

Investitionsplanung - Schulungsmaterial 2019

Materialien der WVB-Wohnraumversorgung Berlin



Impressum

Herausgeber:

Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts



Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts
Schillstr. 10
10785 Berlin

Vertreten durch den Vorstand:
Jan Kuhnert

Verfasser:

Dr. Maximilian Vollmer

Gestaltung und Layout:



STATTBAU GmbH
Roman Stricker
Hermannstr. 182 | 12049 Berlin
Telefon 030 69 081 -0 | Fax: -111
www.stattbau.de

Berlin, 10. März 2020

Inhalt

Die Investitionsplanung	6
Vorstellung der Investitionsplanung für Mieterräte	8
Erfahrungen aus Gießen	11
Vorstellung der Investitionsplanung eines fiktiven Wohnungsunternehmens	16
Fazit und Empfehlungen	25
Ansprechpartner und Kontakte	28
Anhang	30

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

Die vierte Schulungsveranstaltung widmete sich dem Thema:

„Investitionsplanung“

Die Veranstaltung fand am 14. Februar 2019, von 17.00 Uhr bis 20.00 Uhr im Aus- und Weiterbildungszentrum (AWZ) der STADT UND LAND GmbH, Karl-Marx-Straße 139, in Berlin-Neukölln statt.

Das vorliegende Schulungsmaterial fasst die im Rahmen der Veranstaltung präsentierten Inhalte zusammen und soll den Mieterräten - aktuellen wie künftigen - als Nachschlagewerk zum Thema dienen. Die Ausführungen basieren auf den Vorträgen von Peter Sommer, Vorsitzender des Mieterrats der Wohnbau Gießen und Jan Kuhnert, Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin AöR.



DIE INVESTITIONSPLANUNG

Die Investitionsplanung

Die Investitionsplanung ist Bestandteil der strategischen Unternehmensplanung. Sie ist derjenige Prozess, der sich mit der Analyse, Bewertung und Umsetzung von Investitionsprojekten befasst. Ergebnis der Investitionsplanung ist das Investitionsprogramm¹. Über ihre jährliche Investitionsplanung steuern die Wohnungsunternehmen des Landes Berlin die Verteilung der Investitionen in die verschiedenen Aufgabenfelder wie Instandhaltung, Großinstandsetzung, Modernisierung sowie Ankauf und Neubau.

Landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) unterliegen in ihrer Arbeit gesetzlichen und politischen Vorgaben. Entsprechend bilden diese Vorgaben ebenso wie bestehende Finanzierungs- oder Förderbedingungen maßgebliche Prämissen der Planung.

¹<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/investitionsplanung-39655/version-263057>



VORSTELLUNG DER INVESTITIONS- PLANUNG FÜR MIETERRÄTE

Kosten für
Sportplatz
& Kfz (Hockey)
auf dem
Plate

Vorstellung der Investitionsplanung für Mieterräte

Bezogen auf die Arbeit der Mieterräte stellt die Vorstellung und Diskussion der Investitionsplanung für Mieterräte das gesetzliche Kernstück des Wohnraumversorgungsgesetzes dar. Die Mieterräte erhalten hierbei einen detaillierten Einblick in die Unternehmensplanungen und können mit ihrer Stellungnahme Einfluss darauf nehmen.

§ 6 Absatz 3 des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln) verpflichtet die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Vorstellung der Maßnahmen der jährlichen Investitionsplanung gegenüber ihrem Mieterrat. Gemäß Gesetz soll dies „rechtzeitig vor der Befassung des Aufsichtsrats“ (§ 6 Absatz 3 WoVG Bln) geschehen. Die Vorstellung bildet die Grundlage zur Wahrnehmung des in § 6 Absatz 2 WoVG fixierten Rechts der Mieterräte zur Befassung mit und Stellungnahme zu den jährlichen Unternehmensplanungen insbesondere zu Neubau, Modernisierung, Instandsetzung, Quartiersentwicklung und Gemeinschaftseinrichtungen.

Ähnliche Formulierungen finden sich auch in der Mustersatzung für Mieterräte. Gemäß § 1 der Mustersatzung befasst sich der Mieterrat mit den Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, sowie mit der Quartiersentwicklung und den Gemeinschaftseinrichtungen und nimmt hierzu Stellung (§ 1 Nr. 1). Die Unternehmensleitung leitet dem Mieterrat die hierzu erforderlichen Informationen zu und stellt den Rahmen der jährlichen Investitionsplanung in angemessener Zeit vor der Befassung durch den Aufsichtsrat vor (§ 1 Nr. 2).

Im Rahmen der Novellierung der Mustersatzung Ende 2019 wurde dieser Passus – aufbauend auf den bisherigen Praxiserfahrungen der Mieterräte – deutlich präzisiert. Dort heißt es nun „Der Mieterrat befasst sich mit Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben auf Grundlage einer lang-, mittel- und kurzfristigen Vorhabenliste sowie der jährlichen Investitionsplanung des Unternehmens. Die dazu erforderlichen Informationen werden dem Mieterrat frühzeitig und bei Bedarf auch mehrfach vorgestellt.“

Er nimmt gegenüber der Unternehmensleitung schriftlich Stellung zu geplanten Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Er tauscht sich nach Bedarf mit den Mieterinnen und Mietern insbesondere zu Instandhaltungsmaßnahmen, bei der Quartiersentwicklung und den Gemeinschaftseinrichtungen aus und agiert dabei in enger Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten. Er hat das Recht, eigene Vorschläge an das Unternehmen heranzutragen.“ (§ 1 Nr. 2 Mustersatzung)

„Die Unternehmensleitung wird dem Mieterrat die hierzu erforderlichen Informationen kontinuierlich zuleiten und die Vorhaben und Maßnahmen der jährlichen Investitionsplanung in angemessener Zeit vor der Befassung des Aufsichtsrats vorstellen, soweit dies nicht den rechtlichen Rahmenseetzungen für Aufsichtsräte und Geschäftsführungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen widerspricht.“ (§ 1 Nr. 3 Mustersatzung).



ERFAHRUNGEN AUS GIESSEN

Erfahrungen aus Gießen

Vortrag von Peter Sommer (Mieterat Wohnbau Gießen)

Die Mieter*innenmitbestimmung hat bei der Wohnbau Gießen einen hohen Stellenwert und kann auf knapp 30 Jahren Praxiserfahrung zurückblicken. Die rund 7.000 Wohneinheiten der Wohnbau Gießen sind nach Quartieren in 13 Bezirke eingeteilt. Hier werden jeweils dreiköpfige Bezirksmieterräte gewählt, welche die Ideen und Belange der Mieterschaft ihres Bezirkes bündeln und vertreten. Sie bemühen sich um den Interessensausgleich vor Ort und suchen diesen auch mit dem Wohnungsunternehmen. Insofern sind die Gießener Bezirksmieterräte vergleichbar mit den Berliner Mieterbeiräten.

Im Unterschied zur Mieter*innenmitbestimmung in Berlin besteht in Gießen ein Delegationsprinzip und somit eine unmittelbare Verbindung zwischen der Mieter*innenmitbestimmung auf Quartiersebene mit der auf Unternehmensebene. Aus jedem Bezirk wird eine Vertreterin bzw. ein Vertreter in den Unternehmensmieterrat gesandt, die zusammen mit je einer Vertreterin bzw. einem Vertreter für ausländische Mieter*innen und Mieter*innen mit Behinderungen dieses Gremium auf Unternehmensebene bilden.

Der Unternehmensmieterrat hat ein Mitbestimmungsrecht bei Entscheidungen der Geschäftsführung und bildet neben dem Aufsichtsrat, dem zwei stimmberechtigte Mieter*innenvertreter*innen angehören, eine wichtige Säule der Wohnbau Gießen. Sie werden bei Fragen rund um den Wohnungsbau, Modernisierungen und Sanierungen beteiligt. Auf diese Weise können die Mieter*innen der Wohnbau Gießen Einfluss auf die Geschäftspolitik des Unternehmens ausüben². Der Gießener Unternehmensmieterrat ähnelt somit dem Mieterat der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins.

