stehe für die LWU eine Rücksichtnahme auf die Vielfalt der Bedarfe der Mieter\*innen im Fokus.

Die Podiumsteilnehmer\*innen waren sich einig, dass eine notwendige Transformation der Gesellschaft, der Stadt, sowie der LWU zwar mit großen Anstrengungen verbunden sei, diese aber durch einen engen und regelmäßigen Austausch mit den Mietervertreter\*innen gelingen kann. Sowohl die Mieterräte und Mieterbeiräte als auch die LWU und die Vertreter\*innen aus der Politik würden vielfältige Hausaufgaben aus dieser Konferenz mitnehmen.

## Kontakte und Vernetzungsmöglichkeiten

---

### Mieterräte

#### degewo

WEB: <https://www.mieterrat-degewo.de/>

MAIL: [degewo-mieterrat@berlin.de](mailto:degewo-mieterrat@berlin.de)

POST: degewo Mieterrat  
Postfach 40 01 80  
12631 Berlin

#### GESOBAU

WEB: <http://www.mieter-rat.de/>

MAIL: [info@mieter-rat.de](mailto:info@mieter-rat.de)

POST: Mieterrat der GESOBAU AG  
Wilhelmsruher Damm 142  
13439 Berlin

#### Gewobag

WEB: <http://www.mieterrat-gewobag.de/>

MAIL: [info@mieterrat-gewobag.de](mailto:info@mieterrat-gewobag.de)

POST: Mieterrat der Gewobag  
Postfach 21 04 50  
10504 Berlin

#### HOWOGE

WEB: <https://www.howoge-mieterrat.com/>

MAIL: [howoge.mieterrat@gmail.com](mailto:howoge.mieterrat@gmail.com)

POST: Mieterrat HOWOGE  
Stefan-Heym-Platz 1  
10367 Berlin

#### STADT UND LAND

WEB: <https://www.stadtundland.de/Unternehmen/Mieterrat.php>

MAIL: [mieterrat.SuL@gmail.com](mailto:mieterrat.SuL@gmail.com)

POST: Mieterrat STADT UND LAND  
Werbellinstraße 12  
12053 Berlin

#### WBM

WEB: <https://www.wbm.de/mieterservice/mieterrat/>

MAIL: [Mieterrat-WBM@gmx.de](mailto:Mieterrat-WBM@gmx.de)

POST: Mieterrat-WBM  
Dircksenstr. 38  
10178 Berlin

### Initiativen

#### Initiativgruppe der Berliner Mieterbeiräte

MAIL: [IniGr-BMBR@t-online.de](mailto:IniGr-BMBR@t-online.de)

## Mieterbeiräte

### **degewo**

WEB: <https://www.degewo.de/wohnen-service/mitbestimmung/mieterbeiraete/>

### **GESOBAU**

WEB: <https://www.gesobau.de/wohnen/nachbarschaften/mieterinnenvertretung/mieterbeirat.html>

### **Gewobag**

WEB: <https://www.gewobag.de/fuer-mieter-und-mietinteressenten/mieterbeiraete/>

### **HOWOGE**

WEB: <https://www.howoge.de/mieterservice/mieterbeiraete.html>

### **STADT UND LAND**

WEB: <https://www.stadtundland.de/Wohnen/Mieterbeiraete.php>

### **WBM**

WEB: <https://www.wbm.de/mieterservice/mieterbeirat/>

### **Mieterbeirat Karl-Marx-Allee**

WEB: <https://www.mieterbeirat-kma.de/>

MAIL: [mieterbeirat@mieterbeirat-kma.de](mailto:mieterbeirat@mieterbeirat-kma.de)

### **Mierrat Neues Kreuzberger Zentrum**

WEB: <http://mieterratnkz.de/>

MAIL: [MieterratNKZ@gmail.com](mailto:MieterratNKZ@gmail.com)



