

Protokoll 2. Sitzung des Fachbeirats der SiWo

Termin: 19.02.2025, 17.00-19.40 Uhr
Veranstaltungsort: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, SiWo,
Raum 0075

Teilnehmende:

Mitglieder

Christian Huttenloher (Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung), Prof. Heike Hanhörster (TU Berlin), Mario Hilgenfeld (BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.), Dirk Enzesberger (Charlottenburger Baugenossenschaft eG), Daniela Radlbeck (Paritätischer Wohlfahrtsverband Berlin), Ute Krüger (SenStadt Abt. IV Integration im Quartier), Peter Sedlag (Mieterbeirat GESOBAU), Tooska Mosavat (Mieterrat Gewobag),
entschuldigt: Katharina Enders (RegioKontext GmbH), Wibke Werner (Berliner Mieterverein e.V.)

Gäste

Dr. Sandra Obermeyer (Direktorin SiWo), Katharina Berten (SiWo/ Referentin, Anna Gehler-Rachunek (SiWo/ Protokoll), Knut Beyer (asum), Daniela Michalek (Mieterberatung Prenzlauer Berg)

Weitere Anlagen: Präsentation, Geschäftsordnung des Fachbeirates, Bericht der Direktorin, Formular Aufwandsentschädigung

TOP	Protokoll
1	Feststellung der Beschlussfähigkeit, Zulassung Gäste Der Sprecher Herr Enzesberger begrüßt die Anwesenden. Er stellt die Beschlussfähigkeit fest. Die Gäste werden einstimmig zugelassen. Die im Vorfeld abgestimmte Tagesordnung ist angenommen.
2	Begrüßung durch den Sprecher - Begrüßung des 10. Mitglieds Frau Prof. Heike Hanhörster (Technische Universität Berlin) Herr Enzesberger heißt das jüngst berufene Mitglied Frau Prof. Heike Hanhörster willkommen. Alle Anwesenden stellen sich kurz vor (Name, Institution, Funktion).
3	Der Verwaltungsrat hat die Geschäftsordnung angenommen Der Fachbeirat hat in seiner konstituierenden Sitzung Änderungen an dem Entwurf zur Geschäftsordnung vorgenommen, denen der Verwaltungsrat der SiWo zugestimmt hat. Der Fachbeirat nimmt das Ergebnis zur Kenntnis.

4	<p>Bericht der Direktorin der SiWo</p> <p>Frau Dr. Obermeyer stellt den Sachstand zu den gesetzlichen Aufgaben der SiWo im Hinblick auf die vergangenen Monate seit der letzten Sitzung im September 2025 vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Beratung und Unterstützung der Mietergremien, 2. Ombudsstelle, 3. Beratungsaufgaben im Bereich des Mieterschutzes mit der Mietpreisprüfstelle (dazu auch TOP 5) und informiert zu Beginn über den am 19.02.2026 eröffneten 3. Standort der Mietpreisprüfstelle. <p>Weiterhin stellt sie die aktuellen Pläne für 2026 vor und beantwortet Fragen.</p> <p>Ergebnis: Der Fachbeirat nimmt den Bericht zur Kenntnis.</p>
5	<p>Vorstellung der Mietpreisprüfstelle als Teil des gesetzlichen Auftrags der SiWo</p> <p>Frau Dr. Obermeyer führt in das Thema ein und erklärt, dass das Konzept der Mietpreisprüfstelle auf dem gesetzlichen Auftrag der SiWo basiere und man versuche, Synergieeffekte mit anderen kostenlosen Beratungsträgern zu nutzen.</p> <p>Die Gäste, Vertreter*innen der Mietpreisprüfstelle, zum einen Daniella Michalek (Mieterberatung Prenzlauer Berg) und zum anderen Knut Beyer (GF von asum) stellen ihre Tätigkeit der Erstberatung vor. Sie führen aus, dass überhöhte Mieten auftragsgemäß den Schwerpunkt der Mieterberatungen bilden. Die Beratungsstelle vermittelt, dass im Rahmen ihrer Beratungen überproportional viele Menschen mit Migrationsgeschichte und junge Menschen von überhöhten Mieten betroffen sind.</p> <p>Die Berater*innen müssen dazu in jedem Fall einschätzen, wie viel Unterstützung eine ratsuchende Person braucht. Das Prüfergebnisschreiben, das Ergebnis der Beratung sein kann, hat einen psychologischen Effekt.</p> <p>Die beiden Gäste berichten weiterhin, dass die Beratung dankbar angenommen werde, da die Belastung durch hohe Mietkosten eine große Belastung für die Haushaltseinkommen darstelle, Fälle von 70 % Mietkosten werden geschildert. Die Beratungen dauern durchschnittlich 40 Minuten. Es besteht der Eindruck, dass ungefähr 75% der Anfragenden weiblich sind.</p> <p>Die Anwesenden beraten über die vorgetragenen Ausführungen und diskutieren u.a. einzelne Aspekte der (Verweis-)Beratung, woher/aus welchen Quartieren die Anfragenden kommen und welches Vorwissen sie haben. Die Gäste der Mietpreisprüfstelle empfehlen aus ihren Erfahrungen die Anpassung des Rechtes in Bezug auf § 5 WiStG, sodass Mietende nicht mehr in der Bringschuld sind, ihre Notsituation nachweisen zu müssen, und eine Reduktion der Ausnahmen der Mietpreisbremse sowie Sanktionsmöglichkeiten bei verschleppten Auskünften durch Vermieter*innen. Weiterhin scheint es ratsam, kleine privat Vermietende zu erreichen, da diese oft schlecht über die Regularien und Gesetze informiert sind.</p> <p>Ergebnis: Der Fachbeirat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.</p>
6	<p>Thema Mietergremien - Schwerpunkt Mieterbeiräte</p> <p>Frau Dr. Obermeyer leitet den TOP mit der Darstellung einiger Zahlen ein (siehe Präsentation).</p>

