

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Anne Helm und Niklas Schenker (LINKE)

vom 28. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Mai 2024)

zum Thema:

Wie werden die Leitlinien für Mieterbeiräte der Landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie das Wohnraumversorgungsgesetz umgesetzt?

und **Antwort** vom 13. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Juni 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Anne Helm (Linke) und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19259

vom 28. Mai 2024

über Wie werden die Leitlinien für Mieterbeiräte der Landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie das Wohnraumversorgungsgesetz umgesetzt?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Welche Mieterbeiräte gibt es aktuell in den Beständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) und wie viele Wohneinheiten vertreten die Mieterbeiräte jeweils? (bitte nach Unternehmen auflisten)

- a. Welche Mieterbeiräte sind seit 2023 neu dazu gekommen?
- b. Inwiefern haben sich Mieterbeiräte seit 2021 aufgelöst, ohne dass es einen Ersatz gibt?
- c. Wie viele Wohneinheiten in Berlin haben keine Mieterbeiräte und wo liegen diese konkret? (bitte auflisten unter der Angabe von Unternehmen, Ort und ob es sich um ganze Häuser oder Streubestände handelt)

Antwort zu 1:

Eine Übersicht über die Anzahl der Wohnungen der LWU, die durch Mieterbeiräte (MBR) vertreten werden, ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	degewo*	GESOBAU	Gewobag**	HOWOGE***	SUL	WBM
Anzahl MBR	20	31	12	12	19	15
Anzahl durch MBR vertretener Wohnungen	39.280	24.257	30.500	35.206	22.993	26.827

*Bei der degewo gibt es insgesamt 29 Mietervertretungen (20 MBR, 7 Interessenvertretungen, 1 Seniorenrat und 1 Betriebskostenbeirat).

** Bei der Gewobag gibt es auch eine Mieterinteressenvertretung im Quartier Bülow Ost, sowie die dem Mieterbeirat gemäß WovG ähnlichen Gremien „Mierrrat Neues Kreuzberger Zentrum“ und „Mieterbeirat Karl-Marx-Allee“

*** Bei der HOWOGE gibt es zusätzlich noch eine Mieterinitiative Berl.

Antwort zu 1 a:

Seit 2023 sind bei der degewo ein MBR, bei der HOWOGE 9 MBR und der WBM vier MBR neu hinzugekommen. Bei der GESOBAU, Gewobag und der SUL finden diverse Neuwahlen für MBR in 2024 statt. Die neu gewählten Gremien werden sich voraussichtlich nach den Sommerferien 2024 konstituieren.

Antwort zu 1 b:

Seit 2021 haben sich bei der degewo sieben MBR, bei der Gewobag vier MBR, der HOWOGE zwei MBR und der SUL zwei MBR ohne Ersatz aufgelöst.

Antwort zu 1 c:

Bei der Gewobag sind derzeit rund 43.500 Mieteinheiten nicht durch einen MBR vertreten. Diese liegen in den Bezirken: Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf (Streubestand), Mitte (Streubestand), Neukölln, Pankow, Reinickendorf, Spandau, Steglitz-Zehlendorf (Streubestand), Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick (Streubestand).

Die degewo hat mitgeteilt, dass aktuell 39.067 Mieteinheiten ohne MBR sind. Die Mieteinheiten sind über den Gesamtbestand von degewo verteilt. Gründe hierfür sind gescheiterte Wahlen aufgrund mangelnder Kandidatinnen und Kandidaten und nicht erreichten Quoten, Streubestand bzw. Siedlungen kleiner 300 als Wohneinheiten, in denen bislang nicht gewählt wurde.

Die GESOBAU informiert, dass es aktuell für 23.243 Mieteinheiten keine MBR gibt. Die nicht durch MBR vertretenen Bestände weisen in der Regel weniger als 250 WE aus und liegen im Streubesitz.