## Programm

---

- 16:00 Uhr**      **Anmeldung und Empfang der Teilnehmer\*innen**  
Ankunft bei Kaffee und Kuchen, Kennenlernen und Austausch zu ausgewählten Fragen im Rahmen von Murrelgruppen
- 16:30 Uhr**      **Begrüßung**  
Marie Neumüllers, Urbanizers
- 16:35 Uhr**      **Grußwort**  
Andreas Geisel, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
**und Begrüßung durch den neuen Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin - AöR**
- 16:45 Uhr**      **Die neuen Mieterräte**  
André Ketzer, stellv. Sprecher des Mieterrats degewo
- 17:00 Uhr**      **Mieter\*innenmitwirkung in den Quartieren**  
Dr. Heike Külper, Mieterbeirätin der GESOBAU und Mitglied der Initiativgruppe der Berliner Mieterbeiräte
- 17:15 Uhr**      **Transformation, Klimawandel und Energiewende - Bedeutung für gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung und Handlungsoptionen für Mieter\*innengremien**  
Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße, plan zwei Stadtplanung und Architektur / wohnbund e.V.
- 17:45 Uhr**      **Pause mit Imbiss und Getränken**  
Informeller Austausch
- 18:30 Uhr**      **Parallele Arbeitsgruppen**
- **AG 1: Einsparungspotenziale aus Mieter\*innensicht?**
  - **AG 2: Transformation und Klimaanpassungsmaßnahmen im Quartier**
  - **AG 3: Vernetzung zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten**
  - **AG 4: Digitalisierung**
- 19:30 Uhr**      **Pause**
- 19:45 Uhr**      **Ergebnisse der Arbeitsgruppen**
- 20:00 Uhr**      **Podiumsdiskussion: Wie können die Ergebnisse der Konferenz in die laufende Arbeit der Mieterräte und Mieterbeiräte Eingang finden?**  
Ulker Radziwill, Staatssekretärin für Mieterschutz und Quartiersentwicklung in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Ulrich Schiller, Geschäftsführer der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, André Ketzer, stellv. Sprecher des Mieterrats der degewo und Dr. Heike Külper, Mieterbeirätin der GESOBAU und Mitglied der Initiativgruppe der Berliner Mieterbeiräte
- 20:45 Uhr**      **Ende der Konferenz**

## Weiterführende Informationen

---

**Leitlinien für Mieterräte:**

[https://inberlinwohnen.de/wp-content/uploads/2018/05/Handout-Mieterrat\\_bf.pdf](https://inberlinwohnen.de/wp-content/uploads/2018/05/Handout-Mieterrat_bf.pdf)

**Tipps zum Energiesparen im Privathaushalt:**

[https://www.jetzt-energie-sparen.info/download/flyer\\_a4%20\(1\).pdf](https://www.jetzt-energie-sparen.info/download/flyer_a4%20(1).pdf)

**Veröffentlichungen des Landes Berlins zum Thema Klimaanpassungsmaßnahmen:**

<https://www.berlin.de/energie/>

**Maßnahmenkarten für die Planung blau-grün-grau gekoppelter Infrastruktur“:**

[https://stadtentwicklung.berlin.de/bauen/oekologisches\\_bauen/de/download/index.shtml](https://stadtentwicklung.berlin.de/bauen/oekologisches_bauen/de/download/index.shtml)

**Ökologischer Stadtplan, Gebäudebegrünung, Dach- Fassaden/Wand- und Innenraumbegrünung“:**

[https://stadtentwicklung.berlin.de/bauen/oekologisches\\_bauen/de/modellvorhaben/kuras/oekologischer\\_stadtplan.shtml](https://stadtentwicklung.berlin.de/bauen/oekologisches_bauen/de/modellvorhaben/kuras/oekologischer_stadtplan.shtml)

