



Dokumentation

Erste gemeinsame Konferenz der Mierräte und Mieterbeiräte

am 09.11.2017

be  **Berlin**
Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts

Impressum

Erste gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte
Mitgestalten bei Berlins landeseigenen Wohnungsunternehmen

Im Auftrag der:
Wohnraumversorgung Berlin (WVB) – Anstalt öffentlichen Rechts

Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts



Württembergische Str. 6
10707 Berlin

Telefon: 030 90139-4890
E-Mail: wvb@sensw.berlin.de

<http://www.berlin.de/wohnraumversorgung>

Inhalt

1.	Einführung	5
2.	Begrüßung	6
3.	Die Wohnraumversorgung Berlin: Aufgaben, Ziele, Aktivitäten	8
4.	Mietermitbestimmung bei der Wohnbau Gießen – Erfahrungen, Probleme, Perspektiven	10
5.	Ehrenamtlich für das Wohnen engagiert – Fragen, Forderungen, Wünsche	11
	Arbeitsgruppe A: Wer tut was? Aufgaben und Kooperationsmöglich- lichkeiten für Mieterräte und Mieterbeiräte	11
	Arbeitsgruppe B: Wie sieht unsere Arbeitsgrundlage aus? Satzung, Ausstattung und Neugründung (z.B. Finanz- und Sach- mittel, Versicherungen)	12
	Arbeitsgruppe C: Wie kommen wir ins Gespräch I? Kommunikation mit Mieter*innen	13
	Arbeitsgruppe D: Wie kommen wir ins Gespräch II? Informations- fluss zwischen Mietergremien und Unternehmen	15
	Arbeitsgruppe E: Was bringt die neue „Partizipation im Wohnungsbau“? Vorstellung der Gesprächsreihe der landeseigenen Wohnungsunternehmen (TRIALOG)	16
6.	Wie weiter mit der Mietermitbestimmung?	17
	Anhang	19
	Programm	
	Präsentation Herr Thies, Wohnbau Gießen GmbH	

Aktiver Austausch und viel Input

Besucherandrang lange vor dem offiziellen Veranstaltungsbeginn.



Links: Engagierte im Gespräch; rechts: Diskussion in einer der fünf Arbeitsgruppen



Links: Jan Kuhnert, WVB-Vorstand, bedankt sich bei den Gästen; rechts: Atmosphäre in der Alten Börse.



1. Einführung

Mieterräte und Mieterbeiräte sind ein zentrales Element der Mietermitbestimmung bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin. Während die Mieterbeiräte seit Jahren Ansprechpartner der Mieterschaft auf Quartiersebene sind, stellen die neu eingerichteten Mieterräte ein auf Mitentscheidung orientiertes Beteiligungsgremium dar, das auf der Unternehmensebene agiert und in die Unternehmensplanung involviert ist.

Ziel der ersten gemeinsamen Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte am 9. November 2017 war die Förderung des Austauschs zwischen den Mietervertreter*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Die Vernetzung untereinander, der Erfahrungsaustausch und die Entwicklung von Ideen für die Verbesserung der Mietermitbestimmung in der Praxis standen im Mittelpunkt der Veranstaltung.

Eingeladen zu der Konferenz hatte die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts, im folgenden WVVB genannt. Diese hat die Aufgabe, die politischen Leitlinien bezüglich der Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrages der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu prüfen und fortzuschreiben. Zu den Aufgaben der WVVB zählt auch, die Mieterräte und Mieterbeiräte der landeseigenen Wohnungsunternehmen in ihrer Arbeit zu unterstützen und die Mietermitbestimmung zu fördern.

An der Konferenz, die in der Alten Börse Marzahn stattfand und von Frau Marie Neumüllers, Urbanizers, moderiert wurde, nahmen über 150 Mitglieder von Mieterräten, Mieterbeiräten und Gäste teil. In fünf thematischen Arbeitsgruppen konnten sie sich zu Themen wie beispielsweise Aufgaben der Mietermitbestimmungsgremien, Kooperationsmöglichkeiten und Kommunikationswege austauschen. Ergänzend dazu wurden in einem Gastbeitrag aus Gießen die Möglichkeiten einer umfassenden Mietermitbestimmung aufgezeigt.

Die Konferenz ist Teil des Arbeitsprogramms der WVVB für das Jahr 2017 und zugleich Baustein eines intensiven Austauschs zwischen Mieterbeiräten und Mieterräten, den alle Beteiligten für notwendig halten. Die vorliegende Dokumentation fasst die Ergebnisse der Konferenz zusammen.



2. Begrüßung

Frau Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, begrüßte die Teilnehmenden der Konferenz und bedankte sich für das außerordentliche Engagement aller Mieterräte und Mieterbeiräte.

Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Die Kooperation mit aktiven Mieterbeiräten vor Ort ist eine tragende Säule bei der Weiterentwicklung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens. Genauso wichtig wie das Engagement im Quartier ist die Arbeit der Mieterräte auf gesamtstädtischer Ebene. Die Verzahnung der Arbeit von Mieterbeiräten und Mieterräten und die bessere Vernetzung untereinander sind wesentliche Ziele der ersten gemeinsamen Konferenz heute.

Berlin wächst rasant. Die Stadt steht damit vor der Aufgabe, neuen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und den bestehenden preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Neben der Regulierung der Mieten, spielt der Neubau von Wohnungen hierbei eine entscheidende Rolle. Um nah an den Interessen der Mieter*innen zu planen und zu handeln, ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf das Engagement der Bürger*innen angewiesen. Die Mieterräte und Mieterbeiräte leisten hier einen wichtigen Beitrag.

Ein zentrales Instrument der Stadtentwicklungspolitik zum Erhalt bezahlbaren Wohnens ist die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen dem Senat und den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Als Schwerpunkte der Geschäftspolitik der landeseigenen Wohnungsunternehmen sind dort eine sozial ausgerichtete Bestandspolitik, Wohnungsneubau für breite Bevölkerungsschichten und die Schaffung von Angeboten für Haushalte mit geringem Einkommen festgeschrieben. Ein zweiter Schwerpunkt der Kooperationsvereinbarung ist die Verbesserung der Teilhabe von Mieter*innen. Durch die Erarbeitung von Leitlinien zur Bürgerbeteiligung möchte der Senat auch über die landeseigenen Wohnungsunternehmen hinaus die Beteiligung der Bürger*innen an Stadtentwicklungsprozessen stärken.



