



# „Sicheres Wohnen – Beteiligung. Verantwortung. Zusammenhalt.“

9. KONFERENZ DER MIETERRÄTE UND MIETERBEIRÄTE  
AM 10.11.2025

Dokumentation

Sicheres Wohnen  
Beteiligung, Beratung, Prüfung  
Anstalt öffentlichen Rechts

**ZUHAUSE  
IN BERLIN**



# Impressum

---

## 9. Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte „Sicheres Wohnen – Beteiligung. Verantwortung. Zusammenhalt.“

### Im Auftrag von:

#### Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung – Anstalt öffentlichen Rechts

Besucher\*innenadresse: Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Telefon: 030 901733010

E-Mail: [siwo@senstadt.berlin.de](mailto:siwo@senstadt.berlin.de)

[www.berlin.de/sen/wohnen/siwo/](http://www.berlin.de/sen/wohnen/siwo/)

Direktorin: Dr. Sandra Obermeyer

### Bearbeitet von:

urbanizers 

Urbanizers eG

Nordufer 15, 13353 Berlin

Telefon: 030 88922290

[www.urbanizers.de](http://www.urbanizers.de)

Marie Neumüllers (Projektleitung)

Maria Fernanda Godinho

Tinka Legvart

Titelbild: Frederik Ferschke

Berlin, Februar 2026

# Inhalt

---

<b>1. Grußwort</b> .....	<b>4</b>
Dr. Christian Ceconi, Vorstandsmitglied der Berliner Stadtmission	
<b>2. Grußwort</b> .....	<b>5</b>
Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	
<b>3. Begrüßung</b> .....	<b>7</b>
Dr. Sandra Obermeyer, Direktorin der Sichereres Wohnen - AöR	
<b>4. Keynote: „Mehr nachhaltige Lebensqualität! Positionen der Architektenkammer zum Wohnen in Berlin“</b> .....	<b>9</b>
Eike Richter, Vorstandsmitglied der Architektenkammer Berlin	
<b>5. Grußwort</b> .....	<b>14</b>
Grußwort von Malte Bädelt, Vorstandsmitglied der Gewobag AG	
<b>6. Ergebnisse aus den Gesprächsrunden</b> .....	<b>16</b>
6.1 Gesprächsrunde 1: Wohnen zwischen Leistbarkeit und Flexibilität. ....	16
6.2 Gesprächsrunde 2: Mieter*innenbeteiligung bei Modernisierungsverfahren .....	18
6.3 Gesprächsrunde 3: Starke Nachbarschaften & gutes Miteinander im Quartier. ....	20
6.4 Gesprächsrunde 4: Sichtbarkeit der Mieter*innengremien .....	22
<b>7. Diskussion: „Beteiligung. Verantwortung. Zusammenhalt.“</b> .....	<b>24</b>
Heike Kasten-Nkongolo, Vorsitzende des Mieterratsder STADT UND LAND	
André Ketzer, stellvertretender Sprecher des Mieterratsder degewo	
Dr. Heike Külper, Mitglied des Mieterbeirats Pankeviertel sowie des Mieterrats der GESOBAU	
Mathias Voigt, Mitglied des Mieterrats der HOWOGE	
<b>8. Die Konferenz in Bildern</b> .....	<b>26</b>
<b>9. Schlusswort und Verabschiedung</b> .....	<b>28</b>
Dr. Sandra Obermeyer und Marie Neumüllers	
<b>10. Kontakte und Vernetzungsmöglichkeiten</b> .....	<b>29</b>
<b>11. Programm</b> .....	<b>31</b>

# 1. Grußwort

---



© Frederik Ferschke

## Dr. Christian Ceconi, Vorstandsmittglied der Berliner Stadtmission

Sehr geehrter Herr Senator Gäbler, sehr geehrte Frau Direktorin Dr. Sandra Obermeyer, sehr geehrte Frau Vorständin Eike Richter, sehr geehrter Herr Vorstand Malte Bädelt, meine sehr verehrten Mieterräte und Mieterbeiräte, viele von Ihnen haben gerade an einer Führung über unser Gelände teilgenommen. Ich hoffe, Sie haben einen kleinen Einblick bekommen, was es bedeutet, wenn Menschen keine Wohnung und noch nicht mal mehr ein Dach über dem Kopf haben. Wir versuchen unseren Gästen mit Menschlichkeit zu begegnen und schnelle und unkomplizierte Hilfe zu bieten, die von Herzen kommt. Die negativen Auswirkungen von Wohnungslosigkeit sind immens und eine nachhaltige Verbesserung ist oft erst dann in Sicht, wenn die betroffene Person wieder in eine Wohnung einziehen und dort neue Wurzeln schlagen kann.

Heimat finden, Zuhause sein, sich geborgen und wohlfühlen, Gemeinschaft erleben – all das sind Themen, die uns mit Ihnen in Ihrem Engagement als Mieterräte und -rätinnen verbinden. Im Leitbild der Berliner Stadtmission haben wir uns darauf festgelegt: Als Vermieterin von Wohnraum und in unseren Projekten, wie hier im Zentrum am Hauptbahnhof. Wo auch immer wir uns engagieren, liegt uns Sozialraumorientierung und Stärkung der Nachbarschaften am Herzen.

„Beteiligung. Verantwortung. Zusammenhalt“. Diese drei Begriffe stehen über Ihrer heutigen Konferenz. Sie als Mieterräte und Mieterbeiräte stehen in Persona genau dafür ein: Sie engagieren sich für die Mieter:innen in Ihrem Wohnungsunternehmen. Sie sind an den Prozessen der Unternehmensleitung beteiligt und sorgen wiederum für mehr Mieterbeteiligung.

Sie übernehmen Verantwortung. Sie sind nicht nur Zaungäste, sondern kümmern sich aktiv um die Bedarfe vor Ort und packen direkt mit an. Ihre Arbeit stärkt den Zusammenhalt in unserer Stadt. Das finde ich großartig.

Die Herausforderungen in unserer Stadt Berlin sind groß: Der Berliner Wohnungsmarkt ist heiß umkämpft. So hören und lesen wir von Wohnraummangellage, Verdrängung von Mietern, Gentrifizierung. Das sind alles sehr große Themen, und ich weiß nicht, wie es Ihnen geht. Vielleicht fragen Sie sich auch: „Was kann ich angesichts dieser großen und komplexen Themen schon tun?“ Doch jede Veränderung fängt im Kleinen an. Nämlich genau dort, wo sich jemand beteiligt, Verantwortung übernimmt und Menschen zueinander bringt.

In unserer Strategie 2028 sprechen wir von „Neuer Urbanität“. Wir wollen Räume der Begegnung schaffen und die Kieze und Bezirke Berlins als soziale Räume begreifen. Es geht uns um mehr Lebensqualität, die mit etwas ganz Grundlegendem beginnt: einem sicheren Dach über dem Kopf. Weil wir die Dinge gerne ganz praktisch angehen, möchte ich Ihnen anbieten, unsere Gemeinderäume zu nutzen, wenn Sie Platz für Versammlungen brauchen.

Im Neuen Testament lesen wir sinngemäß von Jesus Christus: Die ganze Fülle des Himmels ist im kleinsten Samen verborgen, der im Glauben ausgesät, zu einem großen Baum werden kann, in dem die Vögel nisten. Ich wünsche Ihnen diese Herzenshaltung in Ihrem Engagement für die Berliner Mieter:innen und auch für den Austausch und die Begegnungen am heutigen Tag.

## 2. Grußwort



© Frederik Ferschke

### Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Es ist mir eine besondere Freude, heute hier bei Ihnen zu sein – bei der mittlerweile neunten gemeinsamen Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Schön, dass Sie alle da sind – vertraute Gesichter ebenso wie neue Mitstreiterinnen und Mitstreiter – herzlich willkommen! Dass Sie heute wieder so zahlreich erschienen sind, zeigt: Beteiligung von Mieterinnen und Mietern ist in Berlin lebendig. Sie ist Teil unserer Stadtpolitik geworden, Teil unserer Wohnkultur, Teil unserer Verantwortung füreinander.

Das Motto der heutigen Konferenz – „Sicheres Wohnen – Beteiligung. Verantwortung. Zusammenhalt.“ – bringt auf den Punkt, was unsere Stadtgesellschaft ausmacht und was wir weiter stärken wollen. Sicheres Wohnen ist mehr als eine Frage von Mieten und

Gebäuden. Es bedeutet, dass sich Menschen in ihrem Zuhause geborgen fühlen – wirtschaftlich, sozial und in ihrem Umfeld. Dass sie wissen: Hier wird meine Stimme gehört, hier bin ich Teil einer Gemeinschaft. Die SiWo und die LWU arbeiten gemeinsam daran, die Mieterschaft und Mietergremien für dieses Ziel zu unterstützen.

Die jährliche Konferenz hat sich als Ort des Austauschs, der Vernetzung und auch der offenen Diskussion etabliert. Und dafür möchte ich Ihnen zu Beginn Danke sagen. Danke für Ihr Engagement, für Ihre Zeit – und für Ihre Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen. Denn das, was Sie tun, geschieht neben Beruf, Familie und Alltag. Das verdient großen Respekt – und unsere Unterstützung. Die Mieterbeiräte und Mieterräte leisten einen wichtigen Beitrag: Sie sind die Verbindung zwischen der Mieterschaft, den Unternehmen und auch der Politik. Sie bringen Themen auf den Tisch, die sonst vielleicht ungehört blieben, und sie tragen mit dazu bei, dass Lösungen gefunden werden, die im Alltag funktionieren. Beteiligung ist kein Selbstzweck. Sie sorgt dafür, dass Menschen ihre Perspektiven einbringen können – dass Entscheidungen nachvollziehbar und tragfähig werden. Und sie stärkt das Vertrauen – zwischen den Mieterinnen und Mietern, den Wohnungsunternehmen und uns als Politik und Verwaltung.

Im vergangenen Jahr haben wir gemeinsam wichtige Schritte gemacht. Mit der Neuausrichtung der landeseigenen Anstalt „Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung und Prüfung“, kurz: SiWo, haben wir eine Einrichtung geschaffen, die Mietergremien, aber auch die Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt stellt und konkret unterstützt. Die Ombudsstelle für die Mieterinnen und Mieter der LWU und die Mietpreisprüfstelle für alle Berlinerinnen und Berliner sind heute verlässliche Anlaufstellen. Die Berichterstattung über die ersten Monate der Tätigkeit der Mietpreisprüfstelle im Oktober hat gezeigt, dass Berlin hier in der Tat großen Handlungsbedarf hat. Wir wollen daher diese Form der Unterstützung weiter verstärken, denn die Beratung der Prüfstelle wirkt: Sie zeigt bei überhöhten Mieten Handlungsmöglichkeiten gegenüber den Vermietern auf und weist ihnen bei besonders hohen Mieten auch den Weg zu den Bezirksämtern, die dann ein Ordnungswidrigkeitenverfahren anstrengen können. Dass dies ein wirksames Mittel sein kann, zeigt der Fall aus Friedrichshain-Kreuzberg, in dem ein Bußgeld von über 20.000 Euro gegen eine Vermieterin verhängt wurde. Die Ombudsstelle agiert mehr im Hintergrund; ihr Einfluss auf eine Verbesserung der Kommunikation zwischen LWU und ihrer Mieterschaft ist nicht zu unterschätzen. Wir wünschen uns als Senatsverwaltung eine zunehmend bessere Umsetzung des gesetzlichen Auftrags, in strittigen Angelegenheiten zwischen Mieterschaft und Unternehmen zu vermitteln.

Wir stehen als Stadt und Senat hier vor großen Herausforderungen: Wir wollen bezahlbare Mieten trotz steigender Baukosten, Klimaschutz, sozialer Ausgleich. Was tun wir als Senat?

