

**18. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Carola Bluhm (LINKE)**

vom 15. Februar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Februar 2018)

zum Thema:

**Grundlagen für die Arbeit in Mieterbeiräten**

und **Antwort** vom 07. März 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Mrz. 2018)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Carola Bluhm (Linke)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 13522  
vom 15.02.2018  
über Grundlagen für die Arbeit in Mieterbeiräten

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Welche Grundlagen existieren derzeit für die einheitliche Einrichtung von Mieterbeiräten, deren Arbeit und deren Verhältnis zu den Geschäftsführungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften?

Antwort zu 1:

Die in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften seit langem engagiert tätigen Mieterbeiräte und die neuen Unternehmensmieterräte bilden eine verlässliche Partizipationsstruktur der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

In den aktuellen Zielbildern der Beteiligungsverwaltung Berlins für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist als Ziel verankert, dass diese anstreben, Mieterbeiräte oder vergleichbare Institutionen in Siedlungen ab 300 Wohneinheiten auf einheitlicher inhaltlicher Grundlage einzurichten. Eine gleiche Vereinbarung ist Inhalt der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, die der Berliner Senat mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im April 2017 abgeschlossen hat.

Frage 2:

Aus welchem Grund ist die „Allgemeine Anweisung über die Einrichtung von Mietervertretungen in Gebäuden, die vom Land Berlin für Wohnzwecke vermietet sind“ vom 27 Mai 1986 nicht sinngemäß in eine gültige Allgemeine Anweisung überführt worden?

Antwort zu 2:

Mieterbeiräte bestehen zum Teil seit mehr als 20 Jahren und sind in ihrem Kiez durch die Mieterinnen und Mieter anerkannte Interessenvertreter .

Die Rahmenbedingungen der Mieterbeteiligung haben sich stetig und nach den Bedarfen der Mieterinnen und Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften über die Jahre und entsprechend des Engagements zur Beteiligung und Mitgestaltung der Mieterinnen und Mieter an den Bestandsentwicklungen ihrer Wohnquartiere fortentwickelt.

Dabei haben sich sowohl Formen der langjährigen Zusammenarbeit von Mieterräten mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften als auch Themenschwerpunkte herausgebildet.

Die bestehenden Satzungen der Mieterbeiräte sind historisch zum Teil über Jahrzehnte gewachsen und in ihren einzelnen Bestimmungen vielfältig. Diese Vielfalt lässt sich sinnvoll nicht in einheitliche Standards übersetzen.

Diese Formen der Zusammenarbeit entsprechen dem Gesamtkonzept des Senates für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vom 11. Juli 2007 (Drs 16/0747 Zf. 1.1.5; S. 8/9) welches vorsieht:

*„Öffentliche Wohnungsbaugesellschaften haben eine Vorreiterrolle bei der Pflege von Nachbarschaften und bei der Förderung von Partizipation der Bewohnerinnen und Bewohner. Dabei sind Mieterbeiräte als ein wichtiges Element der Bestandsentwicklung zu fördern und aktiv in die Sanierungsprozesse einzubeziehen.*

*Gleichzeitig helfen sie, zusammen mit den Servicemitarbeitern der Gesellschaften, Probleme und Konflikte vor Ort zu lösen. Die ehrenamtliche Mitarbeit der Mieterbeiräte hilft die Mieteridentifikation und -zufriedenheit in den Beständen zu erhöhen. Die Gesellschaften sind angehalten, die Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten zu fördern und sie in Entscheidungsprozesse, die ihren Wohnbereich betreffen, einzubeziehen.“*

Frage 3:

Sind der Senat und die städtischen Wohnungsbaugesellschaften an den Beschluss des Abgeordnetenhaus von Berlin vom 25. März 2010, die Mieterbeiräte zu stärken, einheitliche Regelungen in den Satzungen der Wohnungsbaugesellschaften aufzunehmen, Wahlen zu Mieterbeiräten in allen Wohnungsbaugesellschaften zu unterstützen und mögliche Hürden für das Engagement in Mieterbeiräten abzubauen, weiterhin gebunden und wie setzen sie den Beschluss in Handeln um?

