

Protokoll der 5. Sitzung des Netzwerks der Mietergremien

Datum: 05.03.2026

Zeit: 17:30 bis 20:45 Uhr

Ort: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin | Raum 0401

Teilnehmende: siehe Anwesenheitsliste

Anlagen: 1. Anwesenheitsliste

TOP 1: Begrüßung

Stephan Machulik, Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz, sowie Dr. Sandra Obermeyer, Direktorin der Sicheres Wohnen – Beteiligung Beratung Prüfung – AöR (SiWo), begrüßen die anwesenden Mitglieder des Netzwerks der Mietergremien sowie die Vertretungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen herzlich im Haus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur ersten Sitzung des Netzwerks im Jahr 2026.

Herr Machulik drückt den Mitgliedern seine Wertschätzung für die im ersten Jahr des Netzwerks geleistete Arbeit aus. Der Dialog im Netzwerk biete allen Beteiligten einen Austausch auf Augenhöhe und bringe wertvolle Impulse für eine mieterorientierte Unternehmenspraxis. Er begrüße ebenfalls, dass sich die landeseigenen Wohnungsunternehmen aktiv an dem Austausch beteiligen. Frau Dr. Obermeyer ergänzt, dass das Netzwerk erfolgreich für seine Mitglieder einen Raum geschaffen hat, um sich zu vernetzen und von den gegenseitigen Erfahrungen zu lernen.

Nach diesen einleitenden Worten stellt die Moderation die Tagesordnung vor. Anschließend wird das Protokoll der vierten Netzwerksitzung ohne Änderungen bestätigt. Es wird wie gewohnt auf der Internetseite der SiWo veröffentlicht und zusätzlich auf der digitalen Austauschplattform des Netzwerks eingestellt.

TOP 2: Ein Jahr Netzwerk der Mietergremien

Es folgt ein kurzer Rückblick auf das erste Jahr des Netzwerks sowie die Vorstellung des finalen Jahresberichts 2025. Marco Mehlin führt hierzu anhand einiger Fotos durch die Aktivitäten des vergangenen Jahres und bedankt sich bei den Mitgliedern des Netzwerks, den Gästen sowie den Vertreterinnen und Vertretern der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) für die Zusammenarbeit im ersten Jahr.

Im Anschluss wird auf die Entstehung des Jahresberichts eingegangen. Herr Sykulla (MR, HOWOGE) überreicht Staatssekretär Machulik stellvertretend für die Redaktionsgruppe ein Exemplar des Jahresberichts, stellt die Bedeutung des ehrenamtlichen Engagements heraus und dankt allen Beteiligten, die an dessen Erstellung mitgewirkt haben. Dr. Sandra Obermeyer schließt

sich dem Dank an und würdigt insbesondere die Arbeit der Redaktionsgruppe. Zudem dankt sie den Wohnungsunternehmen, die sich sowohl in den Sitzungen als auch im Bericht eingebracht haben. Sie betont, dass sich das Netzwerk der Mietergremien als feste Instanz etabliert hat und dass die Strukturen, die seit der Konstituierung des Gremiums gewachsen sind, weiter ausgebaut und gefestigt werden. Der Jahresbericht, der diesen Prozess dokumentiert, wird sich ebenso wie das Netzwerk weiterentwickeln und auch zukünftig dessen Wirken sichtbar machen.

TOP 3: Austausch mit Staatssekretär Herr Machulik

Nachfolgend leitet die Moderation in den Austausch mit Staatssekretär Machulik über. Die hier besprochenen Themen wurden im Vorfeld mit der Vorbereitungsgruppe abgestimmt und von den Netzwerkmitgliedern, auch aus Perspektive der Mieterinnen und Mieter, als besonders relevant benannt. Während des Austauschs haben die Netzwerkmitglieder und Vertretungen der Wohnungsunternehmen im Plenum die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Erfahrungen einzubringen. Die Diskussion gliedert sich in folgende Themenbereiche:

- Arbeit und Nutzen des Netzwerks
- Wirksamkeit der Mietervertretungen
- Wohnungsvergabe im Bestand
- Nachverdichtung
- Illegale Untervermietung

Themen: Arbeit und Nutzen des Netzwerks sowie Wirksamkeit der Mietervertretungen

Zu Beginn wird die Rolle und Wirksamkeit des Netzwerks sowie der Mietervertretungen diskutiert. Mehrere Mitglieder betonen die Bedeutung des Netzwerks als Plattform für Austausch und gegenseitige Unterstützung. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Wertschätzung der Arbeit von Mieterbeiräten und Mieterräten ausbaufähig sei.

