



# MIETERRÄTE IN BERLIN

Die Wohnraumversorgung Berlin AöR bedankt sich bei den Mieterratsmitgliedern für ihre Gesprächsbereitschaft und die Mitwirkung an dieser Broschüre. Die Interviews wurden zwischen September und November 2021 geführt. Wir weisen darauf hin, dass es sich in den einzelnen Beiträgen um die Meinung der interviewten Mieterräte handelt, die nicht zwangsläufig der Meinung aller Mieterratsmitglieder und der WVB entsprechen muss. Eine Liste der Gesprächspartner\*innen finden Sie im Anhang der Broschüre.

# **INHALT**

- 4 Mieterräte in Berlin**
- 6 Der Mieterrat der degewo**
- 8 Der Mieterrat der GESOBAU**
- 10 Der Mieterrat der Gewobag**
- 12 Der Mieterrat der HOWOGE**
- 14 Der Mieterrat der STADT UND LAND**
- 16 Der Mieterrat der WBM**
- 19 Auf Erreichtem aufbauen  
und Neues entwickeln**

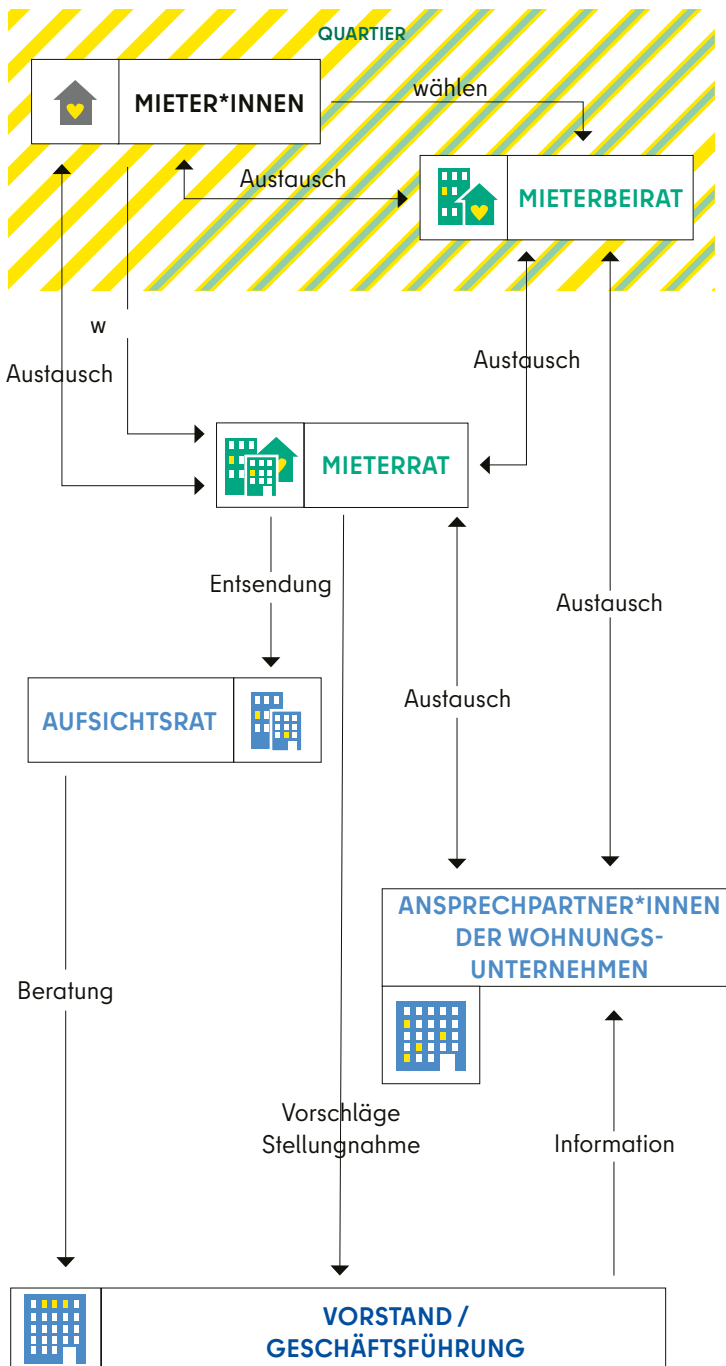
# >333 000 WOHNUNGEN

werden von 6 Mieter\*innen vertreten, die sich für die Interessen der Mieter\*innen stark machen.





# MIETERRÄTE IN BERLIN



Im Jahr 2016 waren die Mieter\*innen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins – degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM – erstmals dazu aufgerufen, ihre Vertreter\*innen in den Mieterrat zu wählen. In allen sechs Unternehmen wurde daraufhin ein Mieterrat gebildet, der die Interessen der gesamten Mieter\*innenschaft vertritt.

In den landeseigenen Wohnungsunternehmen gab es davor bereits eine lange Tradition der Mieter\*innenbeteiligung. Seit zum Teil mehr als 30 Jahren sind die Mieterbeiräte Ansprechpartner in den Quartieren. Auch die Mieterbeiräte werden demokratisch von den Mieter\*innen als deren Interessensvertretung auf Quartiersebene gewählt. Mit dem Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) wurde die Mieter\*innenbeteiligung um die quartiersübergreifend tätigen Mieterräte erweitert. Während die Mieterbeiräte Ansprechpartner der Mieter\*innenschaft auf Quartiersebene sind, stellen die Mieterräte ein auf Mitentscheidung orientiertes Beteiligungsgremium dar. Dieses agiert auf der Unternehmensebene, ist entsprechend in die Unternehmensplanung involviert und ist durch Mitgliedschaft im Aufsichtsrat an Entscheidungen des Unternehmens beteiligt.

Eine solche Struktur der Mieter\*innenbeteiligung ist im Vergleich zu anderen deutschen Städten und Wohnungsunternehmen außergewöhnlich und keinesfalls selbstverständlich. Lediglich die Wohnbau Gießen GmbH weist eine vergleichbare Mieter\*innenvertretung auf und dies bereits seit vielen Jahren. Der Mieterrat der Wohnbau Gießen vertritt dabei insgesamt ca. 7 000 Wohnungen. Im Unterschied dazu vertritt der kleinste Berliner Mieterrat schon mehr als 30 000, der größte über 70 000 Wohnungen.

Was ist nun aber die konkrete Aufgabe der Berliner Mieterräte? Laut dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz wurden die Mieterräte „zur Beteiligung der Mieterschaft an Unternehmensentscheidungen eingerichtet“. Ihre gesetzmäßige Aufgabe ist es, sich mit den Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, bei der Quartiersentwicklung



sowie bei Gemeinschaftseinrichtungen zu befassen und hierzu Stellung zu nehmen.

Um die Interessen der Mieter\*innenschaft vertreten zu können, ist es die Aufgabe der Mieterräte die Anregungen und Kritiken der Mieter\*innen sowie die durch die Mieterbeiräte gesammelten Erkenntnisse und Erfahrungen zu bündeln und zu systematisieren. Die daraus abgeleiteten Anregungen und Vorschläge vertreten die Mieterräte gegenüber dem Unternehmen mit dem Ziel, zum Interessenausgleich beizutragen. Die linksseitige Abbildung veranschaulicht die Struktur der Mieter\*innenbeteiligung der landeseigenen Wohnungsunternehmen und verdeutlicht das Zusammenwirken der beiden Gremien der Mieter\*innenvertretung – der Mieterräte und der Mieterbeiräte.

Mit den Mieterräten wurde in Berlin ein weiteres Instrument zur Stärkung der Mieter\*innenbeteiligung und damit der Demokratisierung des Wohnens geschaffen. Mieter\*innen, die mit den Unternehmensleitungen diskutieren und darüber hinaus in den Aufsichtsräten der Wohnungsunternehmen aktiv sind, stellen einen Kulturwandel dar. Mit dieser Form der Beteiligung gewinnen die Interessen der Mieter\*innen bei Unternehmensentscheidungen mehr Gewicht.

Selbstverständlich lässt sich ein solcher Wandel nicht von heute auf morgen umsetzen bzw. gelingt von Beginn an reibungslos. Stattdessen erfordert er von allen Beteiligten einen Lernprozess, ein Aufeinanderzubewegen, Voneinanderlernen und nicht zuletzt auch ein aktives Ausfüllen der neuen Rolle. Die Mieter\*innen, die im Jahr 2016 in den Mieterrat gewählt wurden, haben sich auf etwas bisher Unbekanntes eingelassen und haben dieses neue Gremium in den letzten fünf Jahren aktiv mitgeprägt und mit Leben gefüllt. Es war dabei anfangs nicht möglich, auf Vorerfahrungen aufzubauen, alles musste neu geschaffen und gemeinsam aufgebaut werden. Ein solcher Prozess schafft neue Strukturen, kann aber auch mit Frustration einhergehen, wenn unterschiedliche Erwartungen nicht erfüllt werden. Umso erfreulicher ist es, wenn sich

die Strukturen festigen und die Arbeit erste Früchte trägt. Die Mieterräte haben sich als Ansprechpartner für die Mieter\*innen und für die Mieterbeiräte etabliert. Sie geben der Mieter\*innenschaft bei Unternehmensentscheidungen ein Gesicht und eine Stimme, indem sie sich aktiv in die Unternehmenspolitik einbringen.