## Präsentation der Keynote

---

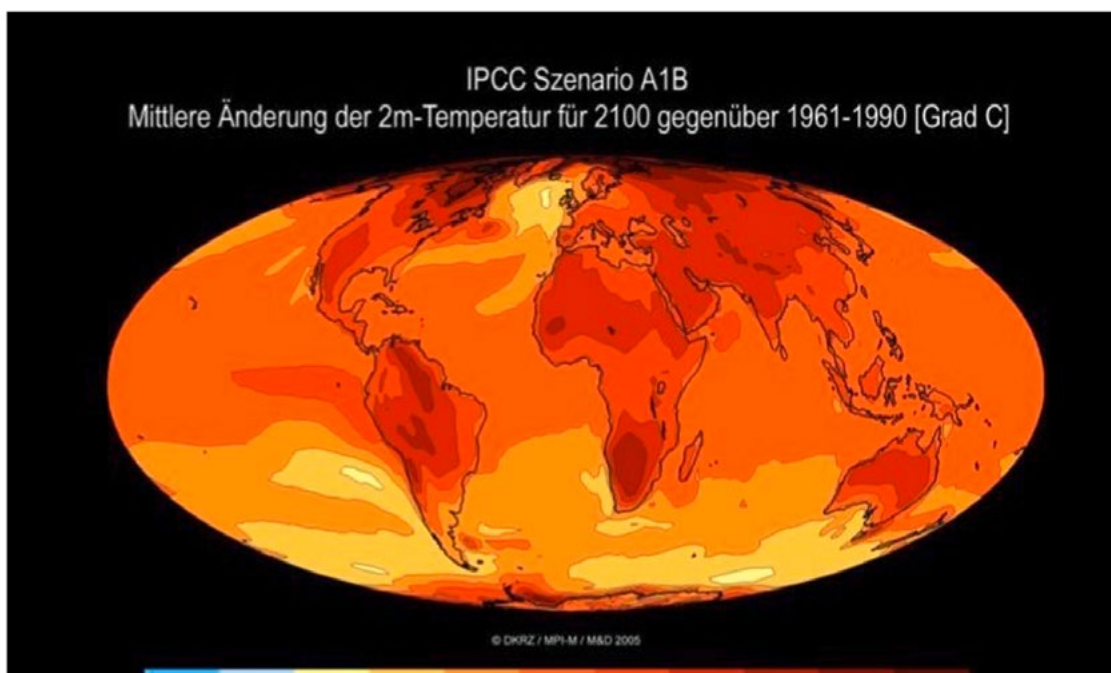
Transformation, Klimawandel  
und Energiewende

Soziale Wohnraumversorgung und  
nachhaltige Mieten

Konferenz Mieterräte und Mieterbeiräte

Berlin am 2.11.2022

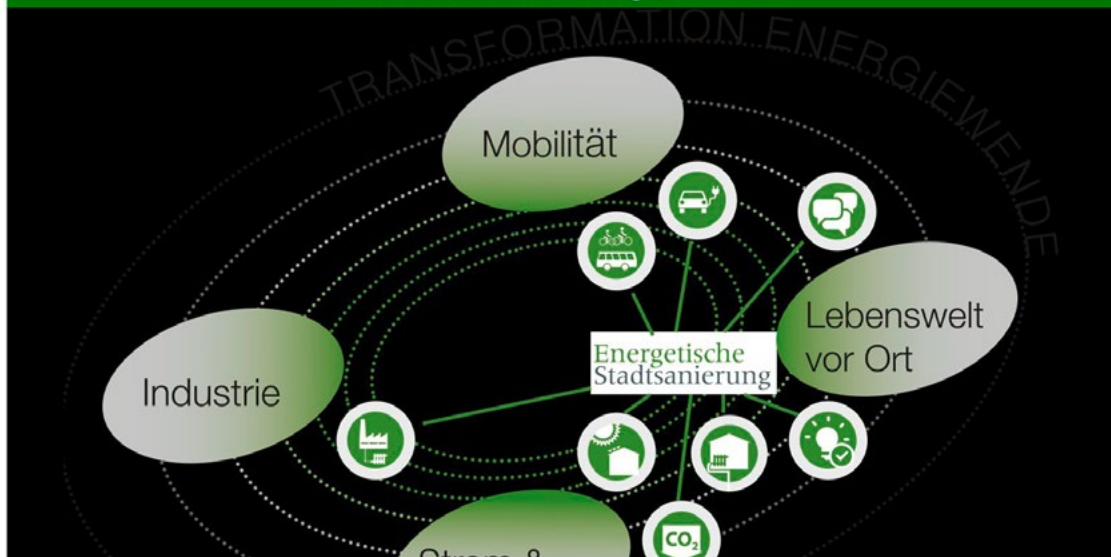
Dr. – Ing. Klaus Habermann-Nieße  
plan zwei Stadtplanung und Architektur



