
Antrag

der Fraktion der Fraktion der SPD, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke

Gesetz zur Änderung des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Gesetz zur Änderung des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes

Vom...

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung

§ 1

Das Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung vom 24. November 2015 (GVBl., S. 422), das zuletzt durch Artikel 45 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 5 werden die folgenden §§ 6 und 7 eingefügt:

„§ 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 bzw. 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 Sachverständigen 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 u.a. 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.“

2. Der bisherige § 6 wird § 8 und wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird das Wort „wird“ durch das Wort „ist“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(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.“

c) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

„(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.“

d) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4 und wie folgt gefasst:

„(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.“

e) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5 und wie folgt gefasst:

„(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.“

f) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 6 und wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 wird das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Fortbildungsmaßnahmen“ die Wörter „sowie Versicherungsschutz“ eingefügt.

bb) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Diese Aufwendungen werden an geeigneter Stelle veröffentlicht“.

cc) Satz 4 wird aufgehoben.

g) Der bisherige Absatz 6 wird Absatz 7.

h) Der bisherige Absatz 7 wird aufgehoben.

3. Der bisherige § 7 wird § 9.

Artikel 2 **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Begründung:

a) Allgemeines

Ausgangslage:

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen spielen mit ihrem Auftrag, preisgünstigen Mietwohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu sichern und zu erweitern und diesen bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen, mit Blick auf Menschen, die sich selbst nicht angemessen am Wohnungsmarkt versorgen können, im angespannten Berliner Wohnungsmarkt weiterhin eine herausragende Rolle.

Das Änderungsgesetz betrifft die Einbindung von Mieter*innenvertretungen.

Im Rahmen dieses Gesetzes wird der Begriff der Mietermitwirkung und -gestaltung durch Vertretungen der Mieterschaft gesetzlich verankert und geregelt.

Das Änderungsgesetz setzt in diesem Teil der Novelle folgende Eckpunkte um:

Bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen gibt es eine lange Tradition der Vertretung der Interessen der Mieterinnen und Mieter durch Mieterbeiräte und seit 2016 auch durch Mieterräte. Die Beteiligung und Einbeziehung der Mieterräte und -beiräte unter Beachtung rechtlicher Grenzen, die in den Rechtsverhältnissen der landeseigenen Wohnungsunternehmen liegen, ist auf den Begriff der „Mitwirkung“ konzentriert und wird entsprechend gesetzlich formuliert.

Der Begriff „Mitwirkung“ bedeutet, dass Interessierte und Betroffene sich informieren und Stellung zu den vorgelegten Planungen nehmen können. Ebenso können sie eigene Ideen auch für die Umsetzung einbringen, Stellungnahmen und eigene Vorschläge erarbeiten. Sie können jedoch nicht über Inhalte entscheiden.

Die Mietergremien vertreten die Interessen der Mieterinnen und Mieter gegenüber den landeseigenen Wohnungsunternehmen und stehen dabei den Unternehmen als Gesprächspartner zur Verfügung. Die Mieterbeiräte und Mieterräte unterscheiden sich in ihrem Aufgabenspektrum und ihrem Wirkungsbereich.

Während die Mieterbeiräte Ansprechpartner der Mieterinnen und Mieter auf Quartiersebene sind, stellen die Mieterräte eine Beteiligungsververtretung auf Unternehmensebene dar. Die beiden Vertretungen ergänzen sich in ihren Zuständigkeiten und Aufgaben.

Die Mitglieder beider Vertretungen der Mieterschaft tauschen ihre Erfahrungen aus und diskutieren aktuelle Fragen ihrer Arbeit sowie etwaige Probleme und Lösungswege, um im Sinne einer bestmöglichen Vertretung der Interessen aller Mieterinnen und Mieter der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen zu handeln.

Die Unternehmen sind gehalten, funktionsfähige Arbeitsbedingungen für die Interessenvertretungen der Mieter und Mieterinnen herzustellen.

Die Zusammenarbeit zwischen den Mieterräten und –beiräten und den Unternehmen baut auf dem Grundsatz des Bemühens um Einvernehmen auf.

Für den Fall eines grundsätzlichen Dissenses zwischen den Mieterbeiräten bzw. den Mieterräten und den Wohnungsunternehmen, kann die Wohnraumversorgung Berlin - AöR als eine Ombudsstelle wirken.

b) Einzelbegründung

1. Zu Artikel 1

Zu Nummer 1 (Einfügung §§ 6 und 7)

Zu § 6 Absatz 1

§ 6 benennt die Rolle der Mietermitwirkung im Rahmen des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags der Unternehmen und die hierfür vorgesehenen Rahmenbedingungen.