Die vorliegende Broschüre bietet allen an der Arbeit der Mieterräte Interessierten einen Einblick in die praktische Arbeit der sechs Mieterräte. Wie sieht die Arbeit der Mieterräte konkret aus? Was waren besondere Herausforderungen der bisherigen Arbeit? Welche Erfolge konnten für die Mieter\*innen erzielt werden? Wo besteht Handlungsbedarf für die Zukunft?

Nicht zuletzt soll die Broschüre damit Interesse wecken, sich an dieser einzigartigen Form der Mieter\*innenvertretung zu beteiligen, sei es durch Stimmabgabe oder durch eine Kandidatur bei den anstehenden Wahlen.

Wir danken den Mieterräten der ersten Legislatur 2016 bis 2022 für ihren Mut, Neues zu wagen und für ihre Aufbauarbeit. Den Mieterratsmitgliedern danken wir herzlich dafür, dass sie ihre Erfahrungen geteilt haben und so künftigen Generationen von Mieterräten zur Verfügung stellen.

Es sind durchaus unterschiedliche und sehr gemischte Erfahrungen, die hier sichtbar werden. Daran zeigt sich, wie vielfältig die Arbeit im Mieterrat sein kann und wie verschieden auch die Unternehmen mit ihren Mieterräten umgehen. Wir wünschen allen Leser\*innen eine interessante Lektüre und den kommenden Mieterräten viel Kraft und Erfolg bei ihrer Arbeit.

# degewo

Der **Mieterrat** der **degewo** hat 11 Mitglieder und vertritt über 70 000 Haushalte



Die Mieterratsmitglieder der degewo sind, ebenso wie der Wohnungsbestand, vier Kundencentern zugeordnet. Durch diese regionale Perspektive unterscheidet sich die Arbeit der elf Mieterratsmitglieder, von denen die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) drei zum Interview getroffen hat.

Der Sprecher des Mieterrats räumt ein, dass er anfangs nicht so recht wusste, was hinter dem Amt steckt und was auf ihn zukommen wird. Seine Motivation, die Interessen der Mieter\*innen, insbesondere bei den Themen Neubau und Sanierung, zu vertreten, hat jedoch gegenüber der Ungewissheit überwogen. Die beiden anderen Mieterratsmitglieder berichten von ähnlichen Zielen: Sie wollten mehr für die Mieter\*innen erreichen, auf höherer Ebene mitreden und die Entwicklung der degewo begleiten. Deshalb wechselte einer der beiden nach langjähriger Tätigkeit im Mieterbeirat in den Mieterrat. Der andere, ein sogenannter „Nachrücker“, also jemand, der seinen Wahlkreis zwar nicht gewonnen hat, aber dennoch viele Stimmen der Mieter\*innen erhielt, ist seit rund eineinhalb Jahren Mitglied des Mieterrats der degewo. Nach Ausscheiden eines Mitglieds aus dem Mieterrat wurde

er gefragt wurde, ob nach wie vor Interesse an der Mitarbeit bestehe und nahm das Amt an. Gleichwohl gibt er zu bedenken, dass er die Tätigkeit eines Mieterrats zwar als vereinbar mit Beruf oder Familie wahrnimmt, es jedoch mit Beruf und Familie mitunter zu viel werden kann, da der Mieterrat sich häufig abends trifft und am Wochenende zu Fortbildungen und Veranstaltungen eingeladen ist.

Der Zeitaufwand für die Tätigkeit im Mieterrat wird grob auf rund fünf bis zehn Stunden pro Monat geschätzt, wobei dieser bei größeren Projekten oder zur Diskussion der Investitionsplanung, die jedes Jahr im Herbst ansteht, durchaus mal mehr sein kann. Dabei erhält der Mieterrat vorab umfassende Unterlagen zur Investitionsplanung und wird vom Unternehmen zur Besprechung und Diskussion der Planung eingeladen. Anschließend verständigen sich die Mitglieder untereinander und verfassen eine Stellungnahme. Der gesamte Prozess dauert in etwa vier bis sechs Wochen. Der Vorsitzende des Mieterrats investiert darüber hinaus rund drei bis fünf Stunden pro Woche in Kommunikation mit den anderen Mitgliedern, Mieter\*innen und dem Unternehmen, entweder über die zuständige Koordinatorin für Mieter\*innengremien der degewo oder in manchen Fällen auch direkt mit dem Kundencenter. Auch der zeitliche Aufwand des in den Aufsichtsrat entsandten Mitglieds kann teilweise über den oben genannten Zeitaufwand hinausgehen.

Was dem Mieterrat der degewo fehlt, sind dezentrale Räume, um Mieter\*innensprechstunden in den Kiezen anbieten zu können. Nur ein Mieterratsmitglied hat vor der Pandemie Sprechstunden angeboten, an denen auch der vor Ort aktive Mieterbeirat beteiligt war. Das hat sehr gut funktioniert, da die Anliegen der Mieter\*innen direkt von der bzw. dem zuständigen Mieter\*innenvertreterin bzw. -vertreter bearbeitet werden konnten. In Anbetracht der Neubau- und Ankaufsstrategie des Senats, die eine großflächige Verteilung der Bestände der einzelnen Unternehmen über Berlin zur Folge hat, wird das Angebot dezentraler Besprechungsräume für den Mieterrat und die Mieter\*innensprechstunden noch wichtiger. Ein klassisches Thema, das häufig an den Mieterrat herangetragen wird, ist die Nachverdichtung und die damit einhergehenden Sorgen der Mieter\*innen. Der Mieterrat nimmt die Bedenken stets ernst, erklärt jedoch auch warum Neubau und





Nachverdichtung bestehender Quartiere wichtige politische Ziele sind. Gleichzeitig versucht er mit dem Unternehmen auszuhandeln, wie ein bestmöglicher Ausgleich zwischen den Interessen des Unternehmens und jenen der Bewohner\*innen ermöglicht werden kann.

Häufig gibt es jedoch auch Missverständnisse über die Rolle des Mieterrats. Viele Anliegen der Mieter\*innen sind besser mit dem Mieterbeirat oder direkt mit dem Unternehmen zu besprechen. In solchen Fällen versucht der Mieterrat gemeinsam mit den Mieter\*innen zu klären, wer für ihr Anliegen zuständig ist und stellt im Bedarfsfall den Kontakt zum Mieterbeirat her. Handelt es sich jedoch dabei um Themen, zu denen sich die Anfragen häufen, kann der Mieterrat daraus die Betroffenheit mehrere Mieter\*innen ableiten und das Problem auf strategischer Ebene mit dem Wohnungsunternehmen diskutieren. Dies war zum Beispiel der Fall in einem Sanierungsprojekt, bei dem zahlreiche Probleme an den Mieterrat herangetragen wurden. „Als Mieterrat haben wir gesammelt und aufgenommen und ins System reingegeben und dann wurde auch nachgesteuert. Es gab dann noch mal Gespräche mit jeder Mietpartei und der Bauausführung und dadurch haben sich die Wogen geglättet.“

Auch wenn der Mieterrat der degewo mittlerweile gut eingespielt ist, war es anfangs sehr schwierig zu durchblicken, wie das Unternehmen aufgebaut ist und wer für welches Anliegen ansprechbar ist. Der Mieterrat hätte sich zu Beginn seiner Tätigkeit mehr Information zur Organisations- bzw. Unternehmensstruktur gewünscht. Heute wissen die Mitglieder, wen sie im Unternehmen ansprechen müssen, um Prozesse anzustoßen und Veränderungen anzuregen. Für die Mieter\*innen ist dies jedoch nach wie vor sehr schwierig. Der Mieterrat nimmt seit längerem eine wachsende Unzufriedenheit der Mieter\*innen mit der zentralen Kundenbetreuung wahr, da Anfragen zwar aufgenommen, aber oft nicht weitergeleitet und bearbeitet werden. Der Mieterrat hat sich daraufhin in der Mieter\*innenschaft umgehört und die Probleme gebündelt an den Vorstand der degewo weitergeleitet. Auch die Unternehmen selbst kommunizieren mittlerweile weniger auf direktem Wege mit ihren Mieter\*innen, sondern veröffentlichen Information meist auf ihrer Website, zu der

wenig internetaffine Personen keinen Zugang finden. Ein Mieterratsmitglied bringt das gegenwärtige Dilemma vieler großer Unternehmen auf den Punkt: „Durch Rationalisierungsprozesse und Einsparungen soll die Kundenbetreuung effektiver gestaltet werden, wodurch jedoch häufig direkte Kommunikationskanäle verloren gehen. Dies steht im Widerspruch zum Ausbau der Mieter\*innenpartizipation und -vertretung, welcher auch mit gezielten Schulungen der zuständigen Mitarbeiter\*innen einhergehen sollte.“