²<https://www.wohnbau-giessen.de/struktur/der-unternehmensmieterrat>

Die Rechte des Gießener Unternehmensmieterrats gehen jedoch etwas weiter als die der Berliner Mieterräte. Laut § 23 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags³ der Wohnbau Gießen GmbH hat „der Unternehmensmieterrat ein Recht auf Mitbestimmung bei Entscheidungen der Geschäftsführung über

- a) das Wohnungsbauprogramm,
- b) das Instandhaltungsprogramm,
- c) das Modernisierungsprogramm,
- d) das Programm für Gemeinschaftseinrichtungen,
- e) die Grundsätze für die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen.“

Die diesbezüglichen „Entscheidungen der Geschäftsführung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Unternehmensmieterrates“ (§ 23 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag). Verstößt eine Entscheidung nach Auffassung der Geschäftsführung gegen die Interessen der Gesellschaft oder gegen Rechtsnormen, kann sie den Aufsichtsrat anrufen (§ 23 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag). Gemäß § 23 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags hat der Unternehmensmieterrat das „Recht zur Stellungnahme zu den wesentlichen Entscheidungen des Unternehmens, die Belange der Mieter*innen berühren, wie z.B. allgemeine Mieterhöhungen“, wobei die Geschäftsführung den Mieterrat hierzu rechtzeitig zu informieren hat. § 23 Abs. 5 räumt dem Unternehmensmieterrat zudem das Recht ein, „im Rahmen seiner Zuständigkeiten Vorschläge für Planung und Richtlinien zu erarbeiten und hierfür vom Unternehmen fachliche Beratung in Anspruch zu nehmen“.

Die Vorstellung der Investitionsplanung beginnt in Gießen im Frühjahr, wenn sowohl dem Unternehmensmieterrat als gleichzeitig auch den Bezirksmieterräten die geplanten Maßnahmen für das Folgejahr vorgestellt werden. Die Maßnahmen werden hierbei jedoch „ohne Zahlen“ vorgestellt. In diesem Beteiligungsschritt geht es zunächst um die Information aller Mieter*innengremien zu den anstehenden Maßnahmen. Auf diese Weise erfahren auch die Bezirksmieterräte von den in ihren Quartieren geplanten Investitionsprojekten.

Die detaillierten Unterlagen zu den Planungen, einschließlich der Investitionskosten und Angaben zu Miethöhen werden dem Unternehmensmieterrat sechs Wochen vor Beschlussfassung im Aufsichtsrat zugesandt. In diesen sechs Wochen berät sich der Unternehmensmieterrat zu den geplanten Investitionen und erarbeitet seine schriftliche Stellungnahme, die er an die

³ <https://www.wohnbau-giessen.de/sites/default/files/bilder/downloads/gesellschaftsvertrag.pdf>

Geschäftsführung und den Aufsichtsrat schickt. Kurz vor der Befassung des Aufsichtsrats mit der Investitionsplanung findet eine Rundfahrt zu anstehenden sowie zur Veranschaulichung bereits abgeschlossener Maßnahmen statt, zu der neben dem Unternehmensmieterrat auch der Aufsichtsrat eingeladen wird.

Von besonderer Bedeutung zur Bewertung der Investitionsplanung – insbesondere bezogen auf anstehende Bestandsinvestitionen – sind die Vernetzung und der Austausch mit den Bezirksmieterräten (vergleichbar mit den Mieterbeiräten in Berlin), da diese die Situation im jeweiligen Quartier sowie die Wünsche der Mieterschaft kennen. Aus diesem Grund findet stets ein Austausch zwischen dem Unternehmensmieterrat und den Bezirksmieterräten zu den in den Quartieren geplanten Maßnahmen statt. Darüber hinaus versucht der Mieterrat bei der Bewertung der Planungen externen Sachverstand – etwa von Architekt*innen oder Energiesachverständigen – hinzuzuziehen⁴.

Neben der Mitbestimmung auf Unternehmensebene wird in Gießen eine weitere Möglichkeit zur Einflussnahme auf geplante Vorhaben genutzt wird: Die kritische Begleitung der Kommunalpolitik sowie die Teilnahme an den hier vorhandenen Beteiligungsverfahren. Größeren Planungsvorhaben geht immer ein planungsrechtlicher Prozess voraus, so werden etwa Bebauungspläne kommunalpolitisch diskutiert und beschlossen⁵. In diesem Zusammenhang schreibt das Planungsrecht eine Beteiligung der Öffentlichkeit vor (§ 3 Baugesetzbuch (BauGB)). Die Entwürfe der Bebauungspläne werden öffentlich ausgelegt und es besteht die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist. Aber auch über diese formelle Beteiligung hinaus sucht der Gießener Mieterrat den Kontakt zu Kommunalpolitiker*innen, um die Interessen der Mieterschaft stärker in die Kommunalpolitik einzubringen und um Unterstützung zu werben.

⁴ Selbstverständlich stets unter Berücksichtigung der Vertraulichkeit.

⁵ In Berlin finden diese Prozesse in der Regel auf Bezirksebene statt. Alle Unterlagen einschließlich anstehender Termine – wie etwa öffentliche Sitzungen der Ausschüsse – sowie Informationen zu den Möglichkeiten der Beteiligung finden sich auf den Webseiten der Bezirksämter.

Unabdingbar für die Arbeit der Mieterräte (Bezirksmieterräte und Unternehmensmieterrat bzw. in der Berliner Systematik Mieterräten und Mieterbeiräten) ist die persönliche Fortbildung zu relevanten Fachthemen. Neben den Angeboten der Wohnungsunternehmen kann hierbei auf das breite Fortbildungsangebot folgender Institutionen zurückgegriffen werden:

- Institut für Städtebau Berlin (ISB)
<https://www.isw-isb.de/programmuebersicht>
- Deutsches Institut für Urbanistik (difu)
<https://difu.de/veranstaltungen>
- Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (vhw)
<https://www.vhw.de/veranstaltungen-fort-und-ausbildung/>
- Akademie der Immobilienwirtschaft (BBA)
<https://www.bba-campus.de/>

Die Strukturen der Mieter*innenmitbestimmung der Wohnbau Gießen sind seit vielen Jahren eingespielt und etabliert. Jedoch war dies auch in Gießen ein Lernprozess aller Beteiligten, der nicht von Beginn an auf dem jetzigen Niveau funktioniert hat. Verglichen mit Gießen steht die derzeitige Mieter*innenmitbestimmung in Berlin in Form von Mieterräten und Mieterbeiräten noch am Anfang und bedarf für eine langfristige Etablierung eines langen Atems und einer stetigen Weiterentwicklung – persönlich im Zuge der Fortbildung sowie strukturell im Sinne einer Anpassung und Optimierung der Prozesse.

Vorstellung der Investitionsplanung eines fiktiven Wohnungsunternehmens

Vortrag von Jan Kuhnert (Vorstand Wohnraumversorgung Berlin)

Anhand von Zahlen eines fiktiven Berliner Wohnungsunternehmens sollen in der Folge die wesentlichen Inhalte einer Investitionsplanung dargelegt und erläutert werden. Da die dargestellten Zahlen aus den tatsächlichen Werten der landeseigenen Wohnungsunternehmen gebildet wurden, sind die Relationen zwischen den verschiedenen Kennzahlen trotz Fiktion realistisch.

Zentrale Grundlage für die Investitionsplanung ist die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens. Relevant hierbei ist sowohl die derzeitige Lage als auch die langfristige Trendentwicklung. Hieraus ergeben sich die Spielräume für künftige Investitionen in Neubau und Bestand. Die folgende Abbildung zeigt die wirtschaftlichen Ergebnisse unseres fiktiven Wohnungsunternehmens im Überblick.

