

5. KONFERENZ DER WVB  
FÜR DIE BERLINER MIETERRÄTE UND MIETERBEIRÄTE  
am 25. Oktober 2021



## Mehrwert der Interessenvertretung

5. KONFERENZ DER BERLINER MIETERRÄTE UND MIETERBEIRÄTE  
DER LANDESEIGENEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN AM 25.10.2021

Dokumentation

# Impressum

## 5. Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte

### „Mehrwert der Interessenvertretung“

Der erste Teil der Konferenz konnte im Livestream verfolgt werden.  
Ein Video der Konferenz ist bis zum 25.4.2022 unter folgendem Link verfügbar:

<https://vimeo.com/607478440/12305b801e>

### Im Auftrag der:

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

Schillstraße 10, 10785 Berlin

Telefon: 030 26393990

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

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

Vorstand: Dr. Ulrike Hamann | Volker Härtig

### 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

Julia Felker

Ruben Kulik Beider

Titelbild: Urbanizers

Berlin, Januar 2022



## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Grußwort</b>	<b>4</b>
	Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen	
<b>2.</b>	<b>Einführung</b>	<b>6</b>
	Dr. Ulrike Hamann, Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin	
<b>3.</b>	<b>Keynote zu den Mieterratswahlen 2022</b>	<b>8</b>
	Ingo Malter, Geschäftsführer der STADT UND LAND Wohnbauten GmbH	
<b>4.</b>	<b>Podiumsdiskussion zum Thema: „Mehrwert der Interessenvertretung“</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Parallele Arbeitsgruppen</b>	
	AG 1: Vernetzung im und über das Quartier hinaus	<b>14</b>
	AG 2: Organisation von Vielfalt	<b>16</b>
	AG 3: Blick in die Praxis: Beispiele erfolgreicher Mieter*innenmitgestaltung	<b>18</b>
	AG 4: Mieterratswahlen 2022	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>Anhang</b>	
	Kontakte und Vernetzungsmöglichkeiten	<b>22</b>
	Programm der Veranstaltung	<b>24</b>
	Präsentation der Wohnraumversorgung Berlin	<b>25</b>

# 1. Grußwort

---

## Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen

Ich begrüße Sie ganz herzlich und freue mich, dass ich heute hier im Rahmen der fünften gemeinsamen Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte zu Ihnen sprechen darf.

Es ist in der Tat interessant, was in den letzten Jahren entstanden ist – aus dem Wohnraumversorgungsgesetz und einer Idee, Mietermitbestimmung Wirklichkeit werden zu lassen. Die praktische Umsetzung dieser Vision erfordert einige Arbeitsschritte. Natürlich läuft dabei nicht alles geradeweis, sondern es gibt auch Brüche und Probleme, die bewältigt werden müssen. Ich glaube aber, dass wir gemeinsam mit der Wohnraumversorgung Berlin und Ihnen, liebe Mieterräte und Mieterbeiräte, in den letzten Jahren vieles erreichen konnten, und wir haben noch vieles vor in den nächsten Jahren. Auch deswegen freue ich mich und bedanke mich herzlich für die Einladung zur heutigen Konferenz.

Die sechs Unternehmen bewirtschaften mittlerweile in etwa jede fünfte Mietwohnung in Berlin. Auch mit dem Ankauf weiterer Wohnungen aus privater Hand sind die Wohnungsunternehmen ihrem öffentlichen Auftrag der Sicherung bezahlbaren Wohnraums gerecht geworden. Wir brauchen aber nicht nur mehr Wohnungen in städtischer Hand, sondern vor allem leistbare und den Bedürfnissen der Berlinerinnen und Berliner angemessene Wohnungen.

Neben dem Ausbau der landeseigenen Wohnungsbestände und einer sozialen Mietpreisgestaltung ist der Ausbau von Partizipation ein zentrales Anliegen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Insbesondere im Neubau bildet Partizipation eine wichtige Grundlage für eine steigende Akzeptanz der Neubaumaßnahmen, um den dringend benötigten neuen Wohnungsbau zu schaffen. Diese neuen Wohnungen entstehen in neuen Quartieren, aber auch als Ergänzung bestehender Siedlungen. In beiden Fällen – in verstärktem Maße natürlich bei Entwicklungen innerhalb des Bestandes – sind wir auf Ihre Mitwirkung angewiesen, liebe Mieterbeiräte und Mieterräte.



Sebastian Scheel, © WVB

Und nicht nur der Wohnungsbestand soll wachsen, sondern auch die Mietervertretung muss mitwachsen. Denn gerade dort, wo neue Quartiere entstehen oder Bestände von den landeseigenen Wohnungsunternehmen übernommen werden, ist es wichtig, dass neue Mieterbeiräte gegründet werden, um die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner in die Bestandspolitik gezielt aufzunehmen, sie wahrzunehmen und gegenüber den Wohnungsunternehmen und anderen Akteuren vertreten zu können. Um von der Erfahrung und dem umfassenden Wissen bereits seit Langem aktiver Mieterbeiräte profitieren zu können, ist das Thema Vernetzung besonders wichtig. Deswegen bedanke ich mich an dieser Stelle noch

einmal herzlich bei den Gründungsvorständen der WVB, von denen einer ebenfalls heute hier ist. Sie haben in der Anfangszeit sehr viel Zeit und Energie investiert, um diese Vernetzung zu organisieren und Wissens- und Erfahrungsaustausch zu ermöglichen. Dieses Thema wird uns in den nächsten Jahren bei der bereits begonnenen Arbeit weiterhin begleiten.

Das, was in den letzten Jahren aufgebaut und gemeinsam mit Ihnen, liebe Mieterräte und Mieterbeiräte, sowie der Wohnraumversorgung Berlin entwickelt wurde, ist im bundesweiten Vergleich einmalig. In kaum einer anderen deutschen Stadt hat Mieterbeteiligung einen solch hohen Stellenwert. Es ist leider nicht üblich, dass Vertreterinnen und Vertreter der Mieterschaft in Aufsichtsräten großer Wohnungsunternehmen sitzen und dort die Interessen der Mieterinnen und Mieter in die Gestaltung der Unternehmenspolitik einbringen. Wir können stolz auf unsere Beteiligungskultur sein, dennoch wissen wir, dass diese noch ausbaufähig ist.

Ebenso wichtig ist es, das Erreichte dauerhaft zu sichern. Vor diesem Hintergrund bedauere ich sehr, dass es in der vergangenen Legislatur nicht gelungen ist, die Rechte der Mieterbeiräte gesetzlich zu verankern. Aber was nicht ist, kann noch werden. Wir hoffen auf die nächste Regierungsbildung und wir werden dieses Thema auch in die Koalitionsverhandlungen mit einbringen, damit der Stellenwert der Mieterräte und insbesondere der Mieterbeiräte auch gesetzlich verankert wird.

Ich bedanke mich an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich für Ihr Durchhaltevermögen und Ihre Beharrlichkeit in dieser Sache. Für mich steht außer Frage, dass die Novellierung des Wohnraumversorgungsgesetzes weiterhin mit vereinten Kräften zu unterstützen ist.

Zur langfristigen Sicherung unserer Berliner Beteiligungskultur müssen wir gemeinsam Mieterinnen und Mieter für eine aktive Mitwirkung mobilisieren. Deshalb haben wir uns auch entschlossen, als Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemeinsam mit der Wohnraumversorgung Berlin die Öffentlichkeitsarbeit zu den Mieterratswahlen 2022 aktiv zu unterstützen.

Liebe Mieterräte, liebe Mieterbeiräte, sehr geehrte Damen und Herren, im letzten Jahr war vieles in Bewegung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen: Es wurde über die Erweiterung der Regelungen der Kooperationsvereinbarung verhandelt, parallel dazu gab es Diskussionen über die Novellierung des Wohnraumversorgungsgesetzes. Es wurde viel neu gebaut, aber auch viele Bestände angekauft und damit dem spekulativen Markt entzogen.

Diese Entwicklungen werden sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen und fortsetzen müssen. Es ist eine Ihrer zentralen Aufgaben, liebe Mieterräte und Mieterbeiräte, diese Entwicklungen 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.

Ich wünsche Ihnen allen einen guten Erfahrungsaustausch sowie erfolgreiche Diskussionen in den Arbeitsgruppen und sehe den Ergebnissen dieser Konferenz mit großen Hoffnungen und großem Interesse entgegen, weil ich weiß, dass wir mittendrin in einer Entwicklung stehen, die Partizipation in den landeseigenen Gesellschaften zum Wohle der Unternehmen und der Mieterinnen und Mieter möglich machen soll. Dazu braucht es Sie alle. So viel ehrenamtliches Engagement und Freizeit kann man nicht hoch genug schätzen. Ich danke Ihnen für Ihre Arbeit und ich wünsche der Konferenz einen guten Verlauf.