	<p>Da die Unterstützung und Beratung der Mietergremien/Mieterbeiräte gesetzlicher Auftrag der SiWo ist, hat eine inhaltliche und finanzielle Fokussierung auf den Ausbau und die Weiterentwicklung der Unterstützungsangebote durch die SiWo stattgefunden. Das Netzwerk der Mietergremien ist hilfreich, weil es einen Austausch über Unternehmensgrenzen hinweg ermöglicht und dabei Problemlagen und Herausforderungen identifiziert und diese vergleichbar macht. Für 2026 ist die neue Satzung der Mieterbeiräte, die nach 2 Jahren Geltung durch die LWU evaluiert werden soll, prioritär. Eine zentrale Frage, die auch im Netzwerk besonders gut bearbeitet werden kann, ist, wie man in Berlin eine flächendeckende Mietervertretung erreichen kann. Neben der Betreuung des Netzwerkes bietet die SiWo verschiedene Unterstützungsangebote für die Gremien an: Sprechstunden, Broschüre (i.e. Handreichung zu den Grundlagen der Arbeitsbedingungen der Mietergremien), Schulungen (z.B. Onboarding, Kommunikation und Konfliktmanagement in Gremien, Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt mit FairMietenFairWohnen, Betriebskosten).</p> <p>Die Mietervertreter*innen aus dem Fachbeirat berichten, dass die Unterstützung aus den Unternehmen nach Anlaufproblemen nunmehr verbessert sei und die Arbeit der SiWo als hilfreich wahrgenommen wird. Dabei unterstütze im Besonderen das Schulungsangebot.</p> <p>Die Anwesenden tauschen sich zur Aktivierung von Ehrenamtlichen aus und stellen fest, dass sich Menschen aus unterschiedlichen Gründen und in unterschiedlicher Weise ehrenamtlich einbringen; dabei spielen auch Faktoren wie das Alter, Herkunft, soziales Milieu eine Rolle. Die Mietervertreter*innen berichten, dass sie häufig dem Frust der sich beschwerenden Mieter*innen ausgesetzt sind, was zum Gefühl der Demotivierung führen könne, was wiederum negative Auswirkungen auf die Bereitschaft zur Kandidatur für die Wahlen zu den Mietergremien hat. Insgesamt sei aber auf die Funktion der Gremienmitglieder abzustellen, die als Multiplikatoren auf Quartier und Nachbarschaft wirken sollen. Frustration und Demotivation entsteht im operativen Geschäft, die Grenzen des Amtes sind daher auch struktureller Natur und es bedarf insofern auch der weiteren Verankerung der Mieterpartizipation in den Unternehmen.</p> <p>Ergebnis: Der Fachbeirat nimmt die Informationen zur Kenntnis.</p>
7	<p>Jahresplanung/ Themen der 3. Sitzung am 18. Juni 2026 und/oder am 15. Oktober 2026</p> <p>In der 3. Sitzung soll TOP 6 fortgeführt werden. Dazu wollen die Mitglieder sich bis zur nächsten Sitzung überlegen, wie man engagierte Menschen für das ehrenamtliche Engagement in den Mietergremien kontinuierlich gewinnen kann.</p> <p>Es wird einstimmig beschlossen, dass die nächste Sitzung am 15.10.2025 stattfinden wird.</p> <p>Folgende weitere Themen wurden für die 3. Sitzung vorgeschlagen: Ombudsstelle, Wahlen, Update zur Entwicklung der Mietpreisprüfstelle</p>
8	<p>- Sonstiges</p> <p>Es gibt keine sonstigen Themen. Im Schlusswort bedankt sich Frau Dr. Obermeyer bei den Anwesenden für ihr Engagement und ihre Anregungen.</p>

Sicheres Wohnen
Beteiligung, Beratung, Prüfung
Anstalt öffentlichen Rechts

**ZUHAUSE
IN BERLIN**



2. SITZUNG FACHBEIRAT

19. Februar 2026

17:00 Uhr

Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung

Fehrbelliner Platz 4

Erdgeschoss

10707 Berlin

Fachbeirat der SiWo - 2. Sitzung am 19.02.2026

- Vorgeschlagene Tagesordnung

- TOP 1 Feststellung der Beschlussfähigkeit, Zulassung Gäste
- TOP 2 Begrüßung durch den Sprecher
- TOP 3 Der Verwaltungsrat hat Geschäftsordnung angenommen
- TOP 4 Bericht der Direktorin der SiWo
- TOP 5 Vorstellung der Mietpreisprüfstelle als Teil des gesetzlichen Auftrags der SiWo
- TOP 6 Thema Mietergremien - Schwerpunkt Mieterbeiräte
- TOP 7 Jahresplanung/Themen der 3. Sitzung
- TOP 8 Sonstiges

Fachbeirat der SiWo - 2. Sitzung am 19.02.2026

Top 4

Übersicht zum Bericht der Direktorin:

- Aktueller Sachstand zu gesetzlichen Aufgaben nach § 2 SWErG
- Aufgabe: Unterstützung und Beratung der Mietergremien
- Aufgabe: Ombudsstelle
- Aufgabe: Mietpreisprüfstelle
- Finanzierung der SiWo

Fachbeirat der SiWo - 2. Sitzung am 19.02.2026

Top 5

Mietpreisprüfstelle Berlin

- niedrigschwelliges, kostenloses Beratungsangebot des Landes Berlin für individuelle **Erstberatung** bei Verdacht auf eine überhöhte Miete für alle Mieterhaushalte Berlins. Beratung zu § 5 WiStG und § 291 StGB.

