

Mieterrat der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL)

Protokoll des Informationstreffens der Mieterräte am 30. März 2017

vom 30. März 2017 im Aus- und Weiterbildungszentrums der STADT UND LAND (AWZ) in

Beginn: 18:15 Uhr

Ende: 20:30 Uhr

Teilnehmer:

laut beiliegende Gästeliste

Tagesordnung laut Einladung:

1. Begrüßung durch den Vorsitzenden des Mieterrates der STADT UND LAND .
2. Vorstellung der Aufgaben und Ziele für die landeseigene Wohnungswirtschaft durch den Staatssekretär Herrn Scheel (Kooperationsvereinbarung, Mietpreisentwicklung, Wohnraumversorgung, Wohnungsneubau). Welche Erwartungen hat die Senatsverwaltung an die Mieterräte bei der Umsetzung der anstehenden Aufgaben.
3. Vorstellung der Beratungsaufgaben der Wohnraumversorgung Berlin AÖR (WVB) für die Mieterräte durch die Vorstände Herrn Kuhnert und Herrn Mühlberg. Ausgehend vom Arbeitsplan der WVB für die Jahre 2017/2018 gibt es schon Vorschläge wie eine Vernetzung und der Erfahrungsaustausch zwischen den Mieterräten organisiert werden kann? Welche Aufgaben soll eine Mieterrätekonzferenz haben?
4. Ausführungen des Vertreters der Initiative Mieterbeiräte, Herr Walter Neumann, zu Aufgaben der Mieterbeiräte bei der Unterstützung der Mieterräte.
5. Ausführungen der Mieterräte aus den einzelnen Wohnungsbaugesellschaften zu den anstehenden Aufgaben.
6. Kurze Pause mit kleinem Imbiss
7. Diskussion
8. Aufstellen von ersten Festlegungen zur weiteren Zusammenarbeit aller Beteiligten.
9. Schlusswort des Versammlungsleiters und Verabschiedung

Tagespunkt 1:

Da sich der Vorsitzende des Mieterrates der STADT UND LAND Siegfried Schwarz noch in der gleichzeitig stattfindenden Aufsichtsratssitzung befindet, begrüßt der stellvertretende Vorsitzende Ingo Franke, die Anwesenden und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen. Da das geplante Treffen der Mieterräte aller landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nicht wie geplant vom Mieterrat der HOWOGE ausgerichtet werden kann, ist der Mieterrat der STADT UND LAND kurzfristig eingesprungen. Dem stellvertretenden Vorsitzenden des Mieterrates Ingo Franke gilt ein besonderer Dank, da er kurzfristig und zeitaufwendig die Veranstaltung umorganisiert hat. Die STADT UND LAND hat dazu auch die Räumlichkeiten hier im

AWZ zur Verfügung gestellt und somit eine Durchführung des Treffens erst ermöglicht.

Tagespunkt 2:

Die Senatorin Frau Katrin Lompscher lässt sich aus terminlichen Gründen entschuldigen und dafür stellt in ihrer Vertretung der seit einem Monat im Amt stehende Staatssekretär Herr Sebastian Scheel die Aufgaben und Ziele für die landeseigene Wohnungswirtschaft vor. Der Senat bekennt sich zu seinen städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die neue Kooperationsvereinbarung mit den Wohnungsbaugesellschaften ist unterschriftsreif und wird am 5. April 2017 unterzeichnet.

Hauptpunkte sind die Deckelung der Mieterhöhung auf jährlich 2% bzw. 4% innerhalb von 2 Jahren und der Umgang mit Mieterhöhungen, die ab dem 01.01.2017 wirksam wurden.

60 % der jährlich zu Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand werden an WBS-Berechtigte max. zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet.

Die Modernisierungsumlage wird auf max. 6 % der aufgewandten Modernisierungskosten begrenzt. Eine Härtefallregelung gibt es weiterhin.

Er schlägt einen gemeinsamen Kongress aller Mieterräte, Mieterbeiräte und Geschäftsführungen der Wohnungsbaugesellschaften vor. Inhaltliche Ideen können dazu vorgebracht werden.

Mit der Einsteuerung einer Novelle in den Bundesrat soll der Mieterschutz z. B. bei Mietrückständen verbessert werden.

Die Senatsverwaltung steht für die anstehenden Aufgaben jederzeit mit Rat und Tat zur Verfügung.

Die Frage, ob es überhaupt genügend WBS-berechtigte Mieter entsprechend des hohen prozentualen Anteils von Neu- und Wiedervermietungen an diese laut Kooperationsvereinbarung gibt, bejaht er. Es besteht aber die Grundregel, die sogenannte Berliner Mischung einzuhalten.

Tagespunkt 3:

Der Vorsitzende der Wohnraumversorgung Berlin AöR (WVB) Herr Jan Kuhnert bedankt sich für die Einladung zu dieser Informationsveranstaltung, die eigentlich eine Aufgabe der AöR ist. Kernaufgabe der WVB ist es, die Mieterräte aktiv zu unterstützen. Dazu erfolgt eine fachliche Unterstützung durch den in Gründung befindlichen Fachbeirates der WVB. Was die einzelnen Mieterräte an fachlicher Unterstützung brauchen, ist eigentlich die Aufgabe der Geschäftsführungen der einzelnen Wohnungsbaugesellschaften, welche diese brauchen.

Ab 3. April 2017 steht ein leistungsfähiger Geschäftstellenbetrieb der WVB. Für spätere Treffen würden dann auch dort Räume zur Verfügung stehen.

Der Vorsitzende der WVB aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Herr Mühlberg beschäftigt sich derzeit mit den Vertraulichkeitserklärungen, die den einzelnen Mitgliedern der Mieterräte durch die Geschäftsführungen zur Unterzeichnung vorgelegt wurden.

Die STADT UND LAND hat eine entschärfte Vereinbarung an die WVB zurückgesandt. Nun erfolgt ein Abgleich mit den Vereinbarungen aller Gesellschaften, da jede eine eigene entwickelt hat. Man ist jedoch auf einem guten Weg. Die entschärfte Vereinbarung DER STADT UND LAND wird dem Mieterrat durch die WVB zugesandt.

Auf die Frage von Herrn Körting (WBM) welche Aufgaben eigentlich die WVB hat, antwortet Herr Mühlberg, dass sich sowohl die WVB, die Geschäftsführungen und die Mieterräte der einzelnen Wohnungsbaugesellschaften sich eigentlich noch in der Orientierungsphase befinden. Es muss sich eine neue Form der Zusammenarbeit entwickeln bei der Strategie der Bestandserweiterungen, notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, verbunden mit einer präzisen Information an die Mieterschaft. Dabei gibt es aber keine festgelegte Strukturen. Die derzeit 6 WBG (früher waren es 18) sind aus unterschiedlichen Situationen erwachsen. Wichtig ist jedoch, dass es in der Mieterschaft ankommen muss.

Herr Kuhnert ergänzt, dass die WVB den Wohnraum- und Versorgungsauftrag des Landes Berlin begleiten wird und die strategische Begleitung und Beratung der Unternehmen übernimmt und die dem Land Bericht erstattet. Alle müssen voneinander lernen.

Herr Körting (WBM) bemerkt, dass die WVB zwar dem Verkauf von landeseigenen Wohnungen widersprechen kann, sonst aber juristisch weiter nichts, sondern dem Besitzer der WBG – das Land Berlin – nur Empfehlungen aussprechen. Wie sollen neue Wohnstrukturen geschaffen werden.

Herr Scheel weist daraufhin, dass laut Statistik derzeit jeder 2. Berliner WBS-berechtigt ist. Derzeit findet eine Verdrängung aus bestimmten Wohnvierteln statt. Die soziale Mischung soll in Berlin jedoch erhalten bleiben. Es wird schrittweise zur Umstrukturierung kommen bei einer jährlich Fluktuationsrate von ca. 5 %.

Herr Kleingünther (degewo) weist daraufhin, dass in Marzahn derzeit nur Wohnungen mit Belegungsbindung vermietet werden. Welche Möglichkeiten gibt es, die Balance zu halten?

Herr Mühlberg antwortet dazu, dass mit der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung, die WBG die soziale Mischung erhalten wollen. Es sollen sogenannte „Elendsquartiere“ verhindert werden und lebenswerte Quartiere entwickelt und erhalten werden.

Herr Scheel ergänzt, dass es früher Programme wie „Soziale Staat“ oder „Quartiersmanagement“ gab und begangene Fehler aus der Vergangenheit beseitigt werden müssen.

Herr Becker (degewo Nord) sieht bzgl. der Sanierungs- und Modernisierungsstrategie der WBG den Mieterrat nur als Abnickgremium.

Herr Kuhnert sieht in der Modernisierungsstrategie eine Grundfragestellung. Derzeit gibt es noch 100.000 Sozialwohnungen bei Privaten, die abgebaut werden.

Die Diskussion wird um 19:20 Uhr aus Zeitgründen abgebrochen. Es wird vorgeschlagen, dass weitere Anfragen vor der nächsten Zusammenkunft an die WVB gerichtet werden.

Herr Kuhnert weist noch einmal daraufhin, dass die Mieterräte eigentlich sehr starken Einfluss auf die Unternehmen haben müssen und die eigentliche Planung erst danach erfolgen soll. Sie haben ein Vorschlagsrecht und können bei Ablehnung dies über ihren Vertreter im Aufsichtsrat dort einbringen.