Als erstes - wir bauen: Trotz wirtschaftlich schwieriger Lage sind in den letzten drei Jahren rund 50.000 neue Wohnungen entstanden - das bedeutet ein neues Zuhause für mehr als 100.000 Berlinerinnen und Berliner. Im Landeshaushalt wird ein großer Anteil der finanziellen Mittel für die Wohnraumförderung einsetzen, um bezahlbaren Wohnraum zu bauen, - der gleichzeitig klimagerecht ist; - und auch das soziale Umfeld, die erreichbare Nahversorgung sowie Sport- und Erholungsflächen berücksichtigt. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind bei alledem, was teilweise der Quadratur des Kreises gleicht, unsere wichtigsten und gleichzeitig verlässlichsten Partner. Zur Sicherung der Mieten wird der qualifizierte Mietspiegel 2026 neu erstellt; Vermieter von Sozialwohnraum werden bei zu hohen Mieten stärker sanktioniert. Es wird auch weiterhin eine kostenlose bezirkliche Mieterberatung geben.

Bei allem bleibt die Mitgestaltung durch Mietergremien ein verbindlicher Pfeiler der Partizipation - in Satzungen, in Verfahren und in der Praxis. Berlin ist eine Stadt, die von ihrem sozialen Zusammenhalt lebt. Und Sie sind diejenigen, die diesen Zusammenhalt im Alltag gestalten durch Gespräche im Treppenhaus, durch Vermittlung in schwierigen Situationen, durch Engagement für Ihre Nachbarschaft. Vielen Dank nochmals dafür.

Lassen Sie uns diesen Weg weiter gemeinsam gehen - mit Offenheit, mit gegenseitigem Respekt und mit dem klaren Ziel, dass Wohnen in Berlin für alle sicher, bezahlbar und lebenswert bleibt. Ich wünsche Ihnen eine inspirierende Konferenz, viele gute Gespräche und neue Impulse für Ihre wichtige Arbeit.

### 3. Begrüßung



© Frederik Ferschke

#### Dr. Sandra Obermeyer, Direktorin der Sichereres Wohnen - AÖR

Ich heiße Sie dieses Jahr erstmalig im Namen der „Sichereres Wohnen“ herzlich willkommen zur Konferenz der Mieter\*innengremien unter dem Titel: „Sichereres Wohnen - Beteiligung. Verantwortung. Zusammenhalt.“

Mit diesem Titel möchten wir unseren neuen Namen als Anstalt „Sichereres Wohnen“ und unsere neuen bzw. erneuerten Aufgaben in den Mittelpunkt der Konferenz stellen. Das Gesetz vom November letzten Jahres hat aus der Wohnraumversorgung die „Sichereres Wohnen - Beteiligung, Beratung und Prüfung“ - kurz: SiWo gemacht. Wir haben also ungefähr ein Jahr Erfahrung mit dem neuen gesetzlichen Auftrag und wir hatten keine Langeweile. Denn wir hatten eine Ombudsstelle für die Mieterschaft der LWU weiterhin anzubieten und erstmals Beratung

zum Mieterschutz für alle Mieterhaushalte Berlins mit Fokus auf Mietenbegrenzung; daraus ging die Mietpreisprüfstelle hervor, die im März dieses Jahres ihre Arbeit aufnahm.

Zur Ombudsstelle und Mietpreisprüfstelle, die beide für die Aufgaben Beratung und Prüfung stehen, hat Senator Gabler bereits Wichtiges gesagt. Ich möchte an dieser Stelle unseren Partnern asum und der Mieterberatung Prenzlauer Berg danken, ohne die wir als kleine Einrichtung diese Aufgaben für die Mieter\*innen nicht so gut bewältigen könnten.

Ich möchte im Weiteren besonders auf die „Beteiligung“ in unserem Namen zu sprechen kommen. Erstmals gibt das Gesetz für die Anstalt die Unterstützung und Beratung der Mietergremien vor; damit wird eine bereits bestehende Aufgabe aufgewertet. Wir haben nun das Mandat die Mieter\*innengremien zu unterstützen.

Unser Engagement im Bereich der Mieter\*innenbeteiligung und -beratung haben wir daher im vergangenen Jahr konsequent vorangetrieben. Besonders hervorheben möchte ich das unternehmensübergreifende Netzwerk der Mietergremien, das letztes Jahr auf der Konferenz der Mieterbeiräte und Mieterräte vorgestellt wurde. Es hat im Januar im Beisein von Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz Stephan Machulik seine Arbeit mit großer Tatkraft aufgenommen und in diesem Jahr viermal getagt. Ich möchte an dieser Stelle allen Mieterbeirat\*innen und Mieterrat\*innen für ihre engagierte Mitwirkung danken, wie den Kolleg\*innen aus den Wohnungsunternehmen, die ihre Rolle als Gäste des Netzwerks aktiv angenommen haben.

Mit dem Netzwerk schaffen wir eine Plattform für den sachlichen Austausch zu den Arbeitsbedingungen der Mieterräte und Mieterbeiräte über die Unternehmensgrenzen hinweg und fördern so eine stärkere Vernetzung und Zusammenarbeit der Mieter\*innengremien, möglicherweise auch der Unternehmen. Nach den Erfahrungen in diesem Jahr bin ich überzeugt, dass der unternehmensübergreifende Austausch Lösungsmöglichkeiten zutage fördert, die sonst verborgen bleiben; zudem kann das Netzwerk zu einem besseren Dialog zwischen den Mieter\*innengremien und den LWU beitragen und damit langfristig zu einer effektiveren Mieter\*innenbeteiligung. Die Austausche im Netzwerk zeigen, dass z.B. mangelndes Interesse am Ehrenamt, fehlende Bekanntheit der Mietergremien und der Mieterpartizipation überhaupt bei der Mieterschaft,

vielleicht auch in Teilen des Unternehmens - Herausforderungen für die amtierenden Mieterräte und Mieterbeiräte, aber auch für die LWU sind. Warum also nicht stärker gemeinsam nach Lösungen suchen, mehr kooperativ als konfrontativ?

Wie das klappt, werden wir dem Jahresbericht entnehmen können, den das Netzwerk im Frühjahr 2026 vorlegt; dort wird z.B. berichtet werden, dass beim Dauerbrennerthema „Räume für Mietergremien“ der Austausch über Unternehmensgrenzen hinweg sowohl für die Unternehmen wie auch die Mietergremien Vorteile bringt.

Ein weiterer wichtiger Schritt zu besserer Beteiligung der Mieterschaft, den wir gemeinsam mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen in diesem Jahr erarbeiten, sind die Leitlinien für Kommunikation und Partizipation bei Modernisierungsvorhaben. Dazu wollen wir uns heute auch in einer AG austauschen; in der Sache wünschen wir uns eine praktische Handreichung, die über die aktive Einbindung der Mietergremien eine gute, möglicherweise bessere Berücksichtigung von Belangen der Mieterschaft bei Modernisierungen befördert.

Wenn ich Kooperation, Kommunikation und Vermittlung betone, dann beschreibe ich einen Weg, eine Methode; sie ist getragen von dem Gedanken, dass sich Herausforderungen der Mieterbeteiligung in den LWU nur mit den LWU lösen lassen.

Unsere Richtschnur ist jedoch der gesetzliche Auftrag der Mietergremien und die Rechte und Pflichten, die für die Mietergremien und die LWU für die Mieterpartizipation daraus folgen. Wir haben das in einer Broschüre aktuell zusammengestellt, weil wir wissen, dass gesetzliche und andere Regeln nicht von allein wirken, sondern sie müssen gekannt und umgesetzt werden. Wir beraten, wir schulen, wir streiten und vermitteln auf der Grundlage dieser Regeln und unseres Auftrags und wollen beide Seiten - Unternehmen und Mietergremien - für gute Mieterbeteiligung in die Verantwortung nehmen. Die SiWo ist das Kompetenzzentrum für die Mietergremien und Mieterpartizipation der LWU. In dieser Rolle möchten wir in Zukunft noch stärker in Anspruch genommen werden. Eine sehr gute Gelegenheit wird sich dafür in 2026 bei der Evaluation der Satzung für die Mieterbeiräte ergeben.

Ich komme zum Schluss: Die Konferenz soll Gelegenheit zur Kooperation und Austausch, auch in einem weiteren Sinne geben, denn es ist gut ab und an den Blick zu weiten und zu schauen, welche Kooperationspartner, Expert\*innen bzw. Ratgeber\*innen es für Themen wie Vielfalt, Konflikt in Nachbarschaften und Gremien, Modernisierung oder aber gute Beteiligung geben kann; daher freue ich mich, dass wir heute u.a. die Architektenkammer als Inputgeberin zu relevanten Fragen des Bauen und Wohnens haben und jemand aus einem Quartiersmanagement da ist. Wir selber werden übrigens nun auch jenseits der Konferenz von Expert\*innen beraten und begleitet, denn wir konnten im letzten Jahr auch unseren Verwaltungsrat und den Fachbeirat einrichten, von dem einige Mitglieder zu Gast sind, was mich sehr freut.

Last but not least danke ich der Stadtmission, bei der wir diesmal zu Gast sind, auch für die Führung vorab, die uns alle daran erinnert, dass für manche Menschen, nicht die ungewollte Verdichtung, die hohe oder unverständliche Betriebskostenabrechnung, sondern Obdachlosigkeit das Problem ist, das der Senat auch mit Beteiligung der LWU bekämpft.

In diesem Sinne lassen Sie uns heute unter dem Motto „Sicheres Wohnen - Beteiligung. Verantwortung. Zusammenhalt.“ darüber diskutieren, wie wir gemeinsam Mieter\*innenbeteiligung erfolgreicher machen können, um mit diesem Baustein zu einem guten und sozialen Wohnen für alle in den Berliner LWU beizutragen. Herzlichen Dank für Ihr Interesse und Ihr Engagement!

## 4. Keynote: „Mehr nachhaltige Lebensqualität! Positionen der Architektenkammer zum Wohnen in Berlin“



© Frederik Ferschke

### Eike Richter, Vorstandsmitglied der Architektenkammer Berlin

Sie fragen sich vielleicht, warum heute ein Vertreter der Architektenkammer Berlin vor Ihnen steht. Um das einzuordnen, möchte ich zu Beginn kurz erläutern, wer wir sind und welchen Beitrag wir zu dieser Diskussion leisten können. Die Architektenkammer Berlin vertritt Hochbau-, Landschafts- und Innenarchitekt:innen sowie Stadtplaner:innen und zählt damit über 10.500 Mitglieder. Wir vertreten ihre Interessen, verwalten aber zugleich den Berufsstand und entlasten damit die Landesverwaltung. Zudem sind wir inhaltlicher Impulsgeber und beraten Politik und Verwaltung auf Grundlage unseres gesetzlichen Auftrags.

Unsere Struktur reicht von der Altersversorgung der Mitglieder über das Verleihen der Berufsbezeichnungen bis zur Registrierung von Wettbewerben. Wir sind

demokratisch verfasst: Aus der Mitgliedschaft wird eine Vertreterversammlung mit 41 Personen gewählt. Diese wählt den Vorstand, dem auch ich angehöre. Unser Präsident ist Eike Roswag-Klinge. Seine Vorgängerin war Theresa Keilhacker, die Sie vielleicht kennen. Wir verfügen zudem über einen Schlichtungsausschuss. Bei Konflikten zwischen Kolleg:innen untereinander oder ihren Auftraggebern müssen diese nicht vor Gericht gehen, sondern können ein kostengünstiges Schlichtungsverfahren nutzen und so Streit vermeiden. Inhaltlich arbeiten wir in Arbeitsausschüssen und Arbeitskreisen, etwa zum Thema Stadtentwicklung und Partizipation. Als Impulsgeber im Bereich Planen und Bauen verstehen wir uns als einer der großen Thinktanks in Berlin und publizieren zu aktuellen Themen. In diesem Zusammenhang sind wir Anfang des Jahres dem Aktionsbündnis Hitzeschutz der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege beigetreten, das auch von der Ärztekammer stark geprägt wird. Auf diese Weise haben wir zum Thema Hitzeschutz aus gesundheitlicher Perspektive planerische Aspekte eingebracht. Einige von Ihnen haben es vielleicht schon mitbekommen: Hitzeschutz ist insbesondere in Wohngebieten ein wichtiges Thema. Umso mehr hat es mich gefreut, bei der Eröffnung kleiner Hitzeschutzprojekte der degewo in Marzahn eine Keynote zu halten. Dazu haben wir auch eine Handreichung erstellt: „A wie Hitzeschutz – klimaresilientes und gesundes Bauen“. Als Architektenkammer betreiben wir auch Öffentlichkeitsarbeit. Ein Beispiel dafür ist der jährliche „Tag der Architektur“, an dem neue, gerade fertiggestellte Projekte besichtigt werden können – eine sehr publikumsrelevante Veranstaltung, zu der ich Sie sehr gerne einlade.