## EU - Climate Shift 2070

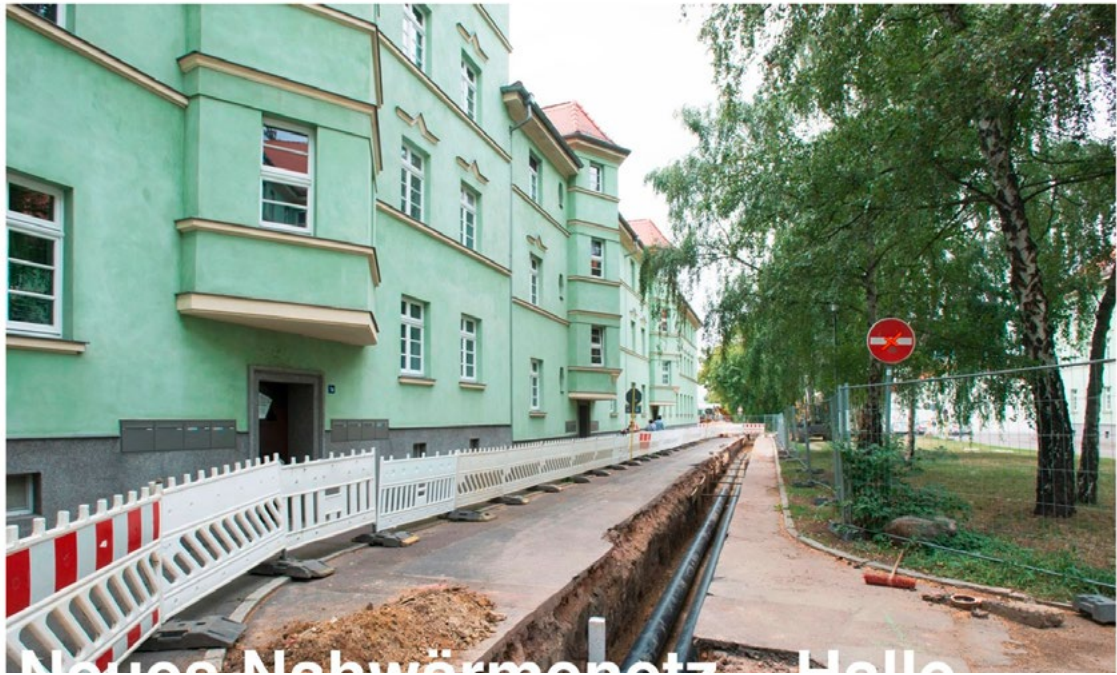


## Themen der Energiewende



# Gebäude- energiewende





## Wärmespeicher – Hildesheim Drispenstedt

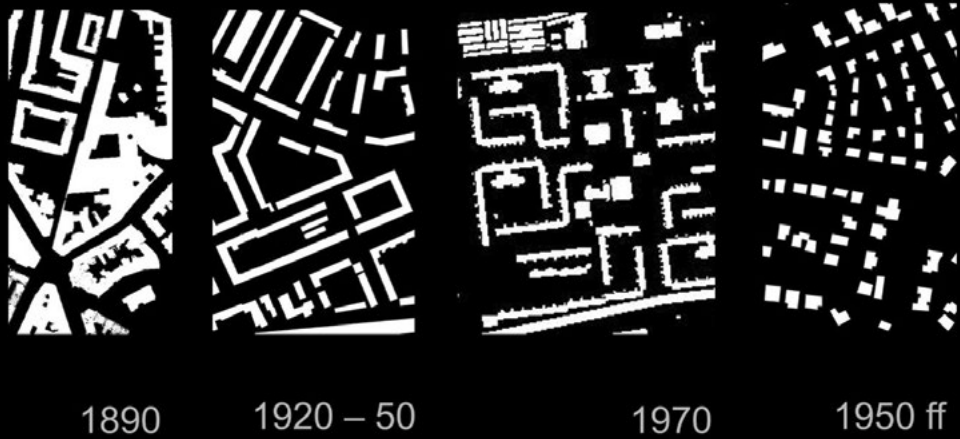


## Erneuerbare Energie in ländlichen Regionen

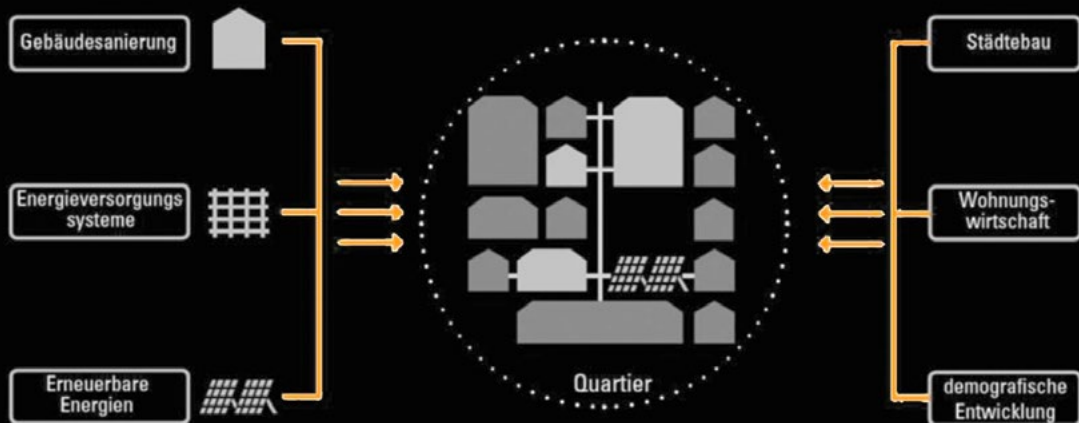


Das Stadtquartier  
als Handlungsebene

## Stadtquartiere als morphologisches Muster



## Warum das Stadtquartier?



Grafik: BBSR



## Gebäudeenergieeffizienz z.B. durch Reduzierung Heizwärmebedarf



## Potsdam Drewitz

- Reduzierung des Heizwärmebedarfs durch Sanierung der Gebäudehülle um 50 %
- Umweltfreundliche Transformation des Fernwärmenetzes durch Effizienzsteigerung vom Hausanschluss bis zu Langzeit-wärmespeichern am Heizkraftwerk.  
Stichwort: Grüne Fernwärme
- Angestrebte CO<sub>2</sub> Reduktion ca. 70%