Als größten Erfolg sieht der Mieterrat die Verbesserung der Mieter\*innenbeteiligung bei Wohnungsneubau, bspw. durch Informationsveranstaltungen für die Anwohner\*innen, auch wenn noch nicht alles perfekt läuft und an vielen Stellen noch früher kommuniziert werden könnte, um die Bedenken der Mieter\*innen aufzunehmen und besser damit umgehen zu können. Bei manchen Projekten werden die Leitlinien für Partizipation im Neubau konsequent umgesetzt, bei anderen weniger. Ein Mieterratsmitglied resümiert: „Das sind alles keine etablierten Strukturen, das ist alles immer noch in einer Experimentierphase.“ Diesen Wandel mitzugestalten, identifiziert er als eine der zentralen Aufgaben der künftigen Mieterräte. Auch die bessere Ausgestaltung der Schnittstellen zwischen Mieterbeiräten, Mieterrat und Unternehmen – sowohl auf Ebene der Kundencenter als auch mit der Unternehmensleitung – ist eine künftige Aufgabe.

Der Mieterrat der degewo wünscht sich in manchen Situationen mehr Flexibilität und Offenheit beim Finden individueller Lösungen, beispielsweise bei räumlichen Vergrößerungs- bzw. Verkleinerungswünsche langjähriger Bestandsmieter\*innen innerhalb des Unternehmens. Letztendlich muss eine Balance zwischen zunehmend effizienter werdenden und automatisierten Geschäfts- und Kommunikationsprozessen der Wohnungsunternehmen und einem engen Kontakt zu den Mieter\*innengremien sowie der Unterstützung der Mieter\*innen bei ihren Anliegen gefunden werden.

# GESOBAU

Der **Mierrat** der **GESOBAU**  
hat **7 Mitglieder** und vertritt  
knapp **45 000 Haushalte**



Die Mitglieder des Mierrats der GESOBAU vertreten sieben unterschiedliche Wahlbezirke im Norden Berlins. Eines der drei Mierratsmitglieder, die der WVB von ihrer Arbeit und ihrem Wirken der vergangenen Jahre erzählen, wohnt bereits seit über 40 Jahren bei der GESOBAU. Er wollte mehr über das Wohnungsunternehmen erfahren, wollte wissen, wofür die Mieten verwendet werden und was künftig geplant ist. Ein anderes Mierratsmitglied trat bereits 2013 in den Mieterbeirat ein und lernte so die Arbeit als Mietervertreterin auf Quartiersebene kennen. Aus der Beschäftigung mit Mieterbeiratsthemen war es dann nur mehr ein kleiner Schritt zum Mierrat, obwohl sich die Themen stark unterscheiden. Mit ihrer Kandidatur als Mierratsmitglied wollte sie die Mieter\*innenmitwirkung stärken und darauf hinwirken, dass landeseigene Wohnungsunternehmen deutlicher mieter\*innenorientiert agieren. Das dritte Mierratsmitglied ist Anfang 2018 nachgerückt. Er hat sich zwei Jahre zuvor zur Wahl aufstellen lassen, weil er die Wohnungsfrage als immer brisanter werdend empfand und die Zuspitzung der sozialen Widersprüche in den Wohnungsbeständen immer schärfer wahrgenommen hat. Die Einrichtung der Mierräte sieht er als politische Bewegung im Interesse der Mieter\*innen und diese Ansicht hat sich in den letzten Jahren verfestigt.

Nach einer holprigen Konstituierungsphase des Mierrats, in der es eine große Fluktuation der Mitglieder gab, ist der Mierrat der GESOBAU mittlerweile ein eingespieltes Team, in dem jedes Mitglied eine bestimmte Rolle hat. Mit der Zeit kristallisierten sich unterschiedliche fachliche Kompetenzen bzw. Vorwissen der einzelnen Mitglieder heraus, woraus sich eine gut funktionierende innere Struktur des Mierrats ergab. Der Arbeitsaufwand pro Woche beläuft sich auf rund zwei Stunden, wobei dies stark variieren und in manchen Phasen deutlich mehr oder weniger sein kann.

Die Beantwortung von E-Mails der Mieter\*innen und die Vermittlung zwischen Mieter\*innen und dem Unternehmen zählen zum Arbeitsalltag des Mierrats. Meist wenden sich die Mieter\*innen mit Anliegen an den Mierrat, die der GESOBAU bereits übermittelt wurden, aber ohne Reaktion geblieben sind. Eine Intervention des Mierrats bringt in diesen Fällen meist ein schnelles Ergebnis. Hieraus ist für die Mitglieder des Mierrats ersichtlich, dass das Unternehmen den Mierrat anerkennt und seine Anregungen ernst nimmt: „Wir haben uns eine Position erarbeitet, an der wir wirksam sein können und das finde ich ziemlich gut.“ Die eigene Wirksamkeit beschreiben die Mierratsmitglieder als einen sehr positiven und motivierenden Aspekt ihres ehrenamtlichen Engagements.

Wie auch die Mieterräte der anderen landeseigenen Wohnungsunternehmen stellen die Mitglieder des Mieterrats der GESOBAU fest, dass viele Mieter\*innen den Unterschied zwischen Mieterat und Mieterbeirat nicht kennen. Zwar werden die Mieter\*innen regelmäßig über das Mieter\*innenmagazin und auf der Website der GESOBAU über die Aktivitäten des Mieterrats informiert, jedoch scheinen viele diese Informationen nicht richtig wahrzunehmen. Dennoch bewertet es der Mieterat sehr positiv, dass die GESOBAU ihm Möglichkeiten gibt, sich und seine Themen zu präsentieren, auch wenn das Schreiben von Artikeln und das Bespielen unterschiedlicher Kommunikationskanäle sehr zeitaufwendig ist. Neben der Unternehmenswebsite betreibt der Mieterat auch einen eigenen Internetauftritt, auf dem unabhängig vom Unternehmen Beiträge und Positionen veröffentlicht werden können. Auch der persönliche Kontakt zu den Mieter\*innen im Rahmen von Nachbarschaftsfesten oder ähnlichen Anlässen wurde stets gepflegt. Ein Projekt, das der Mieterat der GESOBAU nach der Pandemie wieder angehen möchte, um den persönlichen Draht zu den Mieter\*innen zu intensivieren, sind die Sprechstunden für Mieter\*innen. Erste Bemühungen sind zu Beginn der Tätigkeit des Mieterrats schnell im Sande verlaufen, da man die Kommunikation per E-Mail als zielführender und effizienter empfunden hat. Der Mieterat antwortet meist schnell auf die Kontaktanfragen der Mieter\*innen, beantwortet Rückfragen direkt und übermittelt die erforderlichen Unterlagen.

Mit der GESOBAU kommuniziert der Mieterat fast ausschließlich mit der für Mieter\*innengremien zuständigen Koordinatorin. Diese eindeutige Zuordnung einer Ansprechperson macht die Kommunikation sehr zuverlässig und der Mieterat kann sicher sein, dass seine Meldungen und Anliegen innerhalb des Unternehmens zielgerichtet weitergegeben werden. Im Aufsichtsrat wird dem Mieterratsmitglied auf Augenhöhe begegnet. Nach und nach konnten die Belange der Mieter\*innen stärker in die Sitzungen eingebracht werden, wenn auch eine Mieterratsstimme definitiv zu wenig ist. Vor allem im Zuge der vermehrten Ausübung von Vorkaufsrechten hat der Mieterat durchaus Kritik geübt und sich deutlich positioniert, wenn er der Meinung war, dass die hohen Ausgaben nicht in Relation zum Mehrwert des Ankaufs einzelner Häuser mit wenigen

Wohnungen standen. Beim Thema Neubau stimmt der Mieterrats grundsätzlich dafür, darauf hat man sich mieteratsintern verständigt. Nachdem die Investitionsplanung durch das Unternehmen vorgestellt wurde und der Mieterat gezielt Rückfragen gestellt hat, gibt er eine mündliche Stellungnahme dazu ab. Eine grundsätzliche Kritik an der Investitionsplanung der GESOBAU hatte der Mieterat bisher nicht.