- Terminvereinbarung:

Tel: 030-213 007 302; termin@mietpreispruefstelle.de

Webseite: [Mietpreispruefstelle - Berlin.de](http://Mietpreispruefstelle-Berlin.de), auch abrufbar u.a. auf englisch

- Beratungsstandorte:

dienstags, 15 bis 18 Uhr; Mieterberatung Prenzlauer Berg, Schönhauser Allee 59, 10437 Berlin

donnerstags, 14 bis 17 Uhr; asum GmbH, Thaerstr. 30D, 10249 Berlin

Donnerstags, 10 bis 13 Uhr; Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19/
Ecke Lise-Meitner-Straße, 10589 Berlin (Ab 19.02.2026!)

Fachbeirat der SiWo - 2. Sitzung am 19.02.2026

Top 5 - Prüfergebnisschreiben

Mietpreisprüfstelle Berlin

Mietpreisprüfstelle Berlin

BERLIN 

Kontakt:
E-Mail: info@mietpreispruefstelle.de

Tel. 030-213 007 302
montags, mittwochs, freitags 9-12 Uhr
dienstags, donnerstags 14-17 Uhr

MPS2025-xxx

Prüfergebnis

Gesetzliche Grundlage und Vorbemerkung:

Die Prüfstelle zur Einhaltung von Mietpreisregelungen wird tätig im Auftrag des Landes Berlin gemäß Artikel 1 Ziffer 3 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ vom 5. November 2024 (GVBl. S. 542).

Die nachfolgenden Feststellungen sind erfolgt aufgrund der vorliegenden Angaben der mietenden Partei und dienen der Erstberatung zur rechtlichen Orientierung für die mietende Partei.

Die Beratung der Mietpartei _____
bei der Mietpreisprüfstelle fand statt am _____.

Vorliegende Daten und erste Einschätzung:

Der Mietvertrag wurde am _____ abgeschlossen mit einer Nettokaltmiete von _____ €/m².

Art/Besonderheiten des Mietvertrags (z.B. BGB §557a/b Staffel-/Indexmiete, §575 Zeitmietvertrag, §549 vorübergehender Gebrauch/Teil der Vermieterwohnung/Trägerwohnung etc., Möblierung, Untermiete, etc.)

Baujahr: _____

Mietvertrag enthält Auskunft zu Ausnahme nach § 556g BGB:

Höhe der Vormiete

Modernisierung in den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses

Erstrnutzung der Wohnung nach dem 01.10.2014

Seite 1 | 2

Mietpreisprüfstelle Berlin

erste Vermietung nach umfassender Modernisierung

Mit der Mietpartei wurde gemäß ihren Angaben die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung in den Berliner Mietspiegel _____ zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgefüllt:
+ Nach vorläufiger Berechnung ergibt sich daraus der Wert von circa _____ €/m² - _____ €/m² nettokalt (Mietspiegel-Feld/Zeile: _____)
+ Zusätzlich der laut Mietpreisbremse erlaubten 10% Überschreitung ergibt sich ein Wert von circa _____ €/m² - _____ €/m² nettokalt.

Somit überschreitet der Mietpreis nicht die zum Zeitpunkt des Mietbeginns (bzw. Beginn der jeweiligen Staffel bei Staffelmietvereinbarung) ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10%.

Somit überschreitet der Mietpreis die zum damaligen Zeitpunkt ortsübliche Vergleichsmiete um
 mehr als 10% mehr als 20% mehr als 50%

Folgende Unterlagen lagen noch nicht vor (Zutreffendes ankreuzen):

Energieausweis / Energieausweis lag nicht vor, ist hier aber nicht relevant

bei Ausweisung von Zuschlägen (Möblierung, Untermiete, etc.): Belege zur Überprüfung des Möblierungszuschlags/Untermietzuschlags, etc.

nähere Angaben/ Mietvertrag des Vermieters

Auskunft zu Art, Zeitpunkt und Kosten der Modernisierungsmaßnahmen

Mieterhöhung nach Modernisierung/ Abschlussrechnung der Modernisierung

die letzte Betriebs- und Heizkostenabrechnung (bei Bruttokalt- oder Bruttowarmmietverträgen)

sonstige Unterlagen/Anmerkungen, bitte eintragen:

Der Mietpartei wird von der Mietpreisprüfstelle empfohlen (Zutreffendes ankreuzen):

sich mieterrechtlich beraten zu lassen

sich an die zuständige Stelle im Bezirksamt zu wenden (Vermutung: Verstoß gegen § 5 WiStG)

aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen in einem Milieuschutzgebiet Akteneinsicht bei der zuständigen Stelle im Bezirksamt zu beantragen

Der Mietpartei wird Folgendes als Anlage ausgehändigt (Zutreffendes ankreuzen):

ausgefüllte Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Vorlage Rüge zur Mietpreisbremse