## Chemnitz Brühl: Niedertemperatur Fernwärmenetz „Solare Fernwärme“



- Nutzung Solarthermischer Wärmeerzeugung für das FW-Netz
- >> Fernwärmeausbau
- >> Temperaturabsenkung (75/45) und saisonale Wärmespeicher
- >> Nutzung des FW Rücklaufs aus Traditionsnetz
- >> Anschluss aller 262 Gebäude an die neue Fernwärme (Quote z.Zt. 70%)

## CO<sub>2</sub> Minderung - Wärmestrategie - Quartier



In Hildesheim Dripenstedt wird die Nahwärmeverversorgung im Quartier auf Niedertemperaturversorgung umgestellt, Temperaturabsenkung (70/45), um den Wärmeenergiebedarf zu minimieren

Ein Baustein ist der 300 m<sup>3</sup> Wärmespeicher. Zur Optimierung der Wärmeversorgung

## Die nächste Stufe : das solarthermische Feld ?!



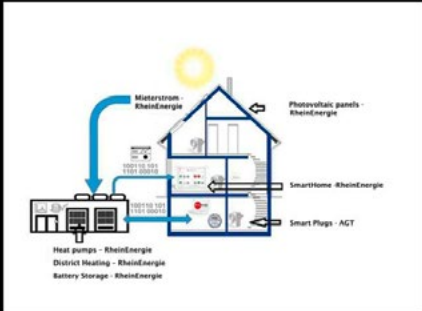
Flächenbedarf für  
saisonale  
Speicherung und  
solarthermisches  
Feld  
2,7ha und 2,2ha  
Gesamt ca. 5,0 ha