Ziel des Leitlinienprozesses ist es, die Beteiligung auszubauen, zu verbessern und auch Gruppen einzubinden, die bislang nicht ausreichend erreicht wurden. Die Arbeit der Mieterbeiräte und Mieterräte bildet einen wichtigen Ansatzpunkt, um mehr Verbindlichkeit in der Mietermitbestimmung zu erreichen. Das Engagement der Mietervertreter*innen ist hierfür entscheidend. Bezüglich der Mietermitbestimmung befindet sich die Senatsverwaltung noch in einem Lernprozess, wie sich auch an den Problemen bei der Durchführung der Mieterratswahlen gezeigt hat. Die Empfehlungen des Evaluationsberichts zur Anpassung der Mustersatzung und der Wahlordnung werden zeitnah von der Wohnraumversorgung Berlin umgesetzt – in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat, dem Fachbeirat und Vertreter*innen der Mieterräte und Mieterbeiräte.

Im Namen der Senatorin Frau Lompscher dankte Senatsbaudirektorin Frau Lüscher herzlich allen Mieterräten und Mieterbeiräten für ihr ehrenamtliches Engagement in der Mitgestaltung der Berliner Stadtentwicklung. Sie appellierte an die Mietervertreter*innen, sich auch in Zukunft die Zeit zu nehmen, sich zu engagieren und ihr Wissen und ihre Erfahrungen einzubringen. Frau Lüscher wünschte allen eine gelungene Veranstaltung, bei der man voneinander lernen und Neues auf den Weg bringen könne.



3. Wohnraumversorgung Berlin: Aufgaben, Ziele, Aktivitäten

Das Vorstandsmitglied der WVB Herr Jan Kuhnert präsentierte in einem kurzen Vortrag, die Aufgaben, Ziele und Aktivitäten der WVB und stellte heraus, dass es der WVB wichtig ist, die Kommunikation zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten zu stärken.

Herr Kuhnert, Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin AöR (WVB)

Die WVB versteht sich als zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen und den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Finanzen stehende Einrichtung zur Beratung des Gesellschafterwillens des Landes Berlin. Eine auf dieser Konferenz bedeutsame Aufgabe der WVB ist auch die Unterstützung von Mieterräten und Mieterbeiräten. Die WVB bietet dafür u.a. Schulungen für Mieterräte an, erarbeitet Vorschläge zu Neuwahlverfahren von Mieterbeiräten und unterstützt die Vernetzung von Mieterräten und Mieterbeiräten.

Ein wichtiger Arbeitsauftrag der WVB ist es daher, die **Kommunikation zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten zu stärken**. Um die beiden Instrumente der Mietermitbestimmung passgenau anwenden zu können, betont Herr Kuhnert die Notwendigkeit eines engen Austausches aber auch des kritischen Austauschs dieser Konferenz. Sie soll den Startschuss bilden, um den gemeinsamen Arbeitsprozessprozess zu intensivieren. Wichtig ist es hierbei, offen mit Kritik umzugehen.

Aus Anlass der Kritik an den Mieterratswahlen hat die WVB eine detaillierte Untersuchung durchgeführt und deren Ergebnisse sind in einem Evaluationsbericht auf der Website der WBV veröffentlicht. Die bei der Mieterratswahl festzustellenden Unregelmäßigkeiten bilden den Anlass, die **Wahlordnung der Mieterratswahlen** zu überarbeiten. Die WBV richtet dazu aktuell eine Arbeitsgruppe ein, die voraussichtlich bis zum Frühjahr 2018 konkrete Vorschläge zur Überarbeitung der Wahlordnung entwickelt. In dieser Arbeitsgruppe werden, neben den Vorstandsmitgliedern der WVB und zwei Vertreter*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen, sechs Mieterräte und sechs Mieterbeiräte vertreten sein. Herr Kuhnert betonte, dass die WVB von den Erfahrungen der Mieterräte und Mieterbeiräte aus den vorangegangenen Wahlen lernen und neue Regeln mit der fachlichen Unterstützung der anderen AG-Mitglieder konstruktiv erarbeiten möchte.



Als weitere Arbeitsaufträge der WVB nannte Herr Kuhnert die Bereiche „Fachcontrolling“ und „Shared Services“. Das **wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling** umfasst die Analyse von Daten der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen. Zentrale Fragen sind: Wo stehen die Unternehmen? Wie ist ihre Leistungsfähigkeit einzuschätzen? Wie wird die soziale Aufgabe der Unternehmen in der Praxis umgesetzt? Im Arbeitsbereich **Shared Services** berät die WVB die Wohnungsunternehmen zu Möglichkeiten der Effizienzsteigerung im wohnungswirtschaftlichen Prozess und zu Strategien einer verstärkten Mieterorientierung. Ziel ist es, durch engere Kooperation Kosten zu sparen, um bessere Leistungen ohne zusätzliche Mieterhöhungen zu ermöglichen. Weiterhin hat die WVB noch drei wichtige Themenfelder zu bearbeiten: Wie können die Wohnungsunternehmen **Sanierungsstrategien** umsetzen, die sich an den Interessen der Mieter*innen orientieren und einen dauerhaften Verbleib der Mieterschaft in ihren Wohnungen sichern. Es muss dringend zusätzlicher Mietwohnraum gebaut werden und auch deshalb unterstützt die WVB die Nutzung von Ideen für kostengünstigen **Neubau**. Zu den im Berliner Wohnraumversorgungsgesetz verankerten Vermietungsvorgaben entwickelt die WVB schließlich eine angemessene Berichterstattung.