Die Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter durch Mieterräte und –beiräte (gemeinsam bezeichnet als Vertretung der Mieterschaft oder Mietervertretungen) soll stabilisiert werden. Die Beteiligung und Einbeziehung der Mieterräte und –beiräte unter Beachtung rechtlicher Grenzen, die in den Rechtsverhältnissen der landeseigenen Wohnungsunternehmen liegen, ist auf den Begriff der „Mitwirkung“ konzentriert.

Zu § 6 Absatz 2

Die Mieterbeiräte und Mieterräte vertreten die Interessen der Mieterinnen und Mieter gegenüber den landeseigenen Wohnungsunternehmen und stehen dabei den Unternehmen als Gesprächspartner zur Verfügung. Die Mieterbeiräte und Mieterräte unterscheiden sich in ihrem Aufgabenspektrum und ihrem Wirkungsbereich.

Während die Mieterbeiräte Ansprechpartner der Mieterinnen und Mieter auf Quartiersebene sind, stellen die Mieterräte eine Beteiligungsververtretung auf Unternehmensebene dar. Die beiden Gremien ergänzen sich in ihren Zuständigkeiten und Aufgaben.

Die Mitglieder beider Gremien tauschen ihre Erfahrungen aus und diskutieren aktuelle Fragen ihrer Arbeit sowie etwaige Probleme und Lösungswege, um im Sinne einer bestmöglichen Vertretung der Interessen aller Mieterinnen und Mieter der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen zu handeln.

Die Mieterbeiräte sowie Mieterräte werden in der Regel für fünf Jahre gewählt; der Zeitraum ist an der Dauer der Amtszeit der Mitglieder in den Aufsichtsräten der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen orientiert.

Zu § 6 Absatz 3

Die Mitwirkung und Mitgestaltung der Mietergremien zielt ab auf die Einbeziehung der Interessen der Mieterinnen und Mieter in Entscheidungen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen, die Einfluss auf Wohnverhältnisse und Mietenentwicklung haben.

Um den Auftrag erfüllen zu können, benötigen die Mietervertreterinnen und Mietervertreter die erforderlichen Informationen, die von den Unternehmen in geeigneter Form zur Verfügung zu stellen sind. Die Stellungnahmen und Vorschläge der Mietervertretung sind in den Entscheidungsprozess der Unternehmen einzubeziehen.

Zu Empfehlungen der Mietervertretungen gegenüber den landeseigenen Wohnungsunternehmen nehmen diese gemäß den Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Stellung. Mit dieser Regelung wird diese Verpflichtung zum konstruktiven Umgang zwischen Mietergremien und Unternehmen auch auf die Mieterräte ausgeweitet. Im Sinne des konstruktiven Umgangs ist eine Begründung bei Nichtumsetzung zu empfehlen.

Zu § 6 Absatz 4

Die Mieterbeiräte und der Mieterrat eines Unternehmens treffen sich regelmäßig zu Beratungen mit Vertreterinnen und Vertretern des landeseigenen Wohnungsunternehmens, um die von den Mietervertretungen beratenen Themen und Probleme vorzustellen und gemeinsam Verständigungen zu finden.

Auch außerhalb der regelmäßig stattfindenden Beratungen sollen Vertreterinnen und Vertreter der landeseigenen Wohnungsunternehmen den Mietervertretungen als Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner zur Verfügung stehen. Die Sitzungen von Mieterbeiräten und Mieterräten können auch ohne Anwesenheit von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Unternehmen durchgeführt werden.

Die Wohnraumversorgung Berlin unterstützt aktiv die Kommunikation zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten und bietet dafür eine Plattform, auf welcher ein Austausch über Themen, die unternehmensübergreifend von Relevanz sind, erfolgen kann. Dies betrifft sowohl den inhaltlichen Austausch über wohnungs- und mietenpolitische Themen, als auch den Austausch über Strukturen und Prozesse, die alle Mietergremien betreffen. Insbesondere richtet die Wohnraumversorgung Berlin ein unternehmensübergreifendes Koordinierungsgremium für Mieterräte und Mieterbeiräte ein.