Jetzt komme ich zum eigentlichen Thema: „Mehr nachhaltige Lebensqualität! Positionen der Architektenkammer zum Wohnen in Berlin.“ Dabei handelt es sich um eine inhaltliche Arbeit, die wir zum Thema Wohnen erarbeitet haben. Im vergangenen Jahr haben wir dazu eine Broschüre veröffentlicht, aus der ich Ihnen einige Thesen sowie passende Projekte vorstellen möchte. Unter den Projekten, die ich Ihnen zeige, befinden sich auch solche, die wir am kommenden Tag der Architektur präsentieren werden. Bevor wir anfangen, zitiere ich kurz aus dem Vorwort der Broschüre:

„Dass in Berlin so viele eine Wohnung suchen, muss uns allen Ansporn sein. Wo Wohnungen fehlen, fehlt Lebensqualität. Die aber ist nur durch gutes Planen und Bauen zu gewinnen. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt: Die von der Politik aus gegebenen Neubauziele sind ambitioniert, vernachlässigen aber

wichtige baukulturelle, soziale und klimapolitische Ziele. Ziele, die für eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtentwicklung unverzichtbar sind. Die einseitige Fixierung auf hohe Neubaumargen priorisiert Quantität vor Qualität und Neubau vor Umbau. Damit steht sie der Bauwende entgegen [...]“.

In dieser Broschüre haben wir Positionen erarbeitet, die aus Sicht der Architektenschaft zentral sind und einen Beitrag zum gemeinsamen Diskurs aller Beteiligten leisten sollen. Insgesamt gibt es 14 Thesen, von denen ich Ihnen nun die wichtigsten vorstellen werde.

Die erste These lautet: „Der Schlüssel zur Lösung der Wohnungsfrage heißt Transformation.“ Dabei geht es uns um raumeffiziente, platzsparende Lösungen und um eine Stärkung des Suffizienzgedankens. Vielleicht kennen Sie diesen Begriff aus der Nachhaltigkeitsdebatte: Suffizienz bedeutet, sich zu fragen, was man wirklich braucht. Es geht darum, Quartiere zu revitalisieren, grüne Außenräume mitzudenken und neue Orte zum Leben zu schaffen. Warum nennen wir das Bauwende? Weil es um ressourcenschonendes Bauen in Kreisläufen geht. Unser Präsident Eike Roswag-Klinge würde sagen: Bauen in planetaren Grenzen. Dazu gehören auch neue Grundrisse und neue Wohnformen.

Ich zeige Ihnen hier ein Projekt aus Marzahn des Büros Wyld Landschaftsarchitekten für eine Wohnungsbaugenossenschaft. Das Projekt trägt den Titel „Park statt Straße“. Ausgangspunkt war eine doppelte Erschließung, eine sogenannte Parkspange. Im hinteren Bereich wurde ein Wendehammer angelegt, sodass die ursprüngliche, nun abgehängte, Parkspange umgestaltet werden konnte. Die frühere Verkehrsfläche wurde in eine Grünfläche mit Regenwassermanagement und klimaresilienter Bepflanzung umgewandelt – ein Ansatz, der unmittelbar an das Thema Hitzeschutz anknüpft. Auf diese Weise wurde der Straßenraum neu gestaltet, um Aufenthaltsqualität für die Bewohner:innen zu schaffen.

Die nächste These lautet: „Bestandertüchtigung vor Neubau ist das Leitbild zeitgemäßen Bauens.“ Dabei geht es darum, Potenziale im Bestand zu analysieren – also zunächst zu prüfen, was bereits vorhanden ist – und diese Bestände konkret zu heben. Dazu gehört auch, Abrisse nicht per se zu genehmigen. Das ist ein Thema, mit dem wir als Architektinnen und Architekten häufig zu kämpfen haben: Gebäude von unseren Kolleg:innen werden oft aus rein ökonomischen Gründen abgerissen, was besonders für Mieter:innen problematisch ist. Ersatzneubau führt, vor allem bei kommerziellen Bauherren, häufig zu erheblichen Mieterhöhungen. Wir wollen uns dem entgegen stellen und beispielsweise eine Abrissgenehmigung als Standard in Berlin einführen. Ziel ist es, Spekulation zu verhindern. Gleichzeitig geht es aber auch darum, Umnutzung zu ermöglichen, Umbau anzuziehen und Neubau als zweitbeste Lösung zu sehen. Das ist kein Entweder-oder, sondern eine klare Fokussierung auf den Bestand. Er soll erhalten und qualifiziert werden – denn genau das ist aus unserer Sicht praktizierter Mieterschutz und zugleich unverzichtbar für den Klimaschutz. Das bedeutet nicht, dass wir auf Neubau verzichten wollen. Aber ein ernsthafter Umbau kann den Neubaubedarf deutlich reduzieren, und diese Fokussierung ist uns besonders wichtig.

Ein Beispiel dafür ist der Umbau der ehemaligen Unternehmenszentrale der Gesobau im Märkischen Viertel: Anne Lampen Architekten haben das Gebäude in ein Mehrgenerationenhaus mit barrierefreien, altengerechten und familiengerechten Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten verwandelt. Grundlage war eine Analyse der Lücken und Defizite der Wohnraumversorgung im Märkischen Viertel. Das Projekt ist ein gelungenes Beispiel für die Umbaukultur, die wir vorantreiben wollen.

„Anders wohnen senkt den Flächenbedarf“ lautet unsere nächste These. Der Wohnflächenbedarf ist seit den 1990er-Jahren stark gestiegen: 1991 lag er in Deutschland bei 34,9 m<sup>2</sup> pro Person, 2024 bei 49,2 m<sup>2</sup>. In Berlin ist der Unterschied etwas geringer. Von 33 m<sup>2</sup> im Jahr 1991 auf rund 40 m<sup>2</sup> im Jahr 2024. Würde dieser Wert wieder sinken oder sich nur dem Niveau der früheren 1990er-Jahren annähern, hätten wir kein Wohnraumproblem. Deshalb ist das eines der Hauptthemen, die wir angehen müssen.

Natürlich kann man niemandem vorschreiben, nur in kleinen Wohnungen zu leben oder mit fünf Personen in einer Zwei-Zimmer-Wohnung auszukommen – darum geht es nicht. Es geht vielmehr darum, Multikodierung und Mehrfachnutzung zum Regelfall zu machen und nicht nur als Experiment zu behandeln. Dazu zählen Mehrgenerationenwohnformen, die es Menschen ermöglichen, möglichst lange im selben Haus oder Quartier



© Frederik Ferschke

zu bleiben, auch wenn sie nicht immer eine passgenaue Wohnung finden. Ebenso gehören Clusterwohnungen dazu, deren Einheiten flexibel kombinierbar sind. Genau solche Modelle sollen aktiv gefördert werden. Auch effizientere Grundrisse und neue Wohnformen sind Teil dieser Strategie. Darüber hinaus sollen Außenräume als „grünes Wohnzimmer“ genutzt werden. So kann der private Bedarf an Bewegungsflächen nicht nur in der eigenen Wohnung, sondern auch im gemeinschaftlichen Außenraum gedeckt werden – weg vom einfachen Abstandsgrün hin zu hochwertigem Wohngrün. Eine weitere These ist, dass sich die Wohnqualität nicht an Quadratmetern bemisst. Berlin braucht nicht zwingend mehr Wohnfläche, zumindest nicht theoretisch, sondern bessere Wohnungen.

Ein Beispiel dafür kommt von Kolleg:innen aus der Innenarchitektur, vom Büro Elisabeth Müller. Das Projekt liegt in Moabit und wird auch im Jahrbuch 2026 zu sehen sein. Besonders schön ist, dass es sich um ein privates Projekt einer Seniorin handelt: Sie wohnte zuvor in 87 m<sup>2</sup> Altbau, wollte sich verkleinern und wandte sich an eine Innenarchitektin. Entstanden ist eine vollwertige 33-m<sup>2</sup>-Singlewohnung, die den Wohnflächenwert von 1991 widerspiegelt – ein wirklich gelungenes Projekt. Eine weitere These dazu lautet: „Eine gute Innenarchitektin zu konsultieren ist oft schlauer, als erst einmal umzuziehen.“

Die nächste These lautet: „Wenn Neubau, dann nachhaltig.“ Wir sind selbstverständlich nicht gegen Neubau, aber wenn er erfolgt, muss er nachhaltig sein. Neubau muss ressourcenschonend und kreislaufgerecht umgesetzt werden – das sollte selbstverständlich sein. Es geht darum, energetisch optimiert zu bauen, denn das senkt die Nebenkosten und sichert eine auf Dauer tragbare Warmmiete. Außerdem geht es darum, gute Baustoffe und nachhaltige Bauweisen einzusetzen, die die Lebensqualität heute und in Zukunft verbessern können. „Das A und O“, und hier zitiere ich wieder aus dem Papier, „ist eine kompetente und gründliche Planung“ – auch der Außenräume. Ein wichtiger Schritt in diese Richtung war die Einführung eines qualifizierten Freiflächenplans, den die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erfreulicherweise im Juli eingeführt hat. Damit wird im Neubau sichergestellt, dass qualitätsvolle Außenräume entstehen.

Ein Beispiel dafür kommt aus Moabit: ein Projekt der Büros +2 und m2k architekten für einen gewerblichen Bauherrn. Im Innenhof findet eine Nachverdichtung statt, und der Neubau ist als Effizienzhaus 40 in Holzbauweise realisiert und mit Photovoltaik sowie Luftwärmepumpen ausgestattet – also sehr ökologisch umgesetzt. Gleichzeitig entsteht ein Mehrwert für die Mieter:innen im Bestand, etwa durch einen Tiny Forest im Hof. Die Hälfte der Wohnungen ist barrierefrei. Ein sehr gelungenes Beispiel aus unserer Sicht.

Eine weitere These lautet: „Weniger Regeln führt zu mehr Spielraum für Ideen.“ Und ebenso: „Lowtech macht Wohnen bezahlbar.“ Wir setzen uns für einen reduzierten Technikeinsatz ein, weil weniger Technik niedrigere Mieten bedeutet. Das heißt zum Beispiel, dass wir Kunstlicht minimieren, Tageslicht optimieren, Querluft ermöglichen und passiv gewonnene Solarenergie nutzen wollen. In diesem Zusammenhang möchte ich kurz den Begriff „Gebäude-Typ E“ erklären – E wie einfach oder E wie experimentell. Ursprünglich stammt das Konzept aus einem Projekt der Bayerischen Architektenkammer und der TU München. Inzwischen wurde es in Hamburg und Schleswig-Holstein aufgegriffen und ist nun auch über die „Einfach Bauen“-Initiative des Senats in Berlin angekommen, an der wir als Architektenkammer beteiligt sind. Wir sehen darin eine Art Befreiungsschlag, denn Deutschland ist aus unserer Sicht stark überreguliert: Mehr als 35.000 DIN-Normen machen Planen und Bauen kaum noch praktikabel.

Als Beispiel möchte ich ein Forschungsprojekt beziehungsweise Forschungshäuser vorstellen. Es handelt sich um ein Projekt des Büros Florian Nagler in Bad Aibling. Es befindet sich auf einem Konversionsstandort, einer ehemaligen Kaserne und ist in mehrfacher Hinsicht vorbildlich. Im Mittelpunkt stehen die konsequente Trennung von Gebäude- und Haustechnik sowie handwerkliche und einfache Bauweisen.