Tagespunkt 4

Der Vorsitzende des Mieterrates der STADT UND LAND berichte kurz, dass eine geänderte Vereinbarung zu Mieterbeiräten (vormals Satzung) kurz vor dem Abschluss mit der Geschäftsführung steht mit dem Zusatz, dass bei Vorliegen einer zentralen Vereinbarung für Mieterbeiräte diese übernommen wird.

Herr Neumann als Vertreter der Initiative Berliner Mieterbeiräte ist seit über 30 Jahren Mitglied eines Mieterbeirates und die heutige Situation ist nicht vergleichbar mit der Begleitung eines Mieterrates von Herrn Kuhnert vor 16 Jahren in Gießen. Die Dimensionen in Berlin sind anders und es sind etliche Jahre vergangen.

Der Mieterrat hat nun neue Möglichkeiten, die die Mieterbeiräte nicht haben. Beide haben jedoch ein gemeinsames Problem, wie die Information an die Mieter kommt. Mieterräte und Mieterbeiräte müssen dies gemeinsam tun.

Vor 3 Jahren wurde die Initiative gegründet und hat sich während dieser Zeit wesentliche Kontakte geschaffen. Derzeit gibt es noch wesentliche Unterschiede zwischen den einzelnen Mieterbeiräten.

Bezüglich der rechtlichen Stellung der Mieterbeiräte hat die Initiative eine neuerliche Anfrage an die Senatorin Frau Lompscher eingereicht.

In den Satzungen für Mieterbeiräte gibt es derzeit wenig klare Festlegungen sondern meist nur wie „könnte“, „müsste“, „sollte“. Es sollte klare Festlegungen verankert werden.

Die Initiative hat für das 2. Halbjahr eine Konferenz aller Mieterbeiräte vorgesehen.

Herr Kuhnert schlägt vor, dies gemeinsam anzugehen und dies mit allen Mieterräten und Mieterbeiräten durchzuführen.

Tagespunkt 6:

Da die Zeit schon fortgeschritten ist, wird die Pause vorgezogen. Der kleine Imbiss dazu wird von dem Mieterrat der STADT UND LAND und die dazugehörigen Getränke von der STADT UND LAND gesponsert. Während der Pause verlassen Herr Scheel und Herr Mühlberg die Veranstaltung

Tagespunkt 5:

Es gibt vielfältige und unterschiedliche Probleme bei den einzelnen Mieterräten. Teilweise werden sie von den Geschäftsführungen nicht ernst genommen. Dies sollte der WVB mitgeteilt werden, da es ihre Aufgabe ist einzuschreiten, wenn etwas nicht so läuft.

Die Bündelung der Interessen der Mieter stimmt nicht immer mit den Interessen der WBG überein.

Die Aufgabe der WVB ist es, die Einhaltung der Kooperationsvereinbarung zu kontrollieren.

Mitglieder der einzelnen Mieterräte berichten kurz über negative und auch positive Erfahrungen mit den Geschäftsführungen der WBG und den Möglichkeiten im Aufsichtsrat.

Tagespunkt 7:

Die Diskussion wurde schon zu den laufenden Tagespunkten geführt und wird aus Zeitgründen auch nicht mehr fortgesetzt.

Tagespunkt 8:

Für die weitere Zusammenarbeit werden erste Festlegungen getroffen.

Die WVB bereitet gemeinsam mit der Initiative Berliner Mieterbeiräte eine Konferenz vor. Themen dazu sollten sein:

- Welche Aufgaben und Rechte haben die Mieterräte?
- Wie erfolgt die fachliche Unterstützung durch die WBG?
- Wie können beim Neubau ungebundene Wohnungen preisgünstig angeboten werden ohne Mietenhochtreiberei?

Probleme der Mieterräte sollten umgehend der WVB mitgeteilt werden und der Fachbeirat wird Schulungsunterstützung anbieten.

Derzeit besteht anscheinend ein großer Informationsbedarf an Schulungen und dazu sollten auch die Geschäftsführungen der WBG aufgefordert werden. Dazu sollte die rechtliche Stellung der Mieterräte bzw. Mieterbeiräte geklärt werden. Außerdem sollte überprüft werden, ob die Konzentration der Belegungsbindung (WBS) an bestimmten Orten wirklich nur erfolgt.

Jeder Mieterrat sollte natürlich weitere Anträge an die WVB zu der im 2. Halbjahr geplanten Konferenz einbringen

Tagespunkt 9:

Der Vorsitzende des Mieterbeirates der STADT UND LAND bedankt sich noch einmal für das zahlreiche Erscheinen und verabschiedet sich mit der der Hoffnung auf weiter kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit und das Stattfinden eines weiteren Treffens in diesem Jahr.

Berlin, 30.03.2017

Ingo Franke
Stellvertretener Vorsitzender
Mieterrat der SUL

Peter Scharffetter
Schriftführer
Mieterrat der SUL