



# Materialien der Wohnraumversorgung Berlin

Rolle und Aufgaben der Mieterräte

Schulungsmaterialien 2023



# Impressum

---



## **Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts**

Schillstraße 10  
10785 Berlin

Vertreten durch den Vorstand

Dr. Sandra Obermeyer

Dieter Schippers

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

## **Verfasser\*innen**

Carina Hardel

Dr. Maximilian Vollmer

Die Texte basieren teilweise auf Texten des Schulungsmaterials zur thematisch identischen ersten Schulung, das im Juli 2017 von der STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH im Auftrag der Wohnraumversorgung Berlin erstellt wurde.

## **Layout**

[www.avitamin.de](http://www.avitamin.de)

## **Bildnachweise**

Titelfoto: [iStock.com / alvarez](https://www.iStock.com/alvarez)

**Berlin, 10. August 2023**

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

Am 14. März 2023 fand die erste Schulung für die im Frühjahr 2022 neu gewählten Mieterräte statt. Das Thema der siebten Mieterratsschulung der Wohnraumversorgung Berlin lautete:

### **„Rolle und Aufgaben der Mieterräte“**

Das vorliegende Schulungsmaterial fasst die im Rahmen der Veranstaltung präsentierten Inhalte zusammen. Es stellt eine Aktualisierung und Erweiterung des Schulungsmaterials der ersten Mieterratsschulung zu diesem Thema im Juni 2017 dar und soll den Mieterräten – aktuellen wie künftigen – als Nachschlagewerk zum Thema dienen.

Beginnend mit einem kurzen Rückblick auf die Entstehung der Mieterräte in Berlin, werden die rechtlichen Grundlagen, der Zweck und die Aufgaben der Mieterräte, die Struktur der Mieter\*innenvertretung in Berlin und die verschiedenen Vernetzungsaktivitäten zwischen Mieterräten und Wohnungsunternehmen sowie die Abgrenzung zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten erläutert. Den Abschluss bildet die Vorstellung der Wohnraumversorgung Berlin.

# 1. Entstehungshintergrund

---

Die immer deutlicher werdenden Folgen der angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt und der damit verbundene zunehmende Mangel an bezahlbarem Wohnraum hat zu einem verstärkten Engagement von Mieter\*innen geführt und zahlreiche stadt- und mietenpolitische Initiativen entstehen lassen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Forderung nach einer stärkeren sozialen Ausrichtung der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen artikuliert.

In einer breiten Kampagne wurde mit einem stadtweiten Referendum, dem Mietenvolksentscheid, 2015 für das „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“ geworben. Initiator\*innen des Mietenvolksentscheids waren mehrere Berliner Mieteninitiativen und engagierte Einzelpersonen, die gemeinsam den Mietenvolksentscheid e.V. gründeten.

Der von der Initiative erarbeitete Gesetzentwurf beinhaltete unter anderem folgende Kernpunkte:

- Errichtung eines Wohnraumförderfonds für geförderte Neubauwohnungen und zur Sicherung tragbarer Mieten im Sozialen Wohnungsbau
- Einkommensorientierte Zuschüsse für Haushalte bei hohen Mieten von Sozialwohnungen
- Modernisierungsförderung für Barrierefreiheit und Energieeinsparung ohne drastische Mietsteigerungen
- Umwandlung der landeseigenen Wohnungsunternehmen in Anstalten öffentlichen Rechts und ihre Ausrichtung auf Gemeinwohlorientierung statt Gewinnmaximierung.
- Mehr Mitbestimmung der Mieter\*innen in den Anstalten durch die Einrichtung von Gesamtmieterräten und Gebietsmieterräten

Der Erfolg der Initiative bei der Ausarbeitung eines gemeinsamen Kompromisses mit dem Berliner Senat führte letztlich dazu, dass das Berliner Abgeordnetenhaus am 24. November 2015 das „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz - WoVG Bln)“ beschloss. Die Initiative des Mietenvolksentscheids, die das Gesetz in Gesprächen mitentwickelte, sah wichtige Punkte ihres Anliegen im Gesetz berücksichtigt und zog daraufhin ihren Antrag auf einen

Volksentscheid zurück. An Stelle der geforderten Umwandlung der Gesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts, die weiterhin AGs bzw. GmbHs blieben, wurde die Anstalt „Wohnraumversorgung Berlin“ gegründet, um den neu einschlagenden Kurs der landeseigenen Wohnungsunternehmen abzusichern.

## 2. Rechtliche Grundlagen

---

Mit dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz, das zum 01. Januar 2016 in Kraft getreten ist, wurde ein Artikelgesetz beschlossen, in dem verschiedene Gesetze für eine soziale Wohnraumversorgung zusammengefasst wurden. Als ein zentraler Baustein der geplanten Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung wurde mit dem Gesetz die Beteiligung der Mieter\*innenschaft an ausgewählten Unternehmensvorgängen durch die Verpflichtung zur Einrichtung von Mieterräten in allen sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen gestärkt.

Mit den Mieterräten wurde ein Instrument zur Stärkung der Mieter\*innenmitbestimmung und damit der Demokratisierung des Wohnens geschaffen. Sie ergänzen die teilweise bereits seit Jahrzehnten in vielen Berliner Quartieren aktiven Mieterbeiräte. Während die Mieterbeiräte Ansprechpartner\*innen der Mieter\*innenschaft auf Quartiersebene sind, stellen die neu eingerichteten Mieterräte ein auf Mitwirkung orientiertes Beteiligungsgremium dar, das auf der Unternehmensebene agiert und entsprechend in die Unternehmensplanung involviert ist.

Die grundlegenden Regelungsinhalte für die Arbeit der Mieterräte finden sich im Berliner Wohnraumversorgungsgesetz, das letztlich auch die rechtliche Grundlage für deren Einrichtung darstellt. Eine solche rechtliche Verankerung fehlte jedoch für die Arbeit der Mieterbeiräte bisher und wurde von den Mieterbeiräten vehement eingefordert. Mit der Novellierung des Wohnraumversorgungsgesetzes Anfang des Jahres 2023 wurde diese rechtliche Ungleichbehandlung zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten aufgehoben. Auch hinsichtlich der Regelungen für Mieterräte sowie für die Zusammenarbeit zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten ergab sich aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Praxiserfahrung der beiden Mitwirkungsgremien Novellierungsbedarf.

### 2.1 Novellierung des Wohnraumversorgungsgesetzes

Im Jahr 2020 erarbeitete eine von der Wohnraumversorgung Berlin einberufene Arbeitsgruppe mit Vertreter\*innen der Mieterbeiräte und der Mieterräte, der landeseigenen Wohnungsunternehmen, der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Wohnraumversorgung Berlin einen Entwurf für ein novelliertes Wohnraumversorgungsgesetz, in dem gesetzliche Regelungen zur Bildung von Mieterbeiräten und Mieterräten, eine Beschreibung ihrer jeweiligen Aufgaben, Vorgaben zur Zusammenarbeit untereinander sowie zur Unterstützung der Mieter\*innengremien durch die Wohnungsunternehmen enthalten waren.

Der Gesetzesentwurf wurde im Anschluss von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geprüft und überarbeitet, wobei es insbesondere um die rechtssichere Formulierung der Beteiligungs- und Einflussmöglichkeiten der Mieter\*innengremien unter Verwendung des Begriffs „Mitwirkung“ ging.