Eine detaillierte Übersicht über die Anzahl der Wohnungen ohne MBR kann bei der HOWOGE, der SUL und der WBM nachfolgender Tabelle entnommen werden:

Bei der HOWOGE werden insgesamt 38.022 Mieteinheiten von keinem MBR vertreten.

Quartier	Anzahl Wohneinheiten
Alt-Friedrichsfelde	2.436
Brusebergsiedlung	1.481
Dolgenseestraße	2.883
Gehrenseestraße	2.385
Gesundbrunnen	657
Große-Leege Straße	1.997
High-Deck-Siedlung	2.529
Konrad Wolfstr.	2.618
Linden Center	3.240
Märkische Allee	3.094
Oberseestraße	902
Pankow	513
Rummelsburger Str.	3.446
Seehausener Str.	1.864
Spandau	155
Thermometersiedlung	1723
Tierpark	3.105
Wartiener Str.	2.597
Wilmsdorf	397

Bei der SUL werden insgesamt 23.914 Mieteinheiten von keinem MBR vertreten.

Bezirke	Anzahl Wohnungen (Streubesitz/Einzelhäuser)	Anzahl Wohnungen (Quartiere)
Charlottenburg/Wilmsdorf	171	
Lichtenberg	318	
Marzahn/Hellersdorf	455	10.101
Mitte	54	
Neukölln	175	3.006
Reinickendorf	27	
Steglitz/Zehlendorf	187	
Tempelhof/Schöneberg	504	875
Treptow/Köpenick	385	10.501
	2.276	24.483

Bei der WBM sind aktuell rund 6.290 Mieteinheiten ohne MBR.

Bezirk	Anzahl der Wohneinheiten
Mitte	2.000
Friedrichshain-Kreuzberg	2.169
Pankow	56

Steglitz	106
Treptow-Köpenick	159
Neukölln	428
Charlottenburg/Wilmersdorf	646
Spandau	726

Frage 2:

In welchen der Berliner Großsiedlungen (mit Beständen ab 1.000 Wohnungen) gibt es derzeit Mieterbeiräte?

a) Inwiefern sind dem Senat und den Bezirken auch Mietervertretungen außerhalb von landeseigenen Wohnungsunternehmen bekannt?

Antwort zu 2:

In folgenden Berliner Großsiedlungen sind MBR etabliert: Kosmosviertel, Rollbergsiedlung, Bülowstraße, Schlangenhäuser Straße, Marzahn, Hellersdorf, Tirschenreuther Ring, Allende II, Gropiusstadt, Bornhagenweg, John Locke Siedlung, Märkisches Viertel, Schillerhöhe, Buch, Charlottenburg-Nord / Paul-Hertz-Siedlung, Georg-Ramin-Siedlung, Haselhorst, Heerstraße, Quäkerstraße, Wassertorplatz, Kottbusser Tor, Frankfurter Allee Nord und Süd, Fennpfuhl, Neu-Hohenschönhausen und Thälmannpark.

Antwort zu 2a:

Im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen ist vereinbart, dass große private Wohnungsunternehmen (ab 3.000 Wohneinheiten im Eigenbestand in Berlin) Möglichkeiten der Mieterinnen- und Mieterpartizipation unter Beteiligung von Mieterinnen- und Mieterselbstorganisationen entwickeln. Beispielsweise sind im Nachhaltigkeitsbericht der Vonovia AG Mieterbeteiligungsverfahren dokumentiert.

Frage 3:

Wie gehen die einzelnen LWU damit um, wenn das notwendige Quorum für die Wahl eines Mieterbeirates in einer Siedlung nicht erreicht wird?

- a) Inwiefern die Wahlen wiederholt? Falls nein, warum nicht? Falls ja, in welchem Zeitraum werden erneut Wahlen durchgeführt?
- b) Wie häufig finden in den Beständen ohne Mieterbeiräte Wahlen statt?
- c) Wer ist Ansprechpartner für die Zeit ohne Mieterbeirat und wie können Mieterinnen und Mieter ihre Anliegen stattdessen an die zuständige LWU tragen?