## 2. Einführung

---

### Dr. Ulrike Hamann, Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin - AÖR

Dieses Jahr steht ganz unter dem Zeichen demokratischer Mitbestimmung, weshalb wir auch unsere diesjährige Konferenz dem Thema des Mehrwertes der Interessenvertretung gewidmet haben. Erstens haben wir gerade eine Wahl hinter uns, mit der wir als wahlberechtigte Bürger\*innen unsere politischen Führungen auf Bundes-, Landes- und Bezirksebene neu bestimmt haben. Zweitens haben wir über eine basisdemokratische Initiative in einem Volksentscheid abgestimmt. Mit den Volksentscheiden wird deutlich, welche Gestaltungsmacht auch aus der Zivilgesellschaft kommen kann. Drittens stehen wir vor einer neuen – der zweiten – Legislatur der Mieterräte unserer landeseigenen Wohnungsunternehmen. Die Wahlen zu den unternehmensweiten Mieterräten werden in fünf<sup>1</sup> unserer sechs Unternehmen im Mai 2022 stattfinden.

Die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) ist eine Institution, die gegründet wurde aus der Selbstorganisation vieler Mieter\*innen, die gemeinsam einen Volksentscheid geplant haben, um mitentscheiden zu können, wie in dieser Stadt mit dem Thema Wohnen umgegangen wird. In einer ersten Stufe des Volksbegehrens haben 2015 über 50.000 Menschen unterschrieben, die unter anderem eine erweiterte Form der Beteiligung der Mieter\*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen wollten. Daraus entstanden ist das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln<sup>2</sup>), mit dem unter anderem die soziale Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen gestärkt und die Form der Mieter\*innenbeteiligung geregelt wird.

Die WVB ist also per se eine Institution, die aus dem ehrenamtlichen Engagement von Mieter\*innen und aus der demokratischen Beteiligung entstanden ist. In unserer diesjährigen Konferenz wollen wir uns genauer anschauen, wie sich das Engagement der vielen Mieter\*innen, die sich ehrenamtlich für ihre Interessen in den landeseigenen Wohnungsunternehmen einsetzen, auswirkt. Wir haben die Frage gestellt, welchen Mehrwert die Interessenvertretung hat – für die Mieter\*innen und für die Unternehmen sowie für die Politik. Dabei wollen wir nicht nur auf das Offensichtliche schauen, die Interessenvertretung selbst, sondern auch auf verschiedene weitere Aspekte der Interessenvertretung, die einen Mehrwert über die reine Vertretung der Interessen hinaus erzeugen.

So schauen wir uns zum Beispiel die Arbeit der Mieterbeiräte im Quartier genauer an und sprechen darüber, wie sich diese auch mit anderen engagierten Menschen und Organisationen in den Quartieren vernetzen. Dabei wird sichtbar, welchen großen Anteil die Mieterbeiräte an dem sozialen Zusammenhalt im Quartier haben und wie sehr sie diesen mit ihrer Arbeit auch mitgestalten. Darüber hinaus bietet die Arbeit in den Gremien der Mieterräte und Mieterbeiräte eine Chance, um ganz unterschiedliche Menschen mit verschiedenen Lebensentwürfen und unterschiedlicher Herkunft kennenzulernen und an gemeinsamen Themen zu arbeiten.

Die über 330.000 Berliner Mieter\*innen in den landeseigenen Wohnungsunternehmen sind die einzigen Mieter\*innen in unserer Stadt, die Vertretungsstrukturen haben, ohne gleichzeitig Eigentümer\*innen zu sein. In Berlin existiert mit den Mieterräten auf Unternehmensebene und den Mieterbeiräten auf Quartiersebene eine fast einzigartige Struktur der Beteiligung der Mieter\*innen.

---

1 Die Gewobag wählt nicht im Jahr 2022, da sie erst 2019 den jetzigen Mieterrat gewählt hat.

2 WoVG Bln: [https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WoVG\\_Gesetzblatt\\_05.12.15.pdf](https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WoVG_Gesetzblatt_05.12.15.pdf)





Dr. Ulrike Hamann, © WVB

In den letzten Jahren konnten wir die Zahl der Mieterbeiräte in den landeseigenen Wohnungsunternehmen kontinuierlich steigern. Im Jahr 2020 gab es insgesamt 118 Mieterbeiräte in den sechs Unternehmen, in denen sich 531 Menschen engagiert haben. Derzeit werden über 200.000 Wohnungen durch Mieterbeiräte vertreten. Laut Kooperationsvereinbarung des Landes Berlin mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen sind diese aufgefordert, in Siedlungen ab 300 Wohnungen einen Mieterbeirat einzurichten. Der Abdeckungsgrad der Wohnungsbestände mit Mieterbeiräten konnte in den letzten Jahren bei vier von sechs Unternehmen gesteigert werden, wobei sich in der Veränderung des Abdeckungsgrads neben der Entwicklung der Anzahl an neu gewählten Mieterbeiräten auch die Erweiterung des

Wohnungsbestands durch Ankäufe und Neubau als Folge des Wachstumskurses widerspiegelt. Alle sechs Unternehmen sind bemüht, in den nächsten Jahren weitere Mieterbeiräte zu gründen und den Abdeckungsgrad der Wohnungsbestände mit Mieterbeiräten in den nächsten Jahren auszudehnen. Und auch die Mieterräte und Mieterbeiräte sind in den kommenden Monaten gefragt, dabei mitzuhelfen, in den neu angekauften Beständen der über 14.000 Wohnungen von Vonovia und Deutsche Wohnen neue Mieterbeiräte aufzustellen. Die Erfahrungen bestehender Mieterbeiräte können an die neuen Siedlungen weitergegeben und die Wohnungsunternehmen bei der großen Aufgabe, neue Mieter\*innenvertretungsstrukturen zu gründen, unterstützt werden.

Die Mieterräte auf Unternehmensebene wurden erstmals im Herbst 2016 auf Grundlage des Wohnraumversorgungsgesetzes gewählt. Sie vertreten die Interessen der Mieter\*innen auf Unternehmensebene und im Aufsichtsrat der Unternehmen. Landesweit sind in den sechs Mieterräten insgesamt 47 Menschen engagiert. Oftmals sind Mieterräte auch als Mieterbeiräte tätig, sodass sie eine doppelte Verantwortung für ihr Quartier und für ihr Unternehmen tragen.

Um sich als Mitglied im Mieterrat oder Mieterbeirat zu engagieren, braucht es Mut, Beharrlichkeit und diplomatisches Geschick. Mieter\*innenvertreter\*innen setzen sich täglich für die Belange ihrer Nachbar\*innen ein, sie tragen zu Konfliktlösungen bei und halten so die Nachbarschaft zusammen. Auch die Wohnungsunternehmen profitieren von stabilen Nachbarschaften und Quartieren. Die Mieterbeiräte beleben die Kieze und geben den Mieter\*innen ihre Stimme, die sie auch gegenüber dem Wohnungsunternehmen stark machen. Damit sind sie ein wertvoller Ansprechpartner für die landeseigenen Wohnungsunternehmen und die Wohnraumversorgung Berlin. Dass die Zusammenarbeit zwischen Mieter\*innenvertretung und Wohnungsunternehmen immer reibungslos verläuft, kann niemand erwarten. Aber die geteilten Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass die Verbindlichkeit der Mieter\*innengremien und die Bereitschaft, gemeinsam Entscheidungen mitzutragen, immer dann am größten ist, wenn tatsächliche Mitgestaltungsmöglichkeiten vorhanden sind. Denn nichts motiviert Menschen mehr, sich in ihrer Freizeit zu engagieren, als die Möglichkeit, das Zusammenleben aktiv mitgestalten zu können. Daher ist es auch wichtig, diese Rechte der Mitgestaltungsmöglichkeit zu verankern und möglichst genau zu definieren. In der letzten Legislatur ist es nicht gelungen, die Rechte der Mieterbeiräte in einer Gesetzesno-

velle des WoVG genauer festzuschreiben. Nach einer juristischen Prüfung enthält der Entwurf des novellierten Gesetzestextes nun rechtseindeutige Begriffe. Ich versichere Ihnen, dass ich mich im Vorstand der WVB und gegenüber der Senatsverwaltung für Wohnen auch in der neuen Legislatur dafür einsetzen werde, dass diese Novelle auf den Weg kommt.

Ich wünsche nun uns allen eine produktive Konferenz mit einem großen Mehrwert in unserer Arbeit für die Interessen der Mieter\*innen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen.

### 3. Keynote zu den Mieterratswahlen 2022

---

**Ingo Malter, Geschäftsführer der STADT UND LAND Wohnbauten GmbH**

Hinsichtlich der Durchführung von Mieterratswahlen besteht bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bereits Übung. Dennoch sind sicherlich weitere Verbesserungen möglich. In erster Linie bin ich heute allerdings hier, um für das Modell der Mieterratswahlen Werbung zu machen.

Dieses Modell wurde teilweise als „Alibiveranstaltung“ diffamiert, als etwas, das nebenbei läuft und letztendlich keinen richtigen Einfluss auf die Geschäftspolitik der Wohnungsbaunehmen hat. Dem möchte ich entschieden entgegentreten: Sie, die Mitglieder unserer Mietergremien, sind überwiegend diejenigen, die sich bereits engagieren. Ich möchte Sie ermuntern, dies weiterhin zu tun beziehungsweise Ihr Engagement noch auszuweiten. Trotz der leider bei den letzten Wahlen relativ geringen Wahlbeteiligung stellen Sie sich dieser Aufgabe und vertreten damit die Mehrheitsmeinung der Mieterinnen und Mieter.

Die Mieterräte haben nicht nur ein Anhörungs-, Beratungs- oder Informationsrecht. Aus jedem Mieterrat der sechs öffentlichen Wohnungsunternehmen ist eine Person stimmberechtigtes Mitglied im jeweiligen Aufsichtsrat, ein weiteres Mieterratsmitglied fungiert als ständiger Gast. Das bedeutet, dass in den entscheidenden Gremien der Unternehmen für zwei Mitglieder des Mieterrates die Möglichkeit besteht, die Interessen der Mieterschaft und der Nachbarschaften einzubringen und ihnen Gehör zu verschaffen.

Natürlich ist es so, dass im Dialog zwischen Mieterrat und Unternehmensführung nicht alle Vorstellungen und Wünsche durchgesetzt werden, aber das haben wir gemeinsam, denn die Unternehmen können das auch nicht. In unserer Gesellschaft suchen wir immer wieder Kompromisse und die kommen zustande, wenn Menschen mit unterschiedlichen Interessen intensiv miteinander reden, sich gegenseitig zuhören, Argumente austauschen, sich konstruktiv streiten und am Ende zu einer Lösung kommen. Mit dieser Lösung sind dann meistens nicht alle rundum glücklich, aber in der Regel ist auch niemand völlig unglücklich damit.



Aus persönlicher Erfahrung in der Zusammenarbeit mit dem Mieterrat der STADT UND LAND in den letzten fünf Jahren kann ich berichten, dass die konstruktive Zusammenarbeit wirklich gut funktioniert hat. Zunächst haben wir uns kennengelernt, dann haben wir den Mieterratsmitgliedern vermittelt, welchen Auftrag die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen haben, wie sie diesem Auftrag nachgehen und wie die Rahmenbedingungen bei der Umsetzung dieses Auftrages aussehen. Hinsichtlich der Rahmenbedingungen besteht eine gewisse Hierarchie: Auf der höchsten Stufe steht das Gesetz, das ist das oberste Primat des Handelns. Dem folgt der satzungsgemäße Auftrag des Unternehmens und die Einhaltung der Geschäftsordnung. In weiteren Vereinbarungen mit dem Gesellschafter werden dann zusätzliche Ziele festgelegt, zu deren Erreichung die öffentliche Wohnungswirtschaft Berlins beitragen soll.

In der Gründungsurkunde der STADT UND LAND aus dem Jahr 1924 ist sinngemäß festgehalten, dass der Zweck des Unternehmens die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung ist. Damit ist vieles gesagt, aber im Einzelnen ist natürlich in einem kontinuierlichen Prozess auszuhandeln, was das bedeutet. Sie wissen, dass das teilweise auch mit konfliktären Entscheidungssituationen einhergeht. Bei einem Neubauvorhaben in der



Ingo Malter, © WVB

unmittelbaren Nachbarschaft zum Beispiel ist es nachvollziehbar, wenn die benachbarten Mieterinnen und Mieter mit der Auswirkung auf ihre unmittelbare Umgebung nicht zufrieden sind. Diese Ansätze und Veränderungen müssen miteinander ausgetragen und Lösungen gefunden werden.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben eine gewisse Vermittlerrolle wahrzunehmen, da sie gemäß dem Auftrag des Gesellschafters den Neubau von Wohnungen vorantreiben und umsetzen. Damit schaffen sie Wohnraum für Menschen, die zu diesem Zeitpunkt noch gar keine Wohnung suchen oder noch nicht in Berlin sind. Andererseits haben die Mieterinnen und Mieter vielfach Bedenken gegenüber Verdichtungen in ihren Quartieren. Es ist manchmal schwer, hier zu vermitteln. Ich persönlich habe in diesem Zusammenhang gute Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit

den Mieterräten gesammelt, da in einer konstruktiven Zusammenarbeit diese konträren Positionen verdeutlicht, diskutiert und abgewogen werden konnten.

Was ich anfangs gesagt habe, möchte ich an der Stelle noch einmal wiederholen: Der Mieterrat ist ein wichtiges Bindeglied zwischen den Mieterinnen und Mietern, den Nachbarschaften und den Quartieren mit der Vermietungsgesellschaft. Hin und wieder erscheint es der Öffentlichkeit wie eine Abwehrschlacht, aber es ist ein wirkliches konstruktives Miteinander.

Als Vermieter haben wir von vornherein ein Handicap: Denn das Image eines Vermieters ist auf den ersten Blick nicht unbedingt positiv. Vermietungsgesellschaften spielen in der öffentlichen Wahrnehmung in der gleichen Liga wie Gebrauchtgüterhändler, Versicherungsmakler und so weiter, denen man grundsätzlich mit einer gewissen Skepsis begegnet. Ich habe persönlich eine große Freude daran, diese Skepsis nach Möglichkeit auszuräumen. Das geht allerdings nur im Dialog. Die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin verfügen derzeit insgesamt über rund 330.000 Wohnungen – da ist es schwer, mit jeder Mieterin und jedem Mieter in Kontakt zu treten. Deswegen sind die Gremien wie der Mieterrat der sinnvolle Weg, der im Dialog und gebündelt in der Kommunikation mit unseren Mieterinnen und Mietern helfen kann.

Das alles vorangestellt und damit abschließend möchte ich mich hiermit bei allen Engagierten bedanken, die sich auf dem Gebiet der Mietervertretung schon einsetzen, die sich als Kandidatinnen und Kandidaten zur Verfügung gestellt haben beziehungsweise zur Verfügung stellen. Und natürlich gilt mein Dank auch denen, die wählen. Die nächsten Wahlen der Mieterräte in fünf städtischen Wohnungsgesellschaften stehen im Frühjahr 2022 bevor. Ich würde mich freuen, wenn Sie in Ihrer Nachbarschaft mit uns gemeinsam für das Modell der Mieterbeteiligung Werbung machen.

Ich hoffe, ich konnte verdeutlichen, dass grundsätzlich bei allen landeseigenen Wohnungsbauunternehmen die Bereitschaft sehr ausgeprägt ist, mit den Mietervertreterinnen und -vertretern an einem Tisch gemeinsam über möglichst gute Lösungen zu diskutieren, um kritische Situationen zu meistern und stabile Wohnquartiere in guten Nachbarschaften zu erreichen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. Ich wünsche eine angeregte Diskussion.

## 4. Podiumsdiskussion zum Thema „Mehrwert der Interessenvertretung“

---

Die drei vorangegangenen Redebeiträge machen deutlich, wie wichtig ein konstruktives Verhältnis zwischen den Wohnungsunternehmen und den Mieter\*innen ist. Wie dieses gemeinsame Anliegen in der Praxis gelebt wird, diskutieren Holger Sykulla (Mieterat, HOWOGE<sup>3</sup>), Dr. Anja Köhler (Mieterbeirat Karl-Marx-Allee<sup>4</sup>) und Katrin Baba-Kleinhaus (Kordinatorin für Mieter\*innengremien, degewo) moderiert von Marie Neumüllers (Urbanizers) in einer Podiumsrunde.

Mit der erstmaligen Wahl der Mieterräte 2016 wurde die Vertretungsstruktur der Mieter\*innen um eine neue Ebene ergänzt. Bei den Wohnungsunternehmen gibt es seither eine zentrale Anlaufstelle für die Mieter\*innengremien, deren Ausgestaltung und Eingliederung in die Unternehmensstruktur verschieden sind.

---

<sup>3</sup> <https://www.howoge.de/mieterservice/mieterat.html>

<sup>4</sup> <https://www.mieterbeirat-kma.de/>



Vertreter\*innen der Gremien und der Unternehmen im Gespräch, © Urbanizers

Viele Mieterräte wurden durch die Erfahrungen im eigenen Wohnquartier dazu motiviert, sich zur Wahl aufstellen zu lassen. Manche Mieterratsmitglieder üben beide Ehrenämter parallel aus und sind auch in einem Mieterbeirat aktiv. „Man hat Probleme gesehen im eigenen Kiez, man wollte etwas verändern und hat sich dann entschlossen, aktiv zu werden“, berichtet Holger Sykulla. Die anfängliche Motivation, sich im Mieterrat engagieren zu wollen, ist bei den meisten Mitgliedern ähnlich: Sie wollten die eigenen Kompetenzen und fachlichen Qualifikationen für Verbesserungen für die gesamte Mieter\*innenschaft einsetzen.