Zu § 6 Absatz 5

Entscheidend für die Arbeit der Mieterbeiräte und Mieterräte ist ein angemessenes finanzielles Budget für die Erfüllung der Aufgaben und die Sicherstellung funktionsfähiger Arbeitsbedingungen. Hierzu zählen u.a. geeignete Kommunikationsstrukturen, der Zugang zu Kommunikationsmedien der Unternehmen (damit gemeint sind Publikationsmedien mit Informationen für Mieterinnen und Mieter) sowie geeignete Räume für die Arbeit der Mieterbeiräte und Mieterräte.

Eine angemessene finanzielle und materielle Unterstützung durch das jeweilige Wohnungsunternehmen ist im Rahmen von Vereinbarungen zwischen den Unternehmen und der jeweiligen Vertretung der Mieterschaft geregelt (bspw. Satzung oder Kooperationsvereinbarung). Ein Rahmen hierfür wurde bereits durch die Mustersatzung für die Mieterräte und durch die Leitlinien für die Mieterbeiräte erarbeitet.

Die Unterstützung der Mieterbeiräte und Mieterräte durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen soll auch der fachlichen Qualifizierung und Befähigung der Mitglieder der Mieterräte dienen. Diese kann in Form von Schulungsmaßnahmen oder Weiterbildungs- und Informationsangeboten erfolgen. Weitere Angebote werden auch von der Wohnraumversorgung Berlin - AöR im Rahmen ihres gesetzlichen Auftrags den Mitgliedern der Mietervertretungen unterbreitet.

Zu § 6 Absatz 6

Die Zusammenarbeit zwischen den Mietervertretungen und den Unternehmen baut auf dem Grundsatz des Bemühens um Einvernehmen auf. Im Fall divergierender, unvereinbarer Positionen der Mieterbeiräte, Mieterräte und landeseigenen Wohnungsunternehmen ist im Regelfall eine Verständigung auf der jeweiligen Ebene des Quartiers oder des Unternehmens anzustreben.

Für den Fall eines grundsätzlichen Dissenses zwischen den Mieterbeiräten bzw. den Mieterräten und den Wohnungsunternehmen, kann die Wohnraumversorgung Berlin- AöR als Ombudsstelle herangezogen werden. Die WVB soll selber keine Sachentscheidungen treffen oder Unternehmensentscheidungen vorgreifen, sondern Vorschläge für eine Verständigung erarbeiten. Die Empfehlungen ersetzen nicht das gesetzliche und satzungsgemäße Kompetenzgefüge von Aufsichtsrat und Geschäftsführung bzw. Vorstand als Organe der Unternehmen.

Zu § 7 Absatz 1

§ 7 sieht die gesetzliche Verankerung der Mieterbeiräte als Interessenvertretung der Berliner Mieterinnen und Mieter auf Quartiersebene vor.

Während die Mieterräte in allen landeseigenen Wohnungsunternehmen mit dem Wohnraumversorgungsgesetz i.d.F.v. 24. November 2015 auf einer einheitlichen rechtlichen Grundlage eingerichtet wurden, fehlte dies bisher für die Mieterbeiräte in gleicher Ausprägung. Die zahlreichen bestehenden Mieterbeiräte wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten und aufgrund fehlender einheitlicher Grundlage unter unterschiedlichen Bedingungen gebildet. Mit der vorgesehenen Verankerung der Mieterbeiräte durch den vorliegenden Gesetzentwurf erhalten die Bildung von Mieterbeiräten sowie die Beschreibung ihrer Aufgaben, die Regelung der Zusammenarbeit mit Mieterräten und die Unterstützung der Mieterbeiräte durch die Wohnungsunternehmen eine klarere rechtliche Basis. Dadurch wird auch eine formale Absicherung der ehrenamtlichen Tätigkeit ihrer Mitglieder gewährleistet.

Die Mieterbeiräte vertreten die Interessen der Mieterinnen und Mieter gegenüber dem landeseigenen Wohnungsunternehmen in grundsätzlich allen Fragen, die ihr Wohnquartier betreffen, und ermöglichen damit den Mieterinnen und Mietern auch einen Informationsaustausch untereinander und gegenüber dem Unternehmen.

Durch die Möglichkeiten der Diskussion gemeinsamer Interessen wird eine aktive Beziehungsstruktur in der Bewohnerschaft bis hin zu nachbarschaftlicher Selbsthilfe angeregt und unterstützt. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen profitieren von der erhöhten Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohnumfeld auch durch eventuelle Kosteneinsparungen.