Zusammenfassend betonte Herr Kuhnert, dass die WVB die Mietervertreter*innen in ihrer breit angelegten Arbeit auch über diese Konferenz hinaus unterstützen werde und wünschte den Teilnehmer*innen eine erfolgreiche Konferenz und einen anregenden Austausch.



4. Mietermitbestimmung bei der Wohnbau Gießen - Erfahrungen, Probleme, Perspektiven

In Gießen gibt es seit den 1990er Jahren eine etablierte Mietermitbestimmung bei der „Wohnbau“, einem großen kommunalen Wohnungsbauunternehmen. Zur Anregung für die Berliner Interessierten berichtete Herr Reinhard Thies, Geschäftsführer des Unternehmens, von bestehenden Strukturen und gesammelten Erfahrungen.

Herr Thies, Geschäftsführer der Wohnbau Gießen GmbH

In seinem Vortrag stellte Herr Thies die **Funktionsweise und Kultur der Mietermitbestimmung** in Gießen (Hessen) vor. Als kommunales Wohnungsbauunternehmen ist die Wohnbau Gießen GmbH zu 100% in städtischer Hand und versorgt mit rund 7.100 Wohnungen 20% der Gießener Bevölkerung mit Wohnraum. Die Gemeinwohlorientierung des Unternehmens ist in der Satzung festgeschrieben und prägend für die Praxis der sozialen Wohnraumversorgung und Quartiersentwicklung der Wohnbau Gießen GmbH.

Die Mietermitbestimmung ist seit den 1990er Jahren in der Satzung des Unternehmens verankert. Neben dem Aufsichtsrat existiert ein **Unternehmensmieterrat als verfasstes Organ der Unternehmensstruktur**. Der Unternehmensmieterrat (UMR), zur Vertretung der Interessen der Mieter*innen, besteht aus 15 Personen, die alle fünf Jahre mehrheitlich von den 13 Bezirksmieterräten der Wohnquartiere gewählt werden. Hinzu kommen je ein/e Vertreter*in der ausländischen Mieter*innen und ein/e Vertreter*in der schwerbehinderten Mieter*innen. Aus dem Kreis des UMR werden zwei Vertreter*innen in den Aufsichtsrat entsandt. Die Geschäftsführung muss ihre Planung und Entscheidung mit dem Aufsichtsrat und dem Unternehmensmieterrat abstimmen. Zu den Kompetenzen des UMR zählen das Mitbestimmungsrecht zur Jahreswirtschaftsplanung, das Informationsrecht gegenüber der Geschäftsführung, ein Vorschlagsrecht bei Planungen und Richtlinien sowie ein Recht zu Stellungnahmen.

Teil des **Abstimmungsprozesses** zwischen Geschäftsführung, Aufsichtsrat und UMR ist eine jährliche Vorstellung der Planung für das Folgejahr durch die Geschäftsführung in den Bezirksmieterräten. Diese nehmen dazu Stellung und geben Anregungen, die in die weitere Planung einbezogen werden. Ein zweites Element ist eine jährliche Rundfahrt des Aufsichtsrats und des UMR zu den Beständen der Wohnbau Gießen GmbH. Dort werden alle geplanten Maßnahmen vor Ort erläutert und abgeschlossene Maßnahmen begutachtet. Dadurch soll gewährleistet werden, dass alle Gremien des Unternehmens umfassend informiert sind. Im Anschluss fasst der UMR in einer Sondersitzung Beschlüsse zu den geplanten Einzelmaßnahmen. Das Verfahren verfolgt den Ansatz, bereits in der frühen Planungsphase, die Interessen der Mieter*innen einzubeziehen und den Interessenausgleich zwischen Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Unternehmensmieterrat zu befördern. Wenn die Beschlussfassung des UMR der Planung der Geschäftsführung entgegensteht, werden Konfliktpunkte in einem Bauplanungsverfahren bearbeitet. Hierzu wird der Mietermitbestimmungs-Ausschuss des Aufsichtsrates als **Clearingstelle** aufgerufen, der sich aus zwei Mietervertreter*innen, einem/r Politiker*in sowie einem/r Arbeitnehmervertreter*in zusammensetzt und unabhängige externe Beratung hinzuziehen kann. Aufgabe der **Clearingstelle** ist es, eine Kompromisslösung als Entscheidungsgrundlage für den Aufsichtsrat zu erarbeiten. Die letzte Entscheidung liegt dann beim Aufsichtsrat. Wesentliche Stärken der Mietermitbestimmung in Gießen, so Herr Thies, lägen im institutionalisierten Abstimmungsverfahren zwischen den Unternehmensgremien und in der über die Jahre eingeübten Kultur des Interessenausgleichs zwischen Unternehmensmieterrat, Aufsichtsrat und Geschäftsführung.

5. Ehrenamtlich für das Wohnen engagiert- Fragen, Forderungen, Wünsche

Arbeitsgruppen zum Erfahrungsaustausch der Mieterräte und Mieterbeiräte

*In den fünf parallel laufenden Arbeitsgruppen wurden von den Teilnehmenden verschiedene Themen bearbeitet. Diskutiert wurde u.a. über Aufgaben und mögliche Kooperationen der Mietergremien, ihre Arbeitsgrundlagen sowie stattfindende Kommunikation mit Mieter*innen und den Unternehmen.*

Arbeitsgruppe A: Wer tut was? Aufgaben und Kooperationsmöglichkeiten für Mieterräte und Mieterbeiräte

Seit 2016 wurden durch das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) die Mieterräte bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen gewählt. Gleichzeitig arbeiten die seit vielen Jahren in den Berliner Quartieren aktiven Mieterbeiräte engagiert weiter. Die Einrichtung des neuen Gremiums Mieterräte warf für die praktische Arbeit viele Fragen auf: Welches Gremium tut eigentlich was? Wie können sich die beiden Gremien Mieterrat und Mieterbeirat in ihrer Arbeit ergänzen? Wo gibt es Kooperationsmöglichkeiten? Was könnte verbessert werden? Diese Fragen wurden im Rahmen der Arbeitsgruppe diskutiert.