Wirtschaftliche Entwicklung - Ergebnisse im Überblick

		Ist	Üplan	Prog.	Plan	Trend					
		2016	2017	2018	2020	2022	2024	2026	2027	2028	
Umsatzerlöse	Mio. €	598,8	601,65	604,05	623,4	674,4	755,85	835,65	907,8	932,85	950,4
Bestandsveränderungen	Mio. €	-1,35	7,8	2,7	7,35	7,8	9,9	7,35	5,55	3,75	3,75
Sonstige betriebliche Erträge	Mio. €	13,65	5,4	5,4	5,25	5,25	4,5	3,75	3,75	3,75	3
Aufwendungen der HBW und andere L.u.L.	Mio. €	-280,2	-317,25	-317,25	-327,3	-337,05	-360	-380,25	-399,45	-404,7	-410,4
Rohergebnis	Mio. €	331,05	297,45	294,9	308,7	350,55	410,25	466,35	517,65	535,65	546,75
Personalkosten	Mio. €	-57,75	-60,45	-60,15	-65,55	-66,9	-68,1	-69,6	-69,45	-69,45	-69,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	Mio. €	-47,25	-41,55	-44,25	-41,1	-42	-43,2	-44,4	-44,55	-44,7	-44,7
Abschreibungen auf Sachanlagen	Mio. €	-85,05	-83,4	-84,15	-93	-105,9	-131,25	-152,55	-168,3	-171,9	-172,35
Erträge aus Beteiligungen	Mio. €	1,65	-	2,1	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	Mio. €	4,8	0,9	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	Mio. €	-73,8	-71,7	-68,55	-78,15	-87,75	-112,5	-135,3	-159,3	-159,6	-157,65
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	Mio. €	73,65	41,4	40,95	31,95	48,9	56,1	65,7	76,95	91,2	103,65
Steuern vom Einkommen und Ertrag	Mio. €	-6,75	-4,5	-3,6	-2,1	-6	-8,4	-11,25	-14,4	-17,4	-19,95
Jahresergebnis	Mio. €	66,9	36,9	37,2	29,85	42,9	47,7	54,45	62,55	73,8	83,7

Der Gewinn des Unternehmens ergibt sich aus der positiven Differenz aus Aufwendungen und Einnahmen, resultiert somit im Wesentlichen aus dem Überschuss gezahlter Mieten. Das abgebildete Wachstumsszenario führt zu stetig steigenden Ergebnissen.

Nach der derzeitigen Berliner Wohnungspolitik dienen die Gewinne der landeseigenen Wohnungsunternehmen der Finanzierung des eingeschlagenen Wachstumspfad mit Wohnungsneubau und Ankauf und bleiben solange im Unternehmen, wie sie für die Erweiterung des Bestands oder die Sicherung tragbarer Mieten erforderlich sind. Anders als in der Vergangenheit entnimmt das Land keine Gewinne aus seinen Wohnungsunternehmen.

Neben der wirtschaftlichen Entwicklung bestimmen Planungsprämissen die Investitionsplanung. Solche Planungsprämissen sind beispielsweise gesetzliche Vorgaben zur Miethöhe, welche die künftigen Mieteinnahmen beeinflussen. Hierzu zählen Regelungen wie die Mietpreisbremse nach BGB ebenso wie landesrechtliche Vorgaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen wie das Wohnraumversorgungsgesetz oder die Vermietungsvorgaben aus der im April 2017 getroffenen Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Darüber hinaus werden Größen wie etwa die Fluktuationsrate bei der künftigen Investitionsplanung berücksichtigt. Eine Fluktuation – das heißt ein Mieter*innenwechsel und somit der Abschluss eines neuen Mietvertrags auf dem Niveau der Vergleichsmiete – geht mit einem Neuvermietungsaufschlag im Vergleich zur Vormiete einher und hat somit Einfluss auf die Einnahmeerwartung. Eine geringe Fluktuation – wie sie für den derzeitigen Berliner Wohnungsmarkt kennzeichnend ist – ist somit gleichbedeutend mit einer geringeren Einnahmesteigerung aus der Wiedervermietung. Steigende Mieterlöse können somit aktuell in erster Linie durch Ankäufe und Neubau zusätzlicher Wohnungen realisiert werden.

Bezogen auf Neubau und Ankäufe ist die Investitionsplanung der landeseigenen Wohnungsunternehmen abermals durch Vorgaben des Gesellschafters bestimmt. In der „Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“⁶ haben sich die landeseigenen Wohnungsunternehmen im April 2016 gegenüber dem Senat zu umfassenden Bestandserweiterungen bis zum Jahr 2026 verpflichtet. Diese Investitionen in die Bestandserweiterung wirken sich für die Unternehmen zunächst kostenseitig aus, führen in der Folge aber selbstverständlich zu zusätzlichen Mieterlösen.

Als Planungsprämisse ist die Notwendigkeit einer laufenden Bestandspflege ebenfalls zu berücksichtigen. So ist die laufende Instandhaltung aus den Mieteinnahmen zu finanzieren, Kredite dürfen hierfür nicht aufgenommen werden. Entsprechend führen Instandsetzungen nicht zu erhöhten Umsatzerlösen, stattdessen führen sie zu höheren Kosten in der laufenden Hausbewirtschaftung und senken das Jahresergebnis. Kosten für die lau-

⁶ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbaugesellschaften/de/roadmap.shtml>

fende Instandhaltung sind einzuplanen und belaufen sich im Schnitt auf 15-20 Euro pro qm im Jahr. Die in der Investitionsplanung einkalkulierten Kosten für die Instandhaltung gilt es kritisch zu bewerten. Instandhaltungsrücklagen bezahlen die Mieter*innen über die Miete, entsprechend ist es im Interesse der Mieterschaft, dass diese Gelder dementsprechend investiert werden. Hierbei ist auch die Entwicklung der Instandhaltungsinvestitionen im Zeitverlauf zu beobachten. Kann es richtig sein, wenn der Aufwand hierfür trotz stetig steigender Baukosten über Jahre gleichbleibt?

Der Blick auf die obenstehende Tabelle der Ergebnisse unseres fiktiven Wohnungsunternehmens offenbart die Erwartung stetig steigender Gewinne. Auch hier kann kritisch hinterfragt werden, ob das die originäre Aufgabe eines öffentlichen Wohnungsunternehmens ist.

Die folgende Abbildung zeigt für die nächsten fünf Jahre die geplanten Gesamtinvestitionen. Die Investitionen werden aufgeteilt in Instandhaltung/Instandsetzung, aktivierte und nicht aktivierte Modernisierung, Neubau sowie Projektankäufe.

Gesamtinvestitionen

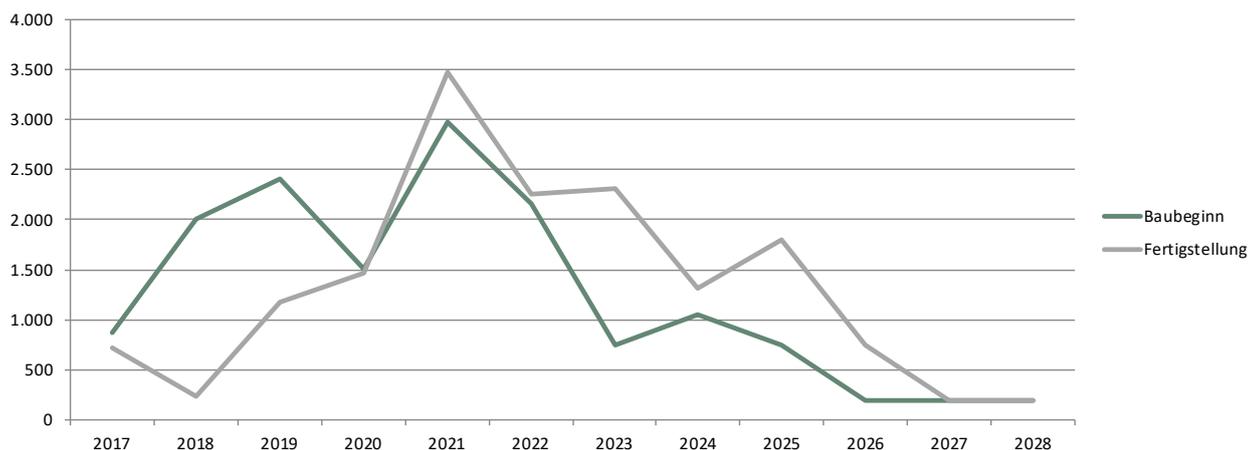
		2018	2019	2020	2021	2022	Gesamt
Instandhaltung/Instandsetzung	Mio. €	69,0	90,2	101,7	95,9	99,6	456,3
Modernisierung nicht aktiviert	Mio. €	42,0	19,2	17,0	9,5	2,0	89,6
Modernisierung aktiviert	Mio. €	80,1	31,5	42,8	26,9	5,0	186,2
Neubau	Mio. €	226,7	192,9	210,8	185,3	157,7	973,2
Projektankäufe	Mio. €	66,0	24,0	15,0	3,9	0,0	108,9
Summe	Mio. €	483,8	357,8	387,2	321,3	264,2	1814,1

Im Gegensatz zur aktivierten Modernisierung, die durch Umlage der Kosten auf die Miete zu Mieterhöhungen führt, handelt es sich bei der nicht aktivierten Modernisierung um Modernisierungsmaßnahmen, bei denen die Wohnungsunternehmen von ihrer rechtlichen Umlagemöglichkeit keinen Gebrauch machen. Eine Mieterhöhung findet in diesen Fällen nicht statt.