Zu § 7 Absatz 2

Eine umfassende Vertretung der Interessen aller Mieterinnen und Mieter setzt voraus, dass jede bzw. jeder sich an einen für das eigene Wohnquartier zuständigen Mieterbeirat wenden kann. Dazu ist eine weitest gehende Abdeckung des gesamten Wohnungsbestands der landeseigenen Wohnungsunternehmen durch Mieterbeiräte anzustreben. Dabei sind auch Wohnungen außerhalb zusammenhängender Quartiere, der sogenannte Streubesitz, einzubeziehen.

Im Regelfall sollte ein Mieterbeirat nicht mehr als 2.500 Wohneinheiten vertreten, da die Vertretung der Interessen der Mieterinnen und Mieter erfahrungsgemäß in größeren Quartieren nur erschwert leistbar ist. Eine Umstrukturierung bestehender Mieterbeiräte mit einem größeren Wahlbezirk sollte in der laufenden Wahlperiode aufgrund dieser neu geschaffenen Regelungen nicht zwangsweise erfolgen. Ausnahmen von der Obergrenze der vertretenen Wohneinheiten sind dann möglich, wenn sich nicht genügend Kandidatinnen oder Kandidaten für die Wahl zum Mieterbeirat für eine kleinteiligere Abdeckung der Wohnungsbestände mit Mieterbeiräten finden.

Die Wahlen für Mieterbeiräte sind aktiv durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen zu unterstützen.

Die weitest gehende Abdeckung des gesamten Wohnungsbestands mit Mieterbeiräten soll in einem Zeitraum von fünf Jahren erreicht werden. Gemeinsam haben auch Vertreterinnen und Vertreter der Mietervertretungen zusammen mit den Unternehmen die Aufgabe, Ideen und Vorschläge für eine weitere Flächendeckung der Mietervertretung in den Quartieren zu entwickeln.

Scheitert eine Mieterbeiratswahl aufgrund des Fehlens von Kandidatinnen und Kandidaten, ist die Wahl nach zwei Jahren erneut einzuleiten.

Zu § 7 Absatz 3

Über die Mieterbeiräte können Mieterinnen und Mieter Informations-, Mitwirkungs- und Mitgestaltungsrechte ausüben. Die Mieterbeiräte können für die Wohnungsunternehmen wichtige Gesprächspartner sein, soweit nicht individuelle Mietvertragsrechte und -pflichten betroffen sind.

Die Mieterbeiräte vertreten die Interessen ihrer Mieterinnen und Mieter auch gegenüber anderen Akteuren im Quartier und suchen eine Zusammenarbeit mit quartiersrelevanten Akteuren, wie beispielsweise Quartiersmanagement, öffentliche Einrichtungen, Nachbarschaftsinitiativen und bezirklichen Gremien.

Die Mieterbeiräte entwickeln und setzen gemeinsam mit dem landeseigenen Wohnungsunternehmen Maßnahmen zur Nachbarschaftsförderung um.

Die Mieterbeiräte haben das Recht auf Information, Anhörung und Stellungnahme zu Vorhaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen, welche Auswirkungen auf die Mieterinnen und Mieter im Quartier haben. Das schließt auch Vorschläge zur Durchführung von Informationsveranstaltungen ein. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen gehen auf die Stellungnahmen der Mieterbeiräte entsprechend ein und informieren die Mieterbeiräte über den Umgang mit ihren Stellungnahmen. So wird ein Prozess des Austausches zwischen den Mieterbeiräten und den Unternehmen sichergestellt.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen befassen sich mit den Stellungnahmen der Mieterbeiräte und informieren diese über die Bearbeitung im Unternehmen. Auch damit soll ein Prozess des Austausches zwischen den Mieterbeiräten und den Unternehmen sichergestellt werden.

Zu § 7 Absatz 4

Der Mieterbeirat soll regelmäßige öffentliche Beratungen und Sprechstunden für Mieterinnen und Mieter durchführen.

Um die Beteiligungsmöglichkeiten des Mieterrats zu stärken und dessen Informationen zu nutzen, ist für die Mieterbeiräte eine Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Mieterrat erforderlich und ein regelmäßiger Meinungs- und Informationsaustausch sollte daher organisiert werden.

Zu § 7 Absatz 5

Die Mieterbeiräte und das jeweilige Wohnungsunternehmen arbeiten partnerschaftlich und im Interesse einer positiven Entwicklung im Quartier zusammen. Ziel ist ein regelmäßiger Informationsaustausch 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.