Antwort zu 3:

Die Satzungen bzw. Gesellschaftsverträge der städtischen Wohnungsbaugesellschaften enthalten einheitliche Regelungen zu den Mieterbeiräten. Die Mieterbeiräte nehmen bereits seit den 1980er Jahren die Interessen der Mietergemeinschaft wahr. Sie haben ein Anhörungs- und Vorschlagsrecht in allen die Gesamtheit der Mieter der Wohnanlage unmittelbar betreffenden Angelegenheiten. Die Wohnungsbaugesellschaften unterrichten die Mieterbeiräte über geplante wesentliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und sich daraus ergebende Mietänderungen. Die Mieterbeiräte können bei Verstößen gegen die Hausordnung und bei Schlichtung von Streitigkeiten unter den Mietern herangezogen werden. Mit dem am 01.01.2016 in Kraft getretenen „Berliner Wohnraumversorgungsgesetz –WoVG Bln“ hat der Berliner Senat für die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften diese Mitbestimmung noch gestärkt und Mieterräte eingeführt. Damit ist die Grundlage geschaffen, sich zukünftig noch stärker sozial auszurichten. Jede der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften hat einen Mieterrat.

Eine Person aus dem Mieterrat hat Sitz und Stimme im jeweiligen Aufsichtsrat.

Frage 4:

Wie bewertet es der Senat, dass für Mieterbeiräte auf gesetzlicher Ebene im „Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung“ nur ein unspezifischer Satz gilt („können gebietsbezogene Mieterbeiräte eingerichtet werden“)?

Antwort zu 4:

Dem Senat kommt es nicht zu , die Ausgestaltung von Gesetzen des Berliner Gesetzgebers zu kommentieren.

Frage 5:

Wann wird der Senat einen einheitlichen Rahmen für die Arbeit der Mieterbeiräte erlassen, um Rechte und Pflichten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wie der Mieterbeiräte abzustecken, und welche Form gedenkt er dafür zu wählen?

Frage 6:

Wie weit ist die Wohnraumversorgung Berlin AöR in diese Vorbereitung eingebunden?

Antwort zu 5 und 6:

Der Senat verfolgt nicht die Absicht einer Vereinheitlichung der in den Stadtteilen und Nachbarschaften der städtischen Wohnungsbaugesellschaften arbeitenden Mietergremien nach formalen Vorgaben. Im Rahmen der bestehenden Verpflichtungen für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften entwickelte sich eine vielfältige Struktur der direkten Mieterinnen- und Mieterpartizipation, die es zu erhalten und auszubauen gilt. Dabei kommt es darauf an, die bestehenden Partizipationsstrukturen zwischen neuen Mieterräten und Mieterbeiräten aufeinander abzustimmen und zu einer sich ergänzenden Struktur und einem funktionstüchtigem System auszubauen. Die Wohnraumversorgung Berlin-Anstalt öffentlichen Rechts- hat die Organisation dieses Prozesses bereits eingeleitet und mit dem ersten Vernetzungstreffen von Mieterräten und Mieterbeiräten am 09.11.2017 viele Anregungen dafür gesammelt und sehr gute Erfahrungen gemacht. Dieser Prozess wird seitens der städtischen Wohnungsbaugesellschaften durch vielfältige Maßnahmen weiter begleitet. Wichtig dabei ist, dass ein Prozess initiiert wurde, der durch das Engagement der in den Wohnsiedlungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften lebenden Mieterinnen und Mieter getragen wird. Eine fortschreitende Formalisierung ehrenamtlicher Tätigkeit hat sich in diesem Zusammenhang als wenig zielführend erwiesen.

Frage 7:

Warum lehnen einige städtische Wohnungsbaugesellschaften die flächendeckende Bildung von Mieterbeiräten ab und befördern nicht alle sechs Unternehmen die Bildung von Mieterbeiräten in gleichem Maße; wie gedenkt der Senat, diesen Umstand zu beheben?

Antwort zu 7:

Eine Ablehnung von Partizipationsstrukturen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist dem Senat nicht bekannt. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben sich im Rahmen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ aktiv dazu verpflichtet, verlässliche Partizipationsstrukturen bestehend aus Mieterräten und Mieterbeiräten zu stärken.