Insgesamt zeigt sich, dass die Investitionen in die Modernisierung des Wohnungsbestands stark rückläufig sind. Einen solchen Trend gilt es kritisch zu hinterfragen. Ist der Rückgang das Ergebnis der reduzierten Umlagemöglichkeiten? Dies wäre langfristig nicht zielführend, denn Themen wie selbstbestimmtes und barrierefreies Wohnen im Alter oder aber auch Fragen der Energieeffizienz machen Investitionen in die Modernisierung des Wohnungsbestandes und damit die zukunftsfähige Anpassung der Wohnungen unbedingt erforderlich.

Ein Großteil der geplanten Investitionen entfällt – dem eingeschlagenen Wachstumskurs folgend – auf die Bestandserweiterung, also Neubau und Ankauf. Die folgende Grafik veranschaulicht die geplanten Baubeginne und Neubaufertigstellungen für die nächsten zehn Jahre.

Baubeginne und Fertigstellungen



Die folgende Tabelle zeigt die konkrete Anzahl der beginnenden und fertiggestellten Wohnungen pro Jahr sowie die aus den Fertigstellungen resultierende Entwicklung des Wohnungsbestands.

Neubau und Ankauf

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Neubau	Baubeginn	866	2.001	2.403	1.506	2.973	2.160	752	1.052	752	201	195	188
	Fertigstellung	723	231	1.181	1.466	3.465	2.258	2.315	1.319	1.802	752	201	195
	Fertigstellung kum.	723	954	2.135	3.600	7.065	9.323	11.639	12.957	14.760	15.512	15.512	15.512
Ankauf	N-/L-W. kum.	813	1.524	2.006	2.489	2.970	3.452	3.933	4.416	4.898	5.259	5.438	5.435
Entwicklung Wohnungsbestand		89.666	90.608	92.270	94.218	98.165	100.905	103.701	105.503	107.787	108.900	109.280	109.649

Der Bestand unseres fiktiven Wohnungsunternehmens wächst somit von knapp 90.000 Wohnungen 2017 auf fast 110.000 Wohnungen 2028. Diese Entwicklung spiegelt in etwa die anvisierte Wachstumsrate der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins wider, deren Bestände in zehn Jahren um ein knappes Drittel wachsen sollen.

Die konkreten Zielvorgaben des Gesellschafters diesbezüglich werden in Zielbildern festgelegt, die dann wiederum über den Investitionsplan vom Aufsichtsrat beschlossen werden.

Neben den allgemeinen Zahlen zur Bestandsentwicklung werden im Rahmen der Vorstellung der Investitionsplanung auch konkrete Neubauprojekte präsentiert und erläutert. Welche Mindestinformationen eine solche Projektvorstellung beinhalten sollte, um eine Bewertung des Projektes vornehmen zu können, zeigt das folgende Muster eines Projektblattes.

Vorstellung eines Neubauprojekts

Bauplanung 2018-2022

Wachstumsplanung: Baubeginn 2017

Projekt Planstraße 1



Bezirk Mitte	Planstraße 1, Baufeld A
Baurecht	B-Plan
Grundstück	3.873 m ²
gepl. Wohnfl.	10.371 m ²
gepl. Gewfl.	307 m ²
Anzahl WE	177
Anzahl GE	2
Investitionssumme	27,6 Mio. EUR (davon Kaufpreis Grundstück ca. 6 Mio. EUR)
je m ² Wohnfläche	2.661 EUR
Ø Miete je m ²	6,50 EUR
Förderung	100%
Ausführung	2017-2019

Das hier gezeigte Muster eines Projektblattes enthält zunächst Informationen zur Lage sowie zur Größe des Grundstücks. Darüber hinaus wird über die planungsrechtliche Grundlage informiert. Die Zulassung des Vorhabens erfolgt auf Grundlage eines Bebauungsplans (B-Plan) oder nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). In zweitgenanntem Fall ist die Zulässigkeit eines Vorhabens davon abhängig, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und ob die Erschließung gesichert ist. Insbesondere kleinere Neubauvorhaben im Bestand wie etwa Nachverdichtungsprojekte werden vielfach auf diesem rechtlichen Wege genehmigt.

Darüber hinaus enthält das Projektblatt Angaben zu den geplanten Wohn- und Gewerbeflächen und zur Anzahl der jeweiligen Einheiten. Auf der Kostenseite sollten idealerweise neben der Investitionssumme auch die Kosten je Quadratmeter aufgeführt werden. Da eine solche Angabe eine bessere Vergleichbarkeit der Neubauprojekte untereinander ermöglicht. Beim Vergleich von Projekten zu berücksichtigen ist jedoch der Anteil der Grundstückskosten am Kaufpreis, da es hierbei je nach Lage erhebliche Unterschiede geben kann.

Von zentralem Interesse für die Mieterschaft sind sicherlich die geplante Miethöhe der Neubauwohnungen sowie der Anteil geförderter Wohnungen, für die die Wohnungsunternehmen eine Förderung des Landes erhalten.

Die folgende Abbildung zeigt beispielhaft die Darstellung geplanter Modernisierungsvorhaben.

Modernisierungen

Straße	Bezirk	WE Mod.	WE Neubau	Baubeginn	Bauende	Investition In €/m ²	Maßnahmen
Hauptstraße 9	Tempelhof-Schöneberg	9	6	Feb 18	Apr 19	1.434,65	Dach, Stränge und Bäder, Haustechnik, Balkone, Fassade, Leer-WE, DG-Ausbau
Burgstraße 3	Pankow	12	120	Mrz 19	Mrz 20	1.839,41	Fernwärme, Dach, Stränge und Bäder, WDVS, Haustechnik, Balkone, Leer-WE, Aufstockung
Stadtplatz 2	Pankow	122	320	Feb 20	Dez 21	1.427,53	Dach, Stränge und Bäder, Fernwärme, Haustechnik, Balkone, Fassade, Leer-WE, Neubau Innenhof, Lückenschließung
Musterallee 145	Spandau	80	9	Feb 20	Apr 21	1.575,18	Dach, Stränge und Bäder, Haustechnik, WDVS, Fernwärme, Balkone, Fassade, Leer-WE, DG-Ausbau
Brunnengasse 4	Reinickendorf	192	9	Feb 20	Apr 21	1.519,86	Dach, WDVS, Stränge und Bäder, Haustechnik, Fernwärme, Balkone, Fassade, Leer-WE, Aufstockung
Gesamt		414	464				

Die Adresse der betroffenen Wohnungen ermöglicht es den Mieterräten, sich im Nachgang zur Vorstellung der Investitionsplanung vor Ort ein Bild zu machen und gegebenenfalls die Einschätzung der Mieterbeiräte einzuholen. Neben der Adresse zeigt die Übersicht wie viele Wohnungen von der Modernisierung betroffen sind und die Modernisierung einen Neubauanteil enthält, das heißt ob im Zuge der Modernisierung etwa durch Aufstockung oder einen Dachgeschossausbau zusätzlicher Wohnraum entsteht. Darüber hinaus sollte die Darstellung der geplanten Modernisierungsvorhaben neben der groben Zeitplanung die Investitionssumme pro Quadratmeter sowie eine möglichst genaue Beschreibung der geplanten Maßnahmen enthalten. Für eine Beurteilung der Maßnahmen wäre – wie in Gießen – auch die Darstellung der geplanten Mieterhöhung nebst Ausgangsmiete sinnvoll.

Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Übersicht über Maßnahmen der energetischen Modernisierung.