Welche Tatkraft die Mieter\*innengremien haben können, wird deutlich am Mieterbeirat Karl-Marx-Allee, berichtet Dr. Anja Köhler. Er wurde gebildet, als die Privatisierung der Wohnungen in der Karl-Marx-Allee anstand, mit dem Ziel, die Mieter\*innen vor nachteiligen Entwicklungen zu schützen. Mit dem Kaufinteresse der Deutsche Wohnen SE an mehreren Wohnblöcken standen die Mieter\*innen unter enormem Handlungsdruck zur Abwendung des Kaufs, was zur starken Belegung des Mieterbeirats führte. Heute vertritt der Mieterbeirat als unternehmensübergreifendes Gremium nicht nur die Mieter\*innen der Gewobag und der WBM, sondern auch die Interessen von Mieter\*innen privater Eigentümer\*innen. Solche Konstellationen könnten vor dem Hintergrund der derzeitigen Bewegung am Berliner Wohnungsmarkt künftig häufiger werden. Aus diesen Erfahrungen wird deutlich, welchen Mehrwert ehrenamtliches Engagement hat, aber auch, welche Kompetenzen gefragt sind: Nur durch das Expert\*innenwissen und juristische Erfahrungen der einzelnen Mitglieder des Mieterbeirats konnten Herausforderungen wie bspw. Fristen und Kosten bewältigt werden. Die zum Zeitpunkt des Eigentümerwechsels entstandenen Bündnisse bestehen bis heute. „Maßgeblich auch deshalb, weil wir unser Handeln transparent kommuniziert und alle Mieter\*innen und Partner\*innen mitgenommen haben“, resümiert Dr. Anja Köhler. Wie man in den Mieter\*innengremien den Wissenstransfer si-

chert, die Kommunikation verbessert und Bündnisse schließt, kann auch vonseiten der Unternehmen vermittelt und unterstützt werden, bspw. durch Schulungen oder Kiezveranstaltungen. Die Grundlage dafür bieten die Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen<sup>5</sup> und die jeweiligen Satzungen der Unternehmen. „Gerade in konkreten Projekten und bei Anliegen in einem bestimmten Quartier ist es für die Unternehmen wichtig, konkrete Ansprechpersonen zu haben“, betont Katrin Baba-Kleinhans. Die Mieterbeiräte sind meist gut vernetzt und kennen Kommunikationsstrukturen vor Ort, was einen großen organisatorischen Mehrwert für die Unternehmen darstellt. Umgekehrt ist das Angebot eines Mieterbeirats auch aus Sicht von Dr. Anja Köhler eine niedrighschwellige Möglichkeit für die Mieter\*innen, sich zu beteiligen und zwischen einzelnen Mieter\*innen und dem Unternehmen zu vermitteln.

Auch wenn die Mitarbeit in einem Mieter\*innengremium zeitaufwendig ist, so besteht der größte Mehrwert darin, die Interessen der Mieter\*innenschaft direkt ans Unternehmen heranzutragen und zu einem Interessenausgleich beitragen zu können, so Holger Sykulla. Durch die rechtlich gesicherte Stimme im Aufsichtsrat des Unternehmens kann der Mieterrat sogar mitbestimmen. Die Organisation im Team verleiht der Arbeit eine größere Sicht- und Hörbarkeit auch in der Politik, wodurch echte Wirkungsspielräume auf bezirklicher oder kommunaler Ebene entstehen. Nur so kann man langfristig etwas für die gesamte Mieter\*innenschaft errei-



Holger Sykulla, Dr. Anja Köhler und Katrin Baba-Kleinhans (linkes Bild) stehen dem Publikum (rechts) Rede und Antwort, © Urbanizers

chen. Bisher fällt es aber noch vielen Mieter\*innen schwer, die Gremien mit ihren unterschiedlichen Aufgaben zu unterscheiden. Berlinweit gibt es zudem mehrere Zusammenschlüsse und Initiativen (siehe Überblick auf Seite 22). Kontinuierliche Informationsvermittlung und eine verstärkte landesweite Vernetzung und Kommunikation zählen auch zu den Aufgaben der Mieterräte und Mieterbeiräte, konstatiert Dr. Anja Köhler.

---

<sup>5</sup> <https://inberlinwohnen.de/wp-content/uploads/2018/05/Mieterbeirat.pdf>

Holger Sykulla hält die Organisation der aktuellen HOWOGE-Gremien für ein gutes Konzept. Eine verbindliche Kooperationsvereinbarung sieht u. a. regelmäßige Abstimmungen zwischen den Mieterbeiräten und dem Mieterrat vor. Die kleine Anzahl an Involvierten, die kontinuierlich zusammenarbeiten, macht die Kommunikation und den Wissenstransfer – sowohl zwischen den Gremien als auch mit dem Wohnungsunternehmen – und die Formulierung gemeinsamer progressiver Zielsetzungen erheblich leichter. Detlev Lezim vom Mieterbeirat Karlshorst (HOWOGE) stellt in seinem Publikumsbeitrag klar, dass die Anzahl an Mieterbeiräten in den Unternehmen sehr unterschiedlich ist und dass die Zahl der vertretenen Wohneinheiten stark variiert. Wenn es wenige Mieterbeiräte gibt, wird die Zusammenarbeit untereinander zwar einfacher, aber wenn die geringe Anzahl an Mieterbeiräten dazu führt, dass sich Mieterbeiräte um 1.000 und mehr Wohneinheiten kümmern müssen, entsteht dadurch zwangsläufig ein geringerer Quartiersbezug. Deswegen sollten weiter neue Mieterbeiräte gegründet und mehr Aktive für das Engagement gewonnen werden.

Marie Schubenz vom Mieterrat Neues Kreuzberger Zentrum<sup>6</sup> (NKZ) weist in ihrem Beitrag aus dem Publikum auf ein neues Vernetzungsangebot hin: Gemeinsam mit dem „Bündnis kommunal und selbstverwaltet Wohnen“<sup>7</sup> und der Initiativgruppe Berliner Mieterbeiräte entsteht seit April 2021 ein Netzwerk für die Mieter\*innenmitbestimmung, das einen landesweiten Austausch ermöglicht. Auch die Mieterräte sind eingeladen, sich darin zu engagieren. Die Wohnungsunternehmen können bei der Vernetzung unterstützen, z. B. um neu gewählte Mieterbeiräte gezielt zu integrieren, fügt Katrin Baba-Kleinhans hinzu. Aber sie plädiert auch dafür, die vielfältigen Ziele und Ansprüche an die eigene Arbeit der Mieterbeiräte zu akzeptieren: Nicht alle wollen sich außerhalb ihrer Nachbarschaft vernetzen, manchen reichen die quartiersbezogenen Aktivitäten aus. Ehrenamtliches Engagement wird auch bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen immer diverser. Zukünftig gilt es diese Vielfalt als Chance zu nutzen. Basisarbeit in den Quartieren und gremienübergreifende Zusammenarbeit in einer landesweiten Interessenvertretung sind gleichermaßen wichtig.

---

<sup>6</sup> <http://mieterratnkz.de/>

<sup>7</sup> <https://kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de/>



## 5. Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen

### Arbeitsgruppe 1: Vernetzung im und über das Quartier hinaus

Um Austausch zu gewährleisten, gemeinsam Lösungen zu finden und erfolgreiche Strategien in die Breite zu tragen, ist die Vernetzung im Quartier, die Vernetzung mit anderen Akteuren der Mieter\*innenvertretung, aber auch die Vernetzung mit den Wohnungsunternehmen von großer Bedeutung. In der Arbeitsgruppe werden Erfahrungen und Möglichkeiten rund um das Thema Vernetzung diskutiert.

In ihren Inputs betonen sowohl Cornelia Würz (STADT UND LAND) als auch Marie Schubenz (Mietererrat Neues Kreuzberger Zentrum, kurz NKZ), dass Vernetzung für eine erfolgreiche Arbeit enorm wichtig ist. Zum einen kann ein Blick in andere Bezirke und Quartiere die Sicht auf das eigene Zuständigkeitsgebiet erweitern und neue Impulse bringen. Zum anderen ist vor allem ein breites Netzwerk vor Ort wichtig, das neben Mieter\*innenvertretungen auch andere zentrale Akteure wie Gewerbetreibende, die Polizei oder das Quartiersmanagement einbezieht. Denn letztlich können Mieter\*innenbelange nicht isoliert betrachtet werden, sondern sollten immer auch in den räumlichen Kontext gesetzt werden. Allem voran liegt dabei natürlich der Fokus auf die Mieter\*innen, für die unterschiedliche Formate der Ansprache genutzt werden sollten, um möglichst viele zu motivieren, sich in ihrem Kiez zu engagieren. Die Erfahrung zeigt, dass die Mieter\*innenansprache kleinteilig als Tür-zu-Tür-Ansprache erfolgen sollte, da häufig selbst langjährigen Mieter\*innen die Möglichkeiten der Mieter\*innenbeteiligung unbekannt sind.



