

vorläufiges

Arbeitsprogramm des *degewo*-Mieterates

für die

Wahlperiode 2022 bis 2027

Stand: April 2023

Vorwort

Nach den Wahlen zum degewo-Mieterrat haben wir im September 2022 unsere Arbeit aufgenommen. Drei Viertel der Mitglieder des Mieterrates wurden neu in das Gremium gewählt. Daher galt es zunächst, nicht nur einander kennenzulernen, sondern auch, in die fachlich komplexe und verantwortungsvolle ehrenamtliche Arbeit hineinzufinden. Der Rat und die Erfahrung der wiedergewählten Mitglieder waren und sind dabei unschätzbar.

Neben der Festlegung der internen Arbeitsabläufe und Klärung der Verantwortlichkeiten haben wir Themenfelder identifiziert, von denen wir glauben, dass sie die Mieterschaft ebenso umtreiben wie uns. Diese Themenfelder haben wir nach ihrer von uns angenommen Dringlichkeit priorisiert und dazu Arbeitsgruppen gebildet. Die Arbeitsgruppen haben nun das erste halbe Jahr zu ihren Themen gearbeitet; wir stehen im Austausch mit der degewo, haben an Schulungen teilgenommen und nicht zuletzt die Sorgen und Anliegen, die aus der Mieterschaft an uns herangetragen werden, ausgewertet und nun in unserem Arbeitsprogramm zusammengefasst. Die Themengebiete der Arbeitsgruppen und ihre Priorisierung schlägt sich in den Abschnitten dieses Arbeitsprogrammes und ihrer Reihenfolge wieder.

Dabei sind wir uns bewusst, dass dieses Arbeitsprogramm keinen Anspruch auf abschließende Vollständigkeit hat. Vielmehr ist es ein „lebendes“ Dokument, das wir fortlaufend überprüfen und nötigenfalls anpassen werden.

Berlin, im April 2023

Seda Akin

Erwin Diener

Olaf Hartmann

Bernd Hinz

André Ketzer

Kerstin Leu

Mario Prymuschala

Anemone Pytlik

Christian Reich

Elke Reinhardt

Klaus Voigt

Tim Wojke

Inhalt

1. Mieten sowie Betriebs- & Energiekosten	Seite 4
2. Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten	Seite 5
3. Neubau, Sanierung & Instandhaltung	Seite 6
4. Aufsichtsratsangelegenheiten	Seite 8
5. Quartiersmanagement und -entwicklung	Seite 9
6. Fazit / Ausblick	Seite 10

1. Mieten sowie Betriebs- & Energiekosten

in Arbeit

2. Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten

Das „erste Ohr“ an der Mieterschaft sind die örtlichen Mieterbeiräte. In vielen Quartieren sind sie bereits seit vielen Jahren für die Mieterinnen und Mieter tätig. Seit Anfang 2023 sind die Mieterbeiräte im Zuge der Novellierung des WoVG nun auch gesetzlich verankert. Das heißt: In vielen Quartieren, in denen es bis jetzt noch keine Mieterbeiräte gibt, müssen seitens der degewo nun Wahlen durchgeführt werden. Diesen Prozess wollen wir kritisch und konstruktiv begleiten. Wahlen dürfen nicht Selbstzweck sein, sie sollen für die degewo nicht nur lästige Pflicht sein, sondern müssen als Chance begriffen und mit frischem Wind vorbereitet und umgesetzt werden, sodass sich genügend Kandidaten finden und vor allem ausreichend viele Mieterinnen und Mieter an den Wahlen teilnehmen. Nur so können tatsächlich auch flächendeckend Mieterbeiräte entstehen!