Jedoch kritisiert der Mieterat die enge Verschwiegenheitsforderung im Aufsichtsrat, die verhindert, den Sitz des Mieterratsmitglieds im Aufsichtsrat als imperatives Mandat zu organisieren. Der Mieterat kann sich nicht absprechen, wie das Aufsichtsratsmitglied argumentieren bzw. entscheiden soll, weshalb es auch gar kein Votum des Mieterrats, sondern nur das Votum eines einzelnen Mitglieds geben kann. Dadurch werden auch jene Mieterratsmitglieder, die nicht über die erforderlichen Vorkenntnisse und Qualifikationen verfügen, von dem Aufsichtsratsmandat ausgeschlossen. Ohne fachlichen Zugang und bestimmte Kompetenzen ist es sehr schwierig, diese Aufgabe auszufüllen.

Gefragt nach den größten Erfolgen des Mieterrats berichten die Mitglieder von einer Umfrage unter den Mieter\*innen zum Thema Wohlbefinden in der Wohnung und im Wohnumfeld. Diese durch den Mieterat initiierte Umfrage wurde gut von den Mieter\*innen aufgenommen und auch die Unternehmensleitung war an den Ergebnissen interessiert. Mit der Befragung baute der Mieterat neue Kommunikationskanäle zu den Mieter\*innen auf, was auch von der GESOBAU zur Kenntnis genommen wurde. Trotz allem sind die Handlungsspielräume des Mieterrats in Sachen Mitgestaltung sehr begrenzt, denn letztendlich entscheidet das Unternehmen. Der Mieterat der GESOBAU wünscht sich deshalb, dass die Mieter\*innenvertretungen und die Unternehmen noch stärker an einem Strang ziehen.

Die Arbeit im Mieterat bietet viele Möglichkeiten, die über die Betreuung der Mieter\*innen bei Problemen hinausgehen, die man aber aus Zeitmangel nicht in der gewünschten Tiefe nutzen kann. Man möchte mehr machen, aber die Zeit ist begrenzt, resümiert der Mieterat auf die Frage nach den größten Herausforderungen, die das Amt mit sich bringt. Die Mitglieder haben in den letzten Jahren vieles gelernt und viele Menschen kennengelernt, die sich für die stärkere Wahrnehmung von Mieter\*inneninteressen einsetzen. Dieses Wissen um zahlreiche Gleichgesinnte in der Stadt empfinden die drei Mieterratsmitglieder als sehr bereichernd und unterstützend. Die neuen Mieterratsmitglieder sollten sich zu Beginn der kommenden Amtsperiode Zeit nehmen, um systematisch die passende Rolle für jedes Mitglied zu finden. Von der WVB wünscht sich der Mieterat der GESOBAU die Initiierung einer Vernetzung zwischen alten und neuen Mitgliedern, um den Wissenstransfer sicherzustellen. Es ist wichtig, dass nicht bloß Personen ausgetauscht werden, sondern dass ein wachsendes Netzwerk entsteht, das wohnungspolitische Akzente in Berlin setzt und eine weitere Stärkung sowie rechtliche Verankerung der Mieter\*innenbeteiligung forciert.

# Gewobag

Der **Mieterrat** der **Gewobag** hat 9 Mitglieder und vertritt über 70 000 Haushalte

Die fünf Mitglieder des Mieterrats der Gewobag, die die WVB zum Interview getroffen hat, berichten von sehr unterschiedlichen Startbedingungen für ihre Tätigkeit im Mieterrat. Zwei der Mitglieder sind bereits seit langem im Mieterbeirat aktiv und engagierten sich auch in anderen Mieter\*inneninitiativen, wie beispielsweise dem Mietenvolksentscheid, aus dem die Wohnraumversorgung Berlin und die Mieterräte hervorgingen. Ein anderer wurde von einem ehrenamtlichen Gremium, in dem er bereits seit langem aktiv ist, dazu angeregt, für den Mieterrat zu kandidieren und dadurch die Vernetzung mit der Gewobag zu stärken. Ein Mieterratsmitglied, das seit Anfang an dabei ist, ist gerade erst zur Gewobag gezogen, als er von der neuen Mieter\*innenvertretung erfuhr. Er hatte von Anfang an eine klare Agenda mit Themen wie soziale Mietpreisgestaltung, Betriebskosten, nachbarschaftliches Miteinander sowie Nachhaltigkeit und wollte lernen, wie die praktische Zusammenarbeit mit einem großen Wohnungsunternehmen funktioniert. Auch eine Nachrückerin, die erst kürzlich in den Mieterrat eintrat und die überzeugt ist, dass die Mieter\*innen oftmals besser Bescheid wissen, als die Unternehmensleitung und dieses Wissen auch einbringen sollten, ist Teil des Teams. Trotz dieser Unterschiede ist allen Mieterrats-

mitgliedern eines gemein: Sie wollen sich für die Anliegen der Mieter\*innen einsetzen und diese gegenüber der Gewobag vertreten.

Der Mieterrat versteht sich selbst als Mieter\*inneninteressenvertretung und setzt sich deshalb auch für Anliegen ein, die eigentlich nicht in seinen Aufgabenbereich fallen. Da viele Mieter\*innen den Unterschied zwischen Mieterbeirat und Mieterrat nicht kennen bzw. gar nicht wissen, dass es auch einen Mieterbeirat gibt, der sich um bestimmte Themen kümmert, erhält der Mieterrat im Durchschnitt zehn bis 15 Anfragen pro Tag. Jedoch handelt es sich nur bei einem Bruchteil um originäre Mieterrats Themen. In solchen Fällen versucht der Mieterrat an die richtigen Ansprechpartner\*innen zu vermitteln. Darüber hinaus versucht er festzustellen, ob es sich um ein generelles Problem handelt, um dieses auf einer übergeordneten Ebene zu adressieren.

Auch dem Mieterrat selbst war anfangs nicht ganz klar, was der Mieterrat macht und was von ihm erwartet wird. Zu Beginn fühlte er sich häufig ungewollt, da sich die Gewobag erstmal daran gewöhnen musste, dass es nun ein neues Gremium gibt, dessen Aufgabe es ist, dem Unternehmen über die Schulter



© Wohnraumversorgung Berlin AöR

zu schauen und auf Missstände hinzuweisen. Auch heute sei nicht klar festgehalten bzw. ausdiskutiert, was ein Mieterrat kann, soll und darf, was oftmals auch vom Willen der Unternehmensführung abhängig ist.

Wichtig ist es, zu realisieren, dass die Tätigkeit des Mieterats nicht nur aus regelmäßigen Sitzungen besteht, sondern auch dazwischen und darüber hinaus viel zu tun ist. Neben dem Nachgehen von Mieter\*innenbeschwerden und daraus resultierenden Vor-Ort-Besichtigungen, der Teilnahme an Grundsteinlegungen und anderen Veranstaltungen sowie Schulungen, die das Wohnungsunternehmen auf Wunsch des Mieterats anbietet, ist vor allem der Austausch mit der Gewobag und deren Tochterunternehmen ein zentraler Bestandteil der Tätigkeit des Mieterats.

Die erste Ansprechpartnerin für den Mieterrat ist die zuständige Koordinatorin für Mieter\*innengremien, die die Anliegen innerhalb des Unternehmens weiterleitet. Seit rund eineinhalb Jahren pflegt der Mieterrat einen regelmäßigen Austausch mit dem Vorstandsbüro der Gewobag. Dies stärkt nicht nur die vertrauensvolle Zusammenarbeit und Kommunikation zwischen dem Mieterrat und dem Unternehmen, sondern bietet auch einen Rahmen, um unterschiedliche Themen, wie Sauberkeit und Sicherheit, Qualität der Reparaturen oder soziales Gefüge in den Quartieren, anzusprechen. Zu den Austauschrunden werden bei Bedarf auch Leiter\*innen unterschiedlicher Abteilungen, wie das Technische Qualitätsmanagement oder die Servicecenter, sowie aus Tochterunternehmen der Gewobag eingeladen. Diese regelmäßige Austauschrunde wird vom Mieterrat sehr positiv wahrgenommen und führt in den meisten Fällen zu konstruktiven Ergebnissen.

Die Mitarbeit des Mieterats im Aufsichtsrat hat in dessen Wahrnehmung bereits einiges bewirkt: Mieter\*innenthemen finden heute viel eher Gehör als früher. Bei allem was im Aufsichtsrat vorgestellt wird, muss klar herausgestellt werden, welchen Mehrwert die Projekte für die Mieter\*innen haben. Es gibt nach wie vor häufig Diskussionen im Aufsichtsrat, der kritisiert, dass es sich bei den meisten Anliegen des Mieterats um Einzelfälle handelt, die nicht in die Zuständigkeit des Aufsichtsrats fallen. In diesen Fällen bedarf es einer fundierten Argumentation und einiger Überzeugungsarbeit durch das Mieteratsmitglied im Aufsichtsrat. Auch bei der Vorstellung der Investitionsplanung ist noch „Luft nach oben“. Immerhin wurde die Vorstellung der Investitionsplanung durch das Unternehmen bereits auf sechs Wochen vor der Aufsichtsratsitzung verschoben, so dass dem Mieterrat nun mehr Zeit bleibt, im Gremium über die Investitionsplanung zu diskutieren, bei Bedarf eine Stellungnahme zu verfassen und das Mitglied des Mieterats auf die Sitzung vorzubereiten.