Austausch in der Arbeitsgruppe 1, © Urbanizers

Selbstwirksamkeit durch Mitgestaltungsmöglichkeiten kann das Engagement stärken. Marie Schubenz betont aus diesem Grund erneut die Notwendigkeit einer Novellierung des Wohnraumversorgungsgesetzes. Um Mieter\*innen effektiv erreichen zu können, sind aus ihrer Sicht zudem zwei Punkte zentral: Erstens müssen die räumlichen Einheiten, die durch einen Mieterbeirat vertreten werden, verkleinert werden; zweitens müssen seitens der Unternehmen und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mehr Ressourcen (Räumlichkeiten, finanzielle Unterstützung etc.) zur Verfügung gestellt werden.

Als erfolgreiches Beispiel von Vernetzung innerhalb eines Unternehmens wird der Rat der Vorsitzenden genannt, der sich aus Vertreter\*innen der WBM-Mieterbeiräte zusammensetzt und sich kontinuierlich monatlich mit den zuständigen Unternehmensvertreter\*innen zum Austausch trifft. Außerdem steht der Sprecher des Rats in jährlichem Kontakt mit der Geschäftsführung der WBM.



Als weitere Vernetzungsformate werden das Mieter\*innen Mitbestimmung Netzwerk Berlin (MiMi-Netz) und die Initiativegruppe Berliner Mieterbeiräte (IniGr-BMBR) vorgestellt. Im MiMi-Netz haben sich neben Mieterbeiräten auch die Initiativen der rekommunalisierten Wohnungsbestände zusammengeschlossen. Das MiMi-Netz legt den Schwerpunkt seiner Arbeit auf die gesetzliche Implementierung der Mieter\*innenmitbestimmung. Die IniGr-BMBR ist ein Zusammenschluss von Vertreter\*innen der Berliner Mieterbeiräte und dient dem Erfahrungsaustausch, der Orientierung und der gemeinsamen Interessenvertretung der Mieter\*innen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen gegenüber den Geschäftsführungen und Vorständen, dem Berliner Senat sowie dem Berliner Abgeordnetenhaus. Als Beispiel für eine erfolgreiche Vernetzung im Quartier berichtet Marie Schubenz von der selbstorganisierten Neugestaltung eines Spielplatzes in der Nachbarschaft des NKZ zusammen mit anderen Initiativen aus dem Kiez. Ausführliche Berichte zur Vor-Ort-Arbeit finden sich auf [www.kottbussertor.org](http://www.kottbussertor.org).

Einhellig wird der Wunsch nach einer zentralen Plattform geäußert, auf der die Arbeit der Mieter\*innen Räte und -beiräte transparent und anderen zugänglich gemacht werden kann. Ziel soll eine stadtweite Vernetzung sein.



Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe 1, © Urbanizers

## Arbeitsgruppe 2: Organisation von Vielfalt

Traditionell engagieren sich bei den Mieterräten und Mieterbeiräten vornehmlich Menschen ab 65 Jahren und ohne Migrationshintergrund. Demografisch, ethnisch und soziokulturell entspricht dies nicht dem Querschnitt der Mieter\*innenschaft. Deshalb befasst sich die Arbeitsgruppe mit dem Thema „Vielfalt“ und sucht nach Ideen, wie diese gefördert werden könnte, um zukünftig mehr der heterogenen Mieter\*innenschaft zu entsprechen. Mit Unterstützung durch Kirsten Huthmann (Kordinatorin für Mieter\*innengremien, GESOBAU) und Amala Meiwes-Konyali (Referentin für Partizipation in der Migrationsgesellschaft, Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales) wird über Herausforderungen und Strategien bei der Diversifizierung der Mieter\*innengremien diskutiert und es werden gute Beispiele vorgestellt.

Eine generelle Herausforderung beim Engagement in einem ehrenamtlich tätigen Gremium ist die Tatsache, dass die individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten der ehrenamtlich zu leistenden Arbeit nicht immer mit den Aufgaben und Pflichten des Gremiums übereinstimmen. Beispielsweise ist es notwendig, immer wieder ein Gleichgewicht zwischen dem Zeitaufwand und dem vorhandenen persönlichen Zeitbudget zu finden. Zu wenig allgemeines Wissen über die Gremienarbeit, Sprachbarrieren oder verschiedene Ansprüche an die eigene Arbeit können die Zusammenarbeit in einem heterogen zusammengesetzten Gremium erschweren. Darüber hinaus finden sich in Mieter\*innengremien oftmals verschiedene Interessengruppen mit unterschiedlichen Anliegen und Zielen wieder. Unterschiedliche Intentionen können dazu führen, dass die Mitglieder eines Mieter\*innengremiums keinen gemeinsamen Arbeitsmodus finden und die Zusammenarbeit frühzeitig beenden.

Ein Großteil der Mieterräte und Mieterbeiräte ist deshalb zurzeit nicht divers besetzt. Deshalb muss Vielfalt in Mieter\*innengremien stärker in den Fokus genommen und der Prozess der Mitgliedergewinnung neu gedacht werden. Wie erreichen das Angebot und die Einladung zur Mitarbeit in den Mieterräten und Mieterbeiräten unterschiedliche Zielgruppen? Wie wird die ehrenamtliche Arbeit attraktiver, bekannter und offen für Neues? Wie können längerfristig Interesse und eine stärkere Vernetzung

generiert werden? Grundsätzlich muss es das Ziel aller Akteure sein, Diversität positiv zu besetzen. Eine höhere Sichtbarkeit der Gremien kann dazu beitragen, die kulturelle und demografische Vielfalt als Potenzial für die Mieter\*innenschaft vor Ort zu fördern.

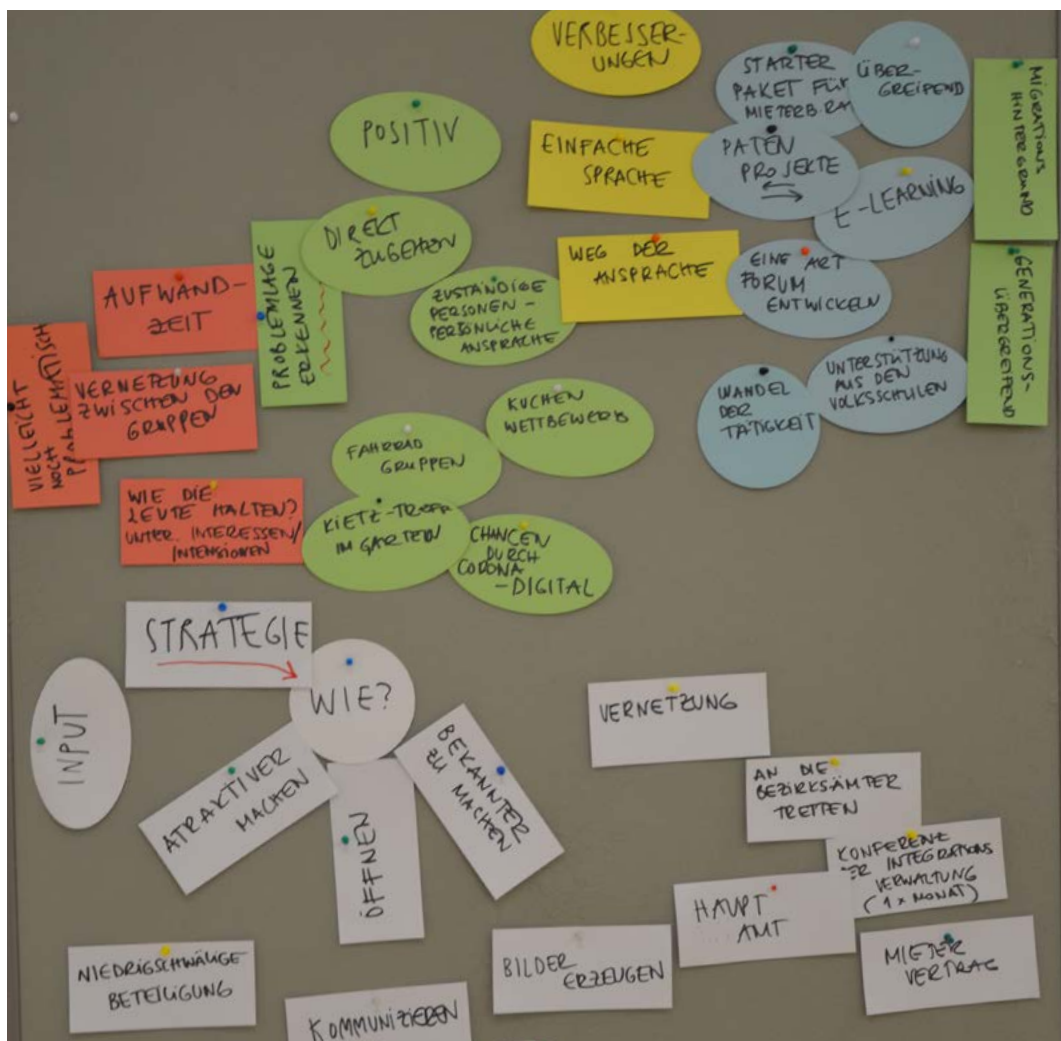
In der Diskussion werden mehrere gute Beispiele genannt, z. B. Kieztreffen im Garten (degewo Kundencenter Süd), kultureller Austausch beim gemeinsamen Backen und Vorbereiten von Festen oder digitale Medien und Formate,

wie auf verschiedenen Kanälen möglichst unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden können. Durch den Einsatz digitaler Medien konnte gerade während der Pandemie eine neue Reichweite generiert werden. Die Diskutant\*innen der Arbeitsgruppe betonen die Wichtigkeit, zielgruppenge-



Arbeitsgruppe 2, © Urbanizers

rechte analoge Informationsmaterialien zu nutzen, z. B. in einfacher Sprache, unterschiedlichen Herkunftssprachen oder zielgerichtet adressiert an bestimmte Gruppen. Weitere Vorschläge sind die Anfertigung von „Starter-Paketen“ oder die Initiierung von Patenschaften, wobei immer eine Möglichkeit des direkten gegenseitigen Austauschs gegeben sein sollte.



Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe 2, © Urbanizers

Die Arbeitsgruppe ist sich einig, dass die Auseinandersetzung mit dem Thema „Diversität in Mieter\*innengremien“ von zentraler Bedeutung ist und das Bewusstsein über die Komplexität der Fragestellungen wächst. Zukünftig gilt es, für die Tätigkeit der Mieterbeiräte und Mieterräte dafür auch entsprechend neue Prozesse und zeitgemäße Standards zu entwickeln.

## Arbeitsgruppe 3: Blick in die Praxis - Beispiele erfolgreicher Mieter\*innenmitgestaltung

Mieterbeiräte nutzen vielfältige Wege, um Mieter\*innen an der Entwicklung, Pflege und Gestaltung ihrer Quartiere zu beteiligen. Oft werden sie mit konkreten Anliegen kontaktiert und sind die ersten Ansprechpartner\*innen vor Ort. Welche Chancen bieten unterschiedliche Formate? Wo liegen Stolpersteine bei der Umsetzung? Und welche Voraussetzungen braucht es, damit die Beteiligung gelingt? Ziel der Arbeitsgruppe ist es, Erfahrungen zu teilen und Empfehlungen für die Praxis zu formulieren.

Mieter\*innensprechstunden sind ein bewährtes Angebot, um Anliegen der Mieter\*innen aufzugreifen und an die Unternehmen weiterzuleiten. Benjamin Findeisen (Mieterbeirat Marzahn-Mitte, degewo) spricht sich dafür aus, diese Sprechstunden in Präsenz durchzuführen. Der persönliche Kontakt hat eine besondere Bedeutung, gerade in der Pandemie. Zu den Gelingensbedingungen zählen gute Öffentlichkeitsarbeit (z. B. über Flyer oder Website), ein ausreichendes Werbebudget sowie Kontakte im Quartier. Besonders wichtig ist die Unterstützung der praktischen Arbeit, bspw. auch durch die Zurverfügungstellung von Mobiltelefonen. Es herrscht Konsens, dass die regelmäßige Nutzbarkeit eigener Räumlichkeiten von zentraler Bedeutung für die Arbeit von Mieterbeiräten sowie für die Durchführung von Sprechstunden ist.



Arbeitsgruppe 3, © Urbanizers

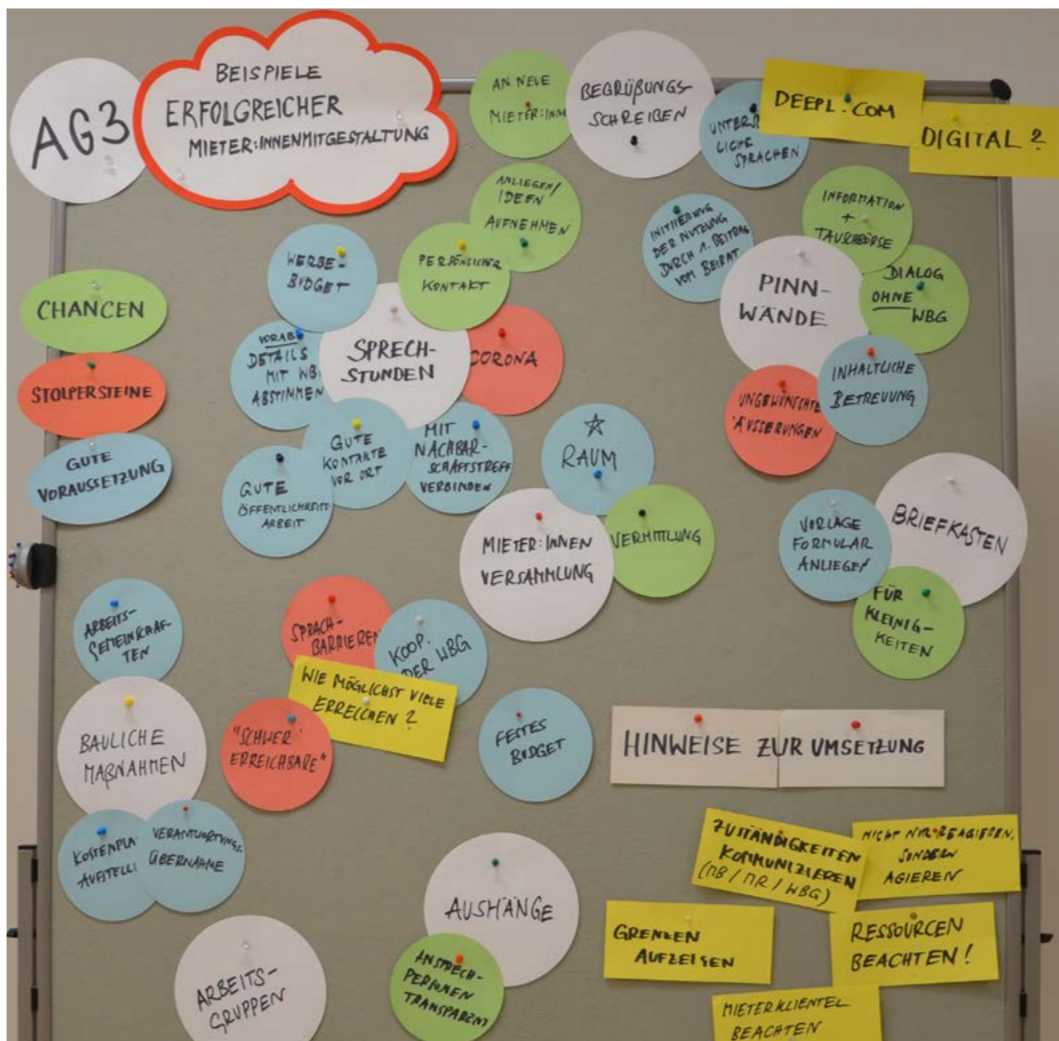
Eberhard Elsing (Mieterbeirat Frankfurter Allee, HOWOGE) stellt das Format der Dialogwände vor. Diese Pinnwände ermöglichen die Kommunikation zwischen den Mieter\*innen. Stolpersteine liegen in der Notwendigkeit und dem Aufwand der inhaltlichen Betreuung sowie im Risiko von Vandalismus. Um Hemmschwellen zu reduzieren, können Beiträge des Mieterbeirats helfen, den Dialog zu initiieren.

Weitere Formate für eine gelungene Mieter\*innenmitgestaltung:

- Hausaushänge eignen sich für die Information und Kommunikation zentraler Ansprechpersonen.
- Briefkästen können für kleinere Anliegen, bspw. mithilfe vorgefertigter Formulare, genutzt werden.
- Mieter\*innenversammlungen sind Angebote der Wohnungsunternehmen; der Mieterbeirat kann hier jedoch eine wichtige Vermittlungsfunktion einnehmen.
- Begrüßungsschreiben werden an alle neuen Mieter\*innen gesendet und schaffen nicht nur eine positive Grundstimmung unter der Mieter\*innenschaft, sondern können, wenn sie in unterschiedlichen Sprachen verfasst sind, helfen, Sprachbarrieren zu überwinden.
- Arbeitsgruppen (z. B. zu den Themen „Grünflächen“, „Kultur“ etc.) können vom Mieterbeirat initiiert werden und sich dann verselbstständigen. Das Format fördert Eigeninitiative und Engagement. Arbeitsgruppen können auch bauliche Maßnahmen im Quartier erarbeiten und umsetzen, solange diese abgestimmt und finanziert sind.