Der Koalitionsvertrag der im Herbst 2021 neu gewählten Landesregierung sah einen Prüfauftrag zur Umsetzung der Novelle des Wohnraumversorgungsgesetzes im ersten Halbjahr 2022 vor. Im Dezember 2022 brachten die Koalitionsfraktionen einen Gesetzesentwurf ins Berliner Abgeordnetenhaus ein, der weitgehend auf dem konsentierten Vorschlag aus dem Frühjahr 2021 basierte. In der Plenarsitzung am 26. Januar 2023 wurde die Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Änderung des Artikel 2 des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes vom 16. Januar 2023 angenommen. Mit Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin am 22. Februar 2023 ist das Gesetz in Kraft getreten.<sup>1</sup>

Der neue § 6 „Mitwirkung der Mieterschaft“ betont die Wichtigkeit der Stärkung der Mitwirkungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten der Mieter\*innen. Der ursprüngliche § 6 wurde durch die Gesetzesnovelle nun zu § 8 „Mieterräte“ und der ursprüngliche § 7 wurde zu § 9 „Vertretung der Mieterschaft und Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat“ des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristige Wohnraumversorgung. Diese gesetzlichen Regelungen zu den Mieterräten werden durch eine Satzung gefasst und präzisiert. Festlegungen zur Wahl des Mieterrates werden durch eine entsprechende Wahlordnung getroffen.

## 2.2 Mustersatzung und Musterwahlordnung

Durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde 2016 auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen eine „Mustersatzung für Mieterräte und Musterwahlordnung zur Bildung von Mieterräten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins im Sinne des Artikels 2 §§ 6 und 7 WoVG Bln“ erarbeitet und mit Vertreter\*innen der Wohnungswirtschaft und mit Mitgliedern von Mieterbeiräten abgestimmt. Die Mustersatzung regelt die Arbeitsweise der Mieterräte und konkretisiert deren Zweck sowie ihre Aufgaben.

<sup>1</sup> Den geänderten Artikel 2 des Wohnraumversorgungsgesetzes finden Sie in der Anlage des Schulungsmaterials

Als Reaktion auf die aufgetretenen Probleme im Zuge der ersten Mieterratswahlen 2016 und die Anfang 2017 vorgelegte Evaluation der Mieterratswahlen durch die Wohnraumversorgung Berlin wurden in den Jahren 2018 und 2019 sowohl die Musterwahlordnung als auch die Mustersatzung der Mieterräte überarbeitet. Die geänderten Regelungen wurden unter Federführung der Wohnraumversorgung Berlin durch eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertreter\*innen der Mieterräte, der Mieterbeiräte und der landeseigenen Wohnungsunternehmen erarbeitet. Sie wurden über den Gesellschafter an die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen übermittelt und mittels Beschlusses des jeweiligen Aufsichtsrats in Kraft gesetzt.

In der Wahlordnung wurden dabei insbesondere die Kriterien für die Wahlberechtigung und die Wählbarkeit so überarbeitet, dass Interpretationsspielraum beseitigt wurde und lediglich objektiv überprüfbare Kriterien zur Anwendung kommen. Mit der Überarbeitung der Mustersatzung wurde neben erforderlichen Präzisierungen der Aufgaben der Mieterräte, der Regelungen zur Zusammenarbeit zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten sowie der Synchronisierung einiger Regelungen mit den „Leitlinien für die Arbeit der ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte und deren Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“<sup>2</sup> zudem die Grundlage für die Einrichtung einer Schiedsstelle für Mieterräte geschaffen (siehe Kap. 3.2).

Auf Basis der rechtlichen Grundlagen<sup>3</sup> werden im Folgenden nun die Aufgaben und Rechte der Mieterräte, die Struktur der Mieter\*innenvertretung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins, die Vernetzungs- und Austauschformate der Mieter\*innengremien sowie das Verhältnis zwischen Unternehmen und Mieterrat erläutert.

---

2 [https://inberlinwohnen.de/wp-content/uploads/2018/05/Handout-Mieterrat\\_bf.pdf](https://inberlinwohnen.de/wp-content/uploads/2018/05/Handout-Mieterrat_bf.pdf)

3 Die in diesem Abschnitt zitierten Rechtsgrundlagen befinden sich im Anhang des Schulungsmaterials.



## 3. Zweck und Aufgaben

---

In **§ 8 „Mieterräte“** des novellierten Artikel 2 des Wohnraumversorgungsgesetzes finden sich neben der Verpflichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Einrichtung von Mieterräten auf Unternehmensebene (Art. 2 § 8 Abs. 1 WoVG) folgende grundlegende Regelungen:

Die vorrangige Aufgabe der Mieterräte sind die Befassung mit und Stellungnahmen zu Unternehmensplanungen insbesondere bei

- Neubau,
- Modernisierung,
- Instandsetzung,
- Quartiersentwicklung und
- Gemeinschaftseinrichtungen (Art. 2 § 8 Abs. 2 WoVG).

Zur Erfüllung dieser Aufgaben sollten die Mieterräte über Kenntnisse der konkreten Verhältnisse und Bedingungen vor Ort im Quartier verfügen. Deshalb sollen sich die Mieterräte mit den Mieterbeiräten oder den Mieter\*innen, welche die Situation vor Ort sehr gut kennen, austauschen und regionale Kooperationsstrukturen auch mit anderen Akteuren in den Quartieren aufbauen (Art. 2 § 8 Abs. 3 WoVG).

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind verpflichtet, alle zur Wahrnehmung dieser Aufgaben erforderlichen Informationen rechtzeitig bereitzustellen. Insbesondere die Komplexität des Themas Investitionsplanung erfordert eine umfassende und frühzeitige Information durch das Unternehmen. Dies bedeutet, dass dem Mieterrat die hierzu erforderlichen Informationen bereitgestellt und die jährliche Investitionsplanung zu einem angemessenen Zeitpunkt vor der Befassung durch den Aufsichtsrat vorgestellt wird, soweit dies nicht den rechtlichen Rahmenseetzungen für Aufsichtsräte und Geschäftsführungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen widerspricht. So soll den Mieterräten ausreichend Zeit für die Diskussion der vorgestellten Vorhaben und für die Kommunikation mit Mieterbeiräten oder betroffenen Mieter\*innen, zur Erarbeitung der Stellungnahme sowie zur Vorbereitung der entscheidenden Aufsichtsratssitzung eingeräumt werden (Art. 2 § 8 Abs. 4 WoVG).

Die Berufung der Mitglieder eines Mieterrats erfolgt durch Wahlen aus der Mieter\*innenschaft des jeweiligen LWU. Dabei sollten die gewählten Mieter-

ratsmitglieder in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter repräsentieren. Die Festlegung der Anzahl der Mieterratsmitglieder und der Erlass der Wahlordnung, basierend auf der Musterwahlordnung in ihrer jeweiligen Fassung, erfolgt durch den Aufsichtsrat (Art. 2 § 8 Abs. 5 WoVG).

Die Tätigkeit der Mieterräte ist ein Ehrenamt, jedoch gewähren die LWU eine Aufwandsentschädigung und entsprechende Fortbildungsmaßnahmen sowie Versicherungsschutz. Diese Aufwendungen werden an geeigneter Stelle veröffentlicht (Art. 2 § 8 Abs. 6 WoVG). § 8 Abs. 7 des Artikel 2 des WoVG enthält zudem die Pflicht der Bewerber\*innen für das Amt eines Mieterrats zur Offenlage gesellschaftlicher Funktionen sowie wirtschaftlicher oder politischer Interessenkonflikte.