Jahreswärmeabsatz  
2017 ist: 11,77 GWh  
Jahreswärmeabsatz 2030  
geplant: 8,50 GWh

Jahreswärme aus  
Solarthermie: 4,92 GWh

Erste Anlage ihrer Art in  
Deutschland

Sektorenkopplung – Stegerwaldsiedlung Köln – Mobilität, Strom, Wärme



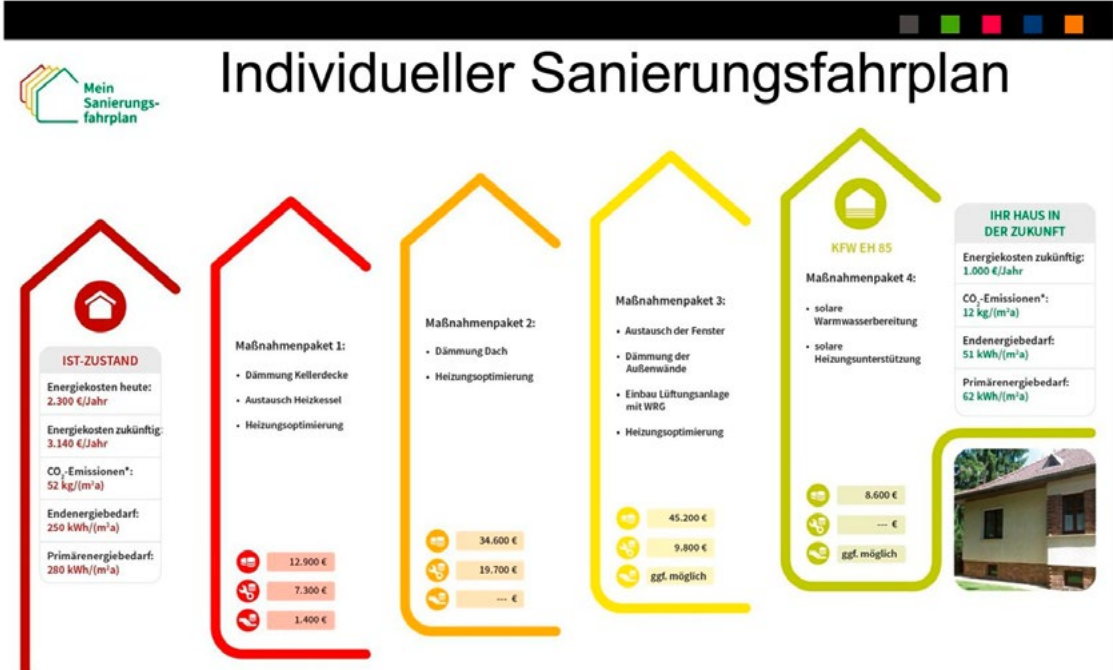
Energieeffizienz durch  
energetische  
Gebäudesanierung

## Energieeffizienzsteigerung im Gebäudebereich

- Die energetische Sanierung der vorhandenen Bausubstanz ist nicht nur unter Klimaschutzaspekten, sondern zunehmend vor dem Hintergrund steigender Energiepreise und damit verbundener Bewirtschaftungskosten ein Treiber der Energie-

## Reduzierung der CO<sub>2</sub> Emissionen und Gebäudeenergieeffizienz





## Erneuerbare Energie in ländlichen Regionen



Das Stadtquartier  
als Handlungsebene

### Energieeffizienzsteigerung im Gebäudebereich

- Die energetische Sanierung der vorhandenen Bausubstanz ist nicht nur unter Klimaschutzaspekten, sondern zunehmend vor dem Hintergrund steigender Energiepreise und damit verbundener Bewirtschaftungskosten ein Treiber der Energie-

### Reduzierung der CO<sub>2</sub> Emissionen und Gebäudeenergieeffizienz

Primärenergiefaktor	 <p>WOGE Nordstadt eG Modernisierung mit Passivhauskomponenten</p>	Heizwärmebedarf
Photovoltaik		Luftdichtheit
Solarthermie		Lüftungswärmeverlust
Wärmerückgewinnung		Transmissionswärmeverlust
Wärmepumpen		Wärmebrücken
Individuelle Heizanlagen		