Eine weitere These nennt sich: „Weiterentwickeln statt Neu-Erschließen“. Das bedeutet: Wenn wir neue Wohngebiete erschließen, dann dort, wo bereits Infrastruktur vorhanden ist. Das Ziel sollte eine Netto-0-Versiegelung sein – also erst bestehende, bereits erschlossene Flächen bebauen, bevor neue Flächen in Anspruch genommen werden. Das kann ganze Stadtquartiere betreffen, idealerweise auf Konversionsflächen, wie ehemaligen Kasernen, statt auf der grünen Wiese. Aber auch kleinere Projekte zählen: ungenutzte Einkaufszentren, untergenutzte Bürostandorte oder Baulücken in Gründerzeitgebieten. Hier stehen mit dem Baurecht – zum Beispiel über Instrumente wie das „urbane Gebiet“ – Möglichkeiten zur Verfügung, bestehende Nutzungsformen besser zu aktivieren. Ziel ist es, ungenutzte oder untergenutzte Flächen in neue Wohnquartiere zu transformieren.

Dazu möchte ich ein kleinräumiges Projekt als Beispiel nennen. Es handelt sich um eine Baulücke in Neukölln, geplant von den Architekten IFUB\*. Es war tatsächlich eine sehr kleine Baulücke, die sich an den Hinterhof eines Bestandsgebäudes anschließt. Ein sehr schönes Projekt, das nur einen minimalen Fußabdruck hinterlässt und keine Baumfällungen im Innenhof erforderlich machte. Das Projekt ist ein gelungenes Beispiel für Nachverdichtung im Gründerzeitquartier. Gleichzeitig handelt es sich um ein ökologisches Bauprojekt mit Holzhybridbauweise und Gemeinschaftsräumen für die Bewohnerschaft.

Eine weitere These betrifft das Thema Beteiligung. Beteiligung ist für die Architektenschaft sehr wichtig, weil sie das Momentum des Wandels erhöht. Für uns geht es darum, die Bauwende kommunikativ zu begleiten und einzuordnen. Dabei geht es nicht nur um die Einbindung der Anwohnerschaft und die Schaffung von Akzeptanz und Mehrwert, sondern auch um Akzeptanz in der gesamten Stadtöffentlichkeit sowie um nachbarschaftliche Teilhabe und Kooperation.

Ein Beispiel dafür ist ein Projekt der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gesobau, das ich auch in meinem Büro LA.BAR mitbetreuen durfte: die HansasträÙe in Weißensee. Hier handelt es sich um eine Plattenbausiedlung der 1980er-Jahre, die behutsam saniert wurde. Ergänzt wurde der Bestand durch insgesamt vier Einzelpunthäuser der Architekten Arnold und Gladisch. Besonders gelungen ist aus unserer Sicht die Partizipationsstrategie: Schon zu Beginn des Projekts und während der Realisierung wurden gezielt Angebote für die Mieter:innen geschaffen. So konnten beispielsweise Bewohner:innen aus dem Plattenbau in die neuen Wohnungen ziehen, wenn sie neue Wohnformen suchten. Darüber hinaus wurden die Außenanlagen aufgewertet. Wir haben gezielt nach geeigneten Orten gesucht: So wurde ein vormals untergenutzter Parkplatz am Orankesee in einen Neubau mit Spielplatz umgewandelt, der sowohl den neuen, als auch den Bestandsmieter:innen einen echten Mehrwert bietet.

Berlin ist kreativ, wie nutzen wir das? In unserer Broschüre heißt es: „In Berlin liegen immense Potenziale für einen innovativen, qualitätsvollen und [...] preiswerten Wohnungsbau brach.“ Wettbewerbe werden im Wohnungsbau jedoch kaum durchgeführt. Wir bieten unsere innovative Expertise an und möchten, dass niedrigschwellige Wettbewerbe zur Regel werden. Es gibt viele junge und kreative Büros, die sich einbringen wollen, und die Architektenkammer berät in diesem Sinne. Wir hoffen zudem, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen hierbei auch eine Vorbildfunktion übernehmen.

Ein Beispiel dafür ist das Regensburger Viertel in Nürnberg: Ein Projekt von Kolleg:innen aus Berlin – Behles & Joachimsen und TOPOS. Es handelt sich um ein autofreies Stadtquartier als Nachverdichtung zwischen Verkehrsstrassen, entstanden aus einem Wettbewerb. Die Häuser sind wiederholend, aber abwechslungsreich gestaltet, und es gibt viel Grün. Solche Projekte hoffen wir in Berlin künftig noch öfter zu sehen.

Die letzte These lautet: „Soziale Nachhaltigkeit verdient Unterstützung.“ Wir möchten Konzepte zur Schaffung preiswerten Wohnraums fördern. Heute geht es dabei besonders um Sozialraumorientierung, wie sie auch die Stadtmission verfolgt. Bauherren, die solche Sozialraumkonzepte umsetzen, sollen belohnt werden. Dazu gehören beispielsweise landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, Baugruppen und Genossenschaften, die bei der Vergabe städtischer Grundstücke bevorzugt behandelt werden sollen – insbesondere, wenn sie gemeinnützige Träger sind.

Zum Abschluss möchte ich ein Projekt einer Baugruppe in der Malmöer Straße in Prenzlauer Berg vorstellen, das von christoph wagner Architekt\*innen umgesetzt wurde. Das Projekt zeigt nicht nur, wie Wohnraum für die neuen Bewohner:innen entsteht, sondern auch, wie Mehrwert für das Quartier geschaffen werden kann. Die Gemeinschaftsflächen und die Parktiefgarage dienen den Bewohner:innen; gleichzeitig wurde der bestehende Kiezladen, der vorher auf dem Grundstück war, erhalten und in das Projekt integriert. Das hat die Akzeptanz im Quartier deutlich erhöht, weil das Projekt auf das bestehende Angebot im Kiez reagiert hat.

Abschließend möchte ich einen Appell an Sie richten: Wenn Sie als Mieter:innen oder Vertreter:innen der Mieterschaft mit Nachverdichtung oder Baulückenerschließungen konfrontiert sind, gehen Sie nicht sofort in Abwehrhaltung, sondern suchen Sie das Gespräch mit den Akteur:innen. Viele sind bereit und dankbar für den Dialog – denn die meisten Menschen wollen gute Nachbarn sein.

In diesem Sinne danke ich Ihnen vielmals für Ihre Aufmerksamkeit und hoffe, dass Sie einige unserer Thesen mitnehmen können.

Zu den Positionen zum Wohnen der Architektenkammer Berlin: [https://www.ak-berlin.de/fileadmin/user\\_upload/Faltblaetter/Positionen\\_zum\\_Wohnen\\_in\\_Berlin.pdf](https://www.ak-berlin.de/fileadmin/user_upload/Faltblaetter/Positionen_zum_Wohnen_in_Berlin.pdf)

Zur gemeinsamen Handreichung zum klimaresilienten und gesunden Bauen „A wie Hitzeschutz“: [https://www.ak-berlin.de/fileadmin/user\\_upload/Fachthemen\\_Nachhaltiges\\_Planen\\_und\\_Bauen/A\\_Wie\\_Hitzeschutz\\_Gemeinsame\\_Handreichung\\_zum\\_klimaresilienten\\_und\\_gesunden\\_Bauen.pdf](https://www.ak-berlin.de/fileadmin/user_upload/Fachthemen_Nachhaltiges_Planen_und_Bauen/A_Wie_Hitzeschutz_Gemeinsame_Handreichung_zum_klimaresilienten_und_gesunden_Bauen.pdf)

## 5. Grußwort



© Frederik Ferschke

### Grußwort von Malte Bädelt, Vorstandsmitglied der Gewobag AG

Vielen Dank für die Einladung an die SiWo – Ich freue mich, heute hier zu sein!

Frau Dr. Obermeyer hat mich gebeten, stellvertretend für die landeseigenen Wohnungsunternehmen die Eröffnung der diesjährigen 9. Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte mit einem Grußwort zu begleiten. Dem komme ich gerne nach und begrüße Sie herzlich!

Es beeindruckt mich immer wieder zutiefst, mit wieviel Engagement Sie Ihr Ehrenamt ausüben! Was man tatsächlich schon daran sieht, dass Sie heute Abend so zahlreich hier versammelt sind. Das ist nicht selbstverständlich! Vielen Dank dafür und für die tolle Arbeit in den Kiezen und für die Nachbarschaften!

Ich kann für uns als Gewobag, aber auch für die Kollegen und Kolleginnen der anderen Unternehmen sprechen: Die Mietergremienarbeit sehen wir als DAS wichtigste Instrument der Partizipation unserer Mieterinnen und Mieter. Ihre Arbeit in den Quartieren und mit den Mieterinnen und Mietern vor Ort ist für unsere Unternehmen ein wertvoller Mehrwert. Ihr Wissen und Einsatz helfen uns, die Interessen der Mieterschaft besser zu verstehen und umgekehrt, notwendiges Verständnis für unsere unternehmerischen Entscheidungen bei den Betroffenen zu schaffen.

Die gesetzliche Verankerung der Mietergremien in Berlin halte ich für eine logische und richtige Konsequenz aus den wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und Rahmenbedingungen. Noch nie war Kommunikation so schnell und auch so kurzlebig wie heute – Social-Media, Internet, Smartphones und WhatsApp-Gruppen sorgen dafür, dass sich Nachrichten teilweise selbst überholen. Und nicht alles ist immer echt oder richtig oder vollständig. Und damit wird, was eigentlich eine fortschrittliche und begrüßenswerte Entwicklung ist, zu einem nicht kalkulierbaren Risiko! Allerdings nur dann, wenn wir es zulassen. Wir können dem begegnen, indem wir aufeinander zugehen, miteinander reden, Unverständliches hinterfragen, uns zuhören und uns gegenseitig auch vertrauen.

Mir begegnet immer wieder der Vorwurf, wir würden als Unternehmen die Anliegen der Mietergremien nicht ernst nehmen oder gar die Arbeit der Mietergremien blockieren. Ich versichere Ihnen: Alle Kolleginnen und Kollegen in der Mietergremienarbeit stehen mindestens genauso engagiert an Ihrer Seite, wie Sie an der Seite der Mieterschaft! Sie, liebe Mietergremien, werden gehört und verstanden! Sie sind ein wichtiger Impulsgeber für uns und Ihre Interessen finden Berücksichtigung.

Ich möchte heute bei Ihnen aber ebenso um Verständnis werben, wenn manche Themen nicht von heute auf morgen geändert werden können. Arbeitsabläufe und Prozessoptimierungen brauchen in Unternehmen unserer Größenordnungen oft Zeit. Es holpert und ruckelt auch an einigen Stellen, auch mal heftig. Das spüren dann leider auch Sie.

Ich selbst habe lernen müssen, dass Veränderungen oft länger dauern, als es mir selbst lieb ist. Ich kann sehr gut verstehen, dass Sie als Betroffene uns mit einer Erwartung begegnen. Vor allem, weil die Mieterschaft hinter Ihnen steht und Sie in die Pflicht zu nehmen versucht. Sie können versichert sein, dass wir es als unsere

Aufgabe verstehen und es ist unser selbst erklärtes Ziel, gemeinsam mit Ihnen die nötige Geduld und Ausdauer aufzubringen, um nachhaltige Erfolge zu sichern.

Gleichwohl sehe ich immer wieder – und freue mich sehr darüber – wie viele Erfolge und Einfluss Sie haben. Da gibt es die sofort und schnell sichtbaren Themen in den Quartieren, die sie anregen, begleiten und initiieren. Um nur einige zu nennen: Mietersprechstunden, Pflanzaktionen, Müllsammelaktionen, Quartiersfeste, Urban Gardening Projekte, Hauscafés und vieles, vieles mehr. Hier sind Sie dabei. Hier sehen unsere MieterInnen Sie in Aktion und man spürt, wofür man das Ehrenamt macht und Zeit und Energie darin investiert.