Eine rechtzeitige und geeignete Information der landeseigenen Wohnungsunternehmen für die Mieterbeiräte trägt dazu bei, dass die Mieterbeiräte diese an die Mieterinnen und Mieter weitergeben und erläutern können, was auch die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter erhöht.

Durch die Ortskenntnisse der Mieterbeiräte können günstige Lösungen für viele Veränderungen, Instandsetzungsarbeiten und Problembereiche erarbeitet und oftmals auch Einsparungen erreicht werden. Zudem werden die landeseigenen Wohnungsunternehmen auf Stimmungen, Vorschläge und Kritiken der Mieterinnen und Mieter im Quartier rechtzeitig hingewiesen und können darauf besser reagieren.

Zu § 7 Absatz 6

Für eine erfolgreiche Tätigkeit der Mieterbeiräte sind erforderliche Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Dazu unterstützen die landeseigenen Wohnungsunternehmen die Arbeit der Mieterbeiräte unter anderem durch die Stellung von Räumen für Mieterbeiratssitzungen, Mietersprechstunden und Versammlungen, durch Bereitstellung angemessener materieller und finanzieller Mittel die Aufgaben, wie beispielsweise durch Zuschüsse für Veranstaltungen, die das Zusammenleben im Quartier fördern.

Auch effiziente Kommunikationsstrukturen und der Zugang zu entsprechenden Kommunikationsmedien sind seitens der landeseigenen Wohnungsunternehmen für die Mieterbeiräte bereitzustellen. Damit gemeint sind Publikationsmedien mit Informationen für Mieterinnen und Mieter. Darüber hinaus ist die ehrenamtliche Tätigkeit der Mieterbeiräte über einen Versicherungsschutz (Unfall- und Betriebshaftpflichtversicherung) abzusichern.

Zu § 7 Absatz 7

In intensiven Verhandlungen der Initiativgruppe Berliner Mieterbeiräte mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen wurden Vereinbarungen „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“ abgeschlossen. Diese Vereinbarung trägt den Titel „Leitlinien für die Arbeit der ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte und deren Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“ und soll weiterhin in der jeweils gültigen Fassung angewandt werden.

Zu Nummer 2 (§ 8)

Zu Buchstabe a)

Redaktionelle Änderung, da Mieterbeiräte in den landeseigenen Wohnungsunternehmen eingerichtet wurden.

Zu Buchstabe b)

Eingefügt wird der Bezug auf den neu eingefügten § 6.

Wegen der umfassenden Regelungen in § 6 entfällt die bisher enthaltene Formulierung „und erhalten dazu die erforderlichen Informationen“

Zu Buchstabe c)

Nicht immer dürfte den Mitgliedern des Mieterrates die konkrete Situation im Quartier bekannt sein. Ohne eingehende Kenntnisse der konkreten Verhältnisse und Bedingungen vor Ort im Quartier, können die Mieterräte ihren in § 8 Abs. 2 definierten Pflichten, insbesondere der Stellungnahme zu geplanten Investitionen des Unternehmens im Bestand, nur unvollständig nachkommen. Die Mieterbeiräte, die im Quartier arbeiten, kennen die Situation vor Ort und verfügen über mehr quartiersspezifische Kenntnisse, die für eine Bewertung der Unternehmensplanungen im Interesse der Mieterinnen und Mieter förderlich sind. Durch Mieterräte, die gleichzeitig auch in einem Mieterbeirat tätig sind, werden ergänzend Informationen in die Beratungen des Mieterrates eingebracht.

Eine Zusammenarbeit der beiden Mietervertretungen ist daher unerlässlich, sofern ein Mieterbeirat im Quartier besteht, andernfalls ist der direkte Austausch mit den Mieterinnen und Mietern, evtl. durch Mieterversammlungen, zu suchen. Hierfür ist jedoch neben ausreichend Zeit auch eine Diskussionsgrundlage vom Unternehmen zum geplanten Vorhaben erforderlich, um unter Beachtung möglicher vertraulicher Informationen einen Austausch mit der Mieter*innenvertretung im Quartier zu ermöglichen.

Zu Buchstabe d)

Die Komplexität des Themas Investitionsplanung in Kombination mit der ehrenamtlichen Ausübung der Mieterratstätigkeit erfordert umfassende und frühzeitige Information durch das Unternehmen. Die Unternehmensleitung wird dem Mieterrat die hierzu erforderlichen Informationen bereitstellen und den Rahmen der jährlichen Investitionsplanung in angemessener Zeit und Form vor der Befassung durch den Aufsichtsrat vorstellen, soweit dies nicht den rechtlichen Rahmenseetzungen für Aufsichtsräte und Geschäftsführungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen widerspricht.