Neben der Unterstützung von lokalen Veranstaltungen wie z.B. Nachbarschaftsfeiern in Ihren Quartieren wollen wir die Mieterbeiräte vor allem auch in ihrer Arbeit mit den Kundencentern unterstützen:

- Wer sind dort die Ansprechpartner?
- Werden ihre Anliegen gehört und Anregungen berücksichtigt?
- Warum haben unterschiedliche Mieterbeiräte und unterschiedlichen KCs unterschiedlich hohe Budgets?
- uvm

Die Vernetzung der degewo-Mieterbeiräte wollen wir nach Kräften fördern, unterstützen und uns um gemeinsame Linien für die Zusammenarbeit stark machen, um einen möglichst effektiven Informationsfluss sicherzustellen und damit auch Mieterinnen und Mieter für das ehrenamtliche Engagement zu gewinnen. Dazu wollen wir auch niederschwellig Informationen zur Verfügung stellen, z.B. in Form von Flyern oder anderem Infomaterial, das mit den Unterlagen einer Neuvermietung allen neuen Mieter ausgehändigt wird.

Unser Ziel ist es, dass – wenn von den Mieterbeiräten gewünscht – diese und die Mieterratsmitglieder der jeweiligen KC-Bereichen einen in einen regelmäßigen Austausch treten, um die Interessen der Mieterschaft noch effektiver bündeln und gegenüber der degewo vertreten zu können.

3. Neubau, Sanierung & Instandhaltung

Berlin ist eine wachsende Stadt. Jüngste Prognosen sehen die Einwohnerzahl Berlins mittelfristig bei vier Millionen Menschen. Für diese Menschen bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, ist wesentliche Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen und damit auch Aufgabe der *degewo*. Die Notwendigkeit für die Erweiterung des Bestandes durch Neubau erkennen wir an und unterstützen dies grundsätzlich.

Unser Hauptaugenmerk als Mieterrat gilt jedoch der Bestandsmieterschaft! Zehntausende leben zum Teil schon seit Jahrzehnten in den Beständen der *degewo*, ihnen fühlen wir uns verpflichtet. Aktuell sehen wir die Gefahr einer zu starken Fokussierung auf das Thema Bestandserweiterung durch Neubau und Zukäufe zu Lasten einer demgegenüber „auf Sparflamme“ betriebenen Bestandspflege: Eine Vielzahl der Zuschriften, die uns aus der Mieterschaft erreichen, dreht sich um zu langsame, zu späte und/oder qualitativ nicht hinreichende Maßnahmen zur Mangelbeseitigung bzw. Bestandspflege. Dies bereitet uns zunehmend Sorgen!

Gerade vor dem Hintergrund steigender Zinslasten sowie explodierender Bau- & Rohstoffpreise, gepaart mit dem sich verschärfenden Fachkräftemangel insbesondere in Handwerks- & Bauberufen auf der einen Seite und einer weiterhin angestrebten moderaten Mietenpolitik im Selbstverständnis der *degewo* als soziale Vermieterin auf der anderen, fürchten wir Zielkonflikte zwischen

- **Neubauanstrengungen;**
- (unkalkulierbaren, weil nicht vorhersehbaren, jedoch politisch gewollten) kreditfinanzierten **An-/Zukäufen;**
- **Bestandserhalt & -pflege / Sanierungen.**

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Rahmenbedingungen werden sich nach unserer Auffassung auf Dauer nicht alle drei Bereiche mit den gleichen Prioritäten verfolgen lassen. In Verantwortung für die Bestandsmieterschaft streben wir über folgende Punkte Vereinbarungen mit der Unternehmensführung an:

1. **Bestandsmieten fließen vorrangig in Bestandsobjekte** und deren Erhalt/Pflege, mindestens jedoch **nicht in** die Tilgung von Krediten für die von uns kritisch gesehenen **An-/Zukäufe.**

2. Bereits geplante **Sanierungsvorhaben dürfen nicht** dem Ziel der (kurzfristigen) Bestandserweiterung durch An-/Zukäufe **geopfert** (also verschoben oder gestrichen) **werden**.
3. Die Unternehmensführung geht gegenüber der Mieterschaft, vertreten durch den Mieterrat, die Verpflichtung ein, dass **Bestandserweiterung nicht zu Lasten des Bestandserhaltes** geht und legt hierüber jährlich **Rechenschaft** ab.
4. Die **Mieterschaft** wird – mindestens stichprobenartig – **in die Qualitätssicherung** bzgl. durchgeführter Handwerksleistungen **einbezogen**, um die Leistungen beauftragter Drittfirmen noch engmaschiger zu evaluieren.