Infoblatt zu § 5 WiStG

Kontaktdaten der zuständigen Stelle im jeweiligen Bezirk

Übersicht der kostenlosen bezirklichen Mieterberatung im jeweiligen Bezirk

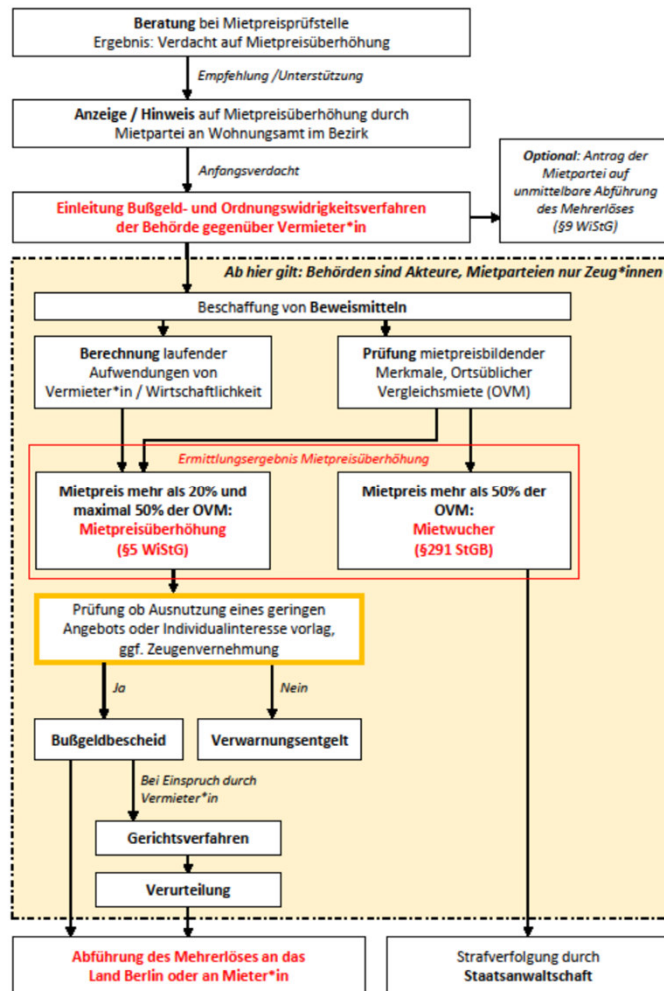
Mietpreisprüfstelle Berlin

2

Fachbeirat der SiWo - 2. Sitzung am 19.02.2026

Top 5 Beratungsschema zur Weiterverfolgung von Verdachtsfällen nach § 5 WiStG

Infoblatt zu §5 WiStG – Bußgeld- und Ordnungswidrigkeitsverfahren der Behörden im Land Berlin



Einzelfallprüfung erfolgt durch die zuständige Behörde, das Wohnungsamt im Bezirk

Vorabprüfung (1-2-3): Werden *unangemessen hohe Entgelte* (Miete/Nebenleistungen) gefordert, angenommen? (mehr als Ortsübliche Vergleichsmiete plus 20%)

Weiterer Mitwirkungsbedarf durch Mieter:innen zur Ermittlung (Prüfungsschritte 4-5):

Ist nachweisbar, dass ein geringes Angebot vergleichbarer Wohnungen vorlag und die Zwangslage bekannt war und ausgenutzt wurde?

Dokumentation / Unterlagen, die im Prüfverfahren in der Regel abgefordert werden:

	Art der Angaben	Erläuterung
1	Angaben zum Mietverhältnis	
2	Angaben zum Mietpreis	ggf. inklusiv Angaben zu Nebenleistungen
3	Angaben zur Wohnung, zum Gebäude	Merkmale / Ausfüllhilfe Berliner Mietspiegel; ggf. Angaben zu Möblierung, zu Modernisierungen
4	Angaben zum Zustandekommen des Mietvertrages	Wie Wohnung gefunden - Inserat? Vermittlung durch Makler? Inhalte Anmietungsgespräch? Verhandlung Mietpreis? Zugeständnisse? etc.
5	Eigenbemühungen vor Mietbeginn	Anlass für Umzug, Zeitraum der Wohnungssuche, Suchkriterien (Gebiet, Wohnungsmerkmale), Wie/Wo wurde gesucht (Portale, Inserat, Anzeige, persönliche Kontakte...), Anzahl der Wohnungsbesichtigungen und Grund für Ablehnung, etc.
6	Nachweise	Mietvertrag, Sondervereinbarungen zum Mietvertrag, Mietzahlungsbelege, ggf. Quittung über gezahlte Maklerprovision, etc.

§ 5 WiStG im Wortlaut

Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)
§ 5 Mietpreisüberhöhung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

Stärkung der bezirklichen Fachbereiche Wohnen zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStrG + Stärkung Mietpreisprüfstelle



Kurzfristige personelle Unterstützung Bezirksämter

- Abordnung von Regierungsinspektorinnen und Regierungsinspektoren auf Probe sowie Trainees in die Bezirksämter
- Einsatzdauer: jeweils 9 Monate (ab 01.12.2025 bzw. ab 01.03.2026)

Zusätzliche Personalmaßnahmen (Doppelhaushalt 2026/2027)

- 2026: 1.000.000 € 2027: 1.500.000 €
- Haushaltmäßige Voraussetzungen für die Einrichtung von bis zu 19 Beschäftigungspositionen
- Aktuell Auswahlverfahren durch SenStadt, anschl. bedarfsabhängige Abordnung in die Bezirke

Stärkung Mietpreisprüfstelle:

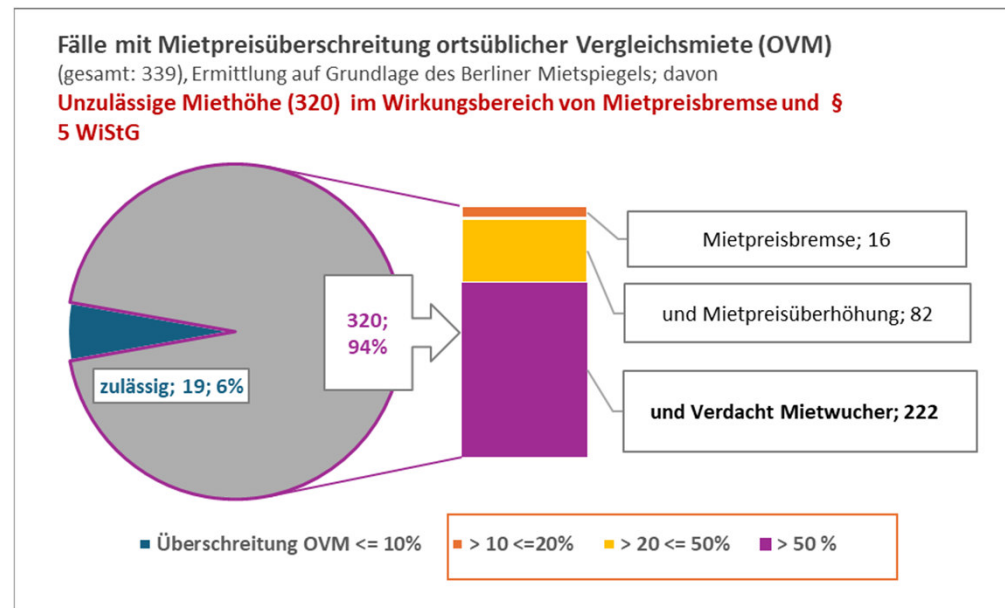
+ 50.000 Euro 2026; + 100.000 2027 -> mehr Beratung und digitale Optimierung der Beratung für 2026 geplant

Fachbeirat der SiWo - 2. Sitzung am 19.02.2026

Top 5

Auswertung der Beratungstätigkeit 2025 (April bis Dezember)

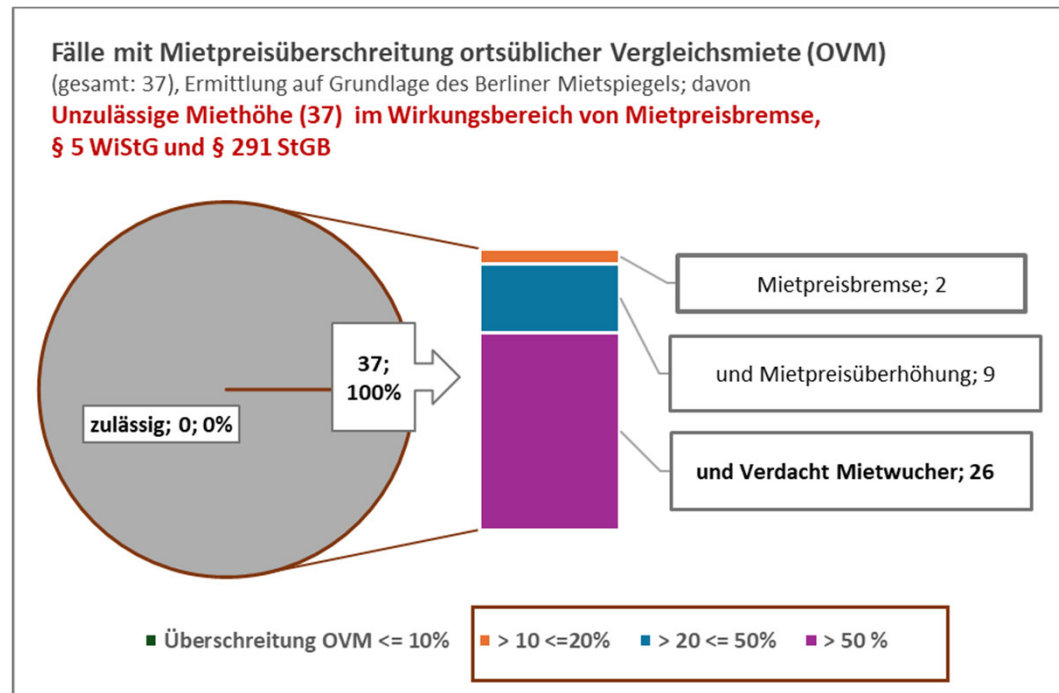
Trend in 2025:
Bei nur 6 % der abschließend geprüften Fälle lag die vereinbarte Miethöhe im zulässigen Bereich gemäß § 556 d BGB.
In 2026 setzt sich der Trend bisher fort.



Fachbeirat der SiWo - 2. Sitzung am 19.02.2026

Top 5

Auswertung der Beratungstätigkeit 2026 - Januar



Fachbeirat der SiWo - 2. Sitzung am 19.02.2026

Top 6 - Thema Mietergremien - Mieterbeiräte

	<u>degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	STADT UND LAND	WBM	<u>Gesamt</u> 2024	2023
<u>Anzahl Mieterbeiräte</u>	18	32	13	11	14	13	101	140
<u>Mitglieder</u>	107	69	50	53	59	60	398	478
<u>Anzahl vertretener Wohnungen</u>	28.892	24.000	39.478	40.019	19.456	24.363	176.208	194.385
<u>Abdeckungsgrad (%)</u>	36,4%	49,6%	52,9%	52,1%	37,4%	71,9%	48,3%	53,8%

Fachbeirat der SiWo - 2. Sitzung am 19.02.2026

Top 6 - Thema Mietergremien - Mieterbeiräte

- Unterstützung und Beratung der Mieterbeiräte - Rahmenbedingungen
- Stärkung der Mieter*innenpartizipation in den Landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (LWU) ist ein zentraler Aspekt der gesetzlichen Aufgaben der SiWo
- Seit 2024 Ausbau und Weiterentwicklung des Angebots insb. für die Mieterbeiräte
- - Erfassung unternehmensübergreifender Fragestellungen aus Austausch im Rahmen des Netzwerks der Mietergremien
- 2026 - Begleitung des Prozess der Evaluation der Satzung der Mieterbeiräte, der durch die LWU durchgeführt wird
- Zentrales Thema für LWU und SiWo: Umsetzung einer flächendeckenden Abdeckung von MBR im aktuellen Bestand; kontinuierlich MBR Wahlen