Einer der Hauptkritikpunkte des Mieterats der Gewobag ist das Outsourcing von Dienstleistungen externe Anbieter\*innen. Dadurch entstehen viele Schnittstellen, an denen



© Wohnraumversorgung Berlin AöR

Informationen verloren gehen. Reparaturen dauern häufig unverhältnismäßig lange und werden nicht zufriedenstellend ausgeführt. Der Mieterrat hat in den letzten Jahren immer wieder darauf hingewiesen, dass es einer intensiven Überprüfung der Schnittstellen zwischen Gewobag und den externen Dienstleister\*innen bedarf. Aus diesem Grund wurde das sogenannte Technische Qualitätsmanagement (TQM) eingerichtet, das für Monitoring und Evaluation der durch die Dienstleister\*innen durchgeführten Maßnahmen zuständig ist. Zwar ist sich der Mieterrat bewusst, dass die Einrichtung des TQM nicht allein ihm zu verdanken ist, dennoch hat er einen großen Teil dazu beigetragen, das Problem strategisch anzugehen und eine übergeordnete Lösung zu finden.

Neuen Kandidat\*innen rät der Mieterrat, sich vorab gut zu informieren, welche Aufgaben auf sie zukommen und wie viel Zeit und Arbeit man in das Amt stecken muss, wenn man vorankommen will. Mindestens genauso wichtig wie ein gutes Miteinander und eine offene Kommunikation innerhalb des Mieterats ist, sich gut zu vernetzen, sowohl mit Mieterbeiräten, anderen Mieterräten und Mieter\*inneninitiativen, als auch mit politischen Vertreter\*innen auf Landes- und Bezirksebene sowie mit Mitarbeiter\*innen der Senats- und Bezirksverwaltungen. „Vernetzung ist elementar wichtig. Man muss sich den Rückhalt auch erarbeiten.“ Nur so kann man mit vereinten Kräften Druck auf die Wohnungsunternehmen ausüben und die Interessen der Mieter\*innen adressieren.

Die Mitglieder resümieren, dass der Mieterrat auf einem guten Weg sei, man aber dran bleiben müsse an der stärksten Etablierung und Weiterentwicklung der Mieter\*innenvertretung. „Die Sache ist es wert, weiterentwickelt zu werden.“ Dafür wünscht sich der Mieterrat der Gewobag die viel diskutierte Novellierung des Wohnraumversorgungsgesetzes und eine engere Zusammenarbeit mit der Wohnraumversorgung Berlin und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

# HOWOGE

Der **Mieterrat** der **HOWOGE**  
hat 9 Mitglieder und vertritt knapp  
65 000 Haushalte



Die neun Mitglieder des Mieterrats der HOWOGE treffen sich einmal monatlich in der „Wohnungsmacherei“ in Berlin-Lichtenberg. Bis auf eine Person sind alle fünf zum Interview anwesenden Mieterratsmitglieder sogenannte Nachrücker\*innen – zwei von ihnen sind gar erst seit dem Sommer 2021 dabei, die anderen beiden bereits länger. Das Mieterratsmitglied, das bereits von Anfang an dabei ist, berichtet von einem schwierigen ersten Jahr, doch mittlerweile ist der Mieterrat der HOWOGE ein eingespieltes Team. Auf die Frage nach der Motivation, sich als Mieterrat aufstellen zu lassen, antworten die fünf Anwesenden recht ähnlich: Sie wollten das Sprachrohr der Mieter\*innen sein, mitwirken und Dinge vorantreiben. Gleichzeitig wollten sie informiert sein über Neubau- und Nachverdichtungsvorhaben der HOWOGE und dieses Wissen im Sinne der Mieter\*innen einsetzen.

Die Mieterratsmitglieder der HOWOGE wenden im Durchschnitt vier bis fünf Stunden pro Woche für ihr Ehrenamt auf. Dies variiert je nach verfügbarem Zeitbudget und Funktion im Mieterrat. Neben den monatlichen Sitzungen ist vor allem die Kommunikation mit den Mieter\*innen, den Mieterbeiräten und dem Wohnungsunternehmen per E-Mail oder Telefon sehr zeitaufwändig. Oftmals sind Anfragen von Mieter\*innen

mit weiteren Nachfragen oder Vor-Ort-Besichtigungen verbunden, um sich ein differenziertes Bild von der Situation zu verschaffen. „Es ist wichtig, dass man nicht nur die eine Seite hört. Du musst wirklich beide Seiten hören.“ Rund 80 Prozent der Anliegen, die von Mieter\*innen an den Mieterrat herangetragen werden, behandeln eigentlich Mieterbeiratsthemen. In Quartieren, in denen es keinen Mieterbeirat gibt, übernimmt der Mieterrat diese Aufgaben temporär, andernfalls wird an den Mieterbeirat verwiesen.

In manchen Wochen fallen bei einzelnen Mitgliedern auch mal 20 bis 30 Stunden für die Mieterratstätigkeit an, vor allem, wenn längere Vor-Ort-Termine, Sitzungen der Bezirksverordnetenversammlung oder des Bauausschusses stattfinden, an denen üblicherweise ein Mieterratsmitglied teilnimmt. Die Teilnahme an diesen Sitzungen ist für die Arbeit des Mieterrats essentiell, da sich die Mieter\*innenvertretung dadurch bekannt macht und wertvolle Kontakte zur Bezirkspolitik knüpfen kann. In den Sitzungen erhält der Mieterrat außerdem hilfreiche Informationen über geplante Bauvorhaben.

Auch die HOWOGE informiert den Mieterrat über anstehende Neubau- und Nachverdichtungsvorhaben, sodass der Mieter-

rat sich frühzeitig in die Thematik einarbeiten kann, um dann gut vorbereitet auf Anfragen der Mieter\*innen zu Bauprojekten reagieren zu können. Gleichzeitig wird der Mieterrat von der HOWOGE um Teilnahme an Informationsveranstaltungen zu Neubauprojekten gebeten, um vermittelnd zwischen Bestandsmieter\*innen und Unternehmen zu wirken. Diese proaktive Information und Einbindung des Mieterrats durch die HOWOGE wird von den Mitgliedern als wichtiges Zeichen der Akzeptanz und Wertschätzung gesehen. Der Mieterrat ist stolz auf sein gutes Verhältnis zur HOWOGE, das auch darauf beruht, dass beide Seiten stets bemüht sind, Kompromisse zu finden. „Wenn man was erreichen will, sollte man schon zusammenarbeiten. Du kannst nicht mit dem Kopf gegen die Wand.“ Die meisten Angelegenheiten lassen sich so mit zwei, drei Anrufen klären. Wenn man sieht, dass die eigene Arbeit Früchte trägt, ist dies für die Mieterratsmitglieder umso motivierender.

Mindestens zwei Mal jährlich finden Austauschtreffen zwischen dem Mieterrat, den Mieterbeiräten und dem Wohnungsunternehmen statt, so steht es in den zwischen den drei Partnern getroffenen Vereinbarungen. Üblicherweise läuft die Kommunikation mit der HOWOGE über die für Mieter\*innengremien zuständige Koordinatorin, die die Anliegen des Mieterrats weiterleitet. Kennt der Mieterrat die zuständigen Ansprechpersonen im Unternehmen, kann dieser auch direkt anfragen. Auch die Mieterbeiräte haben feste Ansprechpartner\*innen in den Kundencentern und können ihre Anliegen direkt adressieren. Die bisherige Erfahrung zeigt, dass es immer einen Lösungsweg gibt und die HOWOGE stets versucht, die Mieter\*innenvertretung zu unterstützen. Bei Bedarf fragt der Mieterrat direkt bei der Unternehmensleitung einen Termin an, bei dem bestimmte Themen besprochen werden.

Darüber hinaus bietet die HOWOGE auf Wunsch der Mieter\*innengremien Schulungen durch entsprechende Fachleute an, bisher zu Themen wie Mietrecht, Hausordnung oder Versicherung. Ist das Thema sowohl für Mieterbeiräte als auch für den Mieterrat interessant, nehmen Vertreter\*innen beider Gremien daran teil. Zum Thema Betriebskosten beispielsweise sammeln die Mieterbeiräte Fragen und übermittelten diese an den Leiter der Betriebskostenabteilung, der daraufhin die Vertreter\*innen einlud, um die Antworten zu besprechen.



