

Überarbeitung Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (LWU): Änderungs- und Ergänzungsvorschläge des Netzwerkes »kommunal & selbstverwaltet Wohnen, kusWo«

Mitbestimmung und Demokratisierung

Mit der Novellierung der Kooperationsvereinbarung sollen die Mitbestimmungsrechte der Mieter*innen bei Planungsprozessen und in der Bewirtschaftung des Bestandes weiter entwickelt werden und neue Beteiligungsmechanismen erprobt werden.

Folgende Regelungen gelten für alle LWU gleichermaßen:

Mitbestimmung und Demokratisierung im Bestand

- Die Rechte und Zuständigkeiten der Mieterräte und Mieterbeiräte sollen ausgebaut werden. Mieterbeiräte sind flächendeckend einzuführen, auch der Streubesitz ist in die Vertretung mit einzubinden. Die Anzahl der vertretenen Wohnungseinheiten (WE) in einem Mieterbeirat sollte mindestens 100 WE umfassen und 1000 WE nicht überschreiten. Ausnahmefälle können zusammenhängende Siedlungen oder stadträumlich zusammenhängende Siedlungen mit mehr als 1000 WE darstellen.
- In Häusern und Siedlungen, in denen sich selbstorganisierte Mieter*innenorganisationen zusätzlich zu Mieterräten und -beiräten gebildet haben die eine Vereinbarung über die Entwicklung weitergehender Mitbestimmungs- und Beteiligungsrechte abschließen wollen, müssen diese als Vertragspartner durch das LWU anerkannt werden. Daraus bilden sich insgesamt folgende Ebenen der Beteiligung:
 - Mieterräte – Unternehmensebene
 - Mieterbeiräte – Quartiersebene
 - selbstorganisierte Mieter*innenorganisationen – Haus- bzw. Siedlungsebene
- Bewohner*innen von Häusern mit einem Pacht- oder Erbbaurechtsvertrag sind im passiven und aktiven Wahlrecht für die Wahl von Mieter*innengremien allen anderen Mieter*innen gleichzustellen.
- Für Gewerbemietter*innen ist eine eigene Vertretung in allen Unternehmen einzurichten.
- Zur Unterstützung der Gründung von Mieterräten, Mieterbeiräten, selbstorganisierten Mieter*innenorganisationen und Gewerbemieterräten soll eine eigene Stelle bei der WVB eingerichtet werden. Ein Schwerpunkt ihrer Aufgaben soll im Aufbau der flächendeckenden Vertretung liegen.

Standardisierte Verfahren zur Etablierung langfristiger Mitbestimmungsrechte:

- Für Häuser mit Pacht- oder Erbbaurechtsverträgen (Pachthäuser) wird ein standardisiertes Verfahren zur Vertragsverlängerung etabliert.
- Für Siedlungen und Einzelhäuser in regulären Mietverhältnissen wird ein standardisiertes Verfahren zur Vereinbarung von erweiterten Mitbestimmungsrechten etabliert. Grundlage hierfür ist die Existenz von selbstorganisierten Mieter*innenorganisationen, die eine solche Vereinbarung wünschen.
- Ziel dieser Verfahren ist der Abschluss von Verträgen zwischen einem LWU und der Mieter*innenorganisation über Mitbestimmungen in den Bereichen Wohnungsvergabe, Gewerbevergabe, Verwaltung, Instandhaltung/Modernisierung und die Einrichtung von Nachbarschaftsräume. Bei der Mietentwicklung sind gemeinwohlorientierte Leistungen und Beiträge zur Stärkung der Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Mitbestimmung in der Neubauplanung:

- Bei der Neubauplanung sind zukünftige Mieter*innen frühzeitig einzubeziehen.
- Maßnahmen zur Förderung der Kooperation zwischen LWU und gemeinwohlorientierten Akteuren der Wohnraumversorgung (Mietshäuser Syndikat, Community Land Trust, Genossenschaften) sind einzurichten, etwa die Anerkennung gemeinsam erfüllter Neubauquoten.

Bezahlbarkeit und Sozialverträglichkeit:

Folgende Regelungen gelten für alle LWU gleichermaßen:

- Die Kappung der Mieterhöhung von max. 2% pro Jahr gilt ohne Ausnahme für jede WE.
- Eine Modernisierung setzt die in Kapitel 2.3 und Kapitel 4. der aktuellen KoopV genannten Sozialverträglichkeitskriterien nicht außer Kraft.
- Die Modernisierungsumlage beträgt max. 4% und ist auf die OVM begrenzt. Die Modernisierungsumlage ist auf 0% zu reduzieren sobald sich die Investition amortisiert hat.
- Bei Neuvermietungen im Bestand gilt die Vorgabe, mind. 66% an WBS-berechtigte Haushalte zu vermieten, unabhängig davon ob die ortsübliche Vergleichsmiete über oder unter 6,50€/qm liegt.
- Die Härtefallregelung zur Begrenzung der Miete auf 30% des Haushaltsnettoeinkommens muss sich auf die Bruttowarmmiete beziehen. Auf Antragsmöglichkeiten sollen Mieter*innenorganisationen verstärkt hinweisen. Mitteilungen und Informationen zur Härtefallregelungen müssen mehrsprachig zugänglich sein.



[kommunal & selbstverwaltet Wohnen, kusWo; www.kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de](http://www.kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de)

- Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus ist auf mind. 75% oder mehr zu erhöhen. Die Quote gilt für jedes einzelne Projekt. Der Absatz zur Abweichung von der Quotierung aufgrund einer „Berliner Mischung“ ist ersatzlos zu streichen.
- Die Anmietung von Wohnraum durch Soziale Träger für betreutes Wohnen, Wohnen für Geflüchtete, etc. in Häusern und Siedlungen der LWU ist zu fördern.

Überprüfbarkeit:

- Zur Überprüfbarkeit der KoopV wird eine unabhängige Ombudsstelle bei der WVB eingerichtet. An diese können sich Mieter*innen wenden, wenn sie Verstöße gegen die KoopV vermuten.
- Die Ombudsstelle ist mit dem Recht ausgestattet, Auskünfte von den LWU und der WVB einzuholen.

kusWo, Berlin, 30. Juli 2019