So ist den Mieterräten, durch entsprechende Terminplanung, ausreichend Zeit für Diskussion der vorgestellten Vorhaben und für die Kommunikation mit Mieterbeiräten oder betroffenen Mieterinnen und Mietern, zur Erarbeitung der Stellungnahme sowie zur Vorbereitung der entscheidenden Aufsichtsratssitzung einzuräumen.

Zu Buchstabe e)

Die Wahl der Mitglieder des Mieterrats erfolgt unter den Mieterinnen und Mietern des landeseigenen Wohnungsunternehmens. Dabei soll die Zusammensetzung des Mieterrats die Vielfalt der Mieterschaft des jeweiligen Wohnungsunternehmens repräsentieren. Das gilt auch hinsichtlich der Geschlechter, der schwerbehinderten Mieterinnen und Mieter, der Mieterinnen und

Mieter mit und ohne Migrationsgeschichte sowie mit und ohne deutsche Staatsangehörigkeit. Näheres dazu regeln Wahlordnungen, welche jeweils der Aufsichtsrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens erlässt. Grundlage hierfür ist eine von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit der Wohnraumversorgung Berlin AöR erarbeitete Musterwahlordnung, deren letzte Fassung in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe auch mit Vertretern der Mieterräte und der Unternehmen sowie der WVB im Konsens entwickelt wurde.

Zu Buchstabe f)

Für die Tätigkeit im Mieterrat soll eine Aufwandsentschädigung gewährt werden. Wie bisher soll der finanzielle Aufwand der Unternehmen für die Arbeit der Mieterräte veröffentlicht werden; auf eine Verpflichtung, dies im Geschäftsbericht vorzusehen, wird verzichtet und andere Wege der Veröffentlichung ermöglicht.

Satz 4 entfällt wegen der umfassenden Regelungen in § 6.

Zu Buchstaben g) und h)

Nach Einfügung des Absatzes 3 sind die bisherigen Absätze 6 und 7 um zu nummerieren.

Zu Nummer 3 (§ 9)

Redaktionelle Anpassung.

2. Zu Artikel 2

Der Artikel regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Berlin, den 30.11.2022

Saleh Aydin
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
der SPD

Gebel Graf Schmidberger
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen

Helm Schatz Schenker
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke

I. Gegenüberstellung der Gesetzestexte

<p style="text-align: center;">Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung (vom 24. November 2015 (GVBl.,S.422), zuletzt geändert durch Art. 45 des Gesetzes vom 12.Oktober 2020 (GVBl., S. 807)</p> <p>Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:</p>	<p style="text-align: center;">Änderung des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung</p> <p>Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:</p>
<p style="text-align: center;">§ 1 Aufgaben und Ziele</p>	<p style="text-align: center;">§ 1 Aufgaben und Ziele</p>
<p>(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).</p>	<p style="text-align: center;">unverändert</p>
<p>(2) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen tragen durch Wohnungsneubau, Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung bestehenden Wohnraums sowie Ankauf von geförderten und nicht geförderten</p>	<p style="text-align: center;">unverändert</p>

<p>Wohnungen zu einem ausreichenden Wohnraumangebot mit sozialverträglichen Mieten bei.</p>	
<p>(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.</p>	<p>unverändert</p>
<p>(4) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen stellen bei der Planung und Realisierung ihrer Neubauvorhaben sicher, dass mindestens 30 Prozent der Neubauwohnungen mit Wohnraumförderungsmitteln aus dem „Sondervermögen Wohnraumförderungsfonds Berlin“ errichtet werden.</p>	<p>unverändert</p>
<p style="text-align: center;">§ 2 Wohnungsvergabe und Mietentwicklung</p>	<p style="text-align: center;">§ 2 Wohnungsvergabe und Mietentwicklung</p>
<p>(1) 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</p>	<p>unverändert</p>

<p>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 Absatz 10 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1061) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung vergeben werden.</p>	
<p>(2) Bewerberinnen und Bewerber um eine Mietwohnung darf die Anmietung einer Wohnung nicht allein wegen einer negativen Bonitätsauskunft einer privaten Auskunftverweigerung verweigert werden.</p>	<p>unverändert</p>
<p>(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.</p>	<p>unverändert</p>
<p>(4) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs folgendes einhalten:</p> <p>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.</p> <p>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,</p>	<p>unverändert</p>

<p>wenn für diesen Mieterhaushalt ein Härtefall nach § 3 anerkannt ist.</p> <p>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 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, von größer als 170 kWh/m²/a wohnt.</p>	
<p>(1) Bei Durchführung von Mieterhöhungen gemäß § 559 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs soll</p> <ul style="list-style-type: none">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 undc) die Härtefallregelung nach Absatz 4 Buchstabe b gelten.	<p>unverändert</p>

<p>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.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 3 Härtefälle</p>	<p style="text-align: center;">§ 3 Härtefälle</p>
<p>(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.</p>	<p style="text-align: center;">unverändert</p>
<p>(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.</p>	<p style="text-align: center;">unverändert</p>
<p>(3) Für die Anerkennung eines Härtefalls dürfen folgende Einkommensgrenzen für das Gesamteinkommen des Mieterhaushalts nicht überschritten werden:</p> <ul style="list-style-type: none">a) 16800 Euro pro Jahr für einen Einpersonenhaushalt;b) 25200 Euro pro Jahr für einen Zweipersonenhaushalt;c) zusätzlich 5740 Euro pro Jahr für jede weitere zum Haushalt gehörende Person;d) zusätzlich 700 Euro pro Jahr für jedes zum Haushalt gehörende Kind. <p>Das anrechenbare Gesamteinkommen wird von den landeseigenen Wohnungsunternehmen in Anwendung der §§ 20</p>	<p style="text-align: center;">unverändert</p>

<p>bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes 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.</p>	
<p>(4) Für die Anerkennung eines Härtefalls dürfen folgende Wohnflächenobergrenzen nicht überschritten werden:</p> <ul style="list-style-type: none">a) 45 m² bei einem Einpersonenhaushalt;b) 60 m² bei einem Zweipersonenhaushalt;c) 75 m² bei einem Dreipersonenhaushalt;d) 85 m² bei einem Vierpersonenhaushalt;e) zusätzlich 12 m² für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.	<p>unverändert</p>
<p>(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.</p>	<p>unverändert</p>

§ 4 Kündigung	§ 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.	unverändert
(2) Erweist sich die fristlose Kündigung unter Beachtung des Absatzes 1 als unvermeidbar, so soll dem betroffenen Mieterhaushalt zumutbarer Ersatzwohnraum angeboten werden.	unverändert
(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.	unverändert
(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 bzw. der Leistungserbringer an das Wohnungsunternehmen zahlt.	unverändert

<p style="text-align: center;">§ 5 Eigenkapitalausstattung</p>	<p style="text-align: center;">§ 5 Eigenkapitalausstattung</p>
<p>(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.</p>	<p style="text-align: center;">unverändert</p>
<p>(2) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen können direkte Zuführungen zur Eigenkapitalerhöhung erhalten.</p>	<p style="text-align: center;">unverändert</p>
<p>(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.</p>	<p style="text-align: center;">unverändert</p>
	<p style="text-align: center;"><u>§ 6 Mietermitwirkung</u></p>
	<p><u>(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.</u></p>
	<p><u>(2) Die Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen wählen zu diesem Zweck Mieterbeiräte als Interessenvertretung auf Quartiersebene und Mieter-</u></p>

	<p><u>räte als Interessenvertretung auf Unternehmensebene. Der Wahlzeitraum beträgt in der Regel fünf Jahre.</u></p>
	<p><u>(3) Mieterbeiräte und Mieterräte haben im Rahmen ihrer Tätigkeit das Recht auf Information über die jeweilige Mieterschaft betreffenden Angelegenheiten und die dafür erforderlichen Daten, zur Stellungnahme und zur Erarbeitung eigener Vorschläge.</u></p>
	<p><u>(4) Mieterbeiräte bzw. Mieterräte und vom Unternehmen benannte Vertreterinnen oder Vertreter treffen sich zu regelmäßigen Beratungen.</u></p> <p><u>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.</u></p>
	<p><u>(5) Die Unternehmen unterstützen die Mieterbeiräte und Mieterräte bei der Erfüllung ihrer Aufgaben in angemessener Form.</u></p>
	<p><u>(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 im Sinne einer Ombudsstelle herangezogen werden, die unter Beteiligung von Unternehmen, Mieterinnen und Mietern</u></p>