Der Mieterrat der HOWOGE hat im Rahmen seiner bisherigen Arbeit auch gelernt, wo die Grenzen der Mitwirkung liegen. Die Mieter\*innen bzw. Mieter\*innengremien können sich zwar in Entscheidungen einbringen und einzelne Aspekte mitgestalten, aber für ganz viele Bereiche gibt es gesetzliche und politische Vorgaben. Mitgestaltung zu fördern und gleichzeitig die gesetzlichen Regelungen und politischen Vorgaben zu wahren ist sehr anspruchsvoll, da man sich der Tragweite und Rahmenbedingungen der eigenen Wünsche bewusst sein muss. „Je länger du damit arbeitest, siehst du auch wo deine Grenzen sind und wo du was machen kannst.“ Echte Mitbestimmung durch Mieter\*innenvertreter\*innen findet nur im Aufsichtsrat des Unternehmens statt, in dem die Arbeit des Mieterrats sehr wohlwollend aufgenommen wird. Gleichzeitig lernen die beiden Vertreter\*innen des Mieterrats im Aufsichtsrat sehr viel und haben stets die Möglichkeit, Anliegen vorzubringen.

Abschließend betont der Mieterrat der HOWOGE noch einmal, dass es sich bei seiner ehrenamtlichen Arbeit um ein Geben und Nehmen handelt. Man muss mit dem Unternehmen und der Politik arbeiten – nicht gegeneinander, denn nur so wird man als Stimme der Mieter\*innen akzeptiert und in Entscheidungen miteinbezogen. Mindestens genauso wichtig ist es, als Team zusammenzuarbeiten, die Stärken und fachlichen Hintergründe der einzelnen Mieterratsmitglieder zu nutzen und sich die unterschiedlichen Sichtweisen zum Vorteil zu machen. Künftigen Mieterratsmitgliedern empfiehlt der Mieterrat der HOWOGE deshalb, vor allem Teamfähigkeit und eine offene Kommunikation miteinander zu pflegen. Man sollte bereit sein, Zeit zu investieren und Neues zu lernen, wenn man etwas erreichen möchte. Gleichzeitig muss man sich bewusst sein, dass es meist nur in kleinen Schritten vorangeht und sich Kompromissbereitschaft lohnt.

# STADT UND LAND

Der **Mieterrat** der **STADT UND LAND** hat 6 Mitglieder und vertritt knapp 50 000 Haushalte



Von den fünf Mitgliedern des Mieterrats der STADT UND LAND hat die WVB vier Mitglieder zum Gespräch getroffen, die ihre Motivation, sich in den Mieterrat wählen zu lassen, einstimmig damit begründen, die Interessen der Mieter\*innen gegenüber dem Wohnungsunternehmen vertreten und ihr Fachwissen einbringen zu wollen. Zwei von ihnen sind bereits seit längerem Mitglied in einem Mieterbeirat. Ein weiterer kannte die Themen und Probleme der Mieter\*innen durch seine vormalige Tätigkeit als Hauswart für die STADT UND LAND bereits gut. Als neu gewählte Mieterräte wollten sie sich einbringen, mitmachen und vor allem Einfluss nehmen auf das, was im Unternehmen passiert.

Zu Beginn musste der Mieterrat eine eigene Struktur aufbauen, was alle viel Kraft gekostet hat. Räumlichkeiten mussten gefunden, Telefone und Computer beschafft, ein Konto eingerichtet und eine Geschäftsordnung entworfen und beraten werden. Von der STADT UND LAND wurden dem Mieterrat zahlreiche Schulungen angeboten, die einen guten Einblick in die Aufgaben des neuen Gremiums sowie in die Unternehmensstruktur gaben. Die Mieterräte konnten dabei auch selbst Themen für die Schulungen vorschlagen.

Auch die Tochterunternehmen der STADT UND LAND, wie die SOPHIA Berlin GmbH, die STADT UND LAND FACILITY-Gesellschaft mbH oder die WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH, haben sich zu Beginn der Tätigkeit dem Mieterrat vorgestellt. Die geknüpften Kontakte in die Tochterunternehmen pflegt der Mieterrat bis heute und leitet Anliegen von Mieter\*innen an die zuständigen Stellen weiter. Die Unternehmensleitung lädt den Mieterrat regelmäßig zu Grundsteinlegungen und Richtfesten, ein.

Heute treffen sich die Mitglieder des Mieterrats einmal monatlich zu einer Sitzung. Der Vorsitzende bereitet die Tagesordnung und die Sitzungsunterlagen vor, ein anderes Mieterratsmitglied hat die Aufgabe des Schriftführers übernommen. Bei Anfragen von Mieter\*innen und vom Unternehmen stehen die Mitglieder des Mieterrats auch außerhalb der monatlichen Sitzung in Kontakt und tauschen sich auf kurzem Wege aus.

Die Vorbereitung der vierteljährlich stattfindenden Aufsichtsratssitzung nimmt für die im Aufsichtsrat vertretenen Mitglieder des Mieterrats rund zwei Tage in Anspruch, in denen insbesondere die umfassenden Sitzungsunterlagen gelesen und – unter Beachtung der Vertraulichkeit – der Austausch mit anderen Akteur\*innen gesucht wird. Der Einfluss des Mieterrats im Aufsichtsrat wird positiv wahrgenommen. Zur langfristigen Investitionsplanung äußert sich der Mieterrat jedes Jahr mit einer schriftlichen Stellungnahme.

Hinzu kommt für alle Mieterratsmitglieder die Vorbereitung und Durchführung der pro Wahlbezirk einmal im Monat stattfindenden Mieter\*innensprechstunden. Ein Mitglied berichtet, dass in seinem Wahlbezirk bisher kein einzige\*r Mieter\*in in die Sprechstunde gekommen ist, andere berichten von einer höheren Frequenz und Anliegen von Mieter\*innen die außerhalb der Sprechstunden weiterbearbeitet werden müssen.

Einmal jährlich veranstaltet der Mieterrat eine Konferenz mit den Mieterbeiräten des Unternehmens zu unterschiedlichen Themenschwerpunkten, beispielsweise zum Thema Betriebskosten oder Mieter\*innenrechte. Die Resonanz der STADT UND LAND auf diesen regelmäßigen Austausch zwischen





© Wohnraumversorgung Berlin AöR

Mieterrat und Mieterbeiräten ist positiv, sie unterstützt die jährlichen Konferenzen.

Als grobe Einschätzung geben die Mieterräte einen Arbeitsaufwand von rund drei Tagen im Monat an, wobei das Amt eines Mieterrats je nach Funktion – Vorsitzender, Aufsichtsratsmitglied, Finanzverantwortlicher etc. – deutlich mehr Zeit binden kann.

Häufig wenden sich die Mieter\*innen mit ihren Anliegen direkt an den Mieterrat, was einerseits zeigt, dass die Rolle von Mieterrat und Mieterbeiräten nicht immer klar voneinander unterschieden werden kann, andererseits ist dies Hinweis darauf, dass es durchaus Bedarf an einer Mieter\*innenvertretung gibt. Die Mieterräte haben bisher gute Erfahrung mit der Weiterleitung solcher Anliegen an das Unternehmen gemacht: Es wird sich gekümmert und versucht, Lösungen zu finden. Anders gestaltet sich jedoch die Situation im Falle konkreter Mitgestaltungswünsche des Mieterrats. Zwar finden die Interessen des Mieterrats Gehör, jedoch räumt die STADT UND LAND dem Mieterrat in dessen Wahrnehmung nach Auffassung der anwesenden Mieterräte keine realen Mitgestaltungsmöglichkeiten ein. Viele Vorschläge und Anregungen des Mieterrats werden mit Hinweis auf mangelnde finanzielle Ressourcen vom Unternehmen abgelehnt.

Darüber hinaus fühlt sich der Mieterrat mangelhaft und nicht rechtzeitig informiert, beispielsweise bei Neubauvorhaben oder bei Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds. Von Neubauvorhaben erhält der Mieterrat meist erst nach Ausschreibung und Zuschlag des Bauvorhabens Kenntnis, was jedoch zu spät ist, um Vorschläge oder Änderungswünsche der Mieter\*innen einzubringen. So entstand in den letzten Jahren der Eindruck, dass das Unternehmen Partizipation nicht ernst nimmt und nicht willens ist, gemeinsam mit dem Mieterrat etwas zu verändern. Diese fehlende Einflussmöglichkeit löst wiederum Frust bei den Mieter\*innen aus, da sie nicht verstehen können, warum der Mieterrat deren Anliegen nicht besser vertreten kann. Der Mieterrat betont, wie wichtig es sei, vor allem bei Neubauvorhaben transparent und rechtzeitig zu kommunizieren und die Bedenken und Anregungen der Mieter\*innen frühzeitig im Prozess anzuhören,

um sie in der weiteren Planung entsprechend berücksichtigen zu können. Dafür steht der Mieterrat der STADT UND LAND gerne als vermittelnder Partner bereit.