**§ 9** des Artikel 2 des Wohnraumversorgungsgesetzes Berlin befasst sich mit der **Vertretung der Mieter\*innenschaft und der Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat**. Hier ist in Absatz 1 geregelt, dass der Mieterrat ein Mitglied für die Vertretung im Aufsichtsrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens vorschlägt. Darüber hinaus benennt der Mieterrat eine weitere Person, die als Gast an den Aufsichtsratssitzungen teilnehmen darf, wenn der Aufsichtsrat zustimmt. Absatz 2 legt die Modalitäten zur Wahl des in den Aufsichtsrat zu entsendenden Mitgliedes des Mieterrates fest. So ist das Mitglied mit einfacher Mehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrates zu wählen und kann mit Zweidrittelmehrheit wieder aus dem Aufsichtsrat abberufen werden. Absatz 3 legt die Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat - sofern andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen - auf neun fest.

Ergänzend zu den gesetzlichen Regelungen enthält **§ 1 der Mustersatzung** folgende Ausführungen zu Zweck und Aufgaben der Mieterräte:

1. Die Mitglieder des Mieterrates bündeln und systematisieren Anregungen und Kritiken der Mieter\*innen sowie die durch die Mieterbeiräte gesammelten Erkenntnisse und Erfahrungen. Die daraus abgeleiteten Anregungen und Vorschläge vertreten sie gegenüber dem Unternehmen. Strittige Fragen zwischen Mieterrat und Unternehmen sollen mit dem ernstesten Willen zur Einigung unter Abwägung der Interessenlagen der Mieter\*innenschaft sowie des Unternehmens verhandelt werden.
2. Der Mieterrat befasst sich mit Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben auf Grundlage einer lang-, mittel- und kurzfristigen Vorhabenliste sowie der jährlichen Investitionsplanung des Unternehmens und nimmt hierzu schriftlich Stellung. Der Mieterrat arbeitet eng mit den Mieterbeiräten zusammen und tauscht sich nach Bedarf mit den Mieter\*innen insbesondere zu Instandhal-

tungsmaßnahmen, bei der Quartiersentwicklung und den Gemeinschaftseinrichtungen aus. Auch eigene Vorschläge können vom Mieterrat an das Unternehmen herangetragen werden.

3. Die Unternehmensleitung leitet dem Mieterrat die hierzu erforderlichen Informationen zu und stellt den Rahmen der jährlichen Investitionsplanung in angemessener Zeit vor der Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat vor.
4. Der Mieterrat informiert die Mieter\*innen sowie das Unternehmen selbst in geeigneter Weise über seine Beschlüsse.
5. Der Mieterrat führt in regelmäßigen Abständen Beratungen und Sprechstunden für Mieter\*innen durch, die sowohl öffentlich oder unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfinden können. Alle Mieter\*innen haben das Recht im Rahmen von Sprechstunden vom Mieterrat angehört zu werden - soweit nicht individuelle Mietvertragsrechte und -pflichten betroffen sind. Wenn der Mieterrat dies für erforderlich hält, ist auch ein\*e Vertreter\*in des Wohnungsunternehmens zu den öffentlichen Beratungen beizuladen. Vom landeseigenen Wohnungsunternehmen als vertraulich gekennzeichnete Unterlagen und als vertraulich behandelte Themen dürfen nur unter Ausschluss Dritter (insbesondere von Mieter\*innen) beraten werden.

### 3.1 Arbeitsweise der Mieterräte

In **§ 3 der Mustersatzung** ist darüber hinaus die Arbeitsweise der Mitglieder des Mieterrats konkreter geregelt:

1. Die Mitglieder des Mieterrats nehmen regelmäßig an den Sitzungen des Mieterrats, an Weiterbildungsangeboten der landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie Schulungsangeboten der WVB, an Abstimmungsterminen mit dem LWU sowie an Abstimmungsterminen mit Mieterbeiräten teil.
2. Auf Wunsch des Mieterrats hat jedes einzelne Mitglied sicherzustellen, dass das Gremium ungehinderten Zugang zu allen auf Beschluss des Mieterrats erworbenen oder eingerichteten Arbeitsmaterialien und -gegenständen erhält, sofern dies der Mieterrat wünscht. Dies gilt insbesondere bei längerer Abwesenheit und Ausscheiden einzelner Mitglieder.

3. Der Mieterrat fasst Beschlüsse mit einfacher Mehrheit seiner gewählten Mitglieder, sofern in dieser Satzung oder der Geschäftsordnung nicht anders festgehalten. Die Mitglieder des Mieterrats sind verpflichtet, diese Beschlüsse zu respektieren und ihre persönliche Meinung zu Themen der Mieter\*innenmitbestimmung sowie zu Aufgaben und Entscheidungen der Mieterräte klar unterscheidbar von Positionen des Mieterrats zu machen. Dies gilt insbesondere in der Öffentlichkeit sowie im Kontakt mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen.
4. Verstößt ein Mitglied des Mieterrats schwer oder beharrlich wiederholend gegen eine oder mehrere Bestimmungen der Satzung, kann es mit der einfachen Mehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrats zum Rücktritt aufgefordert werden. Folgt das Mitglied dieser Aufforderung nicht, kann der Mieterrat mit einfacher Mehrheit der gewählten Mitglieder entscheiden, eine bei der Wohnraumversorgung Berlin eingerichtete Schiedsstelle anzurufen.

Jeder Mieterrat hat zudem die Möglichkeit, sich eine eigene Geschäftsordnung zu geben, die die Arbeitsabläufe und Beschlussfassungen über die Vorgaben der Satzung hinaus regelt. Die bisherigen Erfahrungen der Arbeit der Mieterräte verdeutlicht den Nutzen einer solchen Geschäftsordnung, da mittels klarer Regelungen zur Arbeitsweise des Gremiums interne Konflikte reduziert werden können.

### 3.2 Schiedsstelle

Die gemäß § 3 Nr. 4 der Mustersatzung für Mieterräte bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen arbeitende Schiedsstelle hat im Februar 2020 ihre Arbeit aufgenommen. Sie ist bei der WVB angesiedelt und verhandelt über Ausschlussanträge gegenüber einzelnen Mitgliedern wegen Verstößen gegen die in der Mustersatzung festgelegten Regelungen zur Arbeitsweise der Mieterräte. Zweck der Schiedsstelle ist die Sicherstellung der Arbeitsfähigkeit der Mieterräte.

Der oder die Vorsitzende dieser Schiedsstelle, der die Fähigkeit zum Richteramt besitzen muss, wird auf Empfehlung des Fachbeirats durch den Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin für die Dauer von fünf Jahren berufen. Die Schiedsstelle agiert in ihrer Funktion selbstständig und unabhängig, die WVB ist in laufende Verfahren nicht involviert und agiert lediglich als Geschäftsstelle der Schiedsstelle.