Staatssekretär Machulik sieht eine positive Entwicklung des Netzwerks als Sprachrohr für die Mietergremien und ist zuversichtlich, dass die Außenwirkung der Mieterräte und Mieterbeiräte – und damit auch ihre Rolle – weiter gestärkt und verankert werden. Ein wichtiger Faktor ist für ihn dabei die klare Benennung von Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern, insbesondere in den Quartieren vor Ort, sowie eine bessere Kommunikation zwischen Mietergremien und Wohnungsunternehmen. Dies würde auch ein höheres Maß an Wertschätzung für das Engagement in den Mietergremien mit sich bringen.

Mehrere Netzwerkmitglieder bringen konkrete Hinweise und Erfahrungen aus ihrer Praxis ein:

- Frau Günterberg (MBR, WBM) regt an, die verschiedenen Mieterbeiräte stärker miteinander zu vernetzen, um den gegenseitigen Austausch zu fördern. Sie verweist in diesem Zusammenhang auf die bisherigen Zusammenkünfte des Netzwerks, die neue Eindrücke und Good-Practice-Beispiele aufgezeigt haben.

- Herr Knödler (MBR, Gewobag) weist auf Kommunikationsprobleme zwischen Mieterbeiräten und Wohnungsunternehmen hin. In einigen Fällen sei der Zugang zu den zuständigen Stellen schwierig.
- Herr Dr. Förster (MBR, GESOBAU) verweist auf klar benannte Ansprechpersonen sowie verbesserte Kommunikationsstrukturen, beispielsweise durch feste Kontaktstellen oder Hotlines.
- Herr Mennicke (MBR, degewo) spricht sich dafür aus, Mietergremien stärker in Bauprojekte einzubeziehen. Bisher gebe es hierfür kaum institutionalisierte Beteiligungsstrukturen.
- Herr Sykulla (MR, HOWOGE) ergänzt, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen unterschiedliche organisatorische Strukturen aufweisen. Gerade deshalb sei das Netzwerk ein wichtiger Ort des Erfahrungsaustauschs.

Staatssekretär Machulik nimmt die Hinweise auf und betont, dass entsprechende Punkte in zukünftige Diskussionen einfließen. Perspektivisch könnten Mindeststandards für die Zusammenarbeit zwischen Unternehmen und Mietergremien entwickelt werden. Herr Machulik unterstreicht, dass eine vollständige Vereinheitlichung der Strukturen mitunter schwierig, gleichwohl aber auch nicht per se zielführend sei, Mindeststandards, wie bei der Erreichbarkeit von Ansprechpartnern, jedoch eine sinnvolle Grundlage darstellen könnten.

Thema: Wohnungsvergabe im Bestand

Im darauffolgenden Themenblock wird die Vergabe von Wohnungen in den jeweiligen Wohnungsbeständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen diskutiert. Staatssekretär Machulik betont in diesem Zusammenhang die Bedeutung einer diskriminierungsfreien Wohnungsvergabe, welche die Unternehmen durch eine Vergabe durch das Losverfahren umsetzen. Es würden aber auch andere Modelle der Vergabe diskutiert, wie die Bedarfsvergabe oder die Bevorzugung von Bestandsmieterinnen und -mietern. Der Staatssekretär verweist ebenfalls auf das Ziel einer sozialen und wirtschaftlichen Durchmischung der Quartiere.

Mehrere Netzwerkmitglieder berichten aus der Praxis:

- Frau Günterberg (MBR, WBM) weist darauf hin, dass kleinere Wohnungen im Neubau oftmals teurer seien als größere Bestandswohnungen. Dadurch bestehe für viele Mieterinnen und Mieter kein Anreiz, in eine kleinere Wohnung umzuziehen.
- Frau Winter (MBR, degewo) sieht ein reines Losverfahren kritisch und spricht sich dafür aus, Bestandsmieterinnen und Bestandsmietern bei Wohnungsangeboten im eigenen Quartier Vorrang einzuräumen.
- Herr Schröder (MR, Gewobag) ergänzt, dass sogenannte Lostopf-Verfahren bereits bei allen landeseigenen Wohnungsunternehmen eingesetzt würden. Zudem führt er an, dass Mietwohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen zunehmend auch auf Wohnungsportalen zu finden sind. Dies führe dazu, dass Bestandsmieterinnen und -mieter noch schwieriger eine neue Wohnung finden würden.