Frage 4:

Inwiefern können Mieter*innen in Streubesitz-Beständen, die die Grenze von 300 zusammenhängenden Wohnungen nicht erreichen, ihre Mitwirkungs- und Beteiligungsrechte ausüben?

Antwort zu 3 a-c und 4:

Bei Unterschreitung des erforderlichen Quorums für die Beteiligung an den Mieterbeiratswahlen im jeweiligen Wahlgebiet (unter 5%) gilt die Wahl grundsätzlich als gescheitert. Eine Wahlwiederholung wird innerhalb von zwei Jahren durchgeführt. Auch in den Beständen ohne Mieterbeiräte finden Neuwahlen innerhalb von zwei Jahren statt. Grundsätzlich können sich Mieterinnen und Mieter mit ihren Anliegen an ihr zuständiges Kundenbüro wenden. Zudem steht

allen Mieterinnen und Mietern, die durch keinen Mieterbeirat vertreten werden, der Mieterrat als unternehmensweite Interessenvertretung zur Verfügung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, sich in den Mieterbeirat des nächstgelegenen Quartiers einzubringen oder eine Mieterinteressenvertretung zu bilden, mit denen die LWU ebenfalls zusammenarbeitet.

Frage 5:

Welche Kommunikationswege gibt es zwischen den einzelnen LWUs und den Mieterbeiräten? Inwiefern gibt es innerhalb der Unternehmen Mitarbeiter*innen (z.B. Quartiers- oder Kiezkoordinator*innen), die als direkte Ansprechpartner*innen fungieren? (Bitte getrennt nach einzelnen LWU auflisten.)

- a. Inwiefern nehmen zuständige Mitarbeiter*innen regelmäßig an Sitzungen der Mieterbeiräte teil?
- b. Inwiefern werden von den einzelnen Unternehmen gemeinsame Beratungen bzw. „Jahresgespräche“ zwischen Mieterbeiräten und Unternehmensvertreter*innen durchgeführt? In welchem Turnus finden diese statt? Inwiefern finden diese unternehmensübergreifend oder pro Quartier statt?

Antwort zu 5 a - b:

Die Kommunikationswege der verschiedenen Wohnungsunternehmen zu den MBR sind vielfältig und gut strukturiert.

degewo: Es gibt eine Koordinatorin für Mietergremien, die für übergeordnete Themen zuständig ist. Die Mitarbeitenden nehmen an den Sitzungen der MBR teil, wenn sie eingeladen werden. Jedes Kundencenter lädt die MBR einmal jährlich zu einer Informations- und Austauschveranstaltung ein.

GESOBAU: Halbjährlich findet ein Gesamtmieterbeiratstreffen statt. Bei Bedarf, wie im Märkischen Viertel, werden zusätzliche Treffen organisiert. Die Mitarbeitenden, insbesondere aus dem Bereich Sozial- und Quartiersmanagement, stehen in engem Kontakt zu den MBR und unterstützen bei diversen Aktivitäten und Initiativen, wie Nachbarschaftsfesten, der Begrünung von Mieterhöfen oder der Behebung quartiersbezogener Mängel. Kundenbetreuerinnen und Kundenbetreuer pflegen einen regelmäßigen Austausch per Telefon oder persönlich mit ihren MBR und führen bei Bedarf Ortsbegehungen durch.

Gewobag: Quartierskoordinatorinnen und -koordinatoren fungieren als feste Ansprechpartner für die MBR und nehmen an deren Sitzungen teil. Der jährliche Empfang des Vorstands bietet einen Rahmen für den persönlichen Austausch mit Bereichs- und Abteilungsleitungen sowie Mitarbeitenden aus den Fachabteilungen. Darüber hinaus werden anlassbezogen Gespräche vereinbart.