Frage 8:

Warum liegen dem Senat lt. Schriftlicher Anfrage Nr. 18/ 11 650 keine Angaben zu der Frage vor, wieviel Prozent der Mieterinnen und Mieter durch einen Mieterbeirat vertreten werden und ist geplant, dass der Senat oder die Wohnraumversorgung Berlin AöR die Abdeckung ermittelt und den Unternehmen Zielvorgaben aufgibt?

Antwort zu 8:

Dem Senat liegen Angaben zu den vorhandenen Mieterbeiräten vor. Dabei legt die Regelungen zur Wahl von Mieterbeiräten der jeweiligen städtischen Wohnungsbaugesellschaft auch den jeweiligen Vertretungsschlüssel fest, der sich an der jeweils spezifischen Bestandsstruktur der Gesellschaft orientiert. Er eröffnet eine breite Möglichkeit zum Engagement der Mieterinnen und Mieter in ihren Quartieren. Die Eingangsgröße und der Bestandsbezug zur Wahl der Mieterbeiräte ist angepasst an die Bestandsstruktur von konzentriertem und Streubesitz. Daher eröffnen die Regelungen zur Wahl der Mieterbeiräte die Möglichkeit zur effektiven Mieterbeteiligung bezogen auf die Größe und die Struktur des jeweiligen Quartiers. Als Orientierung zur Mieterbeiratswahl dienen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Regelungen, die als Eingangsgröße zwischen 50 Mietobjekte und 300 Wohnungen vorsehen.

Frage 9:

Welche städtischen Wohnungsbaugesellschaften unterscheiden zwischen Mieterbeiräten und Mietervertretungen und worin bestehen die Unterschiede?

Frage 10:

Wie sehen die Wahlordnungen der sechs städtischen Gesellschaften aus; in welchen städtischen Wohnungsbaugesellschaften gibt es aktuell Quoren zur Wahl der Mieterbeiräte, wie hoch sind diese und hält dies der Senat für zielführend angesichts des erklärten politischen Ziels, die Partizipation auch in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu befördern?

Antwort zu 9 und 10:

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben die Zusammenarbeit mit ihren Mieterbeiräten in Arbeitsgrundlagen wie z.B. Vereinbarungen, Satzungen oder Arbeitsordnungen geregelt. Durchweg wird dabei der Begriff des Mieterbeirats verwendet. Die Anzahl der Vertreter in den Mieterbeiräten orientiert sich bei allen städtischen Wohnungsbaugesellschaften an der Größe der Wohnanlage. Eine Untergrenze zur Einrichtung eines Mieterbeirates gemessen an der Anzahl der Wohneinheiten entspricht den Regelungen zur Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten im Grundsatz der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“.

Danach streben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Einrichtung von Mieterbeiräten oder vergleichbaren Institutionen in Siedlungen ab 300 Wohnungen an.

Frage 11:

In wie vielen Fällen und warum erfolgte durch städtische Wohnungsbaugesellschaften die Streichung von Mieterbeirats-Kandidatinnen und -Kandidaten von der Liste und welche Rechtsgrundlage gibt es für diese Praxis?

Antwort zu 11:

Dem Senat ist ein Fall bekannt. Die Nichtzulassung zur Wahl erfolgte in Eigenverantwortung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und geschah nach deren Angaben aus Interesse an einer funktionsfähigen Partizipationsstruktur.

Frage 12:

Welche städtischen Wohnungsbaugesellschaften bieten regelmäßige Beratungen der Mieterbeiräte mit den Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern an; hält der Senat dies für zielführend.

Antwort zu 12:

Eine gute und stetige Kommunikation zwischen den Mieterbeiräten und den Geschäftsleitungen, aber auch den leitenden Mitarbeitern, welche die Quartiere betreuen, ist ein wesentlicher Baustein für eine wirksame und vertrauensvolle Zusammenarbeit der Mieterbeiräte mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Gelegenheiten für eine direkte Kommunikation mit den Geschäftsleitungen und den leitenden Bestandsbetreuern der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind unter anderem eigens zum Austausch organisierte Veranstaltungen, Workshops, Teilnahme an Kiezzrundgängen, Mieterversammlungen und Quartiersveranstaltungen. Zusätzlich finden in der Regel gemeinsame Erörterungen der Mieterbeiräte mit der Geschäftsleitung und dem Mieterrat statt.

Berlin, den 07.03.2018

In Vertretung

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen