



Carina Diesenreiter, Maximilian Vollmer

Sechs Jahre Mieterräte in Berlin

Mietermitbestimmung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

Mit der Bildung von Mieterräten 2016 wurde die bereits bestehende Struktur der Mietermitwirkung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins ausgebaut und durch die Möglichkeit der Mitbestimmung ergänzt. Der Artikel stellt die Struktur der Mietermitwirkung vor und blickt im Sinne einer ersten Bilanz auf die auslaufende erste Wahlperiode zurück. Nach sechs Jahren hat sich das Gremium als Interessensvertretung der Mieterschaft weitgehend etabliert. Für die kommende Wahlperiode lassen sich auch Empfehlungen zu Kommunikationsstrukturen, zur Tätigkeit im Aufsichtsrat oder zur Vernetzung ableiten, um den von den ersten Mieterräten begonnenen Prozess zu stärken und weiterzuentwickeln.

Stärkung der Mietermitwirkung in Berlin

Berlin hat sechs landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU), die ein Fünftel des Berliner Mietwohnungsmarkts bewirtschaften. Dies ist Ergebnis des Bestandswachstums der letzten Jahre und der wohnungspolitischen Stärkung der Rolle der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Mit der Verabschiedung des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln) 2015 erfolgte auch eine stärkere soziale Ausrichtung der sechs Unternehmen (vgl. Kuhnert 2016). Neben der Festsetzung von Förderquoten im Neubau sowie Regelungen zur Wohnungsvergabe, Mietentwicklung und Härtefällen wurde mit dem Wohnraumversorgungsgesetz auch die Mietermitwirkung in den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen ausgebaut. Dies erfolgte durch die Einrichtung von Mieterräten, die die teilweise bereits seit mehr als 30 Jahren bestehende Vertretung der Mieterschaft durch Mieterbeiräte erweitert.

Die Mieterbeiräte werden direkt von den Mieterinnen und Mietern eines Quartiers gewählt und vertreten deren Interessen in allen Fragen, die ihr Wohnquartier betreffen. Zum Jahresende 2021 gab es bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen insgesamt 135 Mieterbeiräte, in denen 599 gewählte Mieterinnen und Mieter aktiv sind. Diese Mieterbeiräte vertreten dabei etwas mehr als zwei Drittel des landeseigenen Wohnungsbestands (WVB 2022a, S. 76). Neben dieser Mietervertretung auf Quartiersebene wählen die Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen seit 2016 mit den Mieterräten auch ihre Vertretung auf Unternehmensebene. Diese stellen ein auf Mitentscheidung orientiertes Beteiligungsgremium dar, das auf der Unternehmensebene agiert.

Die gesetzmäßige Aufgabe der Mieterräte ist es, sich mit den Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, bei der Quartiersentwicklung sowie bei Gemeinschaftseinrichtungen zu befassen und hierzu Stellung zu nehmen (Art. 2 § 6 Abs. 2 WoVG Bln). Durch die Entsendung eines stimmberechtigten

Mitglieds sowie eines Gastmitglieds in den Aufsichtsrat ist der Mieterrat unmittelbar an Entscheidungen des Unternehmens beteiligt, sodass auf dieser Ebene eine direkte Mitbestimmung mittels einer von neun Stimmen im Aufsichtsrat stattfindet.

Um die Interessen der Mieterschaft vertreten zu können, bündeln und systematisieren die Mieterräte Anregungen und Kritik der Mieterinnen und Mieter sowie die durch die Mieterbeiräte gesammelten Erkenntnisse. Die daraus abgeleiteten Anregungen und Vorschläge vertreten die Mieterräte gegenüber dem Unternehmen, mit dem Ziel, zum Interessenausgleich beizutragen. Abbildung 1 veranschaulicht die Struktur der Mietermitwirkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen und verdeutlicht das Zusammenwirken der unterschiedlichen Akteure.

Qualifizierung, Beratung und Unterstützung der Mieterräte

Mieterinnen und Mieter, die mit den Unternehmensleitungen diskutieren und darüber hinaus in den Aufsichtsräten der Wohnungsunternehmen sitzen, stellen einen Kulturwandel dar. Diesen Wandel erfolgreich zu gestalten, ist für die Mieterräte eine herausfordernde Aufgabe, die ein möglichst großes Wissen über wohnungswirtschaftliche und -politische Fragen erfordert. Ebenfalls auf Basis des Wohnraumversorgungsgesetzes geschaffen, begleitet und unterstützt die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) – eine der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen nachgeordnete Anstalt öffentlichen Rechts – von Beginn an die Arbeit der Mieterräte. Ziel ist es dabei, das Informationsungleichgewicht zwischen dem Wohnungsunternehmen und den ehrenamtlichen Mietervertreterinnen und -vertretern bestmöglich auszugleichen und somit die Mieterräte zu ermächtigen, Unternehmensentscheidungen informiert zu begleiten und ihre Beteiligungsrechte wahrzunehmen. Zu diesem Zweck organisiert die Wohnraumversorgung Berlin den regelmäßigen, unternehmensübergrei-

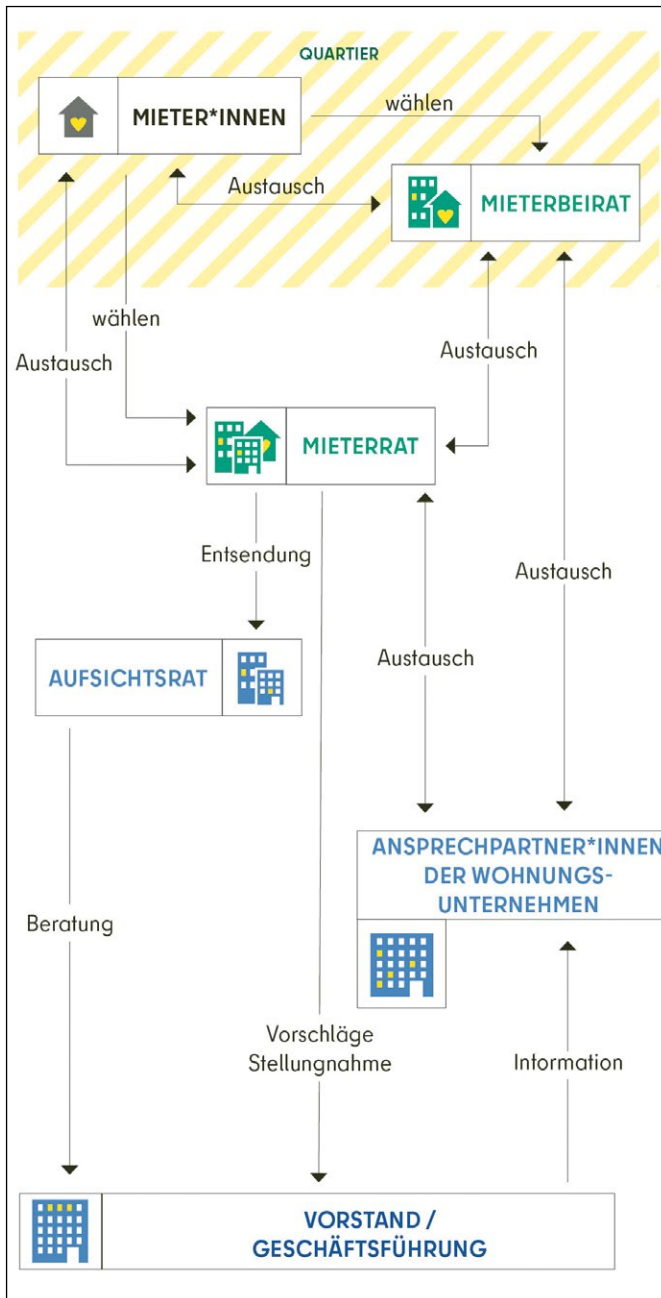


Abb. 1: Struktur der Mietermitwirkung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (Quelle: WVB 2022b, S. 4)

fenden Austausch der Mieter*innen. Die Mieter*innen tragen in diesem Rahmen ihre Klärungs- und Unterstützungsbedarfe an die WVB heran, sodass diese sie in geeigneter Weise aufgreifen kann. Mehrmals im Jahr bietet die WVB Schulungen zu Fragen des Mietrechts, der Wohnungspolitik und -wirtschaft sowie zur Struktur der Wohnungsunternehmen an. Einmal im Jahr lädt die Wohnraumversorgung Berlin darüber hinaus alle Mieter*innen und Mieterbeiräte der landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungsunternehmen zu einer gemeinsamen Konferenz ein.

Mierräte in Berlin – Erfahrungen aus der ersten Wahlperiode 2016–2022

Zur Evaluation der ersten Wahlperiode der Mierräte führte die WVB im Herbst 2021 mit allen sechs Mierräten Interviews durch, deren Erkenntnisse in der Broschüre „Mierräte in Berlin“¹ aufbereitet sind und hier zusammenfassend wiedergegeben werden. Motiviert durch den Wunsch, sich für die Interessen der Mieterinnen und Mieter einzusetzen und die strategische Entwicklung der Wohnungsunternehmen zu begleiten, haben sich die Mierräte auf etwas Unbekanntes eingelassen. Die Konstituierungsphase des neu gegründeten Gremiums, in der Strukturen geschaffen und Arbeitsmodi etabliert wurden, wird als herausfordernd beschrieben – nicht zuletzt aufgrund der in den ersten Monaten überdurchschnittlich hohen Fluktuation. Dies lag auch daran, dass vielen nicht bewusst war, welche Aufgaben und welcher Zeitaufwand mit dem Amt eines Mierrats einhergehen. Es dauerte, bis die einzelnen Mierratsmitglieder ihre Rolle und Funktion entsprechend ihrer Qualifikation und Vorerfahrung gefunden hatten, weshalb den künftigen Mierräten ein systematischer Gruppenfindungsprozess empfohlen wird. Auch von den landeseigenen Wohnungsunternehmen hätten sich manche Mierräte zu Beginn mehr Informationen zur Organisations- und Unternehmensstruktur sowie zuständigen Ansprechpersonen erhofft.

Persönlicher Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern, beispielsweise im Rahmen regelmäßig stattfindender Sprechstunden oder der Teilnahme an Veranstaltungen im Quartier, ist für die Arbeit eines Mierrats essenziell. Aufgrund des stetigen Wachstums und der stadtweiten Streuung des Wohnungsbestands der sechs LWU ist es schwierig, Räumlichkeiten für Mierratsitzungen oder Sprechstunden zu finden, die für alle gut erreichbar sind. Das Angebot verschiedener dezentraler Räumlichkeiten durch die Wohnungsunternehmen ist aus Sicht der Mietervertreterinnen und -vertreter eine wichtige Voraussetzung für das Gelingen ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit.

Alle Mierräte berichteten von Unklarheiten aufseiten der Mieterinnen und Mieter hinsichtlich der Rolle und Aufgaben des neu geschaffenen Gremiums, insbesondere in Abgrenzung zu den Mieterbeiräten. Werden Mieterbeiratsthemen an den Mierrat herangetragen, vermittelt dieser an den zuständigen Mieterbeirat. Häufen sich Anfragen zu bestimmten Themen bei den Mieterbeiräten, kann daraus die Betroffenheit mehrerer Mieterinnen und Mieter abgeleitet und das Thema vom Mierrat auf strategischer Ebene adressiert werden. Dafür ist sowohl der Austausch der Mieterbeiräte untereinander als auch mit dem Mierrat wichtig.

¹ https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/wvb_broschuere_mierraete_berlin.pdf

Neben den übergeordneten Themen, mit denen sich ein Mieterrat auseinandersetzt, wie der drängenden Frage der sozialen Wohnraumversorgung oder der klima- und ressourcenschonenden Bestandssanierung unter Berücksichtigung von Mieterinteressen, beschäftigen sich die Mieterräte der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen insbesondere mit Nachverdichtungs- und Neubauvorhaben und den damit einhergehenden Sorgen der Mieterinnen und Mieter. Eine frühzeitige Information des Mieterrats über anstehende Neubau- und Nachverdichtungsprojekte hat sich dabei als hilfreich erwiesen, um sich in die Thematik entsprechend einzuarbeiten und gut vorbereitet auf Anfragen der Mieterschaft reagieren zu können. Der Mieterrat steht auch im Rahmen von Informationsveranstaltungen zu Neubauprojekten gern als vermittelnder Partner zwischen dem Wohnungsunternehmen und den Mieterinnen und Mietern bereit. Diese proaktive Information und Einbindung des Mieterrats durch das LWU wird als wichtiges Zeichen der Wertschätzung gesehen.

Ein weiterer großer Themenkomplex, mit dem sich die Mieterräte in den letzten Jahren häufig auseinandersetzen, ist die Kommunikation des Wohnungsunternehmens mit den Mieterinnen und Mietern. Die Herausforderung dabei besteht im Finden einer Balance zwischen zunehmend effizienter werdenden und automatisierten Geschäfts- und Kommunikationsprozessen der Wohnungsunternehmen und einem direkten Kontakt zur Mieterschaft. Die Mitwirkung an der Verbesserung der Ausgestaltung der Kommunikationsprozesse und -schnittstellen wird auch in Zukunft eine Aufgabe der Mieterräte sein.

Nach sechsjähriger Tätigkeit im Mieterrat beschreiben einige Mitglieder die eigene Wirksamkeit als einen sehr positiven und motivierenden Aspekt ihres ehrenamtlichen Engagements. In der Praxis läuft es bei vielen Aufgaben des Mieterrats darauf hinaus, Kompromisse zwischen den Interessen der Mieterinnen und Mieter und jenen des Wohnungsunternehmens auszuhandeln.



Abb. 2: Gewählte Mietervertreterinnen und -vertreter geben der Mieterschaft eine Stimme (Quelle: WWB 2022b, S. 5)

Erkenntnisse aus der ersten Wahlperiode

Die gewählten Mieterräte haben sich auf eine in Berlin völlig neue Form der Mietervertretung eingelassen, für die mit dem

Wohnraumversorgungsgesetz ein rechtlicher Rahmen gesetzt wurde. Die konkrete Ausformulierung der Tätigkeit und Aufgaben der Mieterräte erfolgte jedoch erst sukzessive mit dem Sammeln erster praktischer Erfahrungen und wurde fortlaufend gemeinsam mit allen Beteiligten ausgehandelt. So zeigten erste praktische Erfahrungen auch Regelungsbedarfe auf. Aus diesem Grund wurden in einem durch die Wohnraumversorgung Berlin koordinierten Arbeitsprozess mit Vertreterinnen und Vertreter der Mieterräte, der Mieterbeiräte, der Wohnungsunternehmen und der für Stadtentwicklung und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung die Wahlordnung und die Satzung der Mieterräte überarbeitet.

In den Interviews mit den Mieterräten zeigte sich auch deutlich, wo Strukturen gefestigt bzw. weiterentwickelt und neue Arbeitsweisen etabliert werden müssen, um bestehende Herausforderungen zu überwinden. Aus den Gesprächen und der kontinuierlichen Begleitung der Arbeit der Mieterräte lassen sich vier zentrale Empfehlungen für künftige Mieterräte bzw. für die Mietervertretung allgemein ableiten:

- **Erwartungen frühzeitig kommunizieren und Mitgestaltungsspielräume ausloten:** Nicht nur innerhalb des Gremiums, sondern insbesondere gegenüber dem Wohnungsunternehmen sollten Erwartungen an die Mitgestaltungsspielräume kommuniziert werden. Avisierte Projekte und zu vertiefende Themen sollten zu Beginn der Amtsperiode in einem Arbeitsplan des Mieterrats festgehalten werden, um zu klären, welche Ideen umsetzbar und welche Rahmenbedingungen dafür erforderlich sind.
- **Kommunikationsstrukturen etablieren und Austausch fördern:** Auch, wenn in allen LWU die eindeutige Zuordnung der Koordinatorinnen bzw. Koordinatoren für Mietergremien als erste Ansprechperson der Mieterräte als gut funktionierende Kommunikationsstruktur angesehen wird, ist der direkte Austausch mit der Führungsebene des Unternehmens ebenso wichtig und zeugt von Wertschätzung gegenüber der Arbeit des Mieterrats. Um die Interessen der Mieterschaft in das Unternehmenshandeln einzubringen und die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen dem Mieterrat und der Unternehmensleitung zu stärken, sollte ein regelmäßiger Austausch etabliert werden.
- **Mieterstimme im Aufsichtsrat stärken:** Durch den Sitz im Aufsichtsrat können die Mieterräte das Interesse der Mieterinnen und Mieter in die Diskussionen einbringen und mitbestimmen. Die unklare Auslegung der Verschwiegenheitserklärung im Aufsichtsrat führt dazu, dass aus Angst vor Fehlverhalten kein Austausch zwischen dem Aufsichtsratsmitglied und den übrigen Mieterratsmitgliedern stattfindet. Das Votum des im Aufsichtsrat vertretenen Mieterratsmitglieds ist also das Votum einer Einzelperson, nicht des Gremiums, weshalb mindestens zwei stimmberechtigte Mieterratsmitglieder im Aufsichtsrat gefordert werden.



- **Vernetzung auf vielfältigen Ebenen ausbauen:** Um Unterstützung für die Anliegen der Mieterinnen und Mieter zu finden, ist eine gute Vernetzung sowohl mit anderen Mieterräten als auch mit Mieterbeiräten wichtig, da hierüber der Informationsfluss zwischen Quartiers- und Unternehmensebene sichergestellt werden kann. Auch der Kontakt zu anderen Mieterinitiativen, politischen Vertreterinnen und Vertretern auf Landes- und Bezirksebene sowie Senats- und Bezirksverwaltungen ist hilfreich.

Mierräte als Stimme der Mieterschaft

Nach einer anfänglichen Findungsphase haben sich die Mieterräte als Vertretungsgremium in den landeseigenen Wohnungsunternehmen etabliert und konnten der Stimme der Mieterinnen und Mieter zu mehr Gehör verhelfen. Dies bestätigen auch Aussagen der landeseigenen Wohnungsunternehmen, die im Mieterrat „ein gutes und geeignetes Gremium für eine vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Unternehmen“ sehen. Der Mieterrat habe zudem „eine Mittlerfunktion“ zwischen den Mietern und dem Unternehmen übernommen (Hunziker 2022, S. 69). In der Inanspruchnahme dieser Mittlerfunktion durch die Wohnungsunternehmen und der konsequenten Einbindung des Mieterrats sind jedoch auch Unterschiede zwischen den Unternehmen erkennbar.

Mit den Mieterräten wurde in Berlin ein Instrument zur Stärkung der Mietermitbestimmung und der Demokratisierung des Wohnens geschaffen. Die erste Wahlperiode der Mieterräte endet im Herbst dieses Jahres mit der Konstituierung der neuen Mieterräte.² Die Mieterräte der ersten Wahlperiode haben für künftige Mietervertreterinnen und -vertreter wichtige Aufbauarbeit geleistet und dieses neue Gremium mit Leben gefüllt. Diese Aufbauphase ist sicher noch nicht abgeschlossen und wird auch den nächsten Mieterräten noch Raum zur Ausgestaltung bieten.

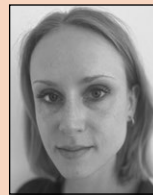
Optimierungsbedarf gibt es etwa bei der Steigerung des Bekanntheitsgrads der Mieterräte. Hier braucht es Ideen, wie die Mieterräte stärker auf Mieterinnen und Mieter zugehen, sich als deren Vertretung präsentieren und damit Angebote für diese schaffen können. Handlungsbedarf zeigt sich auch hinsichtlich der Repräsentanz der Vielfalt der Mieterschaft. Laut Wohnraumversorgungsgesetz sollen die Mieterräte in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter repräsentieren. Durch gezielte Ansprache der sich stetig diversifizierenden Mieterschaft müssen bestehende Zugangshürden beseitigt und das Engagement als Mietervertretung für möglichst große Teile der Mieterschaft attraktiver gemacht werden.

2 Anlässlich der Mieterratswahlen 2022 hat die Wohnraumversorgung Berlin gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ein Video über die Arbeit der Mieterräte erstellen lassen, das Interesse an der aktiven Mitwirkung im Mieterrat wecken soll: <https://www.youtube.com/watch?v=6XlbuCKCmyl>.

Wo steht die Mietermitwirkung in Berlin?

Die Struktur der Mietermitwirkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins ist im Vergleich zu anderen deutschen Städten bzw. Wohnungsunternehmen weitreichend. Lediglich die Wohnbau Gießen GmbH weist eine Mietervertretung auf, die ebenfalls aus einer Vertretung auf Quartiers- und Unternehmensebene besteht. Der Mieterrat der Wohnbau Gießen vertritt insgesamt ca. 7000 Wohnungen, wohingegen die Berliner Mieterräte bis zu zehn Mal so viele Wohnungen vertreten.

Auch im Vergleich mit anderen europäischen Ländern ist das Berliner Modell der Mietervertretung beispielhaft. So recherchierten die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestags Beispiele einer institutionalisierten Mietermitbestimmung in ausgewählten europäischen Staaten (WD 2021). Auch wenn die Mitbestimmung in Dänemark und Schweden bis hin zur Frage der Miethöhe reicht, muss konstatiert werden, dass – bei allen Schwierigkeiten der Vergleichbarkeit – keines der aufgeführten Modelle bezüglich des Umfangs und der Unmittelbarkeit der Mietermitwirkung an die in Berlin erreichte Praxis heranreicht.



Carina Diesenreiter

Referentin der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts, Berlin



Dr. Maximilian Vollmer

Referent der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts, Berlin

Quellen:

Hunziker, C. (2022): Wenn Mieter bei der Unternehmensstrategie mitreden. In: Die Wohnungswirtschaft, 75. Jahrgang, DW 04/2022, S. 68–71.

Kuhnert, J. (2016): Soziale Aufgaben für öffentliche Wohnungsunternehmen. Gesetz erzwingt Neuorientierung der Wohnungsunternehmen von Berlin. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 2/März-April 2016, S. 63–68.

WD – Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags (2021): Die Institutionalisation der Mietermitbestimmung in ausgewählten europäischen Staaten, Sachstand, WD 7 – 3000 – 009/21.

WVB – Wohnraumversorgung Berlin (2022a): Leistbare Mieten, Wohnungsbau und soziale Wohnraumversorgung, Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2021, abrufbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_vermietungsvorgaben.shtml.

WVB – Wohnraumversorgung Berlin (2022b): Mieterräte in Berlin, abrufbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/wvb_broschuere_mieterraete_berlin.pdf.

WoVG Bln – Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln) vom 24. November 2015.