Über Wege, diese Ziele zu erreichen, möchten wir mit der Unternehmensführung verhandeln. Die Bestandsmieterschaft hat es nach unserer Meinung verdient, mit mindestens der gleichen Aufmerksamkeit bedacht zu werden, wie die Neu-Berliner, die zukünftig bei *degewo* wohnen werden!

4. Aufsichtsratsangelegenheiten

in Arbeit

5. Quartiersmanagement und -entwicklung

Die Angelegenheiten eines bestimmten Quartiers sind zunächst und vor allem originäre Wirksphäre der lokalen Mieterbeiräte. Dennoch hat auch der Mieterrat im Hinblick auf die Quartiere Ziele für sein Arbeitsprogramm definiert, die losgelöst von Einzelquartieren unternehmensweite Relevanz haben:

1. *Infrastrukturelle Ausstattung des Wohnumfeldes bei Neubauprojekten und bestehenden Wohnquartieren*

Hierbei liegen unsere Schwerpunkte auf den Themen *Barrierefreiheit*, *Fahrradinfrastruktur* (Stellplätze/-garagen/-boxen), *E-Mobilität* (Ladeinfrastruktur), *Parkraumbewirtschaftung* sowie *Grünanlagen* (Zusammensetzung der Pflanzenarten, Förderung von Mieterengagement wie z.B. Baum-/Gießpatenschaften).

2. *Aufwertung der lokalen Hausmeister*

Wir streben an, die *Hausmeister* mittelfristig wieder als mehr als „nur“ eine Servicekraft zu begreifen, sondern sie als „Insider“ zu kompetenten Ansprech- und Lösungspartnern für die gesamte Mieterschaft in einem Quartier *aufzuwerten*. Dies geht nicht ohne eine spürbare *Erweiterung der Kompetenzen* der einzelnen Fachkräfte *vor Ort*. Wenn die Hausmeister mit hinreichenden Befugnissen gerade auch zur Veranlassung/Beauftragung von Fremdfirmen zur Schaden-/Mangelbeseitigung (bis zu einer bestimmten Wertgrenze) ausgestattet sind, steigt die Wohnzufriedenheit der Mieterschaft, die leider allzu oft – gerade bzgl. Kleinreparaturen – die allzu lange Bearbeitungszeit wegen des „Flaschenhals“ ZKB bemängelt. Deren Entlastung wäre dabei ein nicht zu unterschätzender positiver Nebeneffekt.

3. *Unterstützung der Quartiere hinsichtlich der Herausforderungen der sozialen Zusammensetzung*

Wir wollen bei der Unternehmensführung für eine *nachhaltige und möglichst institutionalisierte*, d.h. vom Einzelfall unabhängige, *Unterstützung des Zusammenlebens* der Mieterinnen und Mieter (gerade auch im Hinblick auf unterschiedliche sozio-kulturelle Herkunft und unterschiedlicher Einkommensschichten) einsetzen. Schlagworte hierbei sind die Einrichtung von Mietertreffs, Integration sozial Benachteiligter oder generationsübergreifendes Zusammenleben von „Alt“ und „Jung“ (Lesepatenschaften, Hausaufgabenhilfe, Einkaufsservice u. dgl.).

6. Fazit / Ausblick

Wie Sie hier lesen können, haben wir ein anspruchsvolles und ambitioniertes Programm für den Zeitraum der Wahlperiode aufgestellt. Nicht alles davon wird sich sofort und in Gänze umsetzen lassen – aber wir streiten dafür, dass degewo jeden Tag ein Stück besser wird – im Interesse der (Bestands-) Mieterschaft und nicht zuletzt im Interesse von degewo als soziale Vermieterin! Wir würden uns freuen, wenn SIE – ob als degewo-Mieterinnen & -Mieter oder als „außenstehende“ Dritte – uns dabei mit Ihren Ideen, Zuarbeiten, Anregungen und Vorschlägen – und vor allem in der lokalen Verknüpfung mit den örtlichen Mieterbeiräten – unterstützen würden!