Energetische Sanierung

Straße	Bezirk	Grundstücksinformationen	Anzahl Wohnungen	Maßnahmen	Baubeginn	Bauende
Apfelweg 14	Marzahn-Hellersdorf	Eigengrundstück	203	• Instandsetzung Fassade inkl. Wärmedämmung	IV/2019	III/2021
Hauptstraße 218	Neukölln	Eigengrundstück	48	• Dach- und Kellerdämmung	IV/2021	III/2022
Luisenplatz 53	Reinickendorf	Eigengrundstück	77	• Instandsetzung Dach	IV/2021	III/2022
Postallee 241	Mitte	Eigengrundstück	60	• Erneuerung Fenster	IV/2020	III/2021
Bachstraße 25	Lichtenberg	Eigengrundstück	120	• Lüftung	IV/2020	III/2021
Gesamt			507	Gesamtinvestition: 14.9 Mio. EUR		

Im Zusammenhang mit Maßnahmen der energetischen Maßnahmen lautet eine politische Vorgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen aus der Kooperationsvereinbarung, dass solche Maßnahmen einen hohen ökologischen Nutzen haben sollen. So wird angestrebt, dass energetische Modernisierungsvorhaben weitestgehend warmmietenneutral umgesetzt werden sollen⁷. Praktisch heißt das, dass sich die aus der Modernisierung resultierende Erhöhung der Kaltmiete für die Mieter*innen dadurch relativiert, dass sich die warmen Betriebskosten aufgrund der verbesserten Energieeffizienz reduzieren. Die Warmmiete sollte sich im Idealfall somit auch nach erfolgter Modernisierung nicht erhöhen. Eine solche Vorgabe ist im Falle der obenstehenden Tabelle schwer einzuschätzen, da die Auswirkung auf die Miete dort nicht beziffert ist.

Die folgende Tabelle listet die geplante Investition in die laufende Instandsetzung auf.

Laufende Instandsetzung

Straße	Bezirk	WE wert. Inst.	WE Neubau	Baubeginn	Bauende	Investition In €/m ²	Maßnahmen
Seestraße 13	Steglitz-Zehlendorf	53		Mrz 20	Nov 20	296,68	Instandsetzung Dach, Strang, Eingang
Hafenstraße 79	Friedrichshain-Kreuzberg	26		Mrz 20	Nov 20	711,60	Instandsetzung Fassade, Dach, Strang, Eingang
Neue Straße 11 - 19	Friedrichshain-Kreuzberg	38		Mrz 20	Nov 20	689,56	Instandsetzung Fassade, Dach, Strang, Eingang
Theaterstraße 112	Pankow	27		Mrz 21	Nov 21	617,70	Instandsetzung Fassade, Fenster, Strang, Aussenbereich
Museumsstraße 81	Lichtenberg	122		Mrz 21	Nov 21	659,48	Instandsetzung aller Gebäudeteile
Opernplatz 1	Neukölln	77		Mrz 22	Nov 22	754,62	Instandsetzung aller Gebäudeteile
Lessingstraße 47	Neukölln	23		Mrz 22	Nov 22	934,48	Instandsetzung, Fassade, Fenster, Dach, Strang, Eingang
Goethestraße 134	Charlottenburg-Wilmersorf	42		Mrz 22	Nov 22	847,79	Instandsetzung Fassade, Dach, Strang, Heizung, Eingang
Bahnhofstraße 56	Mitte	15		Mrz 22	Nov 22	678,32	Instandsetzung Fassade, Dach, Strang, Heizung, Eingang
Schlossallee 138	Mitte	240		Mrz 22	Nov 22	714,54	Instandsetzung Fassade, Dach, Strang, Eingang

Wie oben bereits erläutert, führt die Instandsetzung im Unterschied zur Modernisierung nicht zu Mieterhöhungen, sondern wird aus den laufenden Mieteinnahmen finanziert.

⁷ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf>

Die nächste Abbildung zeigt in einer größeren Darstellung beispielhafte Investitionen in die Sanierung von Gemeinschaftsflächen.

Sanierung Gemeinschaftsflächen

Straße	Bezirk	Maßnahmen	Projekt
Badstraße 9	Treptow-Köpenick	Umgestaltung Außenanlagen inkl. Schaffung von 49 Außenstellplätzen	Mod/Inst
Turmstraße 57	Neukölln	Barrierearme Umgestaltung Außenanlagen inkl. Schaffung Grünflächen	Mod/Inst
Elisenstraße 17	Tempelhof-Schöneberg	Umgestaltung Innenhof (inkl. neuer Müllplatz und Fahrradabstellmöglichkeiten)	Mod/Inst
Poststraße 245	Marzahn-Hellersdorf	Befestigung Parkplatflächen inkl. Abschränkung + Herrichtung Außenanlagen	Mod/Inst
Seestraße 34	Marzahn-Hellersdorf	Neugestaltung Außenanlage i. V. m. Neubauplanung (Spielplatz, Müllplatz, Stellplätze)	Mod/Inst
Hafenstraße 312	Lichtenberg	Umbau zu barrierefreiem Zugang zum Gebäude durch Errichtung einer Rampe	Geplante IH
Neue Straße 89	Reinickendorf	Erneuerung der Pergola über den Stellplatzflächen	Geplante IH
Theaterstraße 76	Pankow	Barrierefreie Umgestaltung der Außenflächen	Geplante IH
Museumstraße 68	Friedrichshain-Kreuzberg	Instandsetzung Spielplatz	Geplante IH
Opernplatz 45	Friedrichshain-Kreuzberg	Gemeinschaftsgärten für die Mieterschaft (Fördermaßnahme)	Geplante IH
TOP 10			

Eine solche Liste von geplanten Sanierungsmaßnahmen lässt sich kaum bewerten und wirft viele Fragen auf. Zunächst enthält die Liste keine Angaben zu geplanten Kosten. Darüber hinaus handelt es sich bei den hier aufgelisteten Maßnahmen teilweise um Modernisierungsvorhaben, die somit umlagefähig wären. Vor diesem Hintergrund ist im Zusammenhang mit Modernisierungen und Instandhaltung immer darauf zu achten, dass der Modernisierungsanteil klar ausgewiesen ist. Da hieraus erst ersichtlich wird, ob die Maßnahmen eine Mieterhöhung zur Folge haben werden oder nicht. Im Zweifel sollte daher im Rahmen der Vorstellung der Investitionsplanung immer eine entsprechend detaillierte Darstellung gefordert werden.



FAZIT UND EMPFEHLUNGEN

Fazit und Empfehlungen

Der Mieterat wird durch die Möglichkeit einer Stellungnahme zur Investitionsplanung des Wohnungsunternehmens stellvertretend für die Mieterschaft in die Lage versetzt, Einfluss auf die Unternehmensplanung nehmen zu können. Ihm kommt hierbei die Rolle zu, den Interessen der Mieter*innen auch im Aufsichtsrat zu mehr Gehör zu verhelfen. Nun ist die Interessenslage der Mieter*innen keinesfalls homogen. So unterscheiden sich bei Neubauvorhaben – insbesondere im Zuge der Nachverdichtung – die Interessen von Bestandsmieter*innen von denen der wohnungssuchenden Mieter*innen teilweise fundamental voneinander.

Weitere Komplexität bei der Bewertung der Investitionsplanung ergibt sich aus bestehenden Zielkonflikten. So sind betriebswirtschaftliche, sozialpolitische und klimapolitische Ziele nicht immer ohne Weiteres miteinander in Einklang zu bringen. Oder anders ausgedrückt: Die Ziele der Klimagerechtigkeit, Bezahlbarkeit und Wirtschaftlichkeit der geplanten Investitionen sind nicht immer in gleichem Maße realisierbar.

Vor diesem Hintergrund besteht bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Investitionsplanung die Schwierigkeit, unterschiedliche Interessen und Zielsetzungen abzuwägen, um sich im Interesse der Mieter*innen ein ausgewogenes Urteil zu bilden bzw. eine Haltung des Mieterrates zur Investitionsplanung zu entwickeln.

Dies erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit der vorgestellten Investitionsplanung. Hierbei sind die oben genannten Interessenslagen sowie die Zielkonflikte zu benennen und bei der Erarbeitung einer Stellungnahme bzw. einer Positionierung des Mieterrates zu berücksichtigen. Angesichts der Komplexität der Planungen ist für die interne Diskussion des Mieterrates zur Investitionsplanung ausreichend Zeit einzuplanen. Nach den Erfahrungen der ersten Jahre haben einige Wohnungsunternehmen ihre Zeitplanung bereits so angepasst, dass den Mieterräten mehr Zeit bleibt, sich in die Planungen einzuarbeiten und diese zu diskutieren. Dies sollte von allen Unternehmen so praktiziert werden. Aber auch seitens des Mieterrates ist es wichtig, für diesen wichtigen Beteiligungsprozess ihrer Arbeit ausreichend Zeit einzuplanen. Idealerweise sollten alle Mitglieder des Mieterrates an der Vorstellung der Investitionsplanung teilnehmen und sich aktiv an der folgenden Erarbeitung einer Stellungnahme beteiligen.