Aufgaben verteilen

Einführend berichteten Mieterräte und -beiräte über ihr jeweiliges Tätigkeitsspektrum. Mieterbeiräte verstehen sich als direkte Ansprechpartner der Mieter*innen im Quartier. In ihren Sprechzeiten, die häufig im Kundenzentrum des Wohnungsunternehmens stattfinden, nehmen sie Anliegen der Mieter*innen auf, die von Heizkostenabrechnungen bis zur Mieterhöhung reichen. Sie bündeln diese für die Wohnungsunternehmen. Mieterräte vertreten gemäß WoVG Bln die Interessen der Mieterschaft auf der Unternehmensebene. Mit einem Vertreter und einem Gast sind sie im Aufsichtsrat des jeweiligen Wohnungsunternehmens präsent. In der praktischen Arbeit zeigte sich das derzeitige Tätigkeitsspektrum der Mieterräte bei den jeweiligen Wohnungsunternehmen durchaus unterschiedlich. In einigen Wohnungsunternehmen gibt es nicht flächendeckend Mieterbeiräte, sodass Mieterräte teilweise hier auch Aufgaben der Mieterbeiräte übernahmen. In der Mieterschaft führte dies zu Missverständnissen gegenüber den Zuständigkeiten der beiden Gremien.

Kooperation gestalten

Die Zusammenarbeit von Mieterräten und Mieterbeiräten steckt in den Kinderschuhen – die Konferenz wurde daher als wichtig benannt, um Strukturen für eine Kooperation aufzubauen. Ein von einem Wohnungsunternehmen durchgeführtes Treffen zum Kennenlernen der beiden Gremien wurde als erster zentraler Schritt vorgestellt. Als wichtige Kooperationsgrundlage wurden klar definierte Zuständigkeiten und ein klarer Handlungsrahmen für beide Gremien benannt. Mitglieder von Mieterbeiräten kritisierten, dass ihnen eine Gesetzesgrundlage fehle. Als weitere Kooperationsgrundlage wurde eine strukturierte Kommunikation gesehen. Rhythmen für den wechselseitigen Informationsfluss sowie für regelmäßige Treffen sollten definiert werden – so der Tenor der Teilnehmenden. Angesichts der im Vergleich zu Mieterräten höheren Anzahl von Mieterbeiräten wurde vorgeschlagen, aus den Mieterbeiräten je einen Vertreter auszuwählen, der mit dem Mieterrat zusammenarbeitet. Weiterhin wurden gemeinsame Schulungen angeregt.

B: Wie sieht unsere Arbeitsgrundlage aus? Satzung, Ausstattung und Neugründung (z.B. Finanz- und Sachmittel, Versicherungen)

Wie sehen die Arbeitsgrundlagen der Mieterräte und der Mieterbeiräte aus? Was versetzt sie in die Lage ihre Aufgaben gut und erfolgreich zu erfüllen? Diese Fragen standen im Mittelpunkt der Arbeitsgruppe. Gleich zu Beginn wurde festgehalten, dass Mieterräte und Mieterbeiräte unterschiedliche Aufgabenbereiche wahrnehmen. Dies spiegelt sich in den Arbeitsgrundlagen wider.

Sehr breit wurde in der Arbeitsgruppe der Umstand diskutiert, dass Arbeit, Aufgaben und Ausstattung der Mieterbeiräte nicht allgemein und verbindlich für alle landeseigenen Wohnungsunternehmen geregelt sind. Das hat dazu geführt, dass Einzelösungen existieren, also individuelle Abmachungen zwischen Wohnungsunternehmen und den jeweiligen Mieterbeiräten getroffen werden. Diese unterscheiden sich stark von Quartier zu Quartier, zum Beispiel was die finanzielle Ausstattung betrifft. Auch gibt es Mieterbeiräte, die gänzlich ohne solche Vereinbarungen arbeiten. Um dieses „Nirwana“ zu beenden, hat sich eine Initiativgruppe gebildet, die über die Grenzen der Quartiere und Wohnungsunternehmen hinweg arbeitet. Diese Gruppe hat Leitlinien erarbeitet, in denen **Mindestanforderungen für die Regelungen und Ausstattung der Mieterbeiräte formuliert** sind. Der Entwurf dieser Leitlinien steht kurz vor dem Abschluss und wird demnächst an Mieterbeiräte und Wohnungsunternehmen zur Diskussion versandt. Die in der Arbeitsgruppe anwesenden Mieterräte regten an, diesen Entwurf auch ihnen zur Kenntnis und zur Stellungnahme zu geben. Insgesamt wurde der Ansatz der Initiativgruppe, Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte zu formulieren, von den Teilnehmenden begrüßt und gut geheißen.

Die Situation der Mieterräte hinsichtlich ihrer Arbeitsgrundlage sieht anders aus. Die Arbeitsgrundlage bildet eine Satzung, die Regeln sind also ausformuliert. Das ist eine Ausgangsbasis, die positiv bewertet wird. Allerdings wurden in der Diskussion inhaltliche Kritik beziehungsweise Vorschläge zum Ausbau dieser Regeln geäußert: **„Echte Mitbestimmung“ der Mieterräte ermögliche die Satzung nicht**, eine Weiterentwicklung der Regeln in diese Richtung sei notwendig. Dabei könne man sich am „Gießener Modell“ orientieren, das Herr Thies zuvor auf der Veranstaltung vorgestellt hat.

Ein weiterer Schwerpunkt in der Arbeitsgruppe war das Thema **Vernetzung**. Das betrifft zum Beispiel den Kontakt zwischen den schon lange bestehenden Mieterbeiräten und den neu eingerichteten Mieterräten. Das betrifft aber auch Informations- und Austauschmöglichkeiten insbesondere für Menschen, die sich neu in Mieterbeiräten engagieren. Die Teilnehmenden der Arbeitsgruppe zeigten, wie Vernetzung schnell und pragmatisch hergestellt werden kann: Zahlreiche Visitenkarten wurden rumgereicht, Telefonnummern und E-Mail-Adressen getauscht.