Die an einem Schiedsverfahren beteiligten Parteien sind verpflichtet, das Ergebnis des Schiedsverfahrens anzuerkennen. Das Schiedsverfahren soll innerhalb von fünf Monaten nach Anrufung der Schiedsstelle abgewickelt sein. Näheres regelt eine vom Vorsitzenden der Schiedsstelle in Zusammenarbeit mit der Wohnraumversorgung Berlin erlassene Schiedsgerichtsordnung.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> [https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/Schiedsgerichtsordnung\\_fuer\\_Mieterraete\\_der\\_LWU.pdf](https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/Schiedsgerichtsordnung_fuer_Mieterraete_der_LWU.pdf)

## 4. Unterstützung der Mieterräte durch die LWU

---

Regelungen zur Zusammenarbeit zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen und ihren Mieterräten sowie zur Unterstützung der Arbeit des Mieterrates durch die Unternehmen finden sich insbesondere in Art. 2 § 6 WoVG und in §§ 4 und 6 der Mustersatzung für Mieterräte bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins.

**§ 6 „Mitwirkung der Mieterschaft“** des novellierten Artikel 2 des Wohnraumversorgungsgesetzes unterstreicht die zentrale Bedeutung der Mieterräte und Mieterbeiräte für die Erfüllung der Aufgaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Die Mitglieder der Mieterräte und Mieterbeiräte tauschen ihre Erfahrungen aus und diskutieren aktuelle Fragen ihrer Arbeit sowie etwaige Probleme und Lösungswege, um im Sinne einer bestmöglichen Vertretung der Interessen aller Mieter\*innen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen zu handeln. Um diesen Auftrag erfüllen zu können, benötigen die Mietervertreter\*innen die erforderlichen Informationen, die von den Unternehmen in geeigneter Form zur Verfügung zu stellen sind. Die Stellungnahmen und Vorschläge der Mieter\*innenvertretung sind in den Entscheidungsprozess der Unternehmen einzubeziehen (Art. 2 § 6 Abs. 3 WoVG).

Mieterbeiräte bzw. Mieterräte und vom Unternehmen benannte Vertreterinnen oder Vertreter treffen sich zu regelmäßigen Beratungen. (Art. 2 § 6 Abs. 4 WoVG). Darüber hinaus unterstützen die Unternehmen die Mieterbeiräte und Mieterräte bei der Erfüllung ihrer Aufgaben in angemessener Form, indem sie funktionsfähige Arbeitsbedingungen sicherstellen (Art. 2 § 6 Abs. 5 WoVG).

Die Zusammenarbeit zwischen den Mieter\*innenvertretungen und den Wohnungsunternehmen baut auf dem Grundsatz des Bemühens um einvernehmliche Lösungen auf. Für den Fall eines unlösbaren Dissenses zwischen den Mieterbeiräten bzw. den Mieterräten und den Wohnungsunternehmen, kann die Wohnraumversorgung Berlin als eine neutrale Schlichtungsstelle wirken (Art. 2 § 6 Abs. 6 WoVG).

§ 4 der Mustersatzung konkretisiert die Aufgaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen in Hinblick auf die Unterstützung der Mieterräte:

1. Der Mieterrat soll zur Absicherung ihrer Tätigkeit eine angemessene und pauschalierte Aufwandsentschädigung vom landeseigenen Wohnungsunternehmen, die vorab vom landeseigenen Wohnungsunternehmen festzulegen ist.

2. Das LWU stellt dem Mieterrat zur Durchführung von Sitzungen geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung und ist bei der Raumsuche für Mieter\*innenversammlungen o.Ä. behilflich. Es unterstützt den Mieterrat in angemessener Weise bei der Erstellung und Entwicklung von Informationsmaterialien für die Mieter\*innenschaft des landeseigenen Wohnungsunternehmens.
3. Gemeinsam mit den Mieterräten erarbeiten die landeseigenen Wohnungsunternehmen ein jährliches Weiterbildungsprogramm für die gewählten Mitglieder des Mieterrates und legen das dafür erforderliche Budget fest (§ 3 Nr. 4 Mustersatzung).
4. Das landeseigene Wohnungsunternehmen informiert in seinem Internetauftritt über den Mieterrat und dessen Aktivitäten (§ 3 Nr. 5 Mustersatzung).

Darüber hinaus sieht § 6 Nr. 3 Mustersatzung vor, dass die Unternehmensleitung einmal im Jahr den Mieterrat sowie die Mieterbeiräte zu einer Informationsveranstaltung einlädt, wobei die zu behandelnden Themen vorab in Abstimmung zwischen den Partnern verabredet werden.

Als weitere Unterstützung für den Mieterrat und die Mieterbeiräte benennt die Unternehmensleitung Ansprechpartner\*innen in den landeseigenen Wohnungsunternehmen, die für die Entgegennahme und Behandlung von Fragen zuständig sind (§ 6 Nr. 4 Mustersatzung).

## 5. Struktur der Mieter\*innenvertretung

Die Einrichtung der Mieterräte im Jahr 2016 stellte eine Ergänzung der Tätigkeit der teilweise seit Jahrzehnten aktiven Mieterbeiräte dar. Aufgrund der begrifflichen Nähe der beiden Formen der Mieter\*innenpartizipation kommt es immer wieder zu Missverständnissen und Abgrenzungsschwierigkeiten. Daher soll der folgende Abschnitt sowohl die Unterschiede als auch die Verbindungen zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten darlegen.

Der zentrale Unterschied zwischen Mieterbeiräten und Mieterräten liegt in deren räumlichen Zuständigkeitsbereich bzw. deren Wirkungsebene. Während die Mieterbeiräte die Interessen der Mieter auf Quartiersebene vertreten und damit die Wohnsituation im Quartier im Fokus deren Tätigkeit steht, wirkt der Mieterrat auf der Unternehmensebene.

Die folgende Tabelle fasst die Unterschiede zur besseren Übersicht zusammen:

Mieterräte	Mieterbeiräte
Ein Mieterrat je Wohnungsunternehmen	Viele Mieterbeiräte, i.d.R. ein Beirat pro Quartier mit mehreren Wohngebäuden
Vertritt Interessen aller Mieter*innen bei wichtigen Entscheidungen gegenüber dem Unternehmen	Vertreten Anliegen des Quartiers und artikulieren Interessenlagen der Mieter*innen
Bestimmt die strategische und langfristige Entwicklung und Gesamtplanung des Wohnungsunternehmens mit	Gestalten und verbessern die soziale, kulturelle und nachbarschaftliche Situation in den Wohnvierteln
Gewählt von allen Mieter*innen eines Wohnungsunternehmens	Gewählt von den Mieter*innen eines Quartiers
Unabhängig, überparteilich, ehrenamtlich	
Gewählt für fünf Jahre	
Fünf bis zwölf Mitglieder, davon ein Mitglied und ein nicht stimmberechtigter Gast im Aufsichtsrat jedes Wohnungsunternehmens	Anzahl abhängig von Wohnanlagen-/ Quartiersgröße
Beschäftigt sich mit: Neubau, Modernisierung, Instandsetzung, Quartiersentwicklung sowie Gemeinschaftseinrichtungen	Beschäftigt sich im jeweiligen Quartier mit: Betriebskosten, einzelnen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Fragen der Hausordnung, der Hausmeisterleistungen, der Gemeinschaftsanlagen und des Wohnumfeldes



Mit der Novelle des Wohnraumversorgungsgesetzes wurden die Aufgaben und die Arbeitsweise der Mieterbeiräte gesetzlich verankert. Im Folgenden Abschnitt werden nun die zentralen gesetzlichen Regelungen zu den Mieterbeiräten beschrieben.

## 5.1 Mieterbeiräte

Die demokratisch gewählten und ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte leisten bereits seit mehreren Jahrzehnten einen wichtigen Beitrag zur Vertretung von Mieter\*inneninteressen auf Ebene des Quartiers im Rahmen einer konstruktiven Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Deren gemeinsames Ziel ist es, die Wohnsituation und -qualität im Quartier in sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Fragen zu beiderseitiger Zufriedenheit zu gestalten und zu verbessern sowie die Mieter\*innen in die aktive Gestaltung ihres Lebens- und Wohnumfeldes einzubeziehen (Art. 2 § 7 Abs. 1 WoVG).

In diesem Zusammenhang vertreten die Mieterbeiräte die Interessen der Mieter\*innen ihres Quartiers gegenüber den Wohnungsunternehmen in allen das Wohnquartier betreffenden Fragestellungen. Die Mieterbeiräte haben das Recht auf Information, Anhörung und Stellungnahme zu Vorhaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen, welche Auswirkungen auf die Mieter\*innen im Quartier haben. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen befassen sich mit den Stellungnahmen der Mieterbeiräte und informieren diese über die Bearbeitung im Unternehmen. Die Mieterbeiräte sind wichtige Gesprächspartner für die landeseigenen Wohnungsunternehmen für alle das jeweilige Quartier und seine Mieter\*innen betreffende Themen, soweit nicht individuelle Mietvertragsrechte und -pflichten betroffen sind. (Art. 2 § 7 Abs. 3 WoVG).

Ziel ist ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen den Mieterbeiräten und den landeseigenen Wohnungsunternehmen zu Vorhaben, Veranstaltungen, Projekten und besonderen Vorkommnissen im jeweiligen Quartier. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen informieren die Mieterbeiräte insbesondere vor der Durchführung wesentlicher Maßnahmen im jeweiligen Quartier, wie z. B. umfassende Instandsetzungen oder Modernisierungen und Neubauvorhaben in der Nachbarschaft. Die Mieterbeiräte können so die Mieter\*innen rechtzeitig vorab über anstehende Maßnahmen informieren und gleichzeitig ihr umfassendes Quartierswissen in die Planungen der Wohnungsunternehmen einbringen. Darüber hinaus können die Mieterbeiräte die landeseigenen Wohnungsunternehmen auf Vorschläge und Kritiken der Mieter\*innen im Quartier hinweisen, sodass diese frühzeitig darauf reagieren können (Art. 2 § 7 Abs. 5 WoVG).

Die „Leitlinien für die Arbeit der ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte und deren Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“, die im Mai 2018 zwischen der Initiativgruppe der Berliner Mieterbeiräte und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen abgeschlossen wurden, bilden über das Gesetz hinaus die Grundlage der Arbeit der Mieterbeiräte. Die darin vereinbarten Regelungen wurden in den sechs LWU in Satzungen bzw. Kooperationsvereinbarungen überführt und stellen seitdem die Arbeitsgrundlage für alle Mieterbeiräte dar (Art. 2 § 7 Abs. 7 WoVG).

## 5.2 Zusammenarbeit zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten

Trotz oder gerade wegen der unterschiedlichen Wirkungsebenen und Tätigkeitsbereiche von Mieterräten und Mieterbeiräten ist deren funktionierendes Zusammenwirken die Voraussetzung für eine funktionierende, ebenenübergreifende Mitwirkung der Mieter\*innenschaft in den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen. Hierfür bedarf es einerseits einer klaren Aufgabenteilung, und andererseits eines kontinuierlichen Austauschs untereinander und eines Wissenstransfers zwischen den beiden Mieter\*innenvertretungsstrukturen.

In Art. 2 § 6 Abs. 4 des novellierten Wohnraumversorgungsgesetzes ist festgehalten, dass sich die Mieterbeiräte und der Mieterrat eines Unternehmens zu regelmäßigen Beratungen mit Vertreter\*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen treffen, um aktuelle Themen und Probleme zu beraten. Ergänzend dazu richtet die Wohnraumversorgung Berlin ein unternehmensübergreifendes Koordinierungsgremium für Mieterräte und Mieterbeiräte ein. Dieses Gremium dient sowohl dem inhaltlichen Austausch über wohnungs- und mietenpolitische Themen, als auch dem Austausch über Strukturen und Prozesse, die alle Mietergremien betreffen.

Wie bereits unter Punkt 3 erwähnt, sieht Art. 2 § 8 Abs. 3 WoVG vor, dass sich die Mieterräte zur Erfüllung ihrer Aufgaben mit den Mieterbeiräten, die über Kenntnisse der konkreten Verhältnisse und Bedingungen vor Ort im Quartier verfügen, austauschen. Auch Art. 2 § 7 Abs. 4 WoVG, welcher die Aufgaben und Rechte der Mieterbeiräte konkretisiert, sieht vor, dass die Mieterbeiräte im Interesse der Mieter\*innenschaft aktiv auf eine Zusammenarbeit mit dem Mieterrat hinwirken und sich für einen regelmäßigen Meinungs- und Informationsaustausch einsetzen.

Darüber hinaus heißt es in § 6 der Mustersatzung für Mieterräte zur Zusammenarbeit zwischen landeseigenen Wohnungsunternehmen Mieterrat und Mieterbeiräten dass der Mieterrat – gemeinsam mit dem landeseigenen Wohnungsunternehmen – insbesondere mit den Mieterbeiräten kooperiert

und dafür Sorge trägt, dass regionale Kooperationsstrukturen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den verfügbaren ehrenamtlichen Mitgliedern auch anderer Wirkungsbereiche (wie z. B. Stadtteilaktivitäten, Quartiersräte, Kiezvereine u. a.) entstehen und erweitert werden.

Regelmäßige Treffen zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten zur Gestaltung der Zusammenarbeit und zur Abstimmung von Inhalten sind nach § 6 Nr. 2 der Mustersatzung Grundlage der Zusammenarbeit. Einzelheiten der Zusammenarbeit sollten in einer diesbezüglichen Vereinbarung geregelt werden. Über die Beratungen sind Ergebnisprotokolle zu erstellen.

## 6. Die Wohnraumversorgung Berlin – AöR

---

Mit Artikel 3 des Wohnraumversorgungsgesetzes wurde 2016 die Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ beschlossen. Die Aufgaben der Einrichtung sind durch das WoVG Bln, die Satzung der Anstalt sowie die Geschäftsordnungen der einzelnen Organe geregelt.

Die grundsätzliche Aufgabe der Wohnraumversorgung Berlin ist im Wohnraumversorgungsgesetz einschließlich dessen Gesetzesbegründung kodifiziert. Zu den Kernaufgaben der WVB gehören die Beratung des Gesellschafters (Land Berlin, insb. die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie Finanzen) bei der Steuerung der landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie die Beratung der landeseigenen Wohnungsunternehmen selbst. Eine weitere wichtige Aufgabe ist darüber hinaus die Unterstützung bzw. Beratung der Mieterräte.

Gegenstand der WVB nach WoVG (Art. 3, § 2, Abs. 1): *„Aufgabe der Anstalt ist es, politische Leitlinien in Bezug auf die Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu evaluieren und fortzuschreiben. Dazu können auch Vorschläge zur Struktur der Unternehmen gehören, wie beispielsweise zu gemeinsamen Beratungsangeboten für die Mieterhaushalte, zum gemeinsamen Einkauf sowie zu Energieeffizienzmaßnahmen.“*

Die WVB nimmt ihren gesetzlichen Auftrag wahr, indem sie die Arbeit der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen begleitet, deren wohnungspolitische Wirkung analysiert und die politischen Leitlinien vor diesem Hintergrund evaluiert und weiterentwickelt. Dies erfordert ein Aufgabenverständnis, das die Vielfalt der politischen Zielstellungen berücksichtigt.

Wesentliche politische Vorgaben der LWU betreffen:

- Soziale Wohnraumversorgung (Versorgungsauftrag)
- Bestandswachstum (Wohnungsmarktauftrag)
- Mieter\*innenschutz und Mieter\*innenbeteiligung
- Klimaverträglichkeit bzw. -neutralität

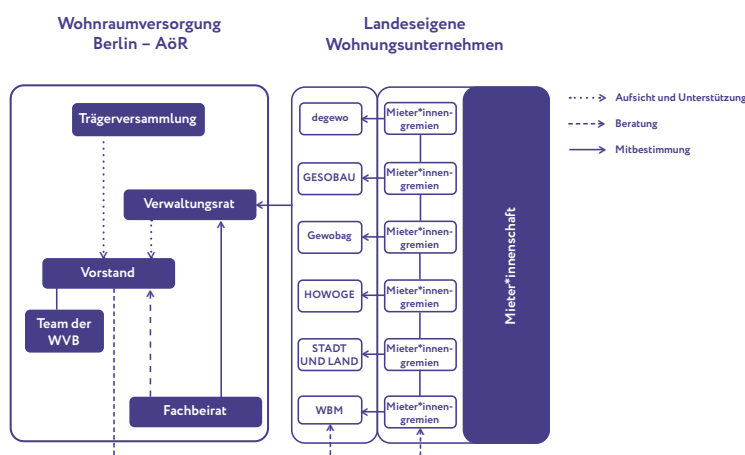
Die Wohnraumversorgung Berlin – AöR ist eine nachgeordnete Einrichtung der für Wohnen zuständigen Senatsverwaltung und wird vom Vorstand, der aus zwei Mitgliedern besteht, geleitet. Die Senatsverwaltung für Finanzen und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bestimmen jeweils ein Vorstandsmitglied. Der Vorstand ist mit der Umsetzung der Aufgaben der WVB betraut und führt in diesem Sinne das operative Geschäft.

Neben dem Vorstand der WVB zählen die Trägerversammlung, der Verwaltungsrat und der Fachbeirat zu den Organen. Die Trägerversammlung besteht aus zwei Mitgliedern und wird zu Beginn einer jeden Legislaturperiode gebildet. Den Vorsitz führt das für Finanzen zuständige Mitglied des Senats. Weiteres Mitglied ist das für Wohnen zuständige Mitglied des Senats. Die Trägerversammlung hat die Satzung der WVB sowie die Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat beschlossen.

Der Verwaltungsrat steuert und kontrolliert die operative Arbeit des Vorstands. Dies erfolgt durch die Aufforderung zur Berichterstattung, Beratung oder andere geeignete Formen der Mitwirkung. Weiter berät er den Vorstand, insbesondere in allen Grundfragen der WVB und stimmt dem Wirtschaftsplan zu.

Die WVB hat außerdem einen Fachbeirat berufen, dessen Mitglieder auf Vorschlag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie der Senatsverwaltung für Finanzen ausgewählt wurden. Die Mitglieder des Fachbeirats verfügen über ausgeprägte Kenntnisse und Erfahrungen in der Wohnungs- und Mietenpolitik in Berlin, insbesondere über Kompetenzen hinsichtlich des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags der landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Die folgende Abbildung bietet eine Übersicht über das Zusammenwirken der Organe der Wohnraumversorgung Berlin sowie zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen und deren Mieter\*innengremien.



## 6.1 Unterstützung der Arbeit der Mieter\*innengremien durch die WVB

Zu den Kernaufgaben der WVB zählen die Förderung der demokratischen Mieter\*innenmitbestimmung in den landeseigenen Wohnungsunternehmen und die kontinuierliche Evaluation der aktuellen Praxis. Die WVB unterstützt daher die Mieterräte und die Mieterbeiräte in ihrer Arbeit und qualifiziert sie hinsichtlich wirtschaftlicher, wohnungs- und mietenpolitischer sowie rechtlicher und organisatorischer Aufgaben bei der Ausübung ihrer Funktion.

### Vernetzung

Auf Wunsch der Mieterräte übernahm die WVB die Organisation und Moderation der im Rhythmus von drei Monaten stattfindenden Koordinierungstreffen der Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden der Mieterräte. In diesem von den Mieterräten selbst ins Leben gerufenen Gremium tauschen sich die Beteiligten über aktuelle Fragen ihrer Arbeit aus und diskutieren Probleme sowie Lösungswege. Darüber hinaus informiert der Vorstand der WVB in den Treffen über die aktuelle Arbeit der WVB. Auf diese Weise ist ein kontinuierlicher Informationsaustausch zwischen der WVB und den Mieterräten gesichert. Die Mieterräte tragen ihre Klärungs- und Unterstützungsbedarfe an die WVB heran, so dass diese in geeigneter Weise – etwa im Rahmen von Mieterratsschulungen, thematischen Abfragen bei den Wohnungsunternehmen oder in direkten Gesprächen mit den Wohnungsunternehmen – hierauf reagieren kann.

Darüber hinaus organisiert die WVB halbjährliche Treffen für die Mieterratsmitglieder, die als Mitglieder bzw. Gäste in den Aufsichtsräten der landeseigenen Wohnungsunternehmen vertreten sind. Die Treffen dienen dem offenen Erfahrungsaustausch und bieten die Möglichkeit, Fragen an die anderen Aufsichtsratsmitglieder aus den Mieterräten zu stellen.

Der direkte Austausch mit den LWU zu Fragen der Mieterräte und Mieterbeiräte erfolgt über die Koordinator\*innen, die in allen sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen bestimmt wurden und den Mieterräten und Mieterbeiräten als Ansprechpartner\*innen zur Verfügung stehen. Diese Koordinator\*innen sind auch untereinander vernetzt und tauschen sich unternehmensübergreifend aus. In Arbeitstreffen mit dem AK Mietergremien findet ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen der WVB und diesen Koordinator\*innen statt, in dem analog zum oben genannten Koordinierungstreffen mit den Mieterräten aktuelle Fragen und Probleme aus Sicht der LWU mit der WVB diskutiert werden.

Zur Stärkung der Zusammenarbeit zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten der landeseigenen Wohnungsunternehmen richtet die WVB eine jährliche

Konferenz aus. Ziel der Konferenz ist die Förderung des Austauschs zwischen den Mitgliedern der Mieter\*innengremien der landeseigenen Wohnungsunternehmen, die Vernetzung untereinander, der Erfahrungsaustausch und die Entwicklung von Ideen für die Verbesserung der Mieter\*innenmitbestimmung in der Praxis. Jedes Jahr gibt es für die Konferenz einen anderen aktuellen Themenschwerpunkt, zu dem externe Referent\*innen eingeladen werden und unterschiedliche Facetten in Arbeitsgruppen diskutiert werden.