Und auch die übergreifenden Themen: Es waren doch gerade die Mietergremien, die eindringlich gefordert haben, dass die Gewobag wieder eigene Hauswarte beschäftigen sollte. Wir haben Sie gehört und Ihre Vorschläge und Hinweise sind natürlich Teil des Prozesses gewesen. Wir haben eine Tochtergesellschaft gegründet und in diesem Sommer in einigen Beständen bereits die Hauswartleistungen übernommen. Im nächsten Sommer werden wir den Hauswart Plus Service im gesamten Bestand übernehmen.

Selbstverständlich nehmen wir uns auch selbst in die Pflicht. Wir reflektieren unser Handeln kritisch und arbeiten daran, zum Beispiel unseren Service kontinuierlich zu verbessern. Dafür optimieren wir Prozesse, schulen unsere Mitarbeitenden und investieren in innovative Technologien, um zeitgemäß schneller und besser auf Ihre Bedürfnisse reagieren zu können. Auch hier wirken Sie direkt und indirekt mit. Ihr Engagement wirkt! Eine partnerschaftliche Zusammenarbeit führt zum Erfolg. Dass Ihnen nicht alle unsere Antworten gefallen, das gehört zu einer funktionierenden Partnerschaft dazu. Man ist auch mal unterschiedlicher Meinung. Es sind Entscheidungen im Rahmen der unternehmerischen Verantwortung zu treffen – das mag nicht immer den Vorstellungen und Wünschen des Einzelnen entsprechen. Wichtig ist, dass wir im Gespräch bleiben und auch abweichende Meinungen respektieren.

Und hier kommt die SiWo ins Spiel. Wir nehmen auch die wichtige Rolle der Anstalt „Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung“ als Beraterin der Mietergremien und der Unternehmen und als begleitende Akteurin wahr. Ihre Arbeit in der Vermittlung zwischen den Mietergremien und den Unternehmen, aber auch in der Vermittlung und Vernetzung zwischen den Mietergremien untereinander ist von großer Bedeutung und für alle Seiten ein Gewinn. Es ist gut zu wissen, dass die Mietergremien neben unseren engagierten Kolleginnen und Kollegen auch bei der SiWo verlässliche Ansprechpartner und Ansprechpartnerinnen finden, die ihre Arbeit unterstützen und das Miteinander der koordinieren. Der Blick über den Tellerrand, das Zusammenführen gelingt oft dann doch aus der Außenperspektive noch etwas leichter. Vielen Dank an Frau Dr. Obermeyer und die Kolleginnen und Kollegen an dieser Stelle!

Liebe Mieterbeiräte und Mieterräte – es ist Ihr Engagement, das die Brücke zwischen Mieterschaft und Wohnungsunternehmen festigt – das möchte ich noch einmal hervorheben und dafür danke ich Ihnen!

## 6. Ergebnisse aus den Gesprächsrunden

Im weiteren Verlauf teilten sich die Vertreter\*innen der Mieterräte und Mieterbeiräte auf vier Gesprächsrunden auf. Jede Gruppe arbeitete zu einem eigenen Themenschwerpunkt und wurde dabei von Inputgeber\*innen unterstützt, die mit ihren Beiträgen neue Denkanstöße lieferten. Dabei wurden neben den Anliegen der Mieter\*innen auch die Perspektiven der Mieter\*innengremien sowie der LWU und der SiWo berücksichtigt bzw. eingebracht, um gemeinsam tragfähige Lösungsansätze zu entwickeln.

### 6.1 Gesprächsrunde 1: Wohnen zwischen Leistbarkeit und Flexibilität

Begleitet von Irene Bartusch und Knut Beyer (Ombudsstelle - asum), und Tamara Brehm und Daniella Michalek (Mietpreisprüfstelle - Mieterberatung Prenzlauer Berg) und Valentin Wittig (Urbanizers)



© Frederik Ferschke

Die erste Gesprächsrunde widmete sich den Herausforderungen rund um bezahlbares und flexibles Wohnen in den Beständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Im Mittelpunkt standen dabei zwei zentrale Instrumente der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und den landeseigenen Wohnungsunternehmen: das Leistbarkeitsversprechen und der Wohnungstausch. Die Diskussion beleuchtete sowohl die strukturellen Hürden als auch praktische Schwierigkeiten bei der Umsetzung dieser Angebote und erarbeitete Ansätze für Verbesserungen.

Zu Beginn stellten die Vertreterinnen der Mietpreisprüfstelle ihre Arbeit vor. Das kostenlose Angebot wurde als Reaktion auf gestiegene Mieten eingerichtet und bietet individuelle, ausführliche Mietpreisberatungen an. Die Mietpreisprüfstelle versteht sich als Ergänzung zur bezirklichen Mieterberatung, ihr besonderer Schwerpunkt liegt auf der Überprüfung von Neumieten sowie der Anwendung der Mietpreisbremse und von §5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG). Neben der Mietpreisprüfstelle berät die Ombudsstelle speziell Mietparteien der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Ein besonderer Appell ging an die Mieterbeiräte und Mieterräte, als Multiplikatorinnen für die Ombudsstelle zu wirken und deren Angebote bekannt zu machen. Mieter\*innen sollen sich bei Zweifeln an ihre Beratungsstellen wenden, da jede zu hoch angesetzte Miete in den nächsten Mietspiegel einfließt und damit das gesamte Mietpreisniveau beeinflusst.

Im Verlauf der Gesprächsrunde wurde deutlich, dass der Wohnungstausch große Herausforderungen mit sich bringt. Mehrere Teilnehmenden berichteten von erheblichen Schwierigkeiten bei der praktischen Umsetzung. Das bestehende Tauschportal funktioniere nicht zufriedenstellend, die Anzahl erfolgreicher Tausche sei gering.

Zentrale Probleme wurden in langwierigen Verwaltungsprozessen gesehen, in notwendigen Sanierungen vor dem Wechsel, fehlenden Pufferzeiten für den Umzug und in einigen Fällen Asbestschäden, die zunächst beseitigt werden müssen. Besonders langwierig ist der Tausch zwischen unterschiedlich großen Wohnungen.

Ein weiteres grundlegendes Problem ist der fehlende ökonomische Anreiz für Bestandsmieter\*innen. Altverträge für große Wohnungen sind häufig günstiger als Neuverträge für kleinere Wohnungen. Ein Umzug in eine bedarfsgerechtere, kleinere Wohnung bedeutet für viele Mieter\*innen eine höhere Miete. Um diese strukturellen Probleme zu diskutieren und eigene Vorschläge aus Mieter\*innensicht zu machen hat sich, eine unternehmensübergreifende Arbeitsgruppe zum Wohnungstausch von Mieterrät\*innen gegründet. So könnten Anreize



© Frederik Ferschke

für den Wohnungstausch und Kosten für notwendige Sanierungen durch Zuschüsse vom Senat gedeckt werden. Wichtig ist auch, dass Menschen in ihren vertrauten sozialräumlichen Bezügen bleiben können.

Als positive Aspekte des Wohnungstauschs wurden die ökologische Sinnhaftigkeit und die Synergieeffekte hervorgehoben. Durch bessere Nutzung des vorhandenen Wohnraums kann die Wohnungsnot gesenkt und Geld gespart werden, da weniger Neubau notwendig ist.

Neben dem Wohnungstausch wurde das Leistbarkeitsversprechen als wichtiges Instrument diskutiert und grundsätzlich begrüßt. Ein zentraler Kritikpunkt ist jedoch, dass es sich ausschließlich auf die Nettokaltmiete bezieht, während Betriebskosten nicht berücksichtigt werden. Gerade diese Nebenkosten belasten viele Haushalte erheblich, sodass das Leistbarkeitsversprechen in seiner jetzigen Form nur begrenzt sein Ziel erreicht. Die Teilnehmenden forderten, hier den Druck auf die Politik zu erhöhen, um eine umfassendere Lösung zu finden.

Abschließend wurden die Themen Wohnungsvergabe und Losverfahren adressiert. Einerseits sind Transparenz und Diskriminierungsfreiheit notwendig und sinnvoll, andererseits äußerten mehrere Teilnehmenden die Sorge, dass ein rein algorithmisches Losverfahren die Bedürfnisse im Quartier nicht ausreichend berücksichtigt. Überlegungen zu den lokalen sozialen Dynamiken sollen stärker in die Wohnungsvergabe einfließen.

Trotz aller Herausforderungen wurde deutlich, dass sowohl das Leistbarkeitsversprechen als auch der Wohnungstausch wichtige Bausteine für bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen sein können. Die strukturellen Rahmenbedingungen sollten aus Mieter\*innensicht jedoch verbessert werden – durch finanzielle Anreize, schnellere Verwaltungsprozesse und politische Unterstützung.

## 6.2 Gesprächsrunde 2: Mieter\*innenbeteiligung bei Modernisierungsverfahren

Begleitet von Katrin Baba-Kleinhaus (degewo) und Marie Neumüllers (Urbanizers)

Die zweite Gesprächsrunde befasste sich mit der Frage, wie Mieter\*innengremien in Modernisierungsverfahren wirksam eingebunden werden können. Grundlage der Diskussion bildeten die „Leitlinien für Kommunikation und Partizipation bei Modernisierungsverfahren“, die aktuell von der SiWo gemeinsam mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) erarbeitet werden. Diese sollen einen praktischen Orientierungsrahmen für rechtzeitige und transparente Kommunikation sowie Spielräume der Beteiligung von Mieter\*innengremien und Mieter\*innen bei komplexen Modernisierungsvorhaben schaffen. Die SiWo gab einen Einblick in den aktuellen Arbeitsstand, was durch Inputs der LWU ergänzt wurde.



© Frederik Ferschke

Die Leitlinien heben insbesondere die Multiplikationsfunktion der Mieterbeiräte hervor, welche für die Unterstützung der Mieter\*innen vor Ort essentiell ist. Ziel ist es, Transparenz, Aufklärung, Verständnis und Akzeptanz für Modernisierungen zu fördern – unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Satzungen zur Mitwirkung der Mieter\*innengremien.

Zunächst wurde geklärt, worum es konkret geht: Die Leitlinien thematisieren große Modernisierungsvorhaben, keine kleinen Einzelmaßnahmen. Modernisierungen sind bauliche Veränderungen, durch die beispielsweise Energie und Wasser eingespart wird, der Wert der Wohnung steigt, die Wohnverhältnisse

sich verbessern oder neuer Wohnraum geschaffen wird. Sie unterscheiden sich von Erhaltungsmaßnahmen wie Instandhaltung und Instandsetzung, da sie umlagefähig sind bzw. Auswirkungen auf die Mieten haben. Oft sind Erhaltungsmaßnahmen aber Teil von großen bzw. komplexen Modernisierungsvorhaben.

Die LWU sind zum Teil gesetzlich dazu verpflichtet, Modernisierungsmaßnahmen umzusetzen.

Im weiteren Verlauf wurden die gesetzlichen Grundlagen der Beteiligung erläutert. Das Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG) verpflichtet in § 7 zur engen Zusammenarbeit mit den Mieter\*innenvertretungen und zu rechtzeitiger Information. Nach § 8 befassen sich Mieterräte mit Modernisierung und Instandhaltung und geben Stellungnahmen zur Investitionsplanung der LWU ab, welche ihnen vor der Aufsichtsratsbefassung vorgestellt wird.

Die gesetzlich vorgesehene Einbindung der Mieter\*innengremien geht über die Mindestanforderungen einer Informationspflicht der LWU gegenüber den Mieter\*innen hinaus und sieht eine besonders frühzeitige Information sowie einen aktiven Dialog vor. Daher wird im Rahmen der Leitlinien zwischen der Einbeziehung betroffener Mieter\*innen (im Fokus steht hier das individuelle Mietverhältnis) und der Einbeziehung von Mieter\*innengremien (strukturierte Beteiligung auf Quartiers- und Unternehmensebene) differenziert.