Fachbeirat der SiWo - 2. Sitzung am 19.02.2026

Top 6 - Thema Mietergremien - Mieterbeiräte

Unterstützungsangebote durch die SiWo:

- Sprechstunde für die Mitglieder der Mieterbeiräte und Mieterräte
- Kostenfreie Schulungen für die Mitglieder der Mieterräte und Mieterbeiräte zu wiederkehrenden und neuen Themen:
 - Onboarding/Einführungs-Schulung für neue Mieterbeiräte
 - Kommunikation und Konfliktmanagement (Weiterführung Reihe zu Konfliktmanagement aus 2025)
 - Gemeinsam mit Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt (FMFW) zu Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt mit Schwerpunkt „Diskriminierung und Nachbarschaftskonflikte - Was Mieterbeiräte wissen müssen“
 - Gemeinsam mit dem BBU Informationsveranstaltung zu

Wohnungstausch/-wechsel

- Schulungen zur Investitionsplanung und Betriebskosten (mit Mieterverein)
- Geplant: Schulung zu Kommunikation und Partizipation bei Modernisierungsvorhaben der LWU

Fachbeirat der SiWo - 2. Sitzung am 19.02.2026

TOP 7 Jahresplanung/ Themen der 3. Sitzung

Beschlussvorschlag Jahresplanung:

- Die 3. Sitzung soll am 18. Juni 2026 stattfinden,
die 4. Sitzung am 15. Oktober 2026
- Die 3. Sitzung soll am 15. Oktober 2026 stattfinden

Beschlussvorschlag Themen:

Der Fachbeirat möchte sich folgenden Themen widmen:

Geschäftsordnung für den Fachbeirat der „Sicheres Wohnen-Beteiligung, Beratung, Prüfung - Anstalt öffentlichen Rechts (SiWo)

§ 1 Aufgaben des Fachbeirates

- (1) Der Fachbeirat berät die Anstalt bei den von ihr zu erfüllenden Aufgaben.
- (2) Die Direktorin/ der Direktor kann den Fachbeirat in Angelegenheiten nach § 2 Abs. 1 des Errichtungsgesetzes zur Abgabe von schriftlichen beratenden Stellungnahme auffordern.
- (3) Der Fachbeirat beschließt in Abstimmung mit der Direktorin/ dem Direktor einen Arbeitsplan für die Dauer von zwei Jahren mit zeitlicher Zuordnung zu den Sitzungen des Fachbeirates. Ergänzungen können zur Berücksichtigung aktueller Entwicklungen vorgenommen werden.

§ 2 Mitgliedschaft im Fachbeirat

- (1) Der Fachbeirat besteht aus maximal zehn nach Vorgabe des Verwaltungsrats von der Direktorin oder dem Direktor der Anstalt berufenen Personen mit einschlägigem Sachverstand ausgerichtet an den Aufgaben der Anstalt, zum Beispiel aus den Bereichen der Wissenschaft und Forschung, der wohnungs- und mietenpolitischen Verbände, aus Interessenvertretungen, Vereinen oder Initiativen oder solchen, die in der Sozialarbeit bzw. der Wohlfahrtspflege aktiv sind.
- (2) Die Mitgliedschaft beginnt mit dem Zugang der schriftlichen Mitteilung über die Berufung aufgrund des Beschlusses der Anstalt bei der berufenen Person und durch Annahme der Berufung. Die Dauer der Mitgliedschaft beträgt fünf Jahre. Eine Wiederbestellung ist zulässig.
- (3) Die Mitgliedschaft endet:
 - a) durch Zeitablauf
 - b) durch schriftliche Kündigung des Fachbeiratsmitglieds gegenüber dem Vorstand
 - c) durch Abberufung aus wichtigem Grund.
- (4) Die Anstalt kann mit Zustimmung des Verwaltungsrates für vorzeitig ausgeschiedene Mitglieder bis zum Ende der Berufungsdauer des Fachbeirates jeweils Nachfolgerinnen und Nachfolger berufen.

§ 3 Abberufung aus wichtigem Grund

- (1) Die Abberufung aus wichtigem Grund bedarf des Beschlusses des Fachbeirates mit der Mehrheit der satzungsmäßig vorgesehenen Mitglieder.
- (2) Ein wichtiger Grund für eine Abberufung kann insbesondere ein erheblicher Verstoß gegen die Vertraulichkeit oder die Nichtbeteiligung an der Arbeit des Fachbeirates sein.

(3) Vor einer Entscheidung über die Abberufung hat der Fachbeirat dem Mitglied Gelegenheit zu einer schriftlichen Stellungnahme mit einer Frist von 14 Tagen zu geben.

§ 4 Sprecherin oder Sprecher des Fachbeirates

Der Fachbeirat wählt aus seiner Mitte eine Sprecherin oder einen Sprecher sowie eine Stellvertreterin oder einen Stellvertreter. Die Wahl leitet die Direktorin oder der Direktor der Anstalt. Die Sprecherin oder der Sprecher, im Fall ihrer oder seiner Verhinderung die Stellvertreterin oder der Stellvertreter beruft den Fachbeirat ein und leitet seine Sitzung.

§ 5 Sitzungen des Fachbeirates

(1) Der Fachbeirat soll in der Regel mindestens einmal im Kalenderjahr zu einer Sitzung zusammenkommen. Auf Antrag der Direktorin oder des Direktors der Anstalt oder eines Drittels der Mitglieder des Fachbeirates ist der Fachbeirat zu einer Sitzung einzuberufen.