HOWOGE: Die Referentin für Mieterkommunikation und Mietergremien ist die Hauptansprechpartnerin für die MBR. Sie nimmt auf Einladung an den MBR-Sitzungen teil. Quartiersleiterinnen und -leiter treffen sich in der Regel monatlich mit den MBR zu Absprachen. Mieterbeiräte und Mieterrat werden mindestens einmal jährlich eingeladen, um sich von der Geschäftsführung über aktuelle Entwicklungen informieren zu lassen und Fragen zu stellen.

SUL: Direkte Ansprechpartner für die MBR sind in den Servicebüros sowie im zentralen Sozial- und Quartiersmanagement verfügbar. Feste Austauschtermine werden vereinbart, und bei Bedarf kann direkt kommuniziert werden. Regelmäßige Sitzungen finden statt, an denen Mitarbeitende der SUL auf Einladung teilnehmen. Mindestens einmal jährlich gibt es einen Austausch zu quartiersspezifischen Themen. Zudem bietet die SUL außerordentliche Veranstaltungen zu speziellen Themen, wie Betriebskosten- oder Heizkostenabrechnungen, an.

WBM: Property Managerinnen und Manager der Quartiersbewirtschaftungsteams stehen den MBR als direkte Ansprechpartner zur Verfügung. Die Sitzungen zwischen MBR und Property Managerinnen und -managern werden individuell geregelt. Mieterbeiräte und Mieterrat werden einmal im Jahr eingeladen und von der Geschäftsführung über die neuesten Entwicklungen informiert.

Frage 6:

Inwiefern erfassen die einzelnen LWU Daten zu Anliegen, die durch Mieterbeiräte an die Unternehmen herangetragen werden?

- a. Welche Anliegen wurden in den vergangenen drei Jahren wie häufig an die LWU herangetragen?
- b. In welchen Fällen können die LWU den Anliegen der Mieterbeiräte nicht nachkommen?

Antwort zu 6 a - b:

Eine systematische Erfassung der spezifischen Anliegen der MBR erfolgt bei den LWU in der Regel nicht. Die MBR-Anliegen betreffen hauptsächlich operative Bewirtschaftung, Gremienorganisation, Nachbarschaftsaktivitäten, Quartiersentwicklung und bauliche Maßnahmen. Die Anliegen der MBR werden unter Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Bestimmungen und Vertraulichkeit erfasst. Gemeinsame Sitzungen und Gespräche werden protokolliert, und die Themen zur Bearbeitung an die Kundenzentren übergeben. Die Mietermitwirkung ist begrenzt durch die Rechte des Einzelnen, insbesondere das allgemeine Persönlichkeitsrecht und den Datenschutz, sowie durch bestehende Verträge und Gesetze. Anliegen, die individuelle Mietverhältnisse und Geschäftsgeheimnisse betreffen, können aus rechtlichen Gründen nicht mit den Mietergremien bearbeitet werden.

Frage 7:

Inwiefern unterstützen die einzelnen LWU und der Senat die Vernetzung der Mieterbeiräte untereinander?

Antwort zu 7:

Auf den Webseiten der LWU werden die Kontaktdaten der MBR veröffentlicht. Durch fachliche Informationsveranstaltungen und Schulungen, die von den LWU angeboten werden, wird der themenbezogene Austausch der Mietergremienmitglieder gefördert. Einmal jährlich findet ein Jahresempfang für alle Mietergremienvertreterinnen und -vertreter statt.

Seit 2017 organisiert die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) als nachgeordnete Einrichtung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eine Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte, um die Vernetzung der Mietergremien zu fördern. Die nächste Konferenz ist für Herbst 2024 geplant. Durch die Änderung des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen wurde festgelegt, dass die WVB die Kommunikation der Mieterräte und Mieterbeiräte koordiniert und unterstützt. Dies umfasst die Einrichtung eines unternehmensübergreifenden Koordinierungsgremiums sowie weitere Formate für den Austausch. Zur Umsetzung dieses Auftrags hat die WVB 2024 begonnen, neue Vernetzungsangebote für die MBR zu koordinieren. Beispielsweise werden alle Sprecherinnen und Sprecher der MBR eines Unternehmens eingeladen, um sich mit der WVB und untereinander

auszutauschen. Das unternehmensübergreifende Koordinierungsgremium soll im 1. Quartal 2025 seine Arbeit aufnehmen, in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und den LWU.