Anhand einer Grafik<sup>1</sup> wurde der schematische Ablauf von Modernisierungsverfahren vorgestellt. Dabei wurde hervorgehoben, dass eine Beteiligung vor allem in den frühen Planungsphasen nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) möglich und sinnvoll ist. Ab Planungsphase 4 sind Änderungen kaum mehr realisierbar, da die Planungen dann soweit vorangeschritten sind, dass nachträgliche Anpassungen erhebliche Mehrkosten verursachen würden. Es muss daher frühzeitig genug Zeit eingeplant werden, wenn

<sup>1</sup> Während der Diskussion zeigte sich, dass die Grafik einige missverständliche Formulierungen enthielt, daher wurde sie in der Präsentation, welche mit dieser Dokumentation zur Verfügung gestellt wird, geändert.



© Frederik Ferschke

Beteiligungen durchgeführt werden sollen, um deren Ergebnisse auch umsetzen zu können. Zudem haben die Teilnehmenden der AG mehrfach betont, dass Mieterbeiräte deutlich vor der allgemeinen Mieterschaft informiert werden sollten, um ihre Funktion als Multiplikatoren und erste Anlaufstelle angemessen wahrnehmen zu können.

Deutlich wurde auch, dass Beteiligung kein Standardverfahren, sondern für jedes Vorhaben individuell zu entwickeln ist. Dabei gilt es, realistisch einzuschätzen, wo tatsächlich Gestaltungsspielräume bestehen und wo bauliche, rechtliche oder wirtschaftliche Zwänge die Möglichkeiten begrenzen. Als unterstützendes Instrument wurde der Steckbrief zur Beurteilung der Partizipation vorgestellt. Er hält Basisdaten, besondere Rahmenbedingungen sowie geplante Beteiligungsformate und Informationszeitpunkte fest. Auf diese Weise lässt sich präziser bestimmen, welcher Beteiligungsbedarf besteht und welche Spielräume realistisch verfügbar sind. Spielräume für Beteiligung können sich vorrangig z.B. bei der Gestaltung des Wohnumfelds und von Gemeinschaftsflächen ergeben.

Abschließend wurde festgehalten, dass Mieter\*innenbeteiligung bei Modernisierungsverfahren ein komplexes und fortlaufendes Thema ist. Die Gesprächsrunde verdeutlichte den Bedarf, die Handlungsspielräume der Mieter\*innengremien zu konkretisieren. Zentral bleibt die Frage des „rechtzeitig“: Nur wenn Mieterbeiräte frühzeitig informiert werden, können sie ihre Rolle als Multiplikatoren wahrnehmen. Beteiligungsformate müssen projektbezogen entwickelt und an vorhandene Spielräume wie auch Grenzen angepasst werden. Leitlinien und Steckbrief bieten dafür wichtige Orientierung; beide befinden sich noch in Abstimmung mit den LWU und die Ergebnisse der AG als Werkstattgespräch werden einfließen und zudem werden sie auf Grundlage praktischer Erfahrungen fortgeschrieben.

## 6.3 Gesprächsrunde 3: Starke Nachbarschaften & gutes Miteinander im Quartier

Begleitet von Charlotte Weber und Alexander Thom (Fair mieten - Fair wohnen) und Maja Wegmann (Urbanizers)

Die Gesprächsrunde widmete sich der zentralen Frage, wie ein lebendiges und solidarisches Miteinander im Quartier gestaltet und gesichert werden kann. Im Zentrum der Gesprächsrunde standen die Fragen: Wie sieht ein gutes Miteinander im Quartier aus? Was braucht es dafür und wie kommt man dahin? Ein besonderes Augenmerk lag auf der diskriminierungssensiblen Perspektive, die durch „Fair mieten - Fair wohnen. Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt“ eingebracht wurde.



© Frederik Ferschke

Nach einer kurzen Murmelrunde wurden zu Beginn Grundvoraussetzungen für ein gutes Zusammenleben im Quartier reflektiert. Die Teilnehmenden benannten vor allem Werte wie Respekt, Freundlichkeit, Inklusion, Rücksichtnahme, Vertrauen, gegenseitige Unterstützung, Engagement und eine offene Kommunikation. Auch Orte für Begegnungen wurden mehrfach genannt, wie z. B. sich zugewandte Bänke im Außenraum, Spielplätze, Gärten oder Gemeinschaftsräume, die auch den Mieterbeiräten zur Verfügung stehen. Informelle Begegnungen, etwa über die Paketannahme im Haus tragen zusätzlich zu niedrighschwelligem Kontakten bei. Wichtige Grundvoraussetzung ist darüber hinaus auch ein attraktives und gepflegtes Wohnumfeld.

Die Teilnehmenden betonten zudem die Bedeutung sozialer Durchmischung in Quartieren (z. B. in Bezug auf Alter, Herkunft oder sozialer Status). Gleichzeitig wurde hervorgehoben, dass insbesondere in Neubauquartieren besondere Herausforderungen entstehen. Eine neu zusammengesetzte Mieterschaft verfügt noch nicht über gewachsene Beziehungen oder Routinen. Daher braucht es in der Anfangsphase gezielte Strukturen und Angebote, um das soziale Miteinander zu stärken und nachbarschaftliche Netzwerke aufzubauen.

Nach einer Zusammenfassung der Grundvoraussetzungen und einem Wunschbild des guten Miteinanders gab die Fachstelle Fair mieten - Fair wohnen einen kurzen Input-Vortrag. Charlotte Weber und Alexander Thom stellten die Beratungsarbeit der Fachstelle vor und ermöglichten einen Einblick in typische Konfliktverläufe aus Sicht von Menschen mit Diskriminierungserfahrungen. Besonders problematisch wird es dort, wo Vorurteile und falsche Vorwürfe benutzt werden um sich gegen Nachbar\*innen durchzusetzen, oder sie aus der Nachbarschaft zu drängen. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass man aus verschiedenen Gründen diskriminiert werden kann: Herkunft, Sprache, Geschlechteridentität, sexuelle Orientierung, Behinderung oder chronische Krankheit, Alter oder sozialer Status.

Neben der Sensibilisierung für Konfliktfelder und die Sicht der Betroffenen zeigten sie auf, welche Unterstützungsleistungen die Fachstelle anbieten kann. Für Beratungen sind sie telefonisch, per E-Mail oder vor Ort verfügbar. Die Fachstelle verfügt zudem über umfangreiches Informationsmaterial (siehe auch <https://fairmieten-fairwohnen.de/ratgeber-fachliteratur/>) und bietet Unterstützung in akuten Konfliktsituationen und in der Kommunikation mit den Wohnungsunternehmen an, um Eskalationen vorzubeugen und Menschen zu unterstützen, die durch Diskriminierung in diesen Konflikten schlechter gestellt sind.



© Frederik Ferschke

Im zweiten Teil der Diskussion ging es um Faktoren, die das Miteinander im Quartier beeinträchtigen. Genannt wurden unter anderem Lärm, Müll, defekte Infrastruktur (z. B. Aufzüge) sowie Untervermietungen.

Im gemeinsamen Austausch wurden erste Strategien zur Konfliktbearbeitung und Rollenklärungen herausgearbeitet. Deutlich wurde, dass Mieterbeiräte hier leicht in eine Überforderung und Verschiebung ihrer ehrenamtlichen Rolle geraten. Wichtig ist (und bislang nicht ausreichend bekannt) an wen sich Mieterbeiräte und Anwohner\*innen bei einem Konflikt wenden können. Essenziell sei deshalb eine gute Vernetzung mit den LWU und weiteren Akteuren sowie Nennungen von Ansprechpersonen. Darüber hinaus wurde auf den sozialen Versorgungsauftrag der LWU hingewiesen. Sie stellen Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht, insbesondere auch für Menschen mit geringen Einkommen.

## 6.4 Gesprächsrunde 4: Sichtbarkeit der Mieter\*innengremien

Begleitet von Ines Müller (Quartiersmanagement High-Deck-Siedlung/Sonnenallee Süd, Weeber+Partner), Giesela Decker und Ole Buchwaldt (GESOBAU) und Tinka Legvart (Urbanizers)

Zu Beginn der Gesprächsrunde erfolgten drei Kurzinputs, die unterschiedliche Ebenen der Mieter\*innenbeteiligung sichtbar machten: die Ebene des Wohnhauses durch Giesela Decker (Bewohnerin der Wohnhausgruppe Mühlenstraße, GESOBAU-Bestand), die Quartiersebene durch Ines Müller (Quartiersmanagement High-Deck-Siedlung/Sonnenallee Süd, Weeber+Partner) sowie die LWU-übergreifende und stadtweite Struktur- und Vernetzungsebene durch Dr. Max Gigling (SiWo). Dieser Einstieg zeigte, wie Sichtbarkeit von Mieter\*innengremien in Hausgemeinschaften, im Quartier und auf übergeordneter Ebene entsteht. Auf dieser Grundlage wurde anschließend gemeinsam diskutiert, welche Kommunikationswege, Infrastrukturen und Unterstützungsstrukturen dazu beitragen, die Arbeit von Mieterräten und Mieterbeiräten für die Bewohnerschaft erkennbarer zu machen.



© Frederik Ferschke

Giesela Decker gab Einblicke in das Zusammenleben der vielfältigen Hausgemeinschaft in der Mühlenstraße. Sichtbarkeit und Aktivierung entstehen dort vor allem durch einen offenen, gemeinschaftlich nutzbaren Raum, einen Haus-Chat sowie digitale und analoge Kalender, über die gemeinsame und private Nutzungen koordiniert werden. Viele Angebote, etwa Kinderaktionen, Sprachcafé oder Filmabende, sind selbstorganisiert und werden von engagierten Nachbar\*innen getragen. Das Urban-Gardening-Projekt, das frühzeitig mit Workshops begleitet wurde, wird inzwischen von einer festen Gartengruppe getragen. So entsteht ein lebendiges, gut vernetztes Miteinander im Haus.

Ines Müller zeigte, wie das Quartiersmanagement die Sichtbarkeit von Mieterbeiräten in einem großen und vielfältigen Gebiet stärkt. In dem Neuköllner Quartier arbeiten ehrenamtliche Mieterbeirat\*innen der STADT UND LAND und der HOWOGE. Zentrale Instrumente sind Öffentlichkeitsarbeit rund um die Wahlen, persönliche Ansprache, Social Media, Plakate und der quartiersweite Flyer „Deck-Blatt“. Ebenso wichtig ist die Vorstellung der Beiräte mit Fotos sowie klar sichtbare Informationen zu Erreichbarkeit und Sprechstunden. Das Quartiersmanagement übernimmt eine wichtige Multiplikatorenrolle, indem es Informationen zielgenau verbreitet und den Beiräten praktische Reichweite verschafft.

Dr. Max Gigling stellte das Netzwerk der Mietergremien vor, das Austausch, Zusammenarbeit und gemeinsame Standards zwischen den Mieter\*innengremien aller landeseigenen Wohnungsunternehmen fördert. In den Arbeitssitzungen des Netzwerks erwies sich dabei die Sichtbarkeit der Gremien als ein zentrales Querschnittsthema. Vier Bereiche spielen dabei eine große Rolle: im Quartier (Räume, Schaukästen), digital (Webseiten, Social Media, Videos), auf Papier (Mieterzeitungen, Flyer) und im persönlichen Kontakt (Veranstaltungen, Willkommensabende). Die Abstimmung mit den LWU zur Nutzung unternehmensseitiger Kommunikationskanäle kann von Mieter\*innengremien als Herausforderung wahrgenommen werden.

Deutlich wurde, dass Sichtbarkeit vor allem dann entsteht, wenn persönliche Präsenz im Quartier mit analogen und digitalen Kommunikationsformen verbunden wird. Wirksame Ansprache gelingt besonders über niedrigschwellige Angebote, regelmäßige Begegnungen vor Ort und das Teilen konkreter Erfolgserlebnisse. Beispiele zeigten, dass gemeinschaftlich nutzbare Räume, Urban-Gardening-Projekte oder nachbarschaftliche Aktivitäten wie Feste, Sprachcafés oder Spielabende die Sichtbarkeit der Gremien spürbar erhöhen. Haus-Chats, mehrsprachige Aushänge oder digitale und analoge Kalender erleichtern dabei die Beteiligung und erweitern die Reichweite.