Arbeitsgruppe C: Wie kommen wir ins Gespräch I? Kommunikation mit Mieter*innen

Im Mittelpunkt der Diskussion von Arbeitsgruppe C stand die Frage, wie die Kommunikation zwischen Mitgliedern der Mieterräte bzw. Mieterbeiräte mit den Mieter*innen verbessert werden kann.

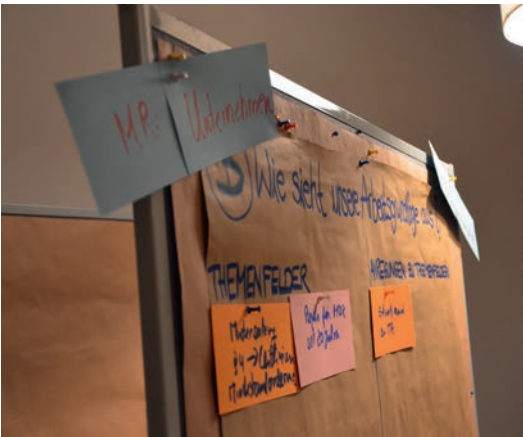
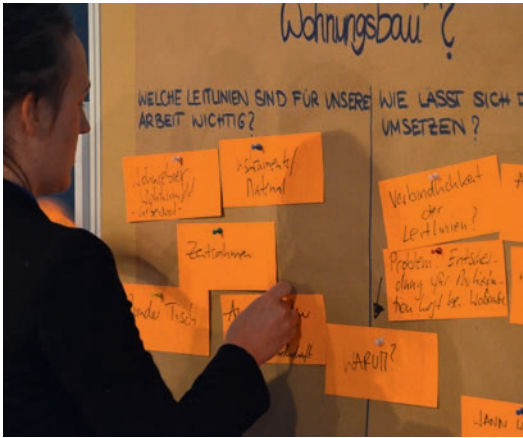
Das **Vorhandensein geeigneter Räume** im Quartier für die Arbeit der Mieterbeiräte und Mieterräte wurde beim Erfahrungsaustausch als zentrale Voraussetzung für eine gute Kommunikation mit den Mieter*innen benannt. Dies sei wichtig, um einen festen Anlaufpunkt im Kiez zu haben, den Kontaktaufbau zu den Mieter*innen zu erleichtern und feste Mietersprechstunden durchzuführen. Während einigen Mietervertreter*innen von ihrem landeseigenen Wohnungsunternehmen geeignete Räume zur Verfügung gestellt wurden, klagten andere über fehlende Räume. Auch seien die Räume teilweise ungeeignet – etwa aufgrund fehlender Barrierefreiheit – oder schlecht erreichbar. Ein möglicher Lösungsansatz ist die Nutzung von Räumen in Nachbarschaftszentren. Gleichzeitig zeigt sich bei der Raumfrage noch ein erheblicher Unterstützungsbedarf durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Ein weiteres genanntes Problem in der Kommunikation mit den Mieter*innen ist die hohe **Fluktuation der Bewohnerschaft** in einigen Quartieren. Dadurch sei es schwierig, Beziehungen zu den Mieter*innen aufzubauen. Die Mietervertreter*innen berichteten davon, dass viele Mieter*innen wenig Interesse an der Kommunikation und an der Nachbarschaft hätten. Dies äußere sich etwa in Vandalismus oder Vermüllung im Wohnumfeld. Von den landeseigenen Wohnungsunternehmen wünschen sich die Mietervertreter*innen eine Stabilisierung der Bewohnerschaft. Auch Schulungen zum professionellen Umgang mit herausfordernden Bewohner*innen wurden angefragt.

Aus einigen Quartieren wurde von wachsender Fremdenfeindlichkeit im Zusammenhang mit der **Unterbringung von Geflüchteten** berichtet. Von den Wohnungsbauunternehmen erhoffen sich die Mietervertreter*innen bessere Informationen im Vorfeld zur Unterbringung von Geflüchteten, um der negativen Stimmung entgegenwirken zu können. Das Organisieren von Willkommensfesten für Geflüchtete und andere Nachbarn wurde als praktischer Lösungsansatz benannt.

Weitere Herausforderungen der Mietervertreter*innen seien, so die Diskussions Teilnehmer*innen, außerdem noch fehlende Mitspracherechte, um Mieterinteressen durchzusetzen. Von den Wohnungsunternehmen verlangten sie **mehr Mitspracherechte** (wie im Beispiel Gießen) aber auch mehr **Unterstützung für die Arbeit im Quartier**, etwa durch feste Ansprechpartner in den Unternehmen, die Teilnahme von Vertreter*innen der Unternehmen an Kiezzrundgängen und Informationsaushänge über Aufgaben der Mieterräte und Mieterbeiräte.

Impressionen aus den Arbeitsgruppen



Arbeitsgruppe D: Wie kommen wir ins Gespräch II? Informationsfluss zwischen Mietergremien und Unternehmen

Nicht nur bei den Mieterräten, sondern vor allem bei zahlreichen Mieterbeiräten stieß die Arbeitsgruppe auf großes Interesse. Die rege Beteiligung an der Diskussion machte deutlich, dass die Verbesserung des Informationsflusses ein grundlegendes Anliegen ist. Es gibt zahlreiche gute Ansätze und nachahmenswerte Ideen. **Kommunikation, Transparenz und Verbindlichkeit** sind die drei Stichworte, mit denen sich die Ergebnisse der Arbeitsgruppe zusammenfassen lassen.

Auch wenn deutlich wurde, dass die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen sehr unterschiedlich mit den Mieter*innen kommunizieren, wünschen sich zahlreiche Mieterbeiräte einen **„direkten Draht“ in das Unternehmen**. Das gilt sowohl für die Erreichbarkeit der Zuständigen, wenn es um Sorgen und Nöte einzelner Mieter*innen geht als auch dafür, dass Mieterbeiräte manchmal nur mit Verzögerungen von geplanten Maßnahmen erfahren und dann nur bedingt auskunftsfähig sind. Ebenso kritisch wird die Auslagerung der Mieterbetreuung in eigene Gesellschaften gesehen. Insgesamt wird vielfach moniert, dass der Informationsfluss sowohl vom Unternehmen zu den Mieterbeiräten als auch von den Mieterbeiräten ins Unternehmen hinein zu lange dauert und dass Interventionen der Mieterbeiräte zu wenige konkrete Ergebnisse nach sich ziehen.