Herr Machulik weist darauf hin, dass neben der Vergabe auch Wohnungstauschmodelle bereits in kleinerem Umfang funktionieren und weiterentwickelt werden sollen.

Thema: Nachverdichtung

Ein weiterer Diskussionspunkt ist die Nachverdichtung im Wohnungsbau. Herr Machulik verweist darauf, dass die verfügbaren Flächen in Berlin zunehmend begrenzt seien. Nachverdichtung habe den Vorteil, dass bestehende Infrastrukturen genutzt und erweitert werden könnten, anstatt gänzlich neue Infrastrukturen errichten zu müssen. Letzteres sei ein komplexes und mitunter langwieriges Unterfangen, weshalb die Nachverdichtung als attraktives Stadtentwicklungsinstrument angesehen würde.

Herr Sykulla (MR, HOWOGE) merkt an, dass bei Neubauvorhaben nur die Stimmen derjenigen präsent seien, die sich gegen neue Bauprojekte aussprechen. Gleichzeitig müssten aber auch die Perspektiven von Wohnungssuchenden berücksichtigt werden.

Weitere Beiträge aus dem Netzwerk greifen unterschiedliche Aspekte der Nachverdichtung auf:

- Herr Knödler (MBR, Gewobag) weist auf ökologische Aspekte wie Versiegelung und Luftzirkulation hin, die bei Nachverdichtungsprojekten stärker berücksichtigt werden sollten.
- Herr Müller (MBR, WBM) stellt die grundsätzliche Frage, wann die Wachstumsgrenzen Berlins erreicht sein könnten.
- Herr Dr. Förster (MBR, GESOBAU) fragt angesichts des weiter voranschreitenden demografischen Wandels nach Strategien zur Förderung altersgerechten Wohnens. Seiner Meinung nach sollten nicht nur bei Neubauvorhaben, sondern auch im Bestand Wohnungen verstärkt altersgerecht bzw. barrierearm gestaltet werden.
- Herr Adler (MBR, STADT UND LAND) kritisiert den teilweise mangelnden Erhalt bestehender Wohngebäude. Er wünscht sich mehr Förderung für die Sanierung dieser Gebäude. Des Weiteren verweist er auf den Rückbau sozialer Infrastrukturen wie z.B. Hallenbäder, was mit einer Minderung der Lebensqualität einherginge.

Herr Machulik betont in seiner Antwort die Bedeutung einer klimaresilienten Quartiersentwicklung und verweist unter anderem auf den Hitzeplan Berlin. Neben Nachverdichtung spiele auch die Nutzung von Brachflächen eine wichtige Rolle. Gleichzeitig sollten soziale Infrastrukturen parallel zum Wohnungsbau weiterentwickelt werden. Insbesondere Schulen und Kitas sollten hierbei im Fokus stehen. Zugleich bestehe Verbesserungsbedarf bei der Versorgung mit gedeckten und ungedeckten Sportanlagen.

Thema: Illegale Untervermietung

Zum Abschluss des Austauschs wird das Thema illegale Untervermietung erörtert. Herr Machulik verweist diesbezüglich auf eine Studie des BBU Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., in der stichprobenartig das Thema betrachtet wurde. Laut dieser

Betrachtung könnten hochgerechnet etwa 15 Prozent des von BBU-Mitgliedern betreuten Mietbestands illegal untervermietet sein.¹ Dieses Thema werde zunehmend politisch und administrativ aufgegriffen.

Mehrere Mitglieder berichten von Problemen aus der Praxis:

- Frau Karg (MBR, Gewobag) berichtet von Beschwerden von Mieterinnen und Mietern über Untermieterinnen/Untermieter, die sich nicht in bestehende Hausgemeinschaften integrieren und nicht das gleiche Verantwortungsgefühl zu den Wohnungen entwickeln.
- Frau Winter (MBR, degewo) schildert Schwierigkeiten für Vermieterinnen und Vermieter, unerlaubte Untervermietung nachzuverfolgen oder entsprechende Maßnahmen durchzusetzen.

Herr Machulik weist darauf hin, dass Belange des Datenschutzes die Kontrolle bei Verdacht auf illegale Untervermietung erschweren, da die Meldebehörden keine Auskünfte über gemeldete Personen an die Wohnungseigentümer übermitteln. Diese rechtliche Auslegung zum Datenschutz könne aber infrage gestellt werden, da es für Eigentümerinnen und Eigentümer grundsätzlich wichtig sein könne, zu wissen, wer tatsächlich in einer Wohnung lebt.