Frage 8:

Wie viele Schulungen durch welchen Dienstleister wurden in den vergangenen drei Jahren für Mieterbeiräte und Mieterräte angeboten und welchen Themenbereichen widmeten sich die Schulungen jeweils?

- a. Wie wurden die Schulungsangebote jeweils beworben?
- b. Wie läuft die Einführung der ehrenamtlichen Mieterbeiräte in ihren Einsatzbereich ab? Gibt es spezielle Veranstaltungen, die Mieterbeiräte bezüglich ihrer Rechte und Pflichten, ihr Einsatzgebiet etc. schulen?

Antwort zu 8:

Die LWU bieten ihren Mietergremien regelmäßig Schulungen zu verschiedenen Themen, wie Mietrecht, Nachbarschaften sowie digitale Kommunikation und Teambildung an. In den letzten drei Jahren wurden zudem Schulungen zu Ausschreibungen/Vergaberecht, Betriebskostenmanagement, Mietpreisbildung/Mieterhöhungen im Neubau sowie zum Thema „Situation am Wohnungsmarkt in Berlin und Brandenburg“ durchgeführt. Diese Schulungen wurden sowohl von internen Mitarbeitenden der LWU als auch von externen Dienstleistern, wie der BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. und dem BBU durchgeführt. Zudem finden grundsätzlich bei den LWU das ganze Jahr über regelmäßige Informationsaustausche zwischen den zuständigen Abteilungen und den Mietergremien statt.

Darüber hinaus bietet die WVB Schulungen für Mieterräte zum Thema Rolle und Aufgaben der Mieterräte und Investitionsplanung, Betriebskosten sowie der Erstellung und Betrieb von Webseiten an und plant, ihr Angebot im Zuge der erweiterten Aufgabenbereiche auf die MBR auszuweiten.

Frage 9:

Inwiefern sind Mieterbeiräte während ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit bei den einzelnen LWU z.B. bei Unfällen versichert?

Antwort zu 9:

Bei den LWU sind Mieterbeiräte über eine Gruppen-Unfallversicherung während ihrer Tätigkeit als Mieterbeirat abgesichert. Zudem sind Mieterbeiräte bei der GESOBAU und der Gewobag durch die Betriebs-Haftpflicht-Versicherung mitversichert. Diese Versicherung deckt die persönliche gesetzliche Haftpflicht von ehrenamtlichen Mieterbeiräten für Schäden ab, die sie in Ausübung ihrer Tätigkeiten im Interesse der GESOBAU verursachen. Darüber hinaus sind die Mieterbeiräte bei der GESOBAU AG durch die Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherung und die Straf-Rechtsschutzversicherung geschützt.

Frage 10:

Wann laufen die aktuellen Leitlinien für Mieterbeiräte der landeseigenen Wohnungsunternehmen aus bzw. wann sind diese ausgelaufen?

- a. Welche Anliegen wurden in den vergangenen drei Jahren wie häufig an die LWU herangetragen? Gibt es aktuell gültige Leitlinien?

- b. Ist eine Verlängerung bzw. Neufassung der Leitlinien für Mieterbeiräte der landeseigenen Wohnungsunternehmen geplant? Falls ja, wann wird diese erfolgen?

Antwort zu 10 a-b:

Die Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den LWU wurden in die "Satzung für Mieterbeiräte und Wahlordnung zur Bildung von Mieterbeiräten" gemäß Artikel 2 §§ 6 und 7 WoVG Bln integriert und damit ersetzt. Diese Satzung trat am 01.01.2024 in Kraft. Die aktuell gültigen Leitlinien sind nun in dieser Satzung zu finden. Aus diesem Grund ist keine Verlängerung oder Neufassung der bisherigen Leitlinien für die Mieterbeiräte der LWU vorgesehen.

Berlin, den 13.06.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen