



Die Landeseigenen

Leitlinien für Mieterbeiräte



Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen stützen sich zur Erreichung ihres Ziels, gutes Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung und bunte Vielfalt in allen Quartieren zu verwirklichen, auf das ehrenamtliche Engagement von demokratisch gewählten Mieterbeiräten.

Mieterbeiräte und Wohnungsunternehmen arbeiten verantwortungsbewusst und konstruktiv zusammen und stehen zu Fragen des Wohnens und der Entwicklung in den Wohnvierteln in einem regelmäßigen Dialog.

Mieterbeiräte und Wohnungsunternehmen vertreten eine Position der Toleranz und Solidarität gegenüber allen Kulturen und fördern das Zusammenleben aller Bewohner unabhängig von deren Herkunft.

Die einzelnen Leitlinien sind keine Gesetze und entfalten keine Gesetzeswirkung. Sie sind Grundsätze und zugleich Mindestanforderungen für eine partnerschaftliche und konstruktive Zusammenarbeit zwischen den Mieterbeiräten und den Wohnungsunternehmen.

Die Wohnungsunternehmen und ihre Mieterbeiräte vereinbaren sich zur Ausgestaltung der Arbeit der Mieterbeiräte, zur Vorbereitung und Durchführung der Mieterbeiratswahlen, zur Unterstützung und materiellen Absicherung der Tätigkeit der Mieterbeiräte durch die Wohnungsunternehmen und zur Gestaltung der Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen mit den Mieterbeiräten in Schriftform. Diese entstehenden Vereinbarungen sind durch beiderseitige Unterzeichnung in Kraft zu setzen.

1. Wahl der Mieterbeiräte

1.1 Die Wahlperiode der Mieterbeiräte soll grundsätzlich fünf Jahre betragen, Abweichungen können vereinbart werden. Die Wahl der Mieterbeiräte ist geheim.

1.2 Wird im betreffenden Wohnviertel erstmals eine Wahl des Mieterbeirates durchgeführt, obliegt dem Wohnungsunternehmen eine besondere Verantwortung.

1.3 Die Anmeldung zur Kandidatur für den Mieterbeirat erfolgt in Textform und kann mit einer kurzen Begründung versehen werden. Kandidatenlisten werden den wahlberechtigten Mieter*innen in geeigneter Weise zur Kenntnis gebracht. Eine Streichung von Kandidat*innen ist grundsätzlich nicht möglich. Ausnahmen orientieren sich an dem für die Kandidatur von Mieterräten bestehenden Verfahren.

1.4 Die Mieterbeiräte werden entsprechend den Gegebenheiten des Wohnviertels und seiner Größe gewählt. Die Mieterbeiräte haben die Möglichkeit, sich Unterstützung interessierter Mieter*innen aus dem jeweiligen Wohnviertel für eine themenbedingte Mitarbeit zu suchen. Diese Unterstützer*innen nehmen innerhalb der Mieterbeiräte und nach außen keine Funktionen wahr.

1.5 Die Wiederwahl von Mieter*innen in die Mieterbeiräte ist ohne Begrenzung auf eine bestimmte Anzahl von Wahlperioden möglich. Ein Quorum für die Beteiligung an der Wahl der Mieterbeiräte kommt in Höhe von 5% zur Anwendung.

1.6 Scheidet ein Mitglied des Mieterbeirats aus und stehen zur Wahl gestellte Kandidat*innen als Nachrücker*innen zur Verfügung, so kommen diese der Reihenfolge der erzielten Stimmen nach zum Zug. Stehen nicht genügend Nachrücker*innen zur Verfügung und betrifft dies mehr als die Hälfte der Mitglieder des Mieterbeirates, werden Neuwahlen für eine neue ordentliche Wahlperiode angesetzt.

1.7 Mitglieder des Mieterbeirates genießen in Zeiten der Ausübung ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit den Versicherungsschutz des Wohnungsunternehmens und sind über den Inhalt des Versicherungsschutzes zu informieren.

1.8 Der Ausschluss einzelner Mitglieder eines Mieterbeirates ist bei Vorliegen schuldhaften Fehlverhaltens mit Zweidrittelmehrheit der amtierenden Mitglieder des Mieterbeirates möglich. Details können in Wahlordnungen bzw. Vereinbarungen der Wohnungsunternehmen mit den Mieterbeiräten geregelt werden.

1.9 Eine Auflösung des gesamten Mieterbeirates allein auf Veranlassung der Wohnungsunternehmen ist grundsätzlich ausgeschlossen.

1.10 Weitere Festlegungen zur Durchführung der Mieterbeiratswahlen werden im Konsens mit den bestehenden Mieterbeiräten in Wahlordnungen bzw. Vereinbarungen der Wohnungsunternehmen mit den Mieterbeiräten getroffen.

2. Die Aufgaben der Mieterbeiräte

2.1 Die Mieterbeiräte und die Wohnungsunternehmen verfolgen das gemeinsame Ziel, die Wohnsituation und -qualität in den Wohnvierteln in sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Fragen zur beiderseitigen Zufriedenheit zu gestalten und zu verbessern sowie die Mieter*innen in die aktive Gestaltung ihres Wohnumfeldes einzubeziehen. Dabei sollen vor allem die Veränderungen im sozialen und kulturellen Bereich (u. a. Alters- und Vermögensstruktur, Anteil von Menschen mit Handicap und der Migrantenzuwachs) Berücksichtigung finden, um die gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen entwickelten Maßnahmen für Nachbarschaftshilfe, Unterstützung und Beratung und das Zusammenleben der Mieterschaft darauf ausrichten zu können.

2.2 Die Mieterbeiräte vertreten die Interessen der Mieter*innen ihres Wohnviertels gegenüber dem Wohnungsunternehmen in allen das Wohnquartier betreffenden Problemen wie z. B. Fragen zu den Betriebskosten, zu den Instandhaltungs-, Nachverdichtungs- und Modernisierungsmaßnahmen, zu Fragen der Hausordnung, der Service- und Hausmeisterleistungen, der Gemeinschaftsanlagen und des Wohnumfeldes. Die Mieterbeiräte bemühen sich, eine intensive Kommunikation mit möglichst vielen Mieter*innen in Gang zu setzen und engagieren sich, um einen Interessenausgleich zwischen Mieter*innen und Wohnungsunternehmen herbeizuführen. Dies erfolgt auf der Grundlage des geltenden Mietrechts, der vom Berliner Abgeordnetenhaus und dem Senat diesbezüglich erlassenen Berlin-Regelungen und unter Beachtung der aktuellen mietvertraglichen Regelungen sowie der zwischen Wohnungsunternehmen und Mieterbeiräten vereinbarten Arbeitsprinzipien. Aus den Auskünften und Hilfestellungen der Mieterbeiräte können seitens der Mieter*innen keine Rechtsforderungen abgeleitet werden.

2.3 Über die Mieterbeiräte können Mieter*innen Informations-, Mitwirkungs- und Mitgestaltungsrechte ausüben. Die Mieterbeiräte können Übermittlungsorgane für die Mieter*innen und die Wohnungsunternehmen sein, soweit nicht individuelle Mietvertragsrechte und -pflichten betroffen sind. Die Ausgestaltung dieser Mitwirkungsrechte erfolgt mittels individueller Vereinbarungen zwischen Wohnungsunternehmen und Mieterbeirat.

2.4 Mieterbeiräte und Wohnungsunternehmen arbeiten partnerschaftlich und im Interesse einer positiven Entwicklung im Wohnviertel zusammen, ggf. auch mit weiteren Quartierspartnern. Es findet ein regelmäßiger Informationsaustausch zu Vorhaben, Veranstaltungen, Projekten und besonderen Vorkommnissen im jeweiligen Quartier statt. Die Mieterbeiräte haben ein Anhörungs- und Vorschlagsrecht in allen die Mieter*innen des jeweiligen Strukturbereiches unmittelbar betreffenden Angelegenheiten.

Das schließt auch Vorschläge zur Durchführung von Informationsveranstaltungen ein. Das Wohnungsunternehmen nimmt zu den übermittelten Vorschlägen zeitnah Stellung.

2.5 Der Mieterbeirat führt regelmäßig öffentliche Beratungen und Mietersprechstunden durch. Alle MieterInnen des Wohnviertels haben das Recht, vom Mieterbeirat gehört zu werden. Vertreter*innen des Wohnungsunternehmens haben das Recht auf Teilnahme an den Beratungen der Mieterbeiräte. Die Beschlüsse des Mieterbeirates sind – gegebenenfalls mit Unterstützung der Wohnungsunternehmen – den Mieter*innen in geeigneter Form zugänglich zu machen.

2.6 Mieterbeiräte haben keine Vereinsstruktur und stehen für keinerlei kommerzielle und parteipolitische Interessen zur Verfügung. Ihre Tätigkeit erfolgt im Rahmen dieser Leitlinien und auf der Grundlage von Vereinbarungen mit dem jeweiligen Wohnungsunternehmen. Ihre Mitglieder sind ehrenamtlich tätig. Die im Rahmen von Sprechstunden bekanntwerdenden Sachverhalte behandeln sie stets vertraulich. Lediglich bei ausdrücklicher Einwilligung darf der konkrete Sachverhalt mit dem Wohnungsunternehmen besprochen werden.

Auf Wunsch des Wohnungsunternehmens gibt der Mieterbeirat Auskunft über die Anzahl der Sprechstunden und die besprochenen Themen, ohne vertrauliche Sachverhalte und Namen zu benennen. Die gesetzlichen Datenschutzregelungen sind einzuhalten.

2.7 Die Mieterbeiräte wirken im Interesse der Mieterschaft aktiv auf eine Zusammenarbeit mit dem Mieterat hin und setzen sich für einen regelmäßigen Meinungs- und Informationsaustausch ein.

3. Aufgaben der Wohnungsunternehmen

3.1 Die Wohnungsunternehmen sehen eine grundsätzliche Aufgabe darin, in ihrem Bestand sowie den neu hinzukommenden Beständen die Bildung neuer Mieterbeiräte zu organisieren. Ziel ist, dass die Mieterschaft in Siedlungen mit mehr als 300 Wohnungen einen Mieterbeirat für die Vertretung von Mieterinteressen wählt.

3.2 Bei der Raumbeschaffung, z.B. für Mieterbeiratssitzungen, Mietersprechstunden und Mieterversammlungen sowie für Akten- und Materiallagerung, unterstützen die Wohnungsunternehmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten. Die Wohnungsunternehmen befördern die Öffentlichkeitsarbeit der Mieterbeiräte durch Bereitstellung angemessener materieller und finanzieller Mittel. Den Mieterbeiräten wird ein Auslagenersatz zugesprochen, der Rahmen soll vereinbart werden.

Der Mieterbeiräte können für Veranstaltungen, wie Mieter- und Kinderfeste, Pflanzaktionen usw., die den Interessen des Zusammenlebens in der Gemeinschaft dienen, bei den Wohnungsunternehmen einen Zuschuss beantragen. Die Wohnungsunternehmen entscheiden über die Gewährung eines Zuschusses und über dessen Höhe.

3.3 Die Wohnungsunternehmen informieren den jeweiligen Mieterbeirat rechtzeitig und vor der geplanten Maßnahme im angemessenen Rahmen – soweit die vertraglichen oder gesetzlichen Bestimmungen dem nicht entgegenstehen – über wichtige Veränderungen des jeweiligen Wohnumfeldes sowie über Nachverdichtungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnviertel, um eine Einbeziehung und Berücksichtigung von Ideen und Vorschlägen des Mieterbeirates zu ermöglichen.

3.4 Die Wohnungsunternehmen benennen den Mieterbeiräten jeweils eine/n Ansprechpartner/in für die Zusammenarbeit in den Wohnvierteln. Diese Ansprechpartner*innen nehmen Vorschläge der Mieterbeiräte zur Prüfung entgegen und gewährleisten deren Beantwortung je nach Dringlichkeit innerhalb von vier Wochen.

4. Das Zusammenwirken von Wohnungsunternehmen und Mieterbeiräten

4.1 Zwischen den Unternehmensvertretern und den Mieterbeiräten sind regelmäßige Beratungen zu verabreden, die dem Informationsaustausch und der Besprechung aufgetretener Probleme der Mieter*innen und der Wohnungsunternehmen dienen. Mindestens einmal jährlich sollen die Mieterbeiräte bzw. die Vorsitzenden der Mieterbeiräte durch die Wohnungsunternehmen zu einer Beratung eingeladen werden, die der Bewertung der Arbeitsergebnisse des abgelaufenen Jahres und der Information über die hauptsächlichen Aufgaben des bevorstehenden Jahres dient.

4.2 Neu gebildeten Mieterbeiräten und neuen Mieterbeiratsmitgliedern sollen Möglichkeiten des Erfahrungsaustausches und andere Weiterbildungsmöglichkeiten angeboten werden. Hierbei kann auch auf Erfahrungen langjähriger Mieterbeiräte zurückgegriffen werden.

4.3 Zur Absicherung der Tätigkeit der Mieterbeiräte unterstützen die Wohnungsunternehmen deren Öffentlichkeitsarbeit und die Durchführung von Mieterversammlungen zu allgemein interessierenden Fragen der Mieterschaft. Die Mieterbeiräte unterstützen ihrerseits Maßnahmen der Wohnungsunternehmen, die sie nach Interessenabwägung für notwendig halten und die sie mit den Wohnungsunternehmen abgestimmt haben.

4.4 Die Mieterbeiräte unterstützen die Wohnungsunternehmen bei der Durchführung der Wahlen zu den Mieterbeiräten auf der Grundlage einer Wahlordnung. Mieterbeiräte und Wohnungsunternehmen richten ihr Augenmerk auf die Gewinnung der Mieter*innen für eine Kandidatur zum neuen Mieterbeirat, auf eine Teilnahme an den Rechenschaftslegungen der Mieterbeiräte zur abgelaufenen Wahlperiode und an den Vorstellungsveranstaltungen der Kandidat*innen für den neuen Mieterbeirat sowie an den Wahlen selbst. Mieterbeiräte und Wohnungsunternehmen setzen hierfür eine zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit ein und wenden sich dabei an alle Teile der Mieterschaft. Nach der erfolgten Wahl gewährleistet der bisherige Mieterbeirat eine geordnete Übergabe von Materialien, Ergebnissen und laufenden Aufgaben an den neuen Mieterbeirat.

Schlussbestimmungen

Die Geltungsdauer dieser Leitlinien beträgt fünf Jahre ab dem Datum ihrer Inkraftsetzung und kann verlängert werden. Die Leitlinien werden hierzu rechtzeitig vor Ablauf dieser Frist bezüglich ihrer Verlängerung bzw. Neufassung geprüft.

Die Landeseigenen



Herausgeber

Die sechs landeseigenen
Wohnungsbauunternehmen
Berlins und die Initiativgruppe
Berliner Mieterbeiräte

Mai 2018

www.inberlinwohnen.de