© Frederik Ferschke

Eine zentrale Voraussetzung ist eine funktionierende kommunikative Infrastruktur: Funktions-E-Mail-Adressen, öffentliche Veranstaltungskalender, gut zugängliche Informationspunkte wie Schaukästen sowie einfache Wege, Kontakt aufzunehmen. Wo vorhanden, kann auch das Quartiersmanagement unterstützen – etwa durch Öffentlichkeitsarbeit, Verteilung von Materialien oder Raumvermittlung.

Erfahrungen aus der Praxis zeigten zudem, dass sichtbare Präsenz im Außenraum – etwa durch Sprechstunden oder Treffen im Freien – niedrigschwellige Kontaktmöglichkeiten schafft. Persönliche Ansprache bei Festen, Rundgängen oder direkt im Hausaufgang kann helfen, neue Interessierte zu gewinnen und Vertrauen aufzubauen. Erfolgreiche Öffentlichkeitsarbeit macht konkrete Ergebnisse sichtbar, wie etablierte Nachbarschaftsgärten, gut genutzte Räume oder gelöste Alltagsprobleme.

Gleichzeitig wurde deutlich, dass Kommunikations- und Datenstrukturen weiter verbessert werden müssen. Unterschiedliche Zuständigkeiten, fehlende Schaukästen, Abhängigkeiten von Unternehmenskanälen oder unklare digitale Prozesse erschweren kontinuierliche Sichtbarkeit. Dennoch zeigt die Diskussion: Bereits kleine Ressourcen – etwa ein jährliches Budget für Öffentlichkeitsarbeit – können viel bewirken, wenn sie gezielt eingesetzt werden, z. B. für Aushänge, Flyer oder kurze Informationsbeiträge in Mieterzeitungen. Auch audiovisuelle Formate, wie das Beispiel des HOWOGE-Werbevideos, steigern die Reichweite, insbesondere bei jüngeren Zielgruppen.

Insgesamt wurde deutlich, dass Sichtbarkeit ein dauerhafter Kommunikationsprozess ist. Entscheidend sind klare Grundstrukturen, verlässliche Erreichbarkeit und das kontinuierliche Erzählen gelungener Beispiele. Wo diese Bedingungen erfüllt sind, wächst Vertrauen, Teilhabe und die Wahrnehmung des Mehrwerts von Mieter\*innengremien.

## 7. Diskussion: „Beteiligung. Verantwortung. Zusammenhalt.“

Angelehnt an die Austausche in den Arbeitsgruppen haben vier Teilnehmende der AGs in der Diskussion wichtige Aspekte dem Plenum vorgestellt.



© Frederik Ferschke

### Heike Kasten-Nkongolo, Vorsitzende des Mieterrats der STADT UND LAND

Heike Kasten-Nkongolo legte den Schwerpunkt auf das Thema Wohnungstausch. Viele seien der Meinung, dass die Wohnungstauschbörse aktuell nicht gut funktioniert, genauso wie andere Formen von Wohnungswechsel. Dabei sehe sie darin ein großes Potenzial, weil durch Tausch und Umzüge viele Wohnungsprobleme gelöst werden könnten. Deshalb habe sich im Koordinierungstreffen eine Arbeitsgruppe aus Mieterräten gebildet, die Vorschläge für die Verbesserung der Tauschbörse erarbeiten möchte. Außerdem wurde die

Vergabep Praxis aus Sicht der Mieterräte und Mieterbeiräte als intransparent beschrieben. Für sie stellt sich die schwierige Frage, wie man eine Vergabe wirklich gerecht gestalten kann.

Ein weiteres Thema für sie war das Leistbarkeitsversprechen. Sie wies darauf hin, dass dieses derzeit nur die Netto-Kaltmiete berücksichtigt. Betriebskosten seien aber genauso belastend, und die LWU seien davon nicht weniger betroffen als private Vermieter\*innen. Für die Zukunft wünscht sie sich, dass Mieterräte und Mieterbeiräte viel stärker in politische Prozesse einbezogen werden. Außerdem ist es ihr wichtig, die Impulse zur stärkeren Vernetzung und Zusammenarbeit aus dem heutigen Austausch aufzunehmen und in die weitere Arbeit der Gremien einzubringen.



© Frederik Ferschke

### André Ketzer, stellvertretender Sprecher des Mieterrats der degewo

André Ketzer sprach über die Leitlinien für die Beteiligung der Mieter\*innen bei Modernisierungsverfahren. Viele Punkte seien bereits diskutiert worden, doch einige organisatorische Fragen, etwa zu Zeitpunkt der Information und Einbindung, müssten noch weiter konkretisiert werden, damit verlässliche Vorgaben entstehen. Er verwies darauf, dass das Thema schon länger bearbeitet wird und durch die Neuaufstellung der SiWo neuen Schwung bekommen hat. Gleichzeitig zeigte der Blick in verschiedene Quartiere, wie unterschiedlich die Beteiligung

vor Ort ausfällt. Die Beispiele Schlangenbader Straße und Horstwalder Straße machten deutlich, wie wichtig es ist, die Leitlinien so zu aufzustellen, dass sie unterschiedliche Situationen berücksichtigen.

Außerdem lenkte er den Blick auf frei finanzierte Wohnungen der LWU, die zunehmend schwer zu vermieten seien. Hier sieht er die Chance, wohnungspolitisch neue Wege zu gehen, um Leerstand zu vermeiden und Bestände besser zu nutzen. Besonders positiv hob Ketzer den Impuls aus der Keynote hervor, leerstehende Bestands- und Gewerbeflächen stärker zu nutzen, statt neu zu bauen und zusätzliche CO<sub>2</sub>-Emissionen zu verursachen. Auch der Gedanke, Neubauten besser an den Klimawandel anzupassen, ist für ihn ein zentraler Zukunftspunkt. Deshalb wünscht er sich mehr Diskussionen über das Thema Klimaschutz und dass die Politik entsprechende Programme entwickelt.



© Frederik Ferschke

**Dr. Heike Külper, Mitglied des Mieterbeirats Pankeviertel sowie des Mieterrats der GESOBAU**

Dr. Heike Külper hob die Bedeutung eines guten Miteinanders im Quartier und die Rolle der Mieterbeiräte hervor. Sie wies darauf hin, dass die Nachbarschaften immer vielfältiger werden und die Anforderungen an die Mieterbeiräte dadurch steigen. Sicherheit, Respekt, Kommunikation und Inklusion seien zentrale Grundlagen für das Zusammenleben.

Dabei verwies sie auf die Unterstützungsangebote von „Fair mieten – Fair wohnen. Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt“ sowie von den Mitarbeitenden der LWU, die bei Konflikten oder Fragen zu Diskriminierung beratend zur Seite stehen. Zugleich machte sie deutlich, dass Mieterbeiräte nicht jeden Konflikt lösen können und manchmal Grenzen ziehen müssen, da manche Fälle zu komplex für ehrenamtliches Engagement sind.

Dr. Külper betonte zudem, dass der Wohnungswechsel verbessert werden müsse. Ihr sei es wichtig, Wege zu finden, wie der vorhandene Wohnungsbestand genutzt werden kann, um sein Potenzial auszuschöpfen und die Wünsche sowie Bedarfe der Anwohner\*innen zu berücksichtigen.



© Frederik Ferschke

**Mathias Voigt, Mitglied des Mieterrats der HOWOGE**

Mathias Voigt betonte, wie wichtig die Sichtbarkeit der Mieter\*innengremien im Wohngebiet ist. Er zeigte, wie unterschiedlich die Wege dazu sind: Manche Gremien setzen auf analoge Angebote wie Gemeinschaftsräume, gemeinsam gepflegte Gärten oder Quartiersmanagementprojekte. Andere arbeiten stärker digital – mit eigenen Webseiten, E-Mail-Adressen oder über Apps der Wohnungsunternehmen. Gleichzeitig seien Schaukästen weiterhin wichtig, vor allem für ältere Mieter\*innen, die digitalen Angebote nicht nutzen. Er hob auch hervor, wie wertvoll Feste und Veranstaltungen der Wohnungs-

unternehmen für die Sichtbarkeit sind. Besonders unterstrich er aber das Budget der Gremien. Dieses Geld solle aktiv genutzt werden, etwa für Flyer oder andere Materialien. Außerdem betonte Voigt, dass die Vernetzung der Mieter\*innengremien berlinweit weiter gestärkt werden sollte, vor allem weil man voneinander lernen kann – den guten sowie den negativen Erfahrungen. Die jährliche Konferenz diene auch zu diesem Austausch. Zudem wies er darauf hin, dass das Netzwerk der Mietergremien, das seit etwa einem Jahr besteht, noch Potenzial habe, die Sichtbarkeit der Mieterräte und Mieterbeiräte weiter zu erhöhen.

Für die Zukunft wünscht er sich, dass Mobilität stärker thematisiert wird. Berlin wächst, und Nachverdichtung führt häufig dazu, dass Grünflächen oder Parkplätze verloren gehen. Daher seien Alternativen wie sichere Fahrradstellplätze, gemeinschaftliche E-Bikes sowie Ladeinfrastruktur dringend notwendig. Genau deshalb sei Mobilität für ihn ein besonders dringendes Thema.

# 8. Die Konferenz in Bildern

## SICHERES WOHNEN - BETEILIGUNG. VERANTWORTUNG. ZUSAMMENHALT.

9. KONFERENZ DER SINO FÜR DIE BERLINER MIETERRÄTE UND MIETERBEIRÄTE
10. NOVEMBER 2025

HERZLICH WILLKOMMEN

Die Arbeit macht Fortschritte!

BERLINER STADTMISSION  
DR. CHRISTIAN COCONI

OHNE EHRENAMT WÄRE AUCH UNSERE ARBEIT NICHT MÖGLICH!

WÜRDE DER MENSCHEN  
IM MITTelpUNKT

### GRÜßWORT CHRISTIAN GAEBLER

**DANKE!**

SCHÖN, DASS SIE SICH DIE ZEIT DAFÜR NEHMEN!

JEDER BEINGT EIGENES MIT EIN

INFRASTRUKTUR-AUSBAU LÄUFT

MIETPREIS PRÜF-STELLE

AUF DEN RICHTIGEN WEG!

### BEGRÜßUNG DR. SANDRA OBERMEYER

MANDAT ZUR UNTERSTÜTZUNG DER GREMIIEN!

SINO

NIEL AUUSTAUSCH!

KOMPETENZENZENTRUM MIETER\*INNENBETEILIGUNG

GEMEINSAM NACH LÖSUNGEN SUCHEN

GUTE BETEILIGUNG SPIELT EINE GROBE ROLLE

DANKE! FÜR DAS ENGAGEMENT

## KEYNOTE EIKE RICHTER MEHR NACHHALTIGE LEBENSQUALITÄT

viele Disziplinen

**ARCHITECTEN-KAMMER**

- \* INTERESSENS-VERTRETUNG
- \* VERWALTUNG
- \* BERATEN

AE / AKB

HITZESCHUTZ

TAG DER ARCHITEKTUR

PUBLIKATIONEN & VERANSTALTUNGEN

WO WOHNUNGEN FEHLEN, FEHLT LEBENSQUALITÄT!

& ES GIBT GENUG WOHNRAUM IN BERLIN!

**THESE**

**TRANSFORMATION**

SUFFIZIENZ STÄRKEN

WAS WIRD WIRKLICH GEBRAUCHT?

GARTEN STATT STRASSE

**THESE**

**BESTANDS-ERTÜCHTIGUNG**

NEUBAU NUR AUS WIRTSCHAFTLICHKEIT?

ERTÜCHTIGT

**THESE**

**ANDERS WOHNEN SENKT FLÄCHENBEDARF**

m<sup>2</sup>/PERSON

91 24

+7m<sup>2</sup>

MULTICODIERUNG & MEHR GENERATIONEN

**THESE**

**WENN NEUBAU, DANN NACHHALTIG.**

Z.B. HOLZ, LUFTWÄRMEPUMPE

**THESE**

BERLIN IST KREATIV. NUTZEN WIR DAS.