Insbesondere für die Bewertung der konkreten Vorhaben – Neubau aber auch Bestandsinvestitionen – ist eine Auseinandersetzung mit den Bedingungen vor Ort nötig. Nicht immer dürfte den Mitgliedern des Mieterrates die konkrete Situation im Quartier bekannt sein. Es muss somit möglich sein, mit den vorhandenen Mieterbeiräten in den betroffenen Quartieren zu sprechen und deren Erfahrung in die Bewertung einzubeziehen. Hierfür ist jedoch neben ausreichend Zeit auch eine Diskussionsgrundlage zum geplanten Vorhaben nötig, die unter Beachtung möglicher vertraulicher Informationen einen Austausch mit der Mieter*innenvertretung im Quartier ermöglicht. Die gemeinsame Beratung von Mietervertretung vor Ort und auf Unternehmensebene in Gießen kann hier als Vorbild dienen.

Letztlich ist es das stimmberechtigte Mitglied des Aufsichtsrates, das die Position des Mieterrats im Aufsichtsrat vertritt.⁸ Insofern muss auch die Sitzung des Aufsichtsrates bzw. die Vertreterin oder der Vertreter des Mieterrates durch Beratung des Mieterrats gut vorbereitet werden.

Mit den Mieterräten haben die Interessen der Mieterschaft Gehör im Aufsichtsrat gefunden und können somit Einfluss auf die Unternehmensplanungen nehmen. Eine abweichende Meinung zum Rest des Gremiums ist insofern nicht außergewöhnlich. Mit einer Stimme ist die Einflussnahme des Mieterrates auf Entscheidungen des Aufsichtsrats allerdings gering. Doch selbst wenn sich der Mieterrat in diesem Gremium bei Entscheidungen möglicherweise nicht durchsetzt, so kommt er dennoch der Aufgabe nach, den Mieter*inneninteressen mehr Gehör zu verhelfen. Unter Umständen trägt der Mieterrat mit seiner Positionierung Konflikte in den Aufsichtsrat, wodurch letztlich auch das Land Berlin als Gesellschafter davon erfährt. Die Haltung des Mieterrats oder auch kritische Nachfragen des Mieterrats landen im Protokoll des Aufsichtsrats und können somit mittel- bis langfristig Druck erzeugen.

Wie das Beispiel Gießen zeigt, funktionieren solch radikale Strukturänderungen wie die Beteiligung von Mieter*innenvertretern an Unternehmensentscheidungen nicht von Beginn an reibungslos. Es handelt sich dabei um einen Lernprozess, der jedoch den Willen aller Beteiligten zu entsprechenden Anpassungen erfordert, um letztlich zur Etablierung einer neuen Beteiligungskultur beizutragen.

⁸ Zur Rolle des Mieterrates im Aufsichtsrat vgl. Schulungsmaterial „Möglichkeiten des Aufsichtsratsmandates für die Arbeit der Mieterräte“



ANSPRECHPARTNER UND KONTAKTE

Til Salg

4925 6450

Hybel

Ansprechpartner und Kontakte

Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin - AöR

Jan Kuhnert

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

Tel.: 030-2639399-11

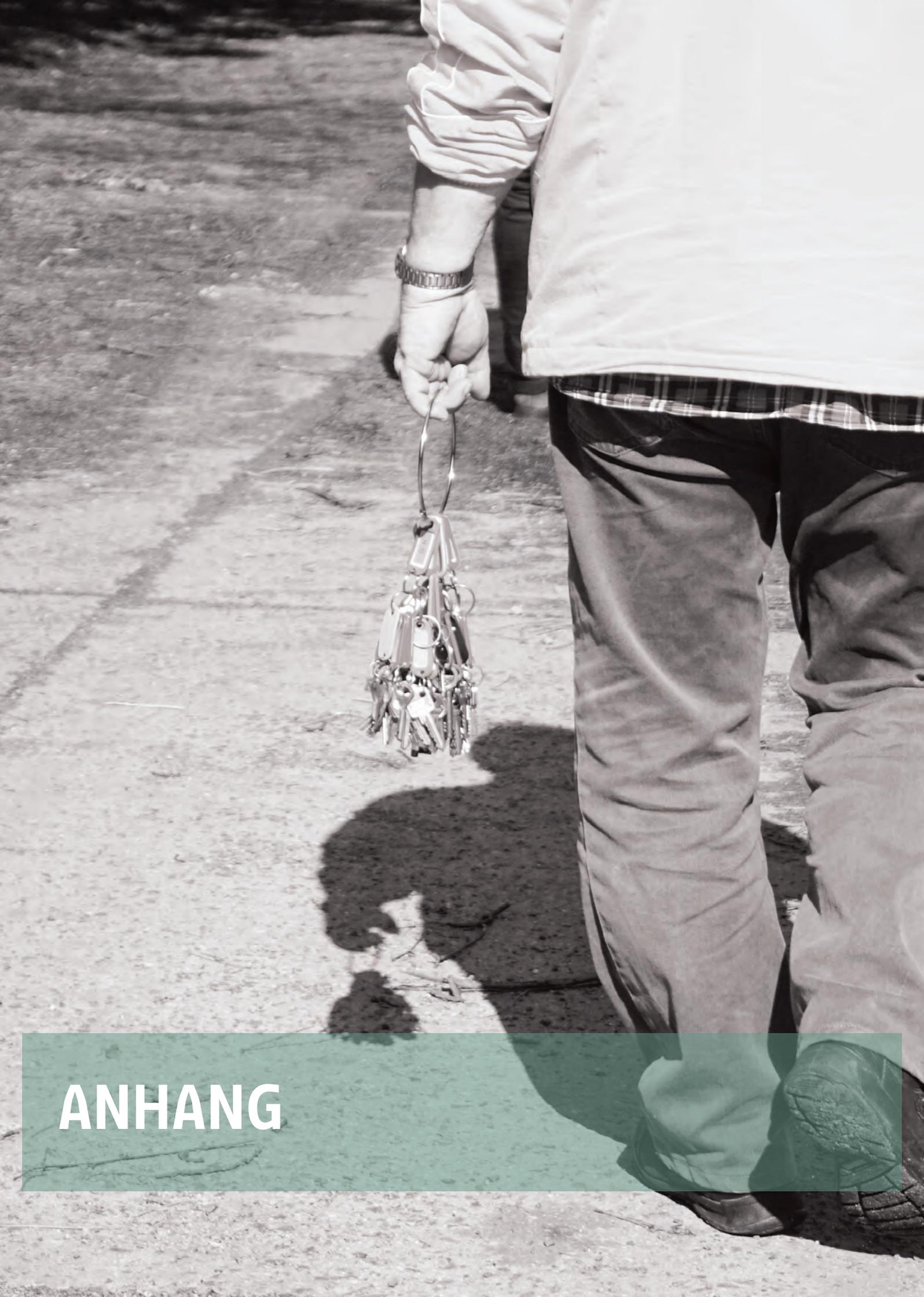
www.berlin.de/wohnraumversorgung

Referent

Dr. Maximilian Vollmer

E-Mail: maximilian.vollmer@sensw.berlin.de

Tel.: 030-2639399-19



ANHANG

Anhang

- Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung. Artikel 2 des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln)
- Mustersatzung für Mieterräte bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins im Sinne des Artikels 2 §§ 6 und 7 WoVG Bln

Gesetz- und Verordnungsblatt



Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

Herausgeber: Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz

71. Jahrgang Nr. 25

Berlin, den 5. Dezember 2015

03227

Inhalt

24.11.2015	Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln) 233-7, 233-11, 233-12, 233-13, 2001-1, 762-4	422
24.11.2015	Gesetz zum Siebzehnten Rundfunkänderungsstaatsvertrag und zur Bestimmung eines Mitglieds des ZDF-Fernsehrates 2251-2p, 2251-2	427
12.11.2015	Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen.	434
24.11.2015	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 10-3 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf	435
24.11.2015	Verordnung über die Veränderungssperre 10-81G/28 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn	436
24.11.2015	Verordnung über die Veränderungssperre 7-29/66 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg	437
24.11.2015	Verordnung über die Veränderungssperre 7-29/67 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg	438

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

Vom 24. November 2015

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

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

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

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

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

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

übersteigt.