## **Wissensvermittlung**

Die Arbeit der Mieterräte erfordert die Aneignung notwendigen Wissens. Dies betrifft Fragen des Mietrechts, der Wohnungspolitik und der Wohnungswirtschaft, aber auch die Struktur und die Funktionsweise der Wohnungsunternehmen und deren Organe. Zu diesem Zweck organisiert die WVB Schulungen für die Mieterräte der sechs LWU. Die Schulungen sollen die von den Unternehmen selbst angebotenen Informations- und Schulungsveranstaltungen, die diese gemäß der Mustersatzung für Mieterräte und Musterwahlordnung zur Bildung von Mieterräten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins anbieten, inhaltlich ergänzen. Die unternehmensunabhängigen und -übergreifenden Schulungen der WVB bieten Vorträge geladener Referent\*innen und dienen der Diskussion und dem Austausch der Mieterräte untereinander sowie der Ermittlung künftiger Unterstützungsbedarfe.

Die erarbeiteten Ergebnisse der einzelnen Schulungsveranstaltungen werden aufbereitet und den Mieterräten in Form von Schulungsmaterial zur Verfügung gestellt. Alle Schulungsmaterialien können über den Internetauftritt der WVB heruntergeladen werden.<sup>5</sup>

## **Evaluation der Mieter\*innenmitbestimmung**

Gemäß ihrem Arbeitsplan gehört es zu den Aufgaben der WVB, die Mieter\*innenmitbestimmung zu evaluieren. Damit soll ermittelt werden, inwieweit die Mieter\*innengremien ihre Aufgaben unter den derzeitigen Bedingungen wahrnehmen (können) bzw. an welchen Stellen Unterstützungs- oder Anpassungsbedarf besteht.

Vor diesem Hintergrund hat die WVB zwei schriftliche Befragungen zur Arbeit der Mieterräte durchgeführt.<sup>6</sup> Diese betrafen die Arbeitsbedingungen der Mieterräte, die Unterstützung durch die LWU sowie erste Erfahrungen der

<sup>5</sup> [https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt\\_themen\\_mieterraete-schulungen.shtml](https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_mieterraete-schulungen.shtml)

<sup>6</sup> [https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/Evaluation\\_der\\_Mieterratswahlen\\_WVB.pdf](https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/Evaluation_der_Mieterratswahlen_WVB.pdf)

Mieterräte mit der Vorstellung der Investitionsplanung der Unternehmen. Auf Basis der Ergebnisse hat die WVB Empfehlungen für die Vereinheitlichung der Arbeitsbedingungen der Mieterräte erarbeitet, die den LWU vorgelegt werden. Im Kontext der Vorbereitung der Mieterratswahlen 2022 führte die WVB Interviews mit allen sechs Mieterräten, um die erste Amtsperiode zu evaluieren. Daraus entstand die Broschüre „Mieterräte in Berlin“<sup>7</sup>, die allen an der Arbeit der Mieterräte interessierten einen praktischen Einblick in deren Tätigkeit bietet. Mit dem Ziel der stärkeren Unterstützung der Mieterbeiräte hat die WVB auch eine schriftliche Befragung der Mieterbeiräte durchgeführt. Die Ergebnisse der Befragung dienen dabei als erstes Bild der Arbeitssituation der Mieterbeiräte.

Die Evaluation und fortlaufende Weiterentwicklung der Arbeitsgrundlagen der Mieter\*innengremien wird auch künftig ein wichtiger Arbeitsschwerpunkt der Wohnraumversorgung Berlin sein.

### **Unterstützung bei der Bewältigung von Problemen in der Mitwirkung**

Die WVB unterstützt die Arbeit der Mieter\*innengremien auch bzgl. der Kommunikation mit den Wohnungsunternehmen und wird insb. bei Konfliktfällen angesprochen; diese Aufgabe wurde durch den Gesetzgeber aufgegriffen und formalisiert. Gemäß Art. 2 § 6 Abs. 6 WoVG kann die Wohnraumversorgung Berlin zur Bewältigung von Problemen in der Mitwirkung zwischen den Mieter\*innengremien und den Wohnungsunternehmen nun als Ombudsstelle herangezogen werden. Die Wohnraumversorgung Berlin unterbreitet dabei „unter Beteiligung von Unternehmen, Mieterinnen und Mietern und bei Bedarf externem Sachverstand einen Vorschlag zur Verständigung“.

---

<sup>7</sup> [https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/wvb\\_broschuere\\_mieterrae-te\\_berlin.pdf](https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/wvb_broschuere_mieterrae-te_berlin.pdf)



## 7. Anlage

---

**Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung  
der landeseigenen Wohnungsunternehmen  
für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung  
Vom 24. November 2015\***

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2023 (GVBl. S. 41)

\*) Verkündet als Artikel 2 des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz - WoVG Bln) vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422)

**§ 1  
Aufgaben und Ziele**

(1) Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist sowohl die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe) als auch die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe).

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

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

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

(5) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind zur Verarbeitung personenbezogener Daten befugt, soweit dies zur Erfüllung der in ihrer Zuständigkeit liegenden Aufgaben oder in Ausübung öffentlicher Gewalt nach diesem Gesetz erforderlich ist.

## § 2

### Wohnungsvergabe und Mietentwicklung

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

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

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

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

- a) Die Miete soll sich innerhalb von vier Jahren um nicht mehr als insgesamt 15 Prozent erhöhen. Mieterhöhungen nach den §§ 559 bis 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bleiben hiervon unberührt.
- b) Die nach Mieterhöhung zu entrichtende Miete soll auf Antrag des Mieterhaushalts nicht über den Betrag erhöht werden, welcher 30 Prozent des vollständigen, nachzuweisenden Haushaltsnettoeinkommens entspricht, wenn für diesen Mieterhaushalt ein Härtefall nach § 3 anerkannt ist.
- c) Die nach Mieterhöhung zu entrichtende Miete soll auf Antrag des Mieterhaushalts nicht den Betrag überschreiten, welcher 27 Prozent des vollständigen, nachzuweisenden Haushaltsnettoeinkommens entspricht, wenn für diesen Mieterhaushalt ein Härtefall nach § 3

anerkannt ist und dieser Mieterhaushalt in einem Gebäude mit einem Endenergieverbrauchswert gemäß dem Energieausweis für Wohngebäude nach Anlage 6 zu § 16 der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, von größer als 170 kWh/m<sup>2</sup>/a wohnt.

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

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

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

### **§ 3 Härtefälle**

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

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

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

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

Das anrechenbare Gesamteinkommen wird von den landeseigenen Wohnungsunternehmen in Anwendung der §§ 20 bis 24 des Wohnraumförde-

rungsgesetzes ermittelt. Wohngeld und ähnliche Leistungen zur Senkung der Mietbelastung werden in die Ermittlungen der Einkommensgrenzen nach § 2 Absatz 4 Buchstaben b oder c oder § 2 Absatz 5 einbezogen.

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

- a) 45 m<sup>2</sup> bei einem Einpersonenhaushalt,
- b) 60 m<sup>2</sup> bei einem Zweipersonenhaushalt,
- c) 75 m<sup>2</sup> bei einem Dreipersonenhaushalt,
- d) 85 m<sup>2</sup> bei einem Vierpersonenhaushalt,
- e) zusätzlich 12 m<sup>2</sup> für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.