Monatliche Beratungen mit den Leiter*innen der Kundenzentren vor Ort und Kiezrundgänge werden als Beispiele dafür genannt, wie direkte Kommunikation funktionieren kann, und zur Nachahmung empfohlen. Viele Mieterbeiräte sind sich nicht sicher, ob und wie sich ihre Rolle durch das Wohnraumversorgungsgesetz verändert. Daher wurde angeregt, **Leitlinien für Arbeitsweise und Kompetenzen der Mieterbeiräte** zu formulieren. Diese könnten ebenso Verbindlichkeit in die Zusammenarbeit bringen wie schriftliche Vereinbarungen.

Während die meisten anwesenden Mitglieder von Mieterräten den direkten Kontakt in die Unternehmen positiv hervorheben, scheinen ein langfristiger Informationsfluss sowie die frühzeitige Einbindung der neuen Gremien noch ausbaufähig. Es wurde die Meinung geäußert, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Rahmen einer Verpflichtung „von Oben“ zur Kooperation mit den Mieterbeiräten zu bewegen seien.

Großen Raum in der Arbeitsgruppe nahm überdies das **Verhältnis von Mieterräten und Mieterbeiräten** ein. Die Aufgabenbereiche beider Gremien müssten noch genauer definiert werden. Hierfür wurde ein fortlaufender Erfahrungsaustausch zwischen Mieterbeiräten und Mieterräten als überaus wichtig erachtet.

Arbeitsgruppe E: Was bringt die neue „Partizipation im Wohnungsbau“? Vorstellung der Gesprächsreihe der landeseigenen Wohnungsunternehmen (TRIALOG)

Die Arbeitsgruppe „Partizipation im Wohnungsbau“ basierte auf den Ergebnissen der TRIALOG-Gesprächsreihe, die von den landeseigenen Wohnungsunternehmen initiiert und von der Humboldt-Viadrina Governance Plattform unter Beteiligung von Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Zivilgesellschaft durchgeführt wurde. Die hier entwickelten Leitlinien sollen **Partizipationsprozesse bei Neubauvorhaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen stärken** und institutionalisieren. Die Ergebnisse der Gesprächsreihe werden in Kürze veröffentlicht und im Rahmen einer einjährigen Testphase, wissenschaftlich evaluiert.

Ziel der Arbeitsgruppe war die Vorstellung der neu erarbeiteten Partizipationsleitlinien der landeseigenen Wohnungsunternehmen, die von Frau Dr. Audrey Podann und Marietta Müller im Rahmen eines kurzen Vortrages präsentiert wurden. Die „Leitlinien der neuen Partizipation“ sehen u.a. **vier Stufen der Beteiligung** vor, denen Bauvorhaben zugeordnet werden können und die maßgebend für die Form der Beteiligung sein sollen. Diese vier Stufen sind: Information, Konsultation, Mitgestaltung und Mitentscheidung. Weiterhin wurden **Qualitätskriterien** für die Beteiligungsverfahren entwickelt, die wichtige Merkmale für einen erfolgreichen Partizipationsprozess definieren, wie z.B. „Flexibilität im Verfahren“, „Vielfältige Perspektiven einbinden“ oder „Verbindlichkeit der Ergebnisse schaffen“. Außerdem definieren die Leitlinien einen idealtypischen **Ablauf eines Partizipationsverfahrens**.

Von den Teilnehmenden wurde es grundsätzlich als positiv empfunden, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen Leitlinien der Partizipation entwickelt haben und diese umsetzen möchten. Zudem wurde als wichtig eingeschätzt, Mieter*innen frühzeitig einzubinden und ausreichend finanzielle Ressourcen für Beteiligungsprozesse zur Verfügung zu stellen. Ebenso wurde das Kriterium der **Ergebnisoffenheit von Beteiligung** als zentral bewertet. Außerdem wurde diskutiert, dass die Leitlinien mit Leben gefüllt werden sollten, um bestehende Lebensqualitäten in den Quartieren zu verbessern.

Weitere in diesem Zusammenhang angesprochene Aspekte bezogen sich u.a. auf die Anwendbarkeit und Verbindlichkeit der Leitlinien. Frau Dr. Podann berichtete, dass sie ein **hohes Engagement der landeseigenen Wohnungsunternehmen** wahrgenommen hat, qualitativ fundierte Ergebnisse zu erarbeiten. Dieses Interesse belegte sie mit dem deutlichen Bekenntnis der Unternehmen, Beteiligungsverfahren einzuführen. Sie verwies außerdem darauf, dass die Unternehmen eigenständig den Erarbeitungsprozess der Leitlinien initiiert haben. In Bezug auf die Anwendbarkeit der Leitlinien erläuterte Frau Müller, beziehungsweise auf ihren Vortrag, dass die Einordnung, welche Partizipationsstufe angemessen scheint, das heißt, wie bzw. auf welche Art Bewohner*innen, Anwohner*innen und Nachbar*innen nach dem Stufenmodell beteiligt werden, öffentlich einsehbar begründet werden muss und auch die Möglichkeit bestehen sollte, Einordnungen in eine niedrige Beteiligungsstufe zu korrigieren.

Die redaktionelle Abstimmung der Leitlinien wird derzeit abgeschlossen, so dass sie bald (auch auf der Website der WVB) öffentlich verfügbar sein werden.

6. Wie weiter mit der Mietermitbestimmung?

Resümee

Nach der Vorstellung der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen im Plenum hatten die Mietervertreter*innen im Rahmen einer Abschlussrunde die Möglichkeit weitere Aspekte zu ergänzen und gemeinsame Herausforderungen anzusprechen.