Die Mieterratsmitglieder resümieren, dass der Beginn ihrer Amtszeit sehr interessant und bereichernd war. Sie erhielten Einblick in das Unternehmen und fühlten sich von der STADT UND LAND gut betreut und geschult. Im weiteren Verlauf ihrer Amtsperiode zeigte sich jedoch, dass sie nicht, wie anfangs proklamiert, auf strategischer Ebene des Unternehmens mitgestalten werden, sondern eher als Beschwerdestelle für Mieter\*innen fungieren. Spricht der Mieterrat gegenüber der STADT UND LAND Kritik oder Änderungswünsche aus, wird diese oftmals nicht gehört bzw. nicht ernst genommen.

Dem nächsten Mieterrat raten die vier Mieter\*innenvertreter der STADT UND LAND das Thema Mitgestaltung stärker in der Unternehmenspraxis zu verankern. „Mitgestaltung muss auf feste Füße gestellt werden und das muss in den Unternehmen ankommen. Das ist noch viel zu wenig.“ Die Meinung des Mieterrats sollte mehr Berücksichtigung finden und nicht nur im Rahmen der Stellungnahme zur jährlichen Investitionsplanung angehört werden. Wichtig ist dem Mieterrat zu betonen, dass er nicht mitentscheiden, sondern mitgestalten möchte. Die Entscheidung über Neubau- oder Sanierungsvorhaben ist Aufgabe des Unternehmens, da dieses letztendlich die Verantwortung trägt. Für eine stärkere Mitgestaltung schlägt der Mieterrat die Einrichtung eines ständigen Austauschgremiums zwischen dem Mieterrat und der Unternehmensleitung vor, um eine kontinuierliche Form der Mitwirkung sicherzustellen und die Interessen der Mieter\*innen in das Unternehmenshandeln einbringen zu können.

Nicht zuletzt ist es aus Sicht des Mieterrats wichtig, dass sich die neuen Vertreter\*innen gut vernetzen und sich in die politische Diskussion einbringen. Die Einführung eines Landesmietergremiums, das alle rund 330 000 Haushalte der landeseigenen Wohnungsunternehmen vertritt, könnte dabei eine große Wirkmacht gegenüber der Politik und anderen Akteur\*innen entfalten.

# WBM

Der **Mieterrat** der **WBM** hat  
5 Mitglieder und vertritt über  
30 000 Haushalte



Der Mieterrat der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH besteht aus fünf Mitgliedern. Zwei davon berichteten der WVB von ihren Erfahrungen im Gremium. Als die Mieterräte Ende 2016 gewählt wurden, waren in Friedrichshain viele Nachverdichtungen geplant, die aus Sicht der Gesprächspartner\*innen häufig zulasten von Grünflächen gingen. Die Interessen der Mieter\*innen zu vertreten, war daher ein ausschlaggebender Grund sich einzubringen, gleichzeitig wollten die Mitglieder aber auch die Perspektive eines Wohnungsunternehmens kennenlernen und ihre Erfahrung in den Aufsichtsrat einbringen.

Die damals geplanten Nachverdichtungsprojekte wurden aufgrund von Protesten oder anderen Verzögerungen größtenteils bisher nicht realisiert, jedoch ist das Thema heute relevanter als je zuvor und wird auch die künftige Generation von Mieter\*innen beschäftigen. Der Druck auf den Wohnungsmarkt, vor allem für junge Familien und junge Erwachsene ist so groß wie noch nie und die Fluktuation hat in den letzten Jahren stetig abgenommen. Wie könnten bezahlbare Wohnräume für Zuziehende, Auszubildende, Studierende oder Familien mit Kindern, geschaffen werden, ohne dass die Lebensqualität und die Umwelt durch Neubauten abnehmen müssen? „Es muss gebaut werden, aber die Frage ist, wo, wie und mit

welcher ökologischen sowie sozialökonomischen Qualität gebaut wird. Es ist wichtig, dass man sich da einbringt.“ Neubauten müssten am besten nachhaltig und umweltfreundlich sein (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Berücksichtigung der mikroklimatischen Bedingungen) und dürfen die bestehenden sozialen Strukturen wie die Mieter\*innengemeinschaft nicht zerstören. Angesichts des grassierenden Klimawandels sollten ein gesundes Naturumfeld oder Grünanlagen möglichst erhalten werden. Für den Mieterrat beginnt die Wohnqualität in einem Quartier beispielweise mit einer Grünanlage, gepflegten Kinderspielplätzen und endet nicht zuletzt mit ausreichenden Fahrradstellplätzen. Mit zunehmender Anzahl der Fahrradfahrer\*innen im Stadtzentrum, wo sich viele Wohnquartiere der WBM befinden, vermittelt es einen positiven Eindruck, dass Fahrradstellplätze vermehrt vorhanden sind und in ordentlichem Zustand gehalten werden.

Neben übergeordneten politischen Themen befasst sich der Mieterrat der WBM meist mit Anliegen der Mieter\*innen, die direkt an den Mieterrat adressiert werden. In vielen Fällen handelt es sich um Themen, die die Mieterbeiräte betreffen, weshalb sie vom Mieterrat entsprechend weitergeleitet werden. Wiederholen sich bestimmte Themen bündelt der Mieterrat die

Anliegen und leitet sie über die für Mieter\*innengremien zuständige Koordinatorin an die WBM weiter. Die Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten beschreiben die interviewten Mieterratsmitglieder als gut und vertrauensvoll, wenngleich die Kommunikationsstrukturen noch ausbaufähig sind.

Der Mieterrat ist ein Ehrenamt. Kontakte zu Mieter\*innen, Schriftverkehr, interne wie externe Treffen müssen mit individuellen Möglichkeiten und untereinander gut abgestimmt werden. Dies funktioniert daher nur über Aufteilung unter den Mieterratsmitgliedern. Auch regelmäßige Treffen mit den Mieterratskolleg\*innen sowie die quartalsweisen Sprechstunden für Mieter\*innen prägen den Alltag des Gremiums. Leider finden diese Termine seit Corona nur noch unregelmäßig statt.

Darüber hinaus finden Termine mit dem Wohnungsunternehmen, wie die Aufsichtsratssitzungen oder der jährliche Termin zur Vorstellung der Investitionsplanung, sowie Bauausschusssitzungen, statt, an denen der Mieterrat teilnimmt. Außerdem nehmen die Mieterräte an repräsentativen wie auch offiziellen Arbeitsterminen der WBM teil. Die Terminvereinbarung mit der WBM erfolgt nach Bedarf über die zuständige Ansprechpartnerin des Mieterrats. Auch Schulungen zu unterschiedlichen mietrechtlichen und wohnungswirtschaftlichen Themen werden von der WBM angeboten. Hinzu kommt der Schriftverkehr mit Mieter\*innen oder dem Wohnungsunternehmen. Neben den Terminen mit dem Wohnungsunternehmen nimmt der Mieterrat auch an Austauschtreffen, Schulungen und sonstigen Terminen der Wohnraumversorgung Berlin teil. Im Durchschnitt kommt jedes Mitglied auf mindestens 20 Termine jährlich.

Als herausfordernd beschreiben die interviewten Mieterratsmitglieder die anfängliche Konstituierungsphase. Die Rechte des Mieterrats sind normativ nicht konkret genug geregelt. Die Beteiligung ist zwar gesichert, die Mitwirkung aber nicht immer möglich. Der Mieterrat ist darüber hinaus nicht rechtsfähig, sodass der Mieterrat keine Verträge schließen kann. Stattdessen müssen einzelne Mitglieder die Verträge abschließen. Dies ist nicht sachgerecht, weil das Mitglied privat an einen Vertrag gebunden wird, den das Mitglied privat braucht. Es kostete den Mieterrat viel Zeit und Energie, funk-

tionierende Strukturen zu schaffen und die Zusammenarbeit zu organisieren. Dies ist umso schwieriger, je unterschiedlicher die Charaktere sind, die in einem solchen Gremium aufeinandertreffen. Den neuen Mieterräten raten sie daher, sich einen klaren zeitlichen Rahmen zu setzen, um diese anfänglichen strukturellen Fragen zu klären und sich nicht zu lange mit kleinteiligen organisatorischen Themen aufzuhalten.


Konflikte auch innerhalb des Mieterrats können leider nicht immer einvernehmlich gelöst werden. Gleichzeitig ist es durchaus bereichernd, unterschiedliche Herangehensweisen und Blickwinkel innerhalb eines Mieterrats zu vereinen. Mit verschiedenen beruflichen Hintergründen der Mitglieder kann der Mieterrat auch vielfältige Bedürfnisse der Mieter\*innen bedienen.