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

#### **§ 4 Kündigung**

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

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

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

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

## § 5

### Eigenkapitalausstattung

- (1) Zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben werden in die landeseigenen Wohnungsunternehmen unentgeltlich Grundstücke aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds als Sachwerteinlage übertragen. Wohnungen werden von den landeseigenen Wohnungsunternehmen entsprechend zu günstigeren Mietkonditionen angeboten.
- (2) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen können direkte Zuführungen zur Eigenkapitalerhöhung erhalten.
- (3) Soweit für die in § 1 genannten Zwecke Eigenkapitalbedarf besteht, verbleiben die von den landeseigenen Wohnungsunternehmen im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit erzielten Überschüsse in den Unternehmen und sind ausschließlich für diese Zwecke einzusetzen.

## § 6

### Mitwirkung der Mieterschaft

- (1) Für die Erfüllung des gesetzlichen Auftrags der landeseigenen Wohnungsunternehmen sind die Mitwirkungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten der Mieterinnen und Mieter zu stärken, soweit keine anderen gesetzlichen Regelungen dem entgegenstehen.
- (2) Die Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen wählen zu diesem Zweck Mieterbeiräte als Interessenvertretung auf Quartiersebene und Mieterräte als Interessenvertretung auf Unternehmensebene. Die Wahlperiode beträgt in der Regel fünf Jahre.
- (3) Mieterbeiräte und Mieterräte haben im Rahmen ihrer Tätigkeit das Recht auf Information über die jeweilige Mieterschaft betreffende Angelegenheiten und die dafür erforderlichen Daten, zur Stellungnahme und zur Erarbeitung eigener Vorschläge.
- (4) Mieterbeiräte beziehungsweise Mieterräte und vom Unternehmen benannte Vertreterinnen oder Vertreter treffen sich zu regelmäßigen Beratungen. Die Wohnraumversorgung Berlin koordiniert und unterstützt die Kommunikation der Mieterräte und Mieterbeiräte. Zu diesem Zweck richtet sie ein unternehmensübergreifendes Koordinierungsgremium ein und hält weitere Formate und eine entsprechende Organisation vor, um den übergreifenden Austausch von Mieterräten und Mieterbeiräten zu ermöglichen.

(5) Die Unternehmen unterstützen die Mieterbeiräte und Mieterräte bei der Erfüllung ihrer Aufgaben in angemessener Form.

(6) Auftretende Probleme in der Mitwirkung behandeln landeseigene Wohnungsunternehmen, Mieterbeiräte und Mieterräte mit dem ernstesten Willen zur Verständigung. Sie erarbeiten entsprechende Vorschläge. Zur Unterstützung einer Verständigung kann die Wohnraumversorgung Berlin als Ombudsstelle herangezogen werden, die unter Beteiligung von Unternehmen, Mieterinnen und Mietern und bei Bedarf externem Sachverstand einen Vorschlag zur Verständigung unterbreitet.

## **§ 7**

### **Mieterbeiräte**

(1) Mieterbeiräte sind die Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen in den Quartieren. Die Mieterbeiräte und die Wohnungsunternehmen verfolgen das gemeinsame Ziel, die Wohnsituation und -qualität in den Quartieren in sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Fragen zu gestalten und zu verbessern sowie die Mieterinnen und Mieter in die aktive Gestaltung ihres Quartiers einzubeziehen. Mieterbeiräte und Unternehmen arbeiten zur Erreichung dieses Ziels zusammen.

(2) Unternehmen, Mieterräte und Mieterbeiräte sind dem gemeinsamen Ziel verpflichtet, nach Inkrafttreten dieses Gesetzes spätestens innerhalb von fünf Jahren eine weitest gehende Flächendeckung mit Mieterbeiräten zu erreichen. Hierzu werden von den Unternehmen in allen Quartieren Wahlen zur Bildung von Mieterbeiräten eingeleitet und aktiv unterstützt. Ein Mieterbeirat soll in der Regel nicht mehr als 2.500 Mieteinheiten vertreten.

(3) Die Mieterbeiräte vertreten die Interessen aller Mieterinnen und Mieter ihres jeweiligen Quartiers gegenüber dem Wohnungsunternehmen und anderen Akteuren im Quartier. Gemeinsam mit dem Unternehmen schaffen sie die Grundlage für die aktive Mitwirkung und Mitgestaltung durch die Mieterinnen und Mieter in ihrem Quartier. Sie haben gegenüber dem Unternehmen Anhörungs-, Vorschlags- und Erörterungsrechte in den die Mieterinnen und Mieter des Quartiers betreffenden Angelegenheiten.

(4) Die Mieterbeiräte streben mindestens quartalsweise mieteröffentliche Beratungen und Sprechstunden für die Mieter und Mieterinnen an. Die Mieterbeiräte wirken im Interesse der Mieterschaft aktiv auf eine Zusammenarbeit mit dem Mieterrat hin und setzen sich für einen regelmäßigen Meinungs- und Informationsaustausch ein.

(5) Die Wohnungsunternehmen informieren die Mieterbeiräte rechtzeitig vorab umfassend über Vorhaben des Wohnungsneubaus, der Modernisierungen und notwendiger Instandsetzungen im jeweiligen Quartier, über Vorhaben zur Gestaltung des Wohnumfeldes und über vorgesehene Veränderungen, die Auswirkungen auf die Wohnkosten und -qualität haben.

(6) Die Wohnungsunternehmen unterstützen die Tätigkeit der Mieterbeiräte vielseitig. Hierzu gehören die Bereitstellung von Räumlichkeiten für Beratungen und von erforderlichen finanziellen Ressourcen unter anderem zur Durchführung von Beratungen, zur Fortbildung und zum Versicherungsschutz.

(7) Die „Leitlinien für die Arbeit der ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte und deren Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“ in der jeweils gültigen Fassung bilden die Grundlage für die Arbeit der Mieterbeiräte, die diesbezüglichen Aufgaben der Wohnungsunternehmen und die Zusammenarbeit zwischen Mieterbeiräten und Unternehmen.

## **§ 8** **Mieterräte**

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

(2) Aufgaben der Mieterräte sind neben den Regelungen in § 6 insbesondere die Befassung mit und Stellungnahmen zu den Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, bei der Quartiersentwicklung sowie bei Gemeinschaftseinrichtungen.

(3) Zur Erfüllung dieser Aufgaben können sich die Mieterräte mit den Mieterbeiräten oder den Mieterinnen und Mietern insbesondere zu Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie bei der Quartiersentwicklung austauschen.

(4) Die Unternehmen stellen alle erforderlichen Informationen rechtzeitig zur Verfügung. Dies gilt insbesondere für die jährliche Investitionsplanung, die dem Mieterrat frühzeitig vor der Befassung im Aufsichtsrat vorgestellt wird.

(5) Die Mitglieder des Mieterrats eines landeseigenen Wohnungsunternehmens werden durch Wahlen aus der jeweiligen Mieterschaft in ihre Funktionen berufen. Die Mieterräte sollen in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter repräsentieren. Der Aufsichtsrat legt die Anzahl der Mitglieder des Mieterrats fest und erlässt die Wahlordnung basierend auf der Musterwahlordnung in der jeweils aktuellen Fassung.

(6) Die Tätigkeit im Mieterrat ist ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung, Fortbildungsmaßnahmen sowie Versicherungsschutz können gewährt werden. Diese Aufwendungen werden an geeigneter Stelle veröffentlicht.

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

## **§ 9**

### **Vertretung der Mieterschaft und Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat**

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

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

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