Die Arbeitsgruppe diskutierte intensiv über die Rahmenbedingungen für den Erfolg dieser Formate. Viele Mieterbeiräte wünschen sich eigene Räumlichkeiten, die einen dauerhaften Anlaufpunkt im Quartier sowie Nachbarschaftstreff darstellen und den kontinuierlichen Austausch mit den Mieter\*innen ermöglichen können. Gewünscht werden zudem feste Budgets (Verfügungsfonds), die die Umsetzung kurzfristiger Angebote erlauben. Die Arbeitsgruppe forderte zudem bezirksübergreifende Maßnahmen in Kooperation mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen, um Mieter\*innen, die bisher nicht erreicht werden, fürs Mitmachen zu gewinnen. Bei allen Formaten sind die zeitlichen Ressourcen, Kompetenzen und Zuständigkeiten aller Beteiligten zu berücksichtigen. Ziele und Grenzen der Formate sind vor der Durchführung gemeinsam zu erörtern.



Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe 3, © Urbanizers

## Arbeitsgruppe 4: Mieterratswahlen 2022

Im Frühjahr 2022 führen fünf von sechs der landeseigenen Wohnungsunternehmen zum zweiten Mal die Wahlen der Mieterräte durch. Die Erfahrungen aus der ersten Wahl zeigen, dass die Vorbereitung des Wahlprozesses als eine gemeinschaftlich zu bewältigende Aufgabe von Unternehmen, Mieterbeiräten und den bestehenden Mieterräten verstanden werden muss. Die AG diskutiert, welche Aspekte den Mieterbeiräten und Mieterräten in der Vorbereitung der Wahlen besonders wichtig sind und welche Unterstützung sich die Wohnungsunternehmen von den Gremien wünschen. Die AG wird unterstützt von den drei Koordinator\*innen für Mieter\*innengremien Jasmin Rudolph (WBM) sowie Ines Neuwirth und Rilana Mahler (HOWOGE).

Bisher ist die Mieter\*innenschaft noch wenig über das Gremium Mieterrat informiert. Zur Förderung der Wahlbeteiligung ist es zentral, breit darüber aufzuklären, warum die Wahlen wichtig sind und warum man sich beteiligen sollte. In erster Linie soll das durch eine verstärkte und zielgruppengerechte Öffentlichkeitsarbeit durch die Unternehmen erfolgen. Zu diesem Zweck haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen einen animierten Informationskurzfilm zu den Mieterratswahlen 2022 produzieren lassen, der in der AG erstmals vorgeführt wird und auf eine positive Resonanz stößt. Es wird angeregt, den Film auch in anderen Sprachen zu veröffentlichen, um den diversen Herkünften der Mieter\*innenschaft gerecht zu werden. Neben digitalen Informationsmaterialien ist es allen wichtig, auch Printprodukte wie Mieter\*innenzeitschriften oder Hausaushänge zur Bewerbung der Mieterratswahlen zu nutzen, um die Informationsmöglichkeiten möglichst niedrigschwellig zu gestalten. Weitere Vorschläge sind Plakatwerbung an ausgewählten zentralen Orten oder Beiträge im regionalen Rundfunk.

Nicht nur das Bewusstsein für das aktive Wahlrecht soll gestärkt werden, auch die Möglichkeiten zur Kandidatur gilt es zu kommunizieren. In der ersten Wahlperiode wurden die Aufgaben und Pflichten des Mieterrats geschärft und die Rahmenbedingungen zur Zusammenarbeit abgesteckt, um einen Mehrwert der Mieter\*innenmitbestimmung für alle Seiten zu sichern. Dieses Wissen gilt es an potenzielle Kandidat\*innen heranzutragen. Aus Sicht der AG können vor allem die Mieterräte selbst dazu beitragen, indem sie Einblicke in ihre Arbeit und Erfahrungen geben, z. B. bei Informationsveranstaltungen und auf anderen niedrigschwelligen Kanälen. Einblick in



Ideenaustausch in der Arbeitsgruppe 4, © Urbanizers



die Arbeit der Mieterräte sollen auch eine Broschüre der WVB sowie ein weiterer Film bieten, den die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit der Wohnraumversorgung Berlin produzieren lässt. Sowohl die Broschüre als auch der Film werden Ende Januar 2022 zur Unterstützung der Gewinnung von Kandidat\*innen erscheinen. Der AG ist es nicht nur wichtig, engagierte Kandidat\*innen für das Amt des Mieterrats zu begeistern, sondern auch, dass die Kandidaturen stärker der Vielfalt der Mieter\*innenschaft entsprechen. Deshalb bedarf es auch hier mehrsprachiger Informationsmaterialien, um die Breite der Mieter\*innenschaft zu erreichen und zur Kandidatur zu motivieren.



Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe 4, © Urbanizers

Das Video der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu den Mieterratswahlen 2022 ist zu finden unter:

<https://inberlinwohnen.de/thema-der-woche/mieterratswahl-2022/>

Der Film und die Broschüre der Wohnraumversorgung Berlin in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sind zu finden unter:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/mieterratswahlen>

## Kontakte und Vernetzungsmöglichkeiten

---

### Mierräte

#### **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.de](mailto:mieterrat@wbm.de)

POST: Mieterrat WBM  
Köpenicker Str. 104  
10179 Berlin

### Initiativen

#### **Initiativgruppe der Berliner Mieterbeiräte**

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

#### **Mieter\*innen Mitbestimmung in Berlin (MiMi-Netz)**

WEB: <https://listen.jpberlin.de/mailman/listinfo/miminetz-berlin>

#### **Bündnis kommunal und selbstverwaltet Wohnen**

WEB: <https://kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de/>

MAIL: [info@kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de](mailto:info@kommunal-selbstverwaltet-wohnen.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/Service/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
- 16:30 Uhr**      **Begrüßung**  
Marie Neumüllers, Urbanizers
- Grußwort**  
Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung
- 16:45 Uhr**      **Aktuelles aus der Arbeit der Wohnraumversorgung Berlin**  
Volker Härtig, Vorstandsmitglied der WVB
- 16:55 Uhr**      **Thematische Einführung in die Mehrwerte der Interessenvertretung**  
Dr. Ulrike Hamann, Vorstandsmitglied der WVB
- 17:05 Uhr**      **Keynote zu Mieterratswahlen 2022**  
Ingo Malter, Geschäftsführer der STADT UND LAND Wohnbauten mbH
- 17:15 Uhr**      **Podiumsdiskussion zum Thema „Mehrwert der Interessenvertretung“**  
mit Katrin Baba-Kleinhans, Koordinatorin für Mieter\*innen bei der degewo  
Holger Sykulla, Vorsitzender des Mieterrats HOWOGE  
Dr. Anja Köhler, Vorsitzende des Mieterbeirats Karl-Marx-Allee  
Moderation: Marie Neumüllers, Urbanizers
- Fragen der Teilnehmer\*innen und Diskussion**
- 18:15 Uhr**      **Pause mit Imbiss und Getränken**  
Informeller Austausch
- 19:00 Uhr**      **Parallele Arbeitsgruppen**
- **AG 1: Vernetzung im und über das Quartier hinaus**
  - **AG 2: Organisation von Vielfalt**
  - **AG 3: Blick in die Praxis - Beispiele erfolgreicher Mieter\*innenmitgestaltung**
  - **AG 4: Mieterratswahlen 2022**
- 20:15 Uhr**      **Vorstellung der AG-Ergebnisse im Plenum**  
Marie Neumüllers, Urbanizers mit Interviews von Teilnehmenden
- 20:45 Uhr**      **Verabschiedung**  
Dr. Ulrike Hamann, Vorstandsmitglied der WVB

# Präsentation der Wohnraumversorgung Berlin von Dr. Ulrike Hamann

## Mehrwert der Interessenvertretung



Foto: Urbanizers

**Aktuelles aus  
der Arbeit der WVB**

## 5. KONFERENZ DER WVB FÜR DIE BERLINER MIETERRÄTE UND MIETERBEIRÄTE am 25. Oktober 2021

## Mieter\*innengremien



### Mieterräte

- Fortlaufende Qualifizierung und Unterstützung
- Schulungsmaterial zum Thema „Ausgewählte Kennzahlen der LWU“ auf Website der WVB veröffentlicht
- Schulung für Mieterräte zum Thema Betriebskosten am 02.12.2021 mit Referent aus dem Berliner Mieterverein



### Mieterratswahlen 2022

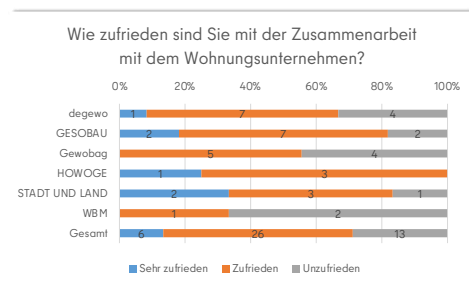
- Festlegung von Eckpunkten zur Vorbereitung und Durchführung der Mieterratswahlen 2022 durch die LWU in Abstimmung mit der WVB, SenSW und bestehenden Mieterräten
- Unterstützung der unternehmensinternen Kampagnen zu den Mieterratswahlen durch übergeordnete Öffentlichkeitsarbeit durch die WVB und SenSW
- Produktion eines Kurzfilms für Social Media Kanäle sowie Veröffentlichung einer digitalen Broschüre
- Ziel: lebendiger Einblick in die Arbeit der Mieterräte, deren Erfahrungen und deren Wirken