Bezüglich der Rechtsstellung der Mieterräte wurde thematisiert, dass die Mieterräte keinen rechtlichen Status hätten. Dies müsse dringend geändert werden, um der Verantwortung, die die Mieterräte tragen, gerecht zu werden.

Herr Thies, Geschäftsführer der Wohnbau Gießen GmbH, stellte fest, dass man in Berlin einen ersten guten Schritt in der Mietermitbestimmung gemacht habe. Durch die Arbeit der Mieterräte und Mieterbeiräte biete sich die Chance, die Interessen der Mieter*innen in die Unternehmen einzubringen. Er betonte, dass die Institutionalisierung und Gestaltung der Mietermitbestimmung ein zeitintensiver Prozess sei, der viel Geduld verlange.

Abschlusswort von Philipp Mühlberg, Vorstandsmitglied der WVB

In seinem Abschlusswort nahm Herr Mühlberg die Ergebnisse der Veranstaltung in den Blick. Die große Teilnehmer*innenzahl und die zahlreichen Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen drücken ein großes Engagement und Interesse der Mietervertreter*innen aus, sich für die Anliegen der Mieter*innen stark zu machen, so Herr Mühlberg.

Aus der Zusammenarbeit mit den Mieterräten und Mieterbeiräten entstehen neue Strukturen für die Mietermitbestimmung in den Wohnungsunternehmen. Die Mietervertreter*innen sollten den gesetzlichen Mitwirkungsrahmen dazu nutzen, um eigene Akzente zu setzen und sich als Mieterräte und Mieterbeiräte mit eigenen Ideen und Initiativen einzubringen. Ziel der Mietermitbestimmung müsse es sein, die Geschäftspolitik der Wohnungsbauunternehmen und das nachbarschaftliche Zusammenleben in den Quartieren im Sinne der Mieter*innen positiv zu beeinflussen. Die Mietermitbestimmung in Berlin befindet sich in einem Lernprozess. Auch inhaltliche Reibungen im Aushandlungsprozess müsse man in Kauf nehmen. Die Frage, wie man am besten zusammenarbeitet oder gemeinsame Ziele entwickelt, ist eine Aufgabe, die es zusammen anzugehen gilt. Die Frage der Stellung der Mieterräte ist einer der Aspekte, die in der AG-Wahlordnung zu besprechen sei.



Der Dialog, der Austausch von Ideen und die Vernetzung sind für die Zusammenarbeit zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten untereinander und mit den Wohnungsunternehmen sehr wichtig. Im Rahmen der heutigen Konferenz wurde in dieser Hinsicht einiges erneut auf den Weg gebracht.

Engagement wird durch formale Strukturen gestärkt. Aber es bedarf auch Menschen, die die geschaffenen Strukturen aufgreifen und nutzen. Informelle Zusammenkünfte bieten einen guten Anlass, neu gesetzten Strukturen eine persönliche Erfahrung hinzuzufügen, weshalb er sich nun auf den anschließenden gemeinsamen Abend und aufs Büfett freue!

Die beiden Vorstände der WVB dankten für die engagierte Teilnahme an der Veranstaltung. Mit den zahlreichen Anregungen, Vorschlägen und Kritikpunkten aus den Arbeitsgruppen sei die Grundlage für das Arbeitsprogramm der nächsten Jahre angesprochen worden. Im weiteren Ausgestaltungsprozess sei es nun die Aufgabe der WVB, die Mieterräte und Mieterbeiräte in ihrer Arbeit zu unterstützen.



Anhang

PROGRAMM der Veranstaltung (aktualisierte Fassung)

- 16:00 Uhr** **Kaffee und Kontakte**
Ankunft und erstes Kennenlernen der Teilnehmer*innen
- 16:30 Uhr** **Einführung**
Marie Neumüllers, Urbanizers
Begrüßung
Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin
- 16:45 Uhr** **Die Wohnraumversorgung Berlin: Aufgaben, Ziele, Aktivitäten**
Jan Kuhnert, Wohnraumversorgung Berlin AöR
- 17:00 Uhr** **Mietermitbestimmung bei der Wohnbau Gießen – Erfahrungen, Probleme, Perspektiven**
Reinhard Thies, Geschäftsführer der Wohnbau Gießen GmbH
- 17:20 Uhr** **Kaffee und Gebäck**
- 18:00 Uhr** **Ehrenamtlich für das Wohnen engagiert – Fragen, Forderungen, Wünsche**
Parallele Arbeitsgruppen zum Erfahrungsaustausch der Mieterräte und Mieterbeiräte
- **A: Wer tut was?** Aufgaben und Kooperationsmöglichkeiten für Mieterräte und Mieterbeiräte
 - **B: Wie sieht unsere Arbeitsgrundlage aus?** Satzung, Ausstattung und Neugründung (z.B. Finanz- und Sachmittel, Versicherungen)
 - **C: Wie kommen wir ins Gespräch I?** Kommunikation mit Mieter*innen
 - **D: Wie kommen wir ins Gespräch II?** Informationsfluss zwischen Mietergremien und Unternehmen
 - **E: Was bringt die neue „Partizipation im Wohnungsbau“?** Vorstellung der Gesprächsreihe der landeseigenen Wohnungsunternehmen (TRIALOG)
- 19:00 Uhr** **Bestimmung von Vertreter*innen der Mieterbeiräte für die im Aufbau befindliche AG-Wahlordnung der WVB**
- 19:15 Uhr** **Wie weiter mit der Mietermitbestimmung?**
Vorstellung der Arbeitsgruppen-Ergebnisse im Plenum, Kommentare
- 20:00 Uhr** **Ausklang mit Imbiss**

Präsentation Herr Thies, Wohnbau Gießen GmbH



Referent: Reinhard Thies Wohnbau Gießen GmbH

Mietermitbestimmung bei der Wohnbau Gießen GmbH

9. Nov. 2017

Mierrätekonferenz Berlin



Referent: Reinhard Thies Wohnbau Gießen GmbH

„Wir bauen Nachbarschaften“

Dieses Leitbild prägt unsere Arbeit
bei der Betreuung von
rund 7.100 Wohnungen in Gießen

9. Nov. 2017

Mierrätekonferenz Berlin

Referent: Reinhard Thies Wohnbau Gießen GmbH



Kommunales Wohnungsunternehmen Gießen

- gemeinwohlorientierter Garant der sozialen Wohnungsversorgung
- starker Partner in der Quartiers- und Stadtentwicklung

Öffentliches Unternehmen mit Blick auf den Teil der Bürgerschaft, der vom Marktgeschehen nicht ausreichend bedacht wird.