Die Zusammenarbeit mit dem Wohnungsunternehmen wird als wohlwollend und zugewandt beschrieben. Gerade zu Beginn der Tätigkeit des Mieterrats hat die WBM sich viel Mühe gegeben, entsprechende Angebote zu machen und den Mieterrat bestmöglich zu qualifizieren. Auch die Zusammenarbeit im Aufsichtsrat gestaltete sich von Beginn an vertrauensvoll. Schwierig gestaltet sich jedoch die inhaltliche Rückkopplung der entsandten Aufsichtsratsmitglieder und den anderen Mieterratsmitgliedern, da der Sitzungsinhalt der Verschwiegenheitspflicht unterliegt. Einem repräsentativen Beschluss des Mieterrats fehlten oft die notwendigen Informationen.

Der Mieterrat der WBM kann sich einige kleinere Erfolge auf die Fahnen schreiben, die für die Mieter\*innen zwar meist unbemerkt bleiben, jedoch als wichtige Impulse für die WBM fungieren. Zwar bedenkt die WBM in ihren Planungen und Projekten bereits sehr viele Aspekte, durch den Mieterrat konnte die Perspektive der Mieter\*innen bei Themen wie Klimaschutz, Fahrradfreundlichkeit oder Gemeinschaftsräume noch stärker eingebracht werden.

Wenngleich sich einige Mieterratsmitglieder den Austausch mit ihren Mieterratskolleg\*innen und der WBM zu Beginn noch intensiver und enger vorgestellt haben, fällt ihr Resümee auf ihre fünfjährigen Tätigkeiten im Mieterrat zum überwiegenden Teil positiv aus. Einer der großen Pluspunkte an der Arbeit im Mieterrat ist, dass man viele verschiedene Menschen kennenlernt und in unterschiedliche Themengebiete reinschnuppern kann. Künftigen Mieterräten empfehlen sie, sich gut zu vernetzen, einerseits mit den anderen Mieterräten aber insbesondere auch mit den Mieterbeiräten, da diese am besten wissen, was vor Ort in den Quartieren los ist. Auch die Vernetzung mit anderen Mieter\*inneninitiativen ist wichtig und in der nächsten Amtsperiode unbedingt auszubauen.

„INVESTITIONEN,  
NEUBAU, MODERNI-  
SIERUNG. DEINE  
STIMME ZÄHLT“



Informieren Sie sich:  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/  
mieterratswahlen](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/mieterratswahlen)

# AUF ERREICHTEM AUFBAUEN UND NEUES ENTWICKELN

Die gewählten Mieterräte haben sich auf eine in Berlin völlig neue Form der Mieter\*innenvertretung eingelassen. Mit dem Wohnraumversorgungsgesetz wurde für die konkrete Tätigkeit der Mieterräte ein rechtlicher Rahmen gesetzt, einen praktischen Handlungsleitfaden stellt das Gesetz jedoch nicht dar. Auch die in allen landeseigenen Wohnungsunternehmen beschlossenen Satzungen für die Arbeit der Mieterräte können hier lediglich eine Orientierung bieten. Vor diesem Hintergrund kann die von allen Mieterräten in den Interviews geäußerte schwierige Anfangsphase kaum verwundern. Die konkrete Ausformulierung der Tätigkeit und Aufgaben der Mieterräte erfolgte sukzessive mit dem Sammeln erster praktischer Erfahrungen und wurde fortlaufend gemeinsam mit allen Beteiligten ausgehandelt. Diese relative Unbestimmtheit war für die Mieterräte der ersten Wahlperiode Segen und Fluch zugleich. Einerseits bot sie Freiheiten zur Ausgestaltung der eigenen Arbeit, andererseits ermöglichte sie keinen Rückgriff auf bereits eingespielte Strukturen und Verfahren.

Nach dieser anfänglichen Anlauf- und Findungsphase, die in allen Mieterräten auch mit personellen Wechseln einherging, haben sich die Mieterräte als Vertretungsgremium in den landeseigenen Wohnungsunternehmen etabliert und konnten den Stimmen der Mieter\*innen zu mehr Gehör verhelfen und damit eine positive Wirkung im Sinne der Mieter\*innenschaft entfalten.

Nachholbedarf gibt es bei der Steigerung des Bekanntheitsgrads der Mieterräte – einerseits als Gremien, in denen man mitmachen kann, andererseits als Ansprechpartner für die Mieter\*innen. Hier bedarf es Ideen, wie die Mieterräte stärker auf Mieter\*innen zugehen, sich als deren Vertretung präsentieren und damit Angebote für die Mieter\*innen schaffen können. Hinsichtlich der Repräsentanz der Vielfalt der Mieter\*innenschaft innerhalb der Gremien gibt es ebenfalls Handlungsbedarf. Laut Wohnraumversorgungsgesetz sollen die Mieterräte in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieter\*innen repräsentieren. Durch geeignete Ansprache der sich stetig diversifizierenden Mieter\*innenschaft müssen bestehende Zugangshürden beseitigt und das Engagement als Mieter\*innenvertretung für möglichst große der Teile der Mieter\*innenschaft attraktiver gemacht werden.

Aus der Erfahrung der aktiven Mieterräte lassen sich einige Empfehlungen für künftige Mieterräte ableiten. Von großer Bedeutung für die Arbeit des Mieterrates ist es, ein gutes, konstruktives Team zu bilden, in dem jedes Mitglied seine individuellen Kenntnisse und Qualifikationen zum Wohle des Gremiums einbringen kann.

Neben dem Teamwork innerhalb des Mieterrats weisen die amtierenden Mieterräte auf die Bedeutung einer vielseitigen Vernetzung hin. Innerhalb des Unternehmens benötigt es zunächst einen guten Draht zu den für die Mieterräte zuständigen Koordinator\*innen sowie sonstigen relevanten Ansprechpartner\*innen. Von großer Bedeutung ist auch der Kontakt zu den Mieterbeiräten des Unternehmens, da hierüber der nötige Informationsfluss zwischen der Mieter\*innenvertretung in den Quartieren und der Vertretung auf Unternehmensebene sichergestellt werden kann. Darüber hinaus pflegen einige Mieterräte Kontakte zur Politik auf Bezirks- und Landesebene sowie zu stadtpolitischen Initiativen, um auch dort als Vertretung der Mieter\*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen wahrgenommen und eingebunden zu werden.

Die Mieterräte der ersten Wahlperiode haben in den letzten fünf Jahren eine wertvolle Aufbauarbeit für eine stärkere Mieter\*innenbeteiligung in den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins geleistet. Damit haben sie den Weg bereitet für künftige Generationen von Mieterräten, die auf diesen Erfahrungen aufbauen können.

Letztlich ist es im Interesse aller Beteiligten – der Mieter\*innen, des Landes Berlin als Gesellschafter der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie der Unternehmen selbst – eine funktionierende Mieter\*innenvertretung zu haben. Der Erfolg Berliner Wohnungspolitik zeigt sich auch in der Ermächtigung der Mieter\*innen. Hierfür braucht es auch in Zukunft Mieter\*innen, die sich engagiert und beharrlich für die Interessen der Mieter\*innen stark machen und sich als Mieterräte aktiv in die Unternehmenspolitik einbringen.

## Liste der Interviewpartner\*innen

**degewo:** Interview am 4.10.2021  
mit Erwin Diener, André Ketzer und Marco Pompe;

**GESOBAU:** Interview am 2.11.2021  
mit Gerhard Florschütz, Dr. Heike Külper  
und Dr. Andreas Tietze;

**Gewobag:** Interview am 13.10.2021  
mit Alexandra Brühl, Martin Hoffmann, Roland Knödler,  
Brigitte Meyer und Klemens Witte;

**HOWOGE:** Interview am 14.10.2021  
mit René Hoffmann, Karl-Heinz Holub, Kathrin Schwanke,  
Holger Sykulla und Ralf Weist;

**STADT UND LAND:** Interview am 29.9.2021  
mit Peter Jurichs, Jürgen Ortel, Peter Scharffetter  
und Siegfried Schwarz;

**WBM:** Interview am 22.11.2021  
mit Dr. Quoc Thang Nguyen und Stephanie Przybylski





Wohnraumversorgung Berlin -  
Anstalt öffentlichen Rechts

Schillstraße 10

10785 Berlin

**Vorstand**

Dr. Ulrike Hamann

Volker Härtig

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

**Verfasser\*innen**

Carina Diesenreiter

Dr. Maximilian Vollmer

**Grafik und Layout**

DiG/Plus GmbH

**Bildnachweise**

Titelfoto © Nirgun Films

wenn nicht anders angegeben Grafik und Fotos

© Nirgun Films

© Wohnraumversorgung Berlin

Stand 01/2022