(2) Der Ort der Sitzung wird jeweils in der Einladung bekanntgegeben. Die Sitzung kann auch in digitaler Form stattfinden, wenn wichtige Gründe dafürsprechen. Die Sitzungsdauer soll die Dauer von drei Stunden nicht überschreiten.

(3) Der Fachbeirat tagt in nicht öffentlicher Sitzung. Die Direktorin oder der Direktor und die Sprecherin oder der Sprecher des Verwaltungsrates sowie eine Vertretung der Fachverwaltung sind berechtigt, an den Sitzungen teilzunehmen.

(4) Der Fachbeirat wird mit einer Frist von vier Wochen schriftlich unter Mitteilung der Tagesordnung und der Beifügung der für die Beratung erforderlichen Unterlagen einberufen. Die Sprecherin oder der Sprecher kann in dringenden Fällen die Frist auf zwei Wochen verkürzen.

(5) Angelegenheiten, die nicht Gegenstand der Tagesordnung sind, dürfen nur beschlossen werden, wenn die anwesenden Mitglieder des Fachbeirates dies einstimmig beschließen und die Direktorin oder der Direktor zustimmt.

(6) Beschlüsse fasst der Fachbeirat mit der Mehrheit der Stimmen der anwesenden Mitglieder oder der digital zugeschalteten Mitglieder bei digitalen Sitzungen, wenn wenigstens die Hälfte seiner satzungsmäßig vorgesehenen Mitglieder anwesend oder zugeschaltet sind und diese Geschäftsordnung nicht ausdrücklich anderes bestimmt. Schriftliche Umlaufbeschlüsse sind möglich.

(7) Ist ein Mitglied des Fachbeirates an der Sitzungsteilnahme verhindert, kann es eine schriftliche Stimmbotschaft abgeben. Die Stimmbotschaft setzt eindeutige und rechtzeitig versendete Beschlussvorschläge voraus.

§ 6 Protokolle der Sitzungen des Fachbeirates

(1) Über die Sitzung des Fachbeirates ist ein Protokoll zu fertigen, das den wesentlichen Inhalt der Beratungen wiedergibt und die Empfehlungen im Wortlaut und gegebenenfalls mit Begründung enthält. Die wesentlichen Ergebnisse der Beratungen des Fachbeirates werden durch eine entsprechende Fassung der Niederschrift veröffentlicht, soweit keine schützenswerten Daten dem entgegenstehen.

(2) Das Protokoll ist von der Protokollführerin oder dem Protokollführer, die oder der von der Anstalt gestellt wird, zu fertigen und von ihr oder ihm sowie der Sprecherin oder dem Sprecher des Fachbeirates zu unterzeichnen.

(3) Das Protokoll soll spätestens vier Wochen nach der Sitzung des Fachbeirates jedem Mitglied, der Direktorin oder dem Direktor und den Mitgliedern des Verwaltungsrates übersandt werden. Das Protokoll gilt als genehmigt, wenn bis zu vier Wochen nach Zugang oder bis zu einer in der Sitzung festgelegten Frist kein Mitglied widerspricht oder Ergänzungen vorträgt.

§ 7 Umgang mit Unterlagen und Vertraulichkeit

(1) Die Mitglieder des Fachbeirates unterstützen die Ziele der Anstalt und verpflichten sich, die Arbeit der Anstalt zu fördern.

(2) Die Mitglieder des Fachbeirates der Anstalt haben über vertrauliche Angaben und Gegenstände der Anstalt, namentlich über Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit bekannt geworden sind, Stillschweigen zu bewahren. Dies gilt nicht gegenüber dem Verwaltungsrat und der Direktorin oder dem Direktor. Die Pflicht zum Stillschweigen bleibt auch nach Ausscheiden aus dem Fachbeirat der Anstalt bestehen.

§ 8 Inkrafttreten und Änderungen der Geschäftsordnung

(1) Die Geschäftsordnung des Fachbeirates tritt mit Beschluss des Verwaltungsrates in Kraft.

(2) Der Beschluss des Verwaltungsrates ist der Sprecherin oder dem Sprecher des Fachbeirates innerhalb von zwei Wochen schriftlich durch den / die Sprecher/-in des Verwaltungsrates mitzuteilen und der Direktorin oder dem Direktor nachrichtlich bekannt zu geben.



Bericht der Direktorin zur Arbeit der Sichereres Wohnen, AÖR

1. Aktuelles zur SiWo

2026 - weitere Umsetzung der gesetzlichen Aufgaben der (neuen) Anstalt, § 2 SWErG

- Weiterentwicklung und Ausbau **Beratung und Unterstützung der Mietergremien** der landeseigenen Wohnungsunternehmen.
- Weiterentwicklung der Aufgaben der **Ombudsstelle**. Diese ist zuständig für Angelegenheiten zwischen landeseigenen Wohnungsunternehmen und deren Mieterinnen und Mietern.
- Umsetzung der **Beratungsaufgaben im Bereich des Mieterschutzes**: Entsprechende Beratungsangebote, insbesondere hinsichtlich der Prüfung zur Einhaltung von Mietpreisregelungen, stehen auch Mieterinnen und Mietern nicht landeseigener Wohnungsunternehmen offen.

2. Zu den Aufgaben im Überblick

2.1. Unterstützung und Beratung der Mietergremien

- Fortführung der etablierten Austauschformate in 2026 mit den Mieterräten der LWU und den zuständigen Koordinator*Innen der LWU.
 - Verstetigung der neuen Austauschformate für die Mietergremien und die LWU: Sprechstunde; unternehmensweiser Austausch mit den Sprecher*Innen der MBR, den MR, den LWU.
 - Neue Schulungen, z.B. Onboarding, zu Kommunikation und Partizipation bei Modernisierungsvorhaben der LWU.
- ➔ *Weitere Details unter TOP 6 (Präsentation)*

Netzwerk der Mietergremien (Start Januar 2025)

- Erfolgreicher Start in 2025; 4 Sitzungen, aktuell Erstellung Jahresbericht durch Netzwerk mit Beiträgen von StS WM, SiWo und LWU.
- Weiterentwicklung des Netzwerks in 2026: fortlaufender unternehmensübergreifender Austausch von Vertreter*innen der Mietergremien unter Mitwirkung der SiWo und der LWU zu Fragen v.a. rund um Arbeitsweisen und Arbeitsbedingungen der Mietergremien; Verschränkung mit Arbeit der SiWo zu Unterstützung der Mietergremien.
- 2026: Wahl der neuen Netzwerkmitglieder für Amtszeit ab 2027.



Weitere Formate zur Vernetzung und Förderung des thematischen Austausches der Mietergremien:

- Jährliche Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte, hat im November 2025 zum 9ten Mal zum Thema Sicheres Wohnen – Beteiligung. Verantwortung. Zusammenhalt. - stattgefunden; geplant wieder Anfang November 2026
- Dankeschön Empfang 2026: 11.06.2026

Weitere Angebote:

- Fortlaufendes Angebot bei Bedarf: Schiedsstelle: steht den Mietergremien bei Bedarf im Konfliktfall zur Verfügung.
- Weitere Projekte für 26: Mitwirkung an der Evaluation der Satzung der MBR; Abstimmung Vorgehen mit LWU 2026
- Leitlinien für Kommunikation und Partizipation Mieterschaft und Mietergremien bei Modernisierungsvorhaben, Veröffentlichung 2026

2.2. Mieterschutz und Mieterberatung

Ombudsstelle

Tätigkeitsbereich: unabhängige Ombudsstelle ist ansprechbar für Mieter*innen der LWU für die spezifischen Regelungen und Vereinbarungen zwischen den LWU und dem Land Berlin im Dreiklang zwischen Beratung, Unterstützung und ggf. Vermittlung. Neuvergabe für Zeitraum ab 2026 ff. erfolgt; Dienstleister ist weiterhin asum.

- Anpassung des Tätigkeitsbereichs durch StS WM Ende 2025: Verstärkte Vermittlung durch Ombudsstelle bei Kommunikations - und Umsetzungsproblemen im Bereich der Mängelbeseitigung durch LWU vorgesehen.
- Im Beratungszeitraum vom 18. März 2024 31.12.2025 wurden 420 Fälle dokumentiert; 236 Fälle wurden im Sinne einer qualifizierten Verweisbereitung verwiesen, 184 mit den LWU bearbeitet und geklärt. Die Fallzahl steigt allmählich.
- Beratungsthemen sind weiterhin vornehmlich das Leistbarkeitsversprechen, Wohnungstausch und Unterstützungsbedarf bei der Kommunikation mit den LWU besonders das Thema Mängelbeseitigung betreffend.
- Bei Nichtzuständigkeit erfolgt ein Verweis an eine zuständige Stelle.
- . Weitere Informationen zur Ombudsstelle: <https://www.ombud-lwu.de/>

Mietpreisprüfstelle (Start März 2025) → *weitere Details unter TOP 5 (Präsentation)*

Eckdaten:

- Zielgruppe: kostenloses Angebot für alle Mieterhaushalte Berlins
- Fokus: Einhaltung von Mietpreisregelungen im nicht preisgebundenen Wohnungsbau, insb. die sog. Mietpreisbremse, d.h. Miete darf bei Neuvermietung OVM grundsätzlich höchstens um 10 % übersteigen.
-



- Aufgabe: individuelle Erstprüfung insb. der Einhaltung zulässiger Miethöhen bei Mietbeginn auf Basis von Mieterangaben mit schriftlichem Ergebnis, das auf Wunsch der Mietpartei ausgehändigt wird; Aufzeigen weiterer Beratungsangebote; Verweis auf Bezirke bei Verdacht auf § 5 WiStrG (Mietpreisüberhöhung) und Mietwucher § 291 StGB.
- Die Aufgabe wird mit den Dienstleistern Mieterberatung Prenzlauer Berg und asum an zwei Standorten im Rahmen einer Vollzeitstelle erbracht. Mit Beschluss des Haushaltsgesetzes für 26/27 gab es Aufstockung der Mittel für Mietpreisprüfstelle
- Zum 19.02.2026 startet die Mietpreisprüfstelle mit einem dritten Standort für die Beratung: donnerstags, 10 bis 13 Uhr im Haus am Mierendorffplatz
- Die Auswertungen zeigen, dass ein solches Angebot komplementär zur kostenlosen bezirklichen Mieterberatung wichtig ist und angenommen wird.
- Das Fazit der bisherigen Beratungen: der weit überwiegende Teil der geprüften Mietpreise ist unzulässig gemäß Mietpreisbremse (§ 556d Abs. 1 BGB) und unterliegt mit über 90% dem Verdacht auf Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG), ca. zwei Drittel aller geprüften Mietpreise unterliegen zusätzlich dem Verdacht auf Mietwucher (§ 291 StGB).
- Weitere Informationen auf den Internetseiten der SiWo: www.berlin.de/sen/wohnen/siwo/

3. Hintergrundinformation: HH Gesetz 2026/27 - Aufstockung Titel der SiWo

- Aufstockung um 50.000 € auf Gesamtbudget von 500.000 € für die Aufgabenerfüllung durch die SiWo.
- Die zusätzlichen Mittel sind für eine Verstärkung des Beratungsangebotes der Mietpreisprüfstelle (MPPS) vorgesehen; statt 150.000€ stehen für die MPPS nun 200.000€ zur Verfügung.