Ziel: Stadt Gießen für Menschen aus allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen lebens- und liebenswert zu gestalten.

9. Nov. 2017

Mieterrätekonferenz Berlin

Referent: Reinhard Thies Wohnbau Gießen GmbH



Soziale Daseinsvorsorge für und in Gießen

vorrangiger Gesellschaftszweck ist die Sicherung einer ausreichenden und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für die Gießener Bevölkerung

Balance halten zwischen

- zukunftgerechter Bestandsentwicklung
- nachhaltiger Sozialverträglichkeit

9. Nov. 2017

Mieterrätekonferenz Berlin

Der Gesellschaftsvertrag fordert die Einrichtung einer Mietermitbestimmung



UNTERNEHMENSMIETERRAT

§ 21

- (1) Zur Vertretung der Interessen der Mieter der Gesellschaft wird ein Unternehmensmieterrat gebildet.
- (2) Der Unternehmensmieterrat besteht aus 15 Personen. Davon muss ein Mitglied ausländischer Mieter und ein Mitglied schwerbehinderter Mieter sein. Das Nähere regelt eine Wahlordnung.
- (3) Die Mitglieder werden für die Dauer der Kommunalwahlperiode des Landes Hessen gewählt.

9. Nov. 2017

Mieterrätekonferenz Berlin

Einbindung der Mietervertretung in die Kapitalgesellschaft



9. Nov. 2017

Mieterrätekonferenz Berlin



Referent: Reinhard Thies Wohnbau Gießen GmbH

Die Struktur der Mietermitbestimmung:

- Alle Wohneinheiten sind in 13 Bezirke aufgeteilt.
- Die jeweilige Mieterschaft wählt drei Vertreter, die den Bezirksmieterrat (BZMR) bilden
- Dieser entsendet je ein Mitglied in den Unternehmensmieterrat (UMR)
- Der UMR setzt sich aus insgesamt 15 Personen zusammen
13 Bezirksvertreter, 1 Ausländervertreter,
1 Vertreter der Mieter mit Behinderung



9. Nov. 2017

Mieterrätekonferenz Berlin



Referent: Reinhard Thies Wohnbau Gießen GmbH

Hauptaufgabe des UMR

Interessensvertretung der gesamten Mieterschaft gegenüber der Wohnbau

Rechte zur Durchsetzung der Mieterinteressen:

- a) Mitbestimmungsrecht
- b) Informationsrecht
- c) Vorschlagsrecht
- d) Recht zu Stellungnahmen

9. Nov. 2017

Mieterrätekonferenz Berlin



UMR

Mitbestimmungsrecht

zur Jahreswirtschaftsplanung in den Bereichen

- Wohnungsbauprogramm
- Modernisierungsprogramm
- Instandhaltungsprogramm
- Gemeinschaftseinrichtungen

Informationsrecht

Gilt gegenüber der Geschäftsführung bei allen Entscheidungen, die für die Gesamtheit der Mieter wichtig sind, jedoch nicht bei Personalangelegenheiten und persönlichen Belangen einzelner Mieterinnen und Mieter.

9. Nov. 2017

Mierrätekonferenz Berlin



UMR

Vorschlagsrechte bei der Planung

- Großinstandhaltungsmaßnahmen
- Modernisierungsinvestitionen
- Freiflächengestaltung
- Nutzungskonzepten f. Gemeinschaftseinrichtungen
- Verbesserungen der Wohnsituation

9. Nov. 2017

Mierrätekonferenz Berlin



Referent: Reinhard Thies Wohnbau Gießen GmbH

BZMR

Die Wahl des Bezirksmieterrates (BZMR)

Mieterschaft wählt basisdemokratisch in 13 Bezirken
zu je 400-700 WE
Je Bezirk wird ein Vertreter in den UMR entsandt

9. Nov. 2017

Mieterrätekonzferenz Berlin



Referent: Reinhard Thies Wohnbau Gießen GmbH

BZMR

Gilt im jeweiligen Bezirk

Rechte zu Stellungnahmen

- Planungen über Wohnungsumbauten
- Freiflächen

Informationsrecht

- über alle bedeutsamen Vorgänge, die von Belang der jeweiligen Mieterschaft sind
- über wichtige Fragen der Wohnraumversorgung

9. Nov. 2017

Mieterrätekonzferenz Berlin



Vermittlungsansatz bei Meinungsverschiedenheiten

Bei unterschiedlicher Auffassung zwischen UMR und Geschäftsführung wird der Mietermitbestimmungs-Ausschuss des Aufsichtsrates als Clearingstelle gerufen.

Besteht aus zwei Mietervertreter, einem Politiker und einem Arbeitnehmervertreter an. Externe unabhängige Beratung kann von hinzugezogen werden.

Dieser Ausschuss erarbeitet Entscheidungshilfen für die finale Beschlussfassung im Aufsichtsrat.

9. Nov. 2017

Mierrätekonzferenz Berlin



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**

9. Nov 2017

Wohnraumversorgung Berlin

Herr Thies, Geschäftsführer bei der Wohnbau Gießen GmbH, bei seiner Präsentation zur Mietermitbestimmung



Die Teilnehmenden am Buffet



Berlin, 2017

Bearbeitet von:

Urbanizers Büro für städtische Konzepte



Xantener Str. 18
10707 Berlin
Tel: +49 30 889 2229 0
post@urbanizers.de

Marie Neumüllers (Projektleitung)
Phillip Koller
Larissa Rensing