

# Tätigkeitsbericht zum Arbeitsprogramm 2018 /2019

gemäß § 1 Absatz 3 der Geschäftsordnung des Mieterrates degewo

Der Text des Arbeitsprogramms 2018 /2019, gegliedert in 1. Themen und 2. Vorhaben, ist online unter [www.mieterrat-degewo.de](http://www.mieterrat-degewo.de) abrufbar.

Dazu stellt der Mieterrat (im Folgenden MR) wie folgt fest:

## 1. Themen

### 1.1 Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die 'Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau durch die LWU' vom Dezember 2017 (siehe <https://inberlinwohnen.de/wp-content/uploads/2018/01/Partizipation.pdf>) setzten den Rahmen dieses Themas, das im Übrigen im BauGB rechtlich umfangreich geregelt ist. Der MR sah allerdings ein erhebliches Defizit der 'Leitlinien' darin, dass sie keine verbindlichen Regeln für die Frage festlegen, welche Stufe der Partizipation für welches Projekt in welcher Phase desselben anzuwenden ist.

Weiterhin fand der MR deutlichen Handlungsbedarf im Punkt Begründung der Festlegung der jew. Stufe, und dann deren Veröffentlichung. Der MR hat daher im Herbst 2019 in seiner Stellungnahme zur Investitionsplanung von degewo für die Jahre 2020-24 gefordert, dass die zwischen Bezirk und degewo jew. abgestimmte Stufe der Partizipation deutlicher kommuniziert werden und Bestandteil der Investitionsplanung sein muss.

### 1.2 Neubaustrategie

Hierzu sei auf die Ausführungen oben unter 1.1, sowie unten unter 2.3 verwiesen.

### 1.3 Mietpreispolitik

Bzgl. des Unterpunktes 'Wirtschaftlichkeit der Nebenkosten' konnte erreicht werden, dass Mieterhöhungsverlangen auf Grundlage des Berliner Mietspiegels für Mieter leichter prüfbar sind. Gemeinsam mit degewo hat der MR ein Muster für eine detaillierte Erläuterung der Spanneneinordnung bei Mieterhöhungen entwickelt. Zu klären blieb die Zusammenarbeit mit dem Betriebskostenbeirat Marzahn, und wie die Aufgaben dieses Beirates mit denen des MR zusammengehen könnten.

Angesichts der politischen Entwicklungen zum Thema Mietendeckel für Berlin sah der MR in diesem Punkt wenig Ansatzpunkte für ergänzendes Handeln. Die diesbzgl. Haltung des MR wird Anfang 2020 Gegenstand einer Stellungnahme für den Aufsichtsrat von degewo sein.

### 1.4 Soziale Durchmischung der Quartiere

Das Engagement des MR im Berichtszeitraum beschränkte sich hier auf Unterstützung in einer Reihe von Einzelfällen in verschiedenen Quartieren.

### **1.5 Zusammenarbeit des Mieterrates mit den Mieterbeiräten**

Der MR hat zu diesem Thema im Berichtszeitraum verschiedene Ansatzpunkte verfolgt. Inhaltlich ging es überwiegend um solche, die hier bereits unter 1.1. und 1.2, oben, behandelt sind. Die Anzahl an Informations- und Beteiligungsveranstaltungen für Mieter hat in 2019 deutlich zugenommen, und der MR hat sich aktiv als Gesprächspartner für die Mieter beteiligt. Beispiele: die Bauvorhaben in Köpenick, Schöneweide oder in Marzahn (Karl-Holtz-Str.). Eine Formalisierung der Zusammenarbeit auch im größeren Kontext steht noch aus.

### **1.6 Wohnungstauschbörsen**

Der MR hat die Tauschbörse der LWU unter [inberlinwohnen.de/wohnungstausch/](http://inberlinwohnen.de/wohnungstausch/) (eine Website des BBU) intensiv beobachtet, und hält deren Wirksamkeit für deutlich ausbaufähig. Haupthindernisse für einen größeren Erfolg des Portals sind aus Sicht des MR die strukturellen Probleme (groß sucht selten klein), und die jew. erforderlichen WBS-Berechtigungen.

### **1.7 Öffentlichkeitsarbeit und Mieterinformation**

Der MR hat im Betrachtungszeitraum regelmäßig das 'stadtleben' von degewo genutzt, und dort wiederholt über aktuelle Entwicklungen und seine Arbeit berichtet. Außerdem nutzt der MR Kontakte zu den Vorsitzenden /Sprechern der Mieterbeiräte in den Quartieren, auf informeller Basis. Art und Zahl der Kommunikationskanäle des MR an und von den Mietern sind jedoch offenbar ausbaufähig.

## **2. Vorhaben**

### **2.1 Mitwirkung beim Aufbau eines Interessen- und Informationsnetzwerks der Mieterräte**

Der Aufbau eines institutionalisierten Forums der sechs Mieterräte der LWU ist bislang nicht gelungen. Entsprechende Initiativen des ehemaligen degewo MR-Sprechers Björn Labahn in 2018 und des Sprechers des Mieterrates 'Stadt und Land', Siegfried Schwarz, im Herbst 2019 hatten keinen Erfolg. Die Notwendigkeit eines solchen Zusammenschlusses wird nicht bei allen Mieterräten gesehen und z.T. eine Rechtsgrundlage für ein solches Gremium für erforderlich gehalten. Immerhin gab es jedoch immer wieder informelle Kontakte.

### **2.2 Mitwirkung bei der Erstellung verbindlicher Regeln für Wahl, Aufgaben und Rechte und Pflichten von Mieterbeiräten**

Leider ist eine Mitarbeit in der AG Mieterbeirat der WVB im Betrachtungszeitraum nicht zustande gekommen.

### **2.3 Hinwirkung auf eine angemessene infrastrukturelle Ausstattung des Wohnumfeldes bei Neubauprojekten**

Der MR kann zu diesem Vorhaben keine Fortschritte melden, da Kontakte u.a. zu den politischen Akteuren, hier insbesondere zu den Senatsverwaltungen für die Bereiche Wirtschaft, Finanzen, und Verkehr /Stadtentwicklung, fehlen bzw. nicht mit der erforderlichen Konsequenz gesucht wurden. Bezirkliche Abteilungen wie die

Stadtplanungsämter verwiesen außerdem in vielen Fällen auf Entscheidungen in übergeordneten Verwaltungen.

Wo es für den Mieterrat machbar war, wurden die Probleme angesprochen und mit bestimmten Beteiligten diskutiert, z.B. mit Frau Ulrike Zeidler (Leiterin Stadtentwicklungsamt Köpenick) oder Dr. Manuela Schmidt (MdA für den WK 2, Marzahn-Hellersdorf).

#### **2.4 Mitwirkung Modernisierungsstrategie von degewo**

Für eine Bearbeitung dieses Punktes fand der MR keine ausreichenden Ressourcen.

#### **2.5 Kontrolle der Einhaltung der Kooperationsvereinbarung 'Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung' durch degewo**

Das Engagement des MR im Betrachtungszeitraum beschränkte sich hier auf Beratung einer Reihe von Einzelfällen von Mieterhöhungsverlangen. Hierbei wurden mehrere Rückmeldungen von Mietern behandelt, Gespräche mit degewo geführt, und Informationen aus dem Aufsichtsrat verarbeitet.

#### **2.6 Informationsangebote für Mieter**

Hierzu sei auf die Ausführungen oben unter 1.7 verwiesen. Ein MR-Infostand auf den Mieterfesten 2018 und 2019 kam wegen Verhinderung einer Mehrheit der Mieterräte nicht zustande.

#### **Sonstiges**

Über die obigen Punkte hinaus und zu einem großen Teil war der MR im Berichtszeitraum in zahlreichen Einzelfällen vielfältigster Art für die Mieter von degewo engagiert; ihre Darstellung würde allerdings den Rahmen dieser Auswertung sprengen.

Der MR war außerdem durch seinen Sprecher André Ketzer als beratendes Jurymitglied an der Ausschreibung des 'Rahmenvertrag für Architekten- und Ingenieurleistungen für Gebäude (Neubau)' beteiligt.

Ferner hat der MR mitgewirkt in der AG Mustersatzung der WVB, die das Ziel hatte, dieselbe zu überarbeiten und zu aktualisieren. Nach Freigabe der Arbeitsergebnisse durch die Senatsverwaltungen waren die LWU Ende 2019 aufgefordert, die geänderte Satzung für ihr jew. Unternehmen zu übernehmen.

Verabschiedet durch Beschluss am 12. Februar 2020

Für den Mieterrat: André Ketzer, Sprecher