	<u>und bei Bedarf externem Sachverstand einen Vorschlag zur Verständigung unterbreitet.</u>
	§ 7 Mieterbeiräte
	<u>(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 zur beiderseitigen Zufriedenheit 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.</u>
	<u>(2) Unternehmen, Mieterräte und Mieterbeiräte sind dem gemeinsamen Ziel verpflichtet, nach Inkrafttreten dieses Gesetzes spätestens innerhalb von fünf Jahren eine weitest gehende Flächendeckung mit Mieterbeiratsgremien zu erreichen. Hierzu werden von den Unternehmen in allen Quartieren Wahlen zur Bildung von Mieterbeiräten eingeleitet und aktiv unterstützt. Ein Mieterbeirat soll grundsätzlich nicht mehr als 2.500 Mieteinheiten vertreten.</u>
	<u>(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 Mitspracherechte in den die Mieterinnen und</u>

	<u>Mieter des Quartiers betreffenden Angelegenheiten.</u>
	<u>(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.</u>
	<u>(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.</u>
	<u>(6) Die Wohnungsunternehmen unterstützen die Tätigkeit der Mieterbeiräte vielseitig. Hierzu gehört die Bereitstellung von erforderlichen finanziellen Ressourcen u.a. zur Durchführung von Beratungen, zur Gewährleistung der Öffentlichkeitsarbeit und zum Versicherungsschutz.</u>
	<u>(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.</u>

§ 6 Mieterräte	§ 8 Mieterräte
(1) Bei jedem landeseigenen Wohnungsunternehmen wird jeweils ein Mieterrat zur Beteiligung der Mieterschaft an Unternehmensentscheidungen eingerichtet.	(1) Bei jedem landeseigenen Wohnungsunternehmen ist jeweils ein Mieterrat zur Beteiligung der Mieterschaft an Unternehmensentscheidungen eingerichtet.

<p>(2) Die Mieterräte befassen sich mit und nehmen Stellung insbesondere zu den Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, bei der Quartiersentwicklung sowie bei Gemeinschaftseinrichtungen und erhalten die dazu erforderlichen Informationen.</p>	<p>(2) <u>Aufgaben der Mieterräte sind neben den Regelungen in § 6 insbesondere Befassung mit und Stellungnahmen</u> zu den Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, bei der Quartiersentwicklung sowie bei Gemeinschaftseinrichtungen.</p>
	<p>(3) <u>Zur Erfüllung dieser Aufgaben sollen die Mieterräte sich mit den Mieterbeiräten oder den Mieterinnen und Mietern insbesondere zu Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie bei der Quartiersentwicklung austauschen.</u></p>
<p>(3) Die Leitungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen den Mieterräten die Maßnahmen der jährlichen Investitionsplanung rechtzeitig vor der Befassung des Aufsichtsrats vorstellen.</p>	<p>(4) <u>Die Unternehmen stellen alle erforderlichen Informationen rechtzeitig bereit. Dies gilt insbesondere für die jährliche Investitionsplanung, die dem Mieterrat frühzeitig</u> vor der Befassung im Aufsichtsrat vorgestellt wird.</p>
<p>(4) Die Mitglieder der Mieterräte 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.</p>	<p>(5) Die Mitglieder <u>des Mieterrats eines landeseigenen Wohnungsunternehmens</u> 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 <u>basierend auf der Musterwahlordnung in der jeweils aktuellen Fassung.</u></p>
<p>(5) Die Tätigkeit im Mieterrat ist ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung und Fortbildungsmaßnahmen können gewährt werden. Diese Aufwendungen werden im Geschäftsbericht veröffentlicht. Die Wohnungsunternehmen sollen die Tätigkeit der Mieterräte angemessen unterstützen.</p>	<p>(6) Die Tätigkeit im Mieterrat ist ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung, Fortbildungsmaßnahmen <u>sowie Versicherungsschutz sollen</u> gewährt werden. <u>Diese Aufwendungen werden an geeigneter Stelle veröffentlicht.</u></p>
<p>(6) Bewerberinnen und Bewerber für den Mieterrat müssen gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche, auch persönliche Interessenkonflikte offenlegen.</p>	<p>(7) Bewerberinnen und Bewerber für den Mieterrat müssen gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche, auch persönliche Interessenkonflikte offenlegen.</p>
<p>(7) Neben den Mieterräten können gebietsbezogene Mieterbeiräte eingerichtet werden.</p>	<p>entfällt</p>

<p>§ 7</p>	<p>§ 9</p>
------------	------------

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