# Individueller Sanierungsfahrplan



## Energetische Modernisierung



**Modernisierung und Instandsetzung eines Wohngebäudes** der Jahrhundertwende um 1900 unter Einbeziehung von Denkmalschutzbelangen

Einbeziehung von Selbsthilfe der zukünftigen Mieter und Mieterinnen gefördert durch Städtebauförderungsmittel des Bundes, des Landes Niedersachsen und der Landeshauptstadt Hannover  
12 WE, Umsetzung in 2007/2008

Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes an der Straßenfassade und hohen energetischen Standards an der Rückfassade



## Energetische Modernisierung



Erworben von LHH Hannover mit Fördermitteln der Region Hannover, und Nord/LB Darlehn

Modernisierung mit Darlehn der KfW – Förderbank und Fördermitteln der proKlima GbR Hannover

gefördert durch Städtebauförderungsmittel des Bundes, des Landes und der Landeshauptstadt Hannover

Eigenmittel der Genossenschaft durch Selbsthilfe der zukünftigen BewohnerInnen

## WOGÉ Nordstadt eG Bestand und Prognose 2022

Mietwohnung mit 60 m <sup>2</sup>	Kosten Wärme herbst 2021	Nebenkosten Wärme je m <sup>2</sup> herbst 2021	Kosten Wärme herbst 2022	Nebenkosten Wärme ja m <sup>2</sup> herbst 2022
Cent KWH	0,070 €		0,210 €	
unmodernisiert durchschnitt 150 kwh m <sup>2</sup> a	630,00 €	0,88 €	1.890,00 €	2,63 €
modernisiert 1980 Jahre 100 kwh m <sup>2</sup> a	420,00 €	0,58 €	1.260,00 €	1,75 €
Effizienzhaus 70 60 kwh m <sup>2</sup> a	252,00 €	0,35 €	756,00 €	1,05 €
Passivhausstandard				

# Umsetzung sozial verträglich gestalten

Gut beraten starten



## Voraussetzungen für eine gelingende energetische Stadtsanierung ?!

- Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes
- Handlungsfähige und handlungswillige Eigentümerstruktur
- Wirtschaftlichkeit und Effizienz der energetischen Sanierung
- Entwicklung der Wärme- und Energieversorgung mit aktiven Energieunternehmen und/oder Energiegenossenschaften (Wärmenetze)

## Was heißt sozialverträglich ?



- Sozialverträgliche Quartiersentwicklung ohne Verdrängungsprozesse
- Wohnraumförderung auf sozialverträgliche Mieten ausrichten
- Eine auf Energieeinsparung ausgerichtete Modernisierungsumlage
- Senkung der zweiten Miete hinsichtlich Wärmebedarf
- Teilhabe der MieterInnenhaushalte an

## Und bei den Mieten: Zauberformel - Warmmietenneutralität?

Wenn umfassende energetische Modernisierung unter Klimaschutzaspekten sozial ausgewogen sein soll ...

- sind energetischen Bausteine und Standards zu entwickeln, die effizient und kostengünstig
- darf Nettokaltmietensteigerung durch Modernisierungsumlage nicht zu Verdrängung führen - Energiesparbonus
- muss die Annahme der Reduzierung der Warmmieten durch Wohnverhalten realistisch sein
- sind das Konzept der energetischen Sanierung und das Verbrauchsverhalten zu synchronisieren

## Zukunft: Kultur der Energetischen Stadtsanierung

DAS ZIEL: KULTUR DER ENERGETISCHEN  
STADTSANIERUNG



## Für eine Kultur der Energetischen Stadtsanierung

„Eine Kultur der Energetischen Stadtsanierung sollte mit positiven Attributen versehen werden. Sie braucht eine stimmige Kampagne, die eine Bandbreite von Formaten der Öffentlichkeitsarbeit nutzt und damit Eigentümer\*innen und Bewohner\*innen die Werthaltigkeit der energetischen Sanierung nahe bringt.“



Wohnraumversorgung Berlin  
Anstalt öffentlichen Rechts

**BERLIN**