## Mieter\*innengremien



### Arbeitsbedingungen der Mieterbeiräte

- Erfassung der Arbeitsbedingungen mittels schriftlicher Befragung der Mieterbeiräte in 2020
- Beteiligung von 48 von 112 Mieterbeiräten aller LWU (43 % Rücklaufquote)
- Diskussion der Ergebnisse mit LWU und Mieterbeiräten im Rahmen eines Workshops im April 2021
  - gemeinsame Identifikation von Handlungsbedarfen
  - Klärung von Mindestanforderungen an die Arbeitsbedingungen
- Versand des auf Basis der Anregungen aus dem Workshop überarbeiteten Berichts im August 2021
- Umfassender und vergleichender Überblick über die Arbeitsbedingungen der Mieterbeiräte inkl. Empfehlungen als Grundlage für die Etablierung bzw. gemeinsame Weiterentwicklung guter Arbeitsbedingungen für Mieterbeiräte



## Vermietungsvorgaben



### Ergänzung der Kooperationsvereinbarung

- Abschluss der Verhandlungen zur Ergänzungsvereinbarung im April 2021
- Mit der Ergänzung der KoopV wird der nach wie vor angespannten Situation am Berliner Wohnungsmarkt Rechnung getragen:
  - mind. 50 % der Fläche der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden
  - Erhöhung des Anteils der Wohnungen für WBS-berechtigte Haushalte auf 63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen
  - Mietpreisbindung für Haushalte mit mittlerem Einkommen auch im freifinanzierten Neubau

### Bericht KoopV 2020

- Im Vergleich zu den Vorjahren mehr Auswertungen zum Wohnungsneubau
- Erweiterung der berichteten Daten, u.a. Wiedervermietung nach Wohnungsgrößen und Raumanzahl, Quartiere mit Ausnahmeregelungen bei der Wiedervermietungsquote, barrierefreier Neubaubestand, gebundener Wohnraum im Gesamtbestand etc.





## Modernisierung



### Leitlinien einer mieterfreundlichen Modernisierungsstrategie

- Ursprünglicher Auftrag aus Workshop mit Mieter\*innenvertretung im April 2019
- Ziel: Erarbeitung von Leitlinien für Mieter\*innen und LWU zur Durchführung von Partizipationsverfahren bei Modernisierungsvorhaben
- Anregung und Kritik verschiedener Betroffener systematisch aufbereitet
- Empfehlung Fachbeirat: Gründung einer Arbeitsgruppe zur Beratung eines neuen Leitlinienentwurfs
- Moderation und inhaltliche Begleitung der AG durch Urbanizers
- Aufgabe der AG: Weiterentwicklung des neuen Entwurfs zu einem Konsens
- Teilnehmer\*innen der AG: Vertreter\*innen der LWU, Mieterräte, Mieterbeiräte, Mieterberatungsbüros, Senatsverwaltungen, WVB
- Erste AG Sitzung am 3. November 2021, voraussichtlich vier Sitzungen
- Abschluss geplant im vierten Quartal 2021

## Modernisierung



### Warmmietenstudie

- Ziel der Studie: Erfassung der Auswirkungen von Maßnahmen der energetischen Modernisierung auf die Warmmieten
- Auftragnehmer InWIS - Institut Forschung & Beratung GmbH
- Abschluss der Studie Ende 2021/Anfang 2022

### Monitoring von Modernisierungsmaßnahmen

- Einrichtung eines jährlichen Monitorings von Modernisierungsmaßnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen



## Fachcontrolling: öffentlicher Bericht

Wohnraumversorgung Berlin  
Anstalt öffentlichen Rechts

BERLIN



### Gesamtbericht zur wirtschaftlichen Lage - öffentliche Fassung

- Seit 2017: Berichtswesen zum wohnungswirtschaftlichen Fachcontrolling (als vertraulicher Bericht für Verwaltung und Abgeordnetenhaus)
- 2020: erstmalig öffentlicher Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs LWU für das Berichtsjahr 2019
- Ziel des Berichts:
  - Information der interessierten Öffentlichkeit
  - Darstellung und Vergleich der Wirtschaftspraxis der LWU
  - Aufbereitung ausgewählter Daten auf ca. 50 Seiten
- Veröffentlichung des Bericht über das Jahr 2020 im November 2021



5. Konferenz der WVB für die Berliner Mierräte und Mieterbeiräte | 25.10.2021

7

## Mieter\*innenvertretung bei den LWU

Wohnraumversorgung Berlin  
Anstalt öffentlichen Rechts

BERLIN



### Mieterbeiräte bei den LWU 2018 bis 2020

	degwa	GESOBAU*	Gewobag**	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Anzahl Mieterbeiräte 2018	26	27	17	6	11	15	102
Anzahl Mieterbeiräte 2019	30	29	17	6	13	16	111
Anzahl Mieterbeiräte 2020	31	28	19	6	17	17	118
Anzahl Mitglieder 2018	139	54	73	54	46	83	449
Anzahl Mitglieder 2019	166	59	70	50	50	95	490
Anzahl Mitglieder 2020	173	54	82	49	69	104	531
Kooperationsrelevanter Bestand (31.12.2018)	67.657	41.933	61.167	50.547	44.293	30.873	306.470
Anzahl vertreter Wohnungen 2018	34.962	20.054	34.810	49.902	24.901	7.903	172.532
Abdeckungsgrad 2018	51,7%	47,8%	56,9%	82,4%	56,2%	25,6%	56,3%
Kooperationsrelevanter Bestand (31.12.2019)	69.304	42.390	69.587	62.207	47.723	31.282	322.493
Anzahl vertreter Wohnungen 2019	42.636	20.235	34.380	50.676	25.732	10.463	184.122
Abdeckungsgrad 2019	61,5%	47,7%	49,4%	81,5%	53,9%	33,4%	57,1%
Kooperationsrelevanter Bestand (31.12.2020)	72.190	43.842	71.989	63.952	49.098	31.846	332.917
Anzahl vertreter Wohnungen 2020	43.362	20.923	42.813	51.912	32.569	11.656	203.235
Abdeckungsgrad 2020	60,1%	47,7%	59,5%	81,2%	66,3%	36,6%	61,0%
Abdeckungsgrad 2020 zu 2019 in Prozentpunkten	-1,4	0,0%	10,1%	-0,3%	12,4%	3,2%	3,9

\* Bei der GESOBAU existieren mit der Senior\*innenvertretung und einer Sanierungsvertretung zwei zusätzliche Mieter\*inneninteressenvertretungen.

\*\* Zusätzlich existiert bei der Gewobag der Mierrat im Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ). Aufgrund seines Zuständigkeitsbereichs auf Quartiersebene kann er mit einem Mieterbeirat verglichen werden und unterscheidet sich deshalb von den Mierräten nach dem WoVG. Als Modellprojekt mit eigener Kooperationsvereinbarung fällt er nicht unter die hier gelisteten Mieterbeiräte.

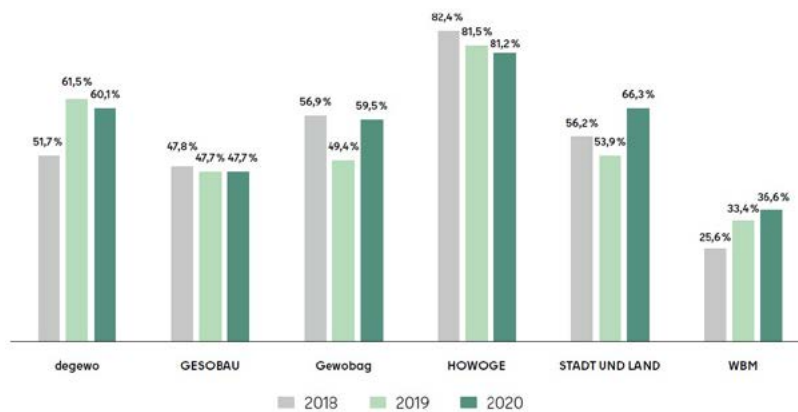
5. Konferenz der WVB für die Berliner Mierräte und Mieterbeiräte | 25.10.2021

9

## Abdeckungsgrad des Wohnungsbestandes mit Mieterbeiräten



Abdeckungsgrad des Wohnungsbestandes mit Mieterbeiräte 2018 bis 2020



## Mieterräte



### Mieterräte und wahlberechtigte Haushalte

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Wahlberechtigte Haushalte*	60.101	40.509	56.432	56.008	39.336	27.250	279.636
Anzahl der Mitglieder	11	7	9	9	6	5	47

\* Stichtag für die Zahl der wahlberechtigten Haushalte ist der Zeitpunkt der Wahl.  
Die Wahl des Mieterrats der Gewobag fand im Frühjahr 2019 statt, die der übrigen Unternehmen im Herbst 2016.

Wohnraumversorgung Berlin  
Anstalt öffentlichen Rechts

**BERLIN**