(2) Folgende Wohnflächen sind angemessen:

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

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

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

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

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

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

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

(8) Wer einen Mietzuschuss beantragt oder erhält, hat

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

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

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

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

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

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

„§ 11a

Sicherung von Bindungen im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen

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

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

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

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

Artikel 2

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

§ 1

Aufgaben und Ziele

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

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

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

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

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

§ 2

Wohnungsvergabe und Mietentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 Härtefälle

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Kündigung

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

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

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

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

§ 5 Eigenkapitalausstattung

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

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

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

§ 6 Mieterräte

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Vertretung der Mieterschaft und Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat

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

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

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

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

§ 1

Errichtung, Rechtsform, Name

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

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

(3) Sitz der Anstalt ist Berlin.

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

§ 2

Gegenstand der Anstalt

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

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

§ 3

Organe

(1) Die Organe der Anstalt sind

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

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

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

keine schützenswerten wirtschaftlichen Daten der Unternehmen dem entgegenstehen.

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

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

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

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

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

§ 4

Verpflichtungserklärungen

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

§ 5

Wirtschaftsführung und Rechnungswesen

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

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

§ 6

Treue- und Schweigepflicht

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

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

Artikel 4

Gesetz über die Errichtung des „Sondervermögens Wohnraumförderfonds Berlin“

§ 1

Errichtung

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

§ 2

Zweck

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

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

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

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

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

§ 3

Stellung im Rechtsverkehr

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

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

§ 4

Finanzierung

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

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

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

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

§ 5

Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum

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

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

§ 6

Wirtschaftsplan

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

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

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

Artikel 5

Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes

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

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

Artikel 6

Änderung des Investitionsbankgesetzes

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

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

a) der Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Miete,

b) der letzten Betriebskostenabrechnung sowie

c) der ausreichenden Instandhaltung der Objekte

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

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

Artikel 7

Inkrafttreten

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

Berlin, den 24. November 2015

Der Präsident des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ralf W i e l a n d

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Der Regierende Bürgermeister

Michael M ü l l e r

Mustersatzung für Mieterräte bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins

im Sinne des Artikels 2 §§ 6 und 7 WoVG Bln

Präambel

Diese Satzung (I.) regelt die im Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – „WoVG Bln“) in Artikel 2 §§ 6 und 7 vorgeschriebene Errichtung und Rolle von Mieterräten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins.

Sie benennt Zweck und Aufgaben der Mieterräte und regelt die Zusammenarbeit zwischen dem landeseigenen Wohnungsunternehmen und dem Mieterat.

Die Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Mieterat und Mieterbeiräten ist Gegenstand der Leitlinien für Mieterbeiräte, auf die insoweit hier Bezug genommen wird.

Die Wahlordnung (II.) trifft Festlegungen zur Wahl des Mieterrats für die Berliner Mieterinnen und Mieter der Wohnungen im Eigenbestand des landeseigenen Wohnungsunternehmens.

Die mit dem WoVG Bln eingeführten Mieterräte sollen die gemeinsamen Interessenlagen der Mieterinnen und Mieter in enger Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten gegenüber den landeseigenen Wohnungsunternehmen (vgl. §§ 4 und 5 dieser Satzung) bündeln, vertreten und zu einem Ausgleich bringen. Der satzungsgemäße Zweck der Mieterräte wird insbesondere durch die aktive Mitarbeit seiner Mitglieder erreicht.

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

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

§ 1 Rolle des Mieterats

1. Der Mieterat ist die unternehmensweite Vertretung der Mieterinnen und Mieter. Seine Mitglieder bündeln und systematisieren Anregungen und Kritiken der Mieterinnen und Mieter sowie die durch die Mieterbeiräte gesammelten Erkenntnisse und Erfahrungen. Die daraus abgeleiteten Anregungen und Vorschläge vertreten sie gegenüber dem Unternehmen. Strittige Fragen werden zwischen Mieterat und Unternehmen mit dem ernststen Willen zur Einigung verhandelt. Beide Seiten machen Vorschläge für die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten mit dem Ziel einer Einigung unter Abwägung der Interessenlagen der Mieterschaft sowie des Unternehmens.

2. Der Mieterat befasst sich mit Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben auf Grundlage einer lang-, mittel- und kurzfristigen Vorhabenliste sowie der jährlichen Investitionsplanung des Unternehmens. Die dazu erforderlichen Informationen werden dem Mieterat frühzeitig und bei Bedarf auch mehrfach vorgestellt.

Er nimmt gegenüber der Unternehmensleitung schriftlich Stellung zu geplanten Neubau- und Modernisierungsvorhaben.

Er tauscht sich nach Bedarf mit den Mieterinnen und Mietern insbesondere zu Instandhaltungsmaßnahmen, bei der Quartiersentwicklung und den Gemeinschaftseinrichtungen aus und agiert dabei in enger Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten.

Er hat das Recht, eigene Vorschläge an das Unternehmen heranzutragen.

3. Die Unternehmensleitung wird dem Mieterrat die hierzu erforderlichen Informationen kontinuierlich zuleiten und die Vorhaben und Maßnahmen der jährlichen Investitionsplanung in angemessener Zeit vor der Befassung des Aufsichtsrats vorstellen, soweit dies nicht den rechtlichen Rahmenseetzungen für Aufsichtsräte und Geschäftsführungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen widerspricht.

4. Der Mieterrat informiert die Mieterinnen und Mieter des landeseigenen Wohnungsunternehmens sowie das Unternehmen selbst in geeigneter Weise zeitnah über seine Beschlüsse.

5. Der Mieterrat führt in regelmäßigen Abständen Sitzungen und Sprechstunden durch, die sowohl öffentlich oder unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfinden können. Die Termine öffentlicher Sitzungen sind den Mieterinnen und Mietern in geeigneter Weise bekannt zu geben. Jede Mieterin und jeder Mieter des landeseigenen Wohnungsunternehmens hat das Recht, in einer Sprechstunde vom Mieterrat angehört zu werden, soweit nicht individuelle Mietvertragsrechte/-pflichten betroffen sind. Der Mieterrat kann jederzeit eine Vertreterin oder einen Vertreter des landeseigenen Wohnungsunternehmens zu Sitzungen oder Sprechstunden beiladen. Vom landeseigenen Wohnungsunternehmen als vertraulich gekennzeichnete Unterlagen und als vertraulich bezeichnete Themen dürfen nur unter Ausschluss Dritter (insbesondere von Mieterinnen und Mietern) beraten werden.

§ 2 Grundlagen und Wahl des Mieterrats

1. Der Mieterrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens soll aus mindestens drei und nicht mehr als zwölf¹ gewählten Mitgliedern bestehen. Scheidet ein Mitglied des Mieterrates vor Ablauf der Wahlperiode aus, so rückt für diese Stelle der Kandidat oder die Kandidatin nach, der oder die bei der Mieterratswahl im Wahlbezirk des ausgeschiedenen Mitglieds des Mieterrats die nächstliegende Platzierung mit dem höchsten Stimmenergebnis erreicht hat. Die nachträgliche Annahme der Wahl zum Mieterrat ist einzuholen. Nach dem Ausscheiden von einzelnen Mitgliedern besteht der Mieterrat grundsätzlich weiter fort, auch wenn er nicht durch Nachrückende ergänzt werden kann. Wird allerdings die Mindestanzahl von drei gewählten Mitgliedern unterschritten, sind Neuwahlen durchzuführen.

2. Die Durchführung der Wahl zum Mieterrat sowie das Nachrückverfahren regelt eine Wahlordnung (vgl. II. Musterwahlordnung).

3. Die Wahlperiode beträgt grundsätzlich fünf Jahre. Die Wahlperiode sowie die Wahlperiode bei Neuwahlen aufgrund einer Unterschreitung der Mindestanzahl von drei gewählten Mitgliedern können zum Zwecke von Harmonisierungen davon abweichend kürzer oder länger (bis zu einer max. Dauer von acht Jahren) sein. Die Wiederwahl als Mitglied des Mieterrats ist zulässig.