BERATUNG Z.B. AUTOFREIE NACHVERDICHTUNG

**THESE**

**WENIGER REGELN, MEHR SPIELRAUM FÜR IDEEN**

WIE EINFACH/EXPERIMENTELL

**THESE**

**SOZIALE NACHHALTIGKEIT BRAUCHT UNTERSTÜTZUNG**

KOMMEN SIE INS GESPRÄCH MIT MIETER\*INNEN!

Z.B. LADEN ERHALTEN

**THESE**

**WEITERENTWICKELN STATT NEU ERSCHLIEßUNG**

Wohnquartier

**THESE**

**BETEILIGUNG**

AKZEPTANZ & MEHRWERT SCHAFFEN

### GRÜßWORT MALTE BÄDELT

AUSTAUSCH STATT AUFREGEN

SICHTBARKEIT DER GREMIIEN STÄRKEN

HAUS WÄCHST

PROZESS DAUERT, ABER ENTWICKELT SICH GUT!

GRAPHIC RECORDING: LORNA SCHÜTTE

# SICHERES WOHNEN - BETEILIGUNG. VERANTWORTUNG. ZUSAMMENHALT.

9. KONFERENZ DER SINO FÜR DIE BERLINER MIETERRÄTE UND MIETERBEIRÄTE

10. NOVEMBER 2025

Gesprächs-  
runde  
1

## WOHNEN ZWISCHEN LEISTBARKEIT UND FLEXIBILITÄT



Gesprächs-  
runde  
2

## MIETER\*INNENBETEILIGUNG BEI MODERNISIERUNGSVERFAHREN



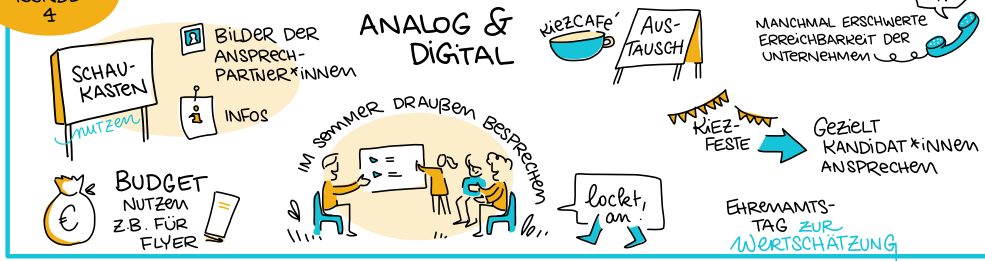
Gesprächs-  
runde  
3

## STARKE NACHBARSCHAFTEN & GUTES MITEINANDER IM QUARTIER



Gesprächs-  
runde  
4

## SICHTBARKEIT DER MIETER\*INNENGREMIIEN



GRAPHIC RECORDING:  
LORNA SCHÜTTE

## 9. Schlusswort und Verabschiedung



© Frederik Ferschke

### Dr. Sandra Obermeyer und Marie Neumüllers

Zu Beginn der abschließenden Diskussion wurde der Nachmittag noch einmal gemeinsam reflektiert. Sowohl die Keynote als auch die Gesprächsrunden griffen zahlreiche Themen auf, die für die Teilnehmenden von zentraler Bedeutung waren. Das lebhaftere Interesse, die Vielzahl an Rückfragen und die aktive Beteiligung machten deutlich, dass die inhaltliche Ausrichtung der Veranstaltung die Bedürfnisse der Gremien traf und wichtige Impulse für die weitere Arbeit setzte.

Der Dreiklang Beteiligung, Verantwortung und Zusammenhalt prägte als Leitmotiv die diesjährige Konferenz. Viele Teilnehmende hätten deutlich gemacht, wie wichtig ihnen ein stärkerer Zusammenhalt der Mieter\*innengremien über Unternehmensgrenzen hinweg sei und wie groß der Wunsch nach einem zügigen Ausbau des neuen Netzwerks

der Mietergremien ist. Dr. Sandra Obermeyer betonte, dass solche Strukturen Zeit benötigen: Kooperation müsse wachsen, Vertrauen könne nicht erzwungen werden, und neue Formate des Austauschs brauchten Erfahrungswerte. Nur so ließen sich nachhaltige Ergebnisse erzielen. Sie betonte zugleich, dass das Netzwerk im ersten Jahr bereits bemerkenswerte Fortschritte gemacht und eine Vielzahl drängender Themen aufgegriffen habe. Gleichzeitig erinnerte sie daran, dass das Netzwerk zwar für die aktuellen Mitglieder auf zwei Jahre angelegt ist, jedoch als dauerhafte Einrichtung geschaffen wurde.

Im weiteren Verlauf wurde auf die unterschiedlichen Ausgangslagen der beteiligten Wohnungsunternehmen eingegangen. Unterschiedliche Unternehmenskulturen, verschieden ausgeprägte Formen der Mieter\*innenpartizipation und die Komplexität individueller Modernisierungsvorhaben machten deutlich, dass viele Aufgaben nicht schnell abzuarbeiten sind. Dr. Obermeyer betonte, dass die einheitlichen gesetzlichen Grundlagen und Mustersatzungen für Mieterräte und Mieterbeiräte eine wichtige Orientierung bieten und vergleichbare Rahmenbedingungen schaffen. Gleichzeitig bleiben die konkreten Strukturen und Kulturen der einzelnen Unternehmen unterschiedlich, was den Austausch und die Zusammenarbeit umso wichtiger, aber auch wertvoller macht. Außerdem wies Dr. Obermeyer darauf hin, dass zahlreiche Unternehmen ihre Teams in der Betreuung der Mieter\*innengremien verstärkt haben – ein Schritt, der die Zusammenarbeit künftig weiter verbessern kann.

Ein zentrales Fazit des Tages war die Bedeutung klarer und verständlicher Kommunikation. Gerade bei komplexen Themen zeigte sich erneut, wie wichtig es ist, Inhalte präzise zu erläutern und in direktem Austausch zu klären. Das wiederum braucht Zeit. Für die Leitlinien zur Beteiligung bei Modernisierungsvorhaben betonte Dr. Obermeyer daher, dass konkrete und nachvollziehbare Vorgaben erforderlich sind, damit Beteiligungsspielräume klar erkennbar und wirksam genutzt werden können.

Zum Abschluss dankten Dr. Obermeyer und die Moderatorin allen Teilnehmenden für ihr Engagement. Die Konferenz machte den Wert des Austauschs zwischen Mieter\*innengremien und Wohnungsunternehmen deutlich – ein Prozess, der mit dem bevorstehenden zehnjährigen Jubiläum des Wohnraumversorgungsgesetzes weiter an Bedeutung gewinnt.

## 10. Kontakte und Vernetzungsmöglichkeiten

---

### Mieterräte

#### degewo

WEB: <https://www.mieterrat-degewo.de/>

MAIL: [degewo-mieterrat@berlin.de](mailto:degewo-mieterrat@berlin.de)

POST: degewo Mieterrat  
Postfach 40 01 80  
12631 Berlin

#### HOWOGE

WEB: <https://www.howoge-mieterrat.com/>

MAIL: [info@howoge-mieterrat.com](mailto:info@howoge-mieterrat.com)

POST: Mieterrat HOWOGE  
Stefan-Heym-Platz 1  
10367 Berlin

#### GESOBAU

WEB: <http://www.mietter-rat.de/>

MAIL: [info@mietter-rat.de](mailto:info@mietter-rat.de)

POST: Mieterrat der GESOBAU AG  
Wilhelmsruher Damm 142  
13439 Berlin

#### STADT UND LAND

WEB: [https://www.stadtundland.de/Unternehmen/  
Mieterrat.php](https://www.stadtundland.de/Unternehmen/Mieterrat.php)

MAIL: [mieterrat.SuL@gmail.com](mailto:mieterrat.SuL@gmail.com)

POST: Mieterrat STADT UND LAND  
Werbellinstraße 12  
12053 Berlin

#### Gewobag

WEB: <http://www.mieterrat-gewobag.de/>

MAIL: [info@mieterrat-gewobag.de](mailto:info@mieterrat-gewobag.de)

POST: Mieterrat der Gewobag  
Postfach 21 04 50  
10504 Berlin

#### WBM

WEB: <https://www.wbm.de/mieterservice/mieterrat/>

MAIL: [Mieterrat-WBM@gmx.de](mailto:Mieterrat-WBM@gmx.de)

POST: Mieterrat-WBM  
Dircksenstr. 38  
10178 Berlin

## Mieterbeiräte

### degewo

WEB: <https://www.degewo.de/wohnen-service/mitbestimmung/mieterbeiraete/>

### GESOBAU

WEB: <https://www.gesobau.de/wohnen/nachbarschaften/mieterinnenvertretung/mieterbeirat.html>

### Gewobag

WEB: <https://www.gewobag.de/fuer-mieter-und-mietinteressenten/mieterbeiraete/>

### HOWOGE

WEB: <https://www.howoge.de/mieterservice/mieterbeiraete.html>

### STADT UND LAND

WEB: <https://www.stadtundland.de/Wohnen/Mieterbeiraete.php>

### WBM

WEB: <https://www.wbm.de/mieterservice/mieterbeirat.php>

## Initiativen

### Initiativgruppe der Berliner Mieterbeiräte

MAIL: [IniGr-BMBR@t-online.de](mailto:IniGr-BMBR@t-online.de)

## 11. Programm

---

- 15.45 Uhr**      **Führung auf dem Gelände der Berliner Stadtmission**
- ab 16.30 Uhr**    **Anmeldung und Empfang der Teilnehmenden**
- 17.00 Uhr**      **Begrüßung durch Marie Neumüllers, Moderatorin, Urbanizers**
- 17.05 Uhr**      **Grußwort**  
von Dr. Christian Ceconi, Vorstandsmitglied der Berliner Stadtmission
- 17.10 Uhr**      **Grußwort**  
von Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- Begrüßung**  
durch Dr. Sandra Obermeyer, Direktorin Sicheres Wohnen - AÖR
- 17.30 Uhr**      **Keynote „Mehr nachhaltige Lebensqualität! Positionen der Architektenkammer zum Wohnen in Berlin“**  
von Eike Richter, Vorstandsmitglied der Architektenkammer Berlin
- 18.00 Uhr**      **Grußwort von Malte Bädelt, Vorstandsmitglied der Gewobag AG**
- 18.10 Uhr**      **Kurze Pause und Raumwechsel**
- 18.25 Uhr**      **Arbeit in Gruppen**
- **Gesprächsrunde 1: Wohnen zwischen Leistbarkeit und Flexibilität**  
mit Irene Bartusch und Knut Beyer, Ombudsstelle (asum) und Tamara Brehm und Daniella Michalek, Mietpreisprüfstelle (Mieterberatung Prenzlauer Berg)
  - **Gesprächsrunde 2: Mieter\*innenbeteiligung bei Modernisierungsverfahren**  
mit Katrin Baba-Kleinhans, degewo
  - **Gesprächsrunde 3: Starke Nachbarschaften & gutes Miteinander im Quartier**  
mit Charlotte Weber und Alexander Thom, Fair mieten - Fair wohnen
  - **Gesprächsrunde 4: Sichtbarkeit der Mieter\*innengremien**  
mit Ines Müller (Quartiersmanagement High-Deck-Siedlung/Sonnenallee Süd, Weeber+Partner), Giesela Decker und Ole Buchwaldt (GESOBAU)
- 19.25 Uhr**      **Zusammenkommen im Plenum**
- 19.35 Uhr**      **Ergebnisse aus den Gesprächsrunden und Diskussion:  
„Beteiligung. Verantwortung. Zusammenhalt.“**
- 20.05 Uhr**      **Die Konferenz in Bildern: Zusammenfassung durch das Graphic Recording**  
Lorna Schütte
- 20.20 Uhr**      **Schlusswort und Verabschiedung**  
Dr. Sandra Obermeyer und Moderatorin Marie Neumüllers
- 20.30 Uhr**      **Gemeinsamer Ausklang**  
Informeller Austausch bei kleinen Speisen und Getränken

Sicheres Wohnen  
Beteiligung, Beratung, Prüfung  
Anstalt öffentlichen Rechts

**ZUHAUSE  
IN BERLIN**