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

5. Bei Ausscheiden aus dem Mieterrat ist das Mitglied verpflichtet, sämtliche sich noch in seinem Besitz befindlichen Unterlagen und Gegenstände, die es im Zusammenhang mit der Tätigkeit als Mitglied des Mieterrats erlangt hat, an den Mieterrat oder eine von ihm bevollmächtigte Person des Unterneh-

¹ Die Obergrenze soll unternehmensindividuell festgelegt werden.

mens herauszugeben. Details zur Rückgabe bzw. zur Vernichtung/Löschung regelt die Geschäftsordnung des Mieterrats.

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

7. Der Mieterrat schlägt zeitnah nach Konstituierung für die jeweilige Wahlperiode des Mieterrats aus seiner Mitte ein Mitglied für die Vertretung im Aufsichtsrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens vor. Dabei sind insbesondere die aktien-/gesellschaftsrechtlichen oder unternehmensspezifischen Bestimmungen² zu den persönlichen Voraussetzungen für Aufsichtsratsmitglieder zu beachten. Das in den Aufsichtsrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens zu entsendende Mitglied des Mieterrats wird mit einfacher Mehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrats aus dessen Mitte gewählt. Der Mieterrat kann mit Zweidrittelmehrheit beschließen, das entsandte Mitglied zum Rücktritt aus dem Aufsichtsrat aufzufordern bzw. vom Land Berlin als Gesellschafterin dessen Abberufung zu verlangen.

Der Mieterrat benennt aus seiner Mitte eine weitere Person, die nach Zustimmung des Aufsichtsrates für die jeweilige Wahlperiode als Gast an den Aufsichtsratssitzungen teilnehmen kann. Diesem Gast kann durch den Aufsichtsrat im Einzelfall Rederecht erteilt werden. Für die Benennung und Abberufung des Gastes im Aufsichtsrat gelten die gleichen Regeln wie für das gewählte Mitglied.

8. Der Mieterrat gibt sich eine Geschäftsordnung, die mindestens die Arbeitsweise des Mieterrats und die Zusammenarbeit seiner Mitglieder regelt.

§ 3 Arbeitsweise der Mitglieder des Mieterrats

1. Die Mitglieder des Mieterrats nehmen regelmäßig an den Sitzungen des Mieterrats, an Weiterbildungsangeboten nach § 4 (4) sowie Schulungsangeboten der WVB, an Abstimmungsterminen mit dem landeseigenen Wohnungsbauunternehmen sowie Abstimmungsterminen mit Mieterbeiräten teil. Eine Verhinderung ist dem Vorsitzenden des Mieterrats rechtzeitig vorher mitzuteilen.

2. Jedes Mitglied des Mieterrats hat auf Verlangen des Mieterrats sicherzustellen, dass das Gremium ungehinderten Zugang zu allen auf Beschluss des Mieterrats erworbenen oder eingerichteten Arbeitsmaterialien und -gegenständen erhält. Dies gilt insbesondere bei längerer Abwesenheit und Ausscheiden einzelner Mitglieder.

3. Der Mieterrat fasst Beschlüsse mit einfacher Mehrheit³ seiner gewählten Mitglieder, sofern in dieser Satzung oder der Geschäftsordnung nicht anders festgehalten. Die Mitglieder des Mieterrats sind verpflichtet, diese Beschlüsse zu respektieren und ihre persönliche Meinung zu Themen der Mietermitbestimmung sowie zu Aufgaben und Entscheidungen der Mieterräte klar unterscheidbar von Positionen des Mieterrats zu machen. Dies gilt insbesondere in der Öffentlichkeit sowie im Kontakt mit den Wohnungsunternehmen.

² wie beispielsweise Altersgrenzen oder die Berücksichtigung von Vielfalt

³ Bei Mieterräten mit bis zu sechs Mitgliedern ist die einfache Mehrheit mit 50 Prozent der Stimmen erreicht; bei größeren Mieterräten müssen 50 Prozent und eine zusätzliche Stimme für eine Mehrheit eingeholt werden.

4. Verstößt ein Mitglied des Mieterrats schwer oder beharrlich wiederholend gegen eine oder mehrere Bestimmungen dieser Satzung, kann es mit der einfachen Mehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrats zum Rücktritt aufgefordert werden. Folgt das Mitglied dieser Aufforderung nicht, kann der Mieterrat mit einfacher Mehrheit der gewählten Mitglieder entscheiden, eine bei der Wohnraumversorgung Berlin eingerichtete Schiedsstelle anzurufen.

Der oder die Vorsitzende dieser Schiedsstelle muss die Fähigkeit zum Richteramt besitzen. Er bzw. sie wird auf Empfehlung des Fachbeirats durch den Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin für die Dauer von fünf Jahren berufen. Der Mieterrat, der die Schiedsstelle zum Zwecke der Erreichung eines Rücktritts anruft, sowie das zum Rücktritt aufgeforderte Mitglied des Mieterrats können je eine Beisitzerin bzw. einen Beisitzer für das Schiedsverfahren benennen. Beide Parteien sind verpflichtet, das Ergebnis des Schiedsverfahrens anzuerkennen. Das Schiedsverfahren soll innerhalb von fünf Monaten nach Anrufung der Schiedsstelle abgewickelt sein. Sein Ergebnis ist zu akzeptieren. Näheres regelt eine von der Wohnraumversorgung Berlin AöR zu erlassende Schiedsordnung.

§ 4 Aufgaben des Unternehmens

1. Die Mitglieder des Mieterrats sind ehrenamtlich tätig. Sie erhalten zur Absicherung ihrer Tätigkeit eine angemessene und pauschalierte Aufwandsentschädigung vom landeseigenen Wohnungsunternehmen, die vorab vom landeseigenen Wohnungsunternehmen festzulegen ist.

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

3. Landeseigene Wohnungsunternehmen und Mieterräte erarbeiten gemeinsam ein jährliches Weiterbildungsprogramm für die Mitglieder des Mieterrates, das durch die Unternehmen finanziert wird. Die Mitglieder des Mieterrates nehmen die für ihre Aufgaben notwendigen Fortbildungsmaßnahmen in diesem Rahmen eigenverantwortlich wahr.

4. Das landeseigene Wohnungsunternehmen informiert in seinem Internetauftritt sowie in geeigneten unternehmenseigenen Medien über den Mieterrat und seine Aktivitäten.

§ 5 Die Mieterbeiräte

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen stützen sich zur Erreichung ihrer Ziele auch auf das ehrenamtliche Engagement der Mieterbeiräte. Mieterbeiräte und Wohnungsunternehmen arbeiten verantwortungsbewusst und konstruktiv zusammen und stehen zu Fragen des Wohnens und der Entwicklung in den Wohnvierteln in einem regelmäßigen Dialog. Wohnungsunternehmen und Mieterbeiräte haben in einem gemeinsamen Prozess Leitlinien mit grundlegenden Aussagen zu den Aufgaben der Mieterbeiräte und der Unternehmen sowie der Zusammenarbeit entwickelt. Diese sind verbindlich auch für die Zusammenarbeit zwischen landeseigenen Wohnungsunternehmen, Mieterräten und Mieterbeiräten.

§ 6 Zusammenarbeit zwischen landeseigenen Wohnungsunternehmen, Mieterrat und Mieterbeiräten

1. Landeseigene Wohnungsunternehmen, Mieterrat und Mieterbeiräte kooperieren. Sie tragen dafür Sorge, dass regionale Kooperationsstrukturen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den verfügbaren ehrenamtlichen Mitgliedern auch anderer Wirkungsbereiche (wie z. B. Stadtteilaktivitäten, Quartiersräte, Kiezvereine u. a.) entstehen und erweitert werden.
2. Mieterbeiräte und Mieterräte treffen sich regelmäßig, um ihre Zusammenarbeit zu gestalten und Inhalte abzustimmen. Einzelheiten der Zusammenarbeit sollten in einer diesbezüglichen Vereinbarung geregelt werden. Über die Beratungen sind Ergebnisprotokolle zu erstellen.
3. Die Unternehmensleitung lädt die Mitglieder des Mieterrats und der Mieterbeiräte mindestens einmal im Jahr zu einer gemeinsamen Informationsveranstaltung ein. Die zu behandelnden Themen werden in Abstimmung zwischen den Partnern verabredet.
4. Die Unternehmensleitung benennt Ansprechpersonen in dem landeseigenen Wohnungsunternehmen für den Mieterrat und die Mieterbeiräte, die für die Entgegennahme und Behandlung von Fragen zuständig sind. Kommunikationswege und Zeitabläufe werden gemeinsam festgelegt.