Im Anschluss verabschiedet sich Staatssekretär Machulik und wünscht dem Netzwerk alles Gute für die Sitzung und die weitere Zusammenarbeit.

TOP 4: Organisatorisches

Jahresplanung 2026

Frau Dr. Obermeyer stellt den Vorschlag für die Jahresplanung des Netzwerks der Mietergremien für das Jahr 2026 vor. Insgesamt sind drei weitere Sitzungen geplant, in denen folgende Themen erörtert werden könnten:

- **6. Netzwerksitzung – 2. Juni 2026** (17:30 bis ca. 20:30 Uhr)
Themen: Zusammenarbeit und Kommunikation zwischen den Mietergremien und den landeseigenen Wohnungsunternehmen, Aufgabenteilung zwischen Mierräten und Mieterbeiräten sowie die Neubesetzung des Netzwerks in der zweiten Jahreshälfte 2026.
- **7. Netzwerksitzung – 22. September 2026** (17:30 bis ca. 20:30 Uhr)
Themen: Sichtbarkeit und Selbstwirksamkeit der Mietergremien, Kommunikation mit Mieterinnen und Mietern sowie Evaluation der Satzungen der Mieterbeiräte. Außerdem ist für diese Sitzung der Auftakt zur Erstellung des Jahresberichts 2026 vorgesehen.
- **8. Netzwerksitzung – 8. Dezember 2026** (17:30 bis ca. 20:30 Uhr)
Themen: Wohnungstausch, Wohnungswechsel sowie soziale Quartiersentwicklung. Als mögliche Gäste sind Vertreterinnen und Vertreter des BBU und der landeseigenen Wohnungsunternehmen vorgesehen.

¹ Siehe [BBU Pressekonferenz](#) zum *BBU-Marktmonitor 2025*, 3. März 2026.

Ferner weist Frau Dr. Obermeyer darauf hin, dass sich die Vorbereitungsgruppe für die nächste Sitzung am **16. April 2026, 17:00 Uhr** trifft. Eine gesonderte Einladung hierzu erfolgt noch.

Überprüfung der Grundregeln des Netzwerks

Gemäß § 10 Abs. 1 Satz 3 der Grundregeln des Netzwerks der Mietergremien sind die darin festgehaltenen Inhalte nach einem Jahr zu überprüfen. Die entsprechenden Änderungswünsche wurden am 29.01.2026 in der Vorbereitungsgruppe diskutiert und anschließend am 20.02.2026 an alle Netzwerkmitglieder versandt. Rückmeldungen konnten bis zum 01.03.2026 eingereicht werden.

Die Änderungsvorschläge werden im Plenum vorgestellt und diskutiert. Anschließend stimmten die Netzwerkmitglieder über die jeweiligen Punkte ab. Die zentralen Änderungsbeschlüsse lauten wie folgt:

- Erhöhung der Anzahl der Mieterbeiräte der berlinovo im Netzwerk von zwei auf drei Mitglieder
→ einstimmiger Beschluss mit 21 Ja-Stimmen
- Regelung zum Verfahren bei Abwesenheit
→ Regelung für unentschuldigtes Fehlen wird mit 18 Stimmen beschlossen (3 Gegenstimmen, keine Enthaltung)
→ Regelung für entschuldigtes Fehlen erreicht nicht die erforderliche Zweidrittel-Mehrheit von 14 Stimmen und wird deshalb nicht angenommen (11 Ja-Stimmen, 8 Gegenstimmen, 2 Enthaltungen)
- Anhebung der Mindestanzahl teilnehmender Mitglieder pro Sitzung auf 50 Prozent
→ Beschluss mit 19 Ja-Stimmen (keine Gegenstimme, 2 Enthaltungen)

Die Netzwerkmitglieder verständigen sich zudem einstimmig darauf, dass die Regeln zukünftig regelmäßig, jedoch spätestens nach drei Jahren überprüft werden (§ 10 Abs. 1).

Vorstellung der Online-Plattform

Herr Dr. Gigling stellt den aktuellen Stand der Online-Plattform vor, die den weiteren Austausch und die Zusammenarbeit innerhalb des Netzwerks unterstützen soll. Ziel der Plattform ist es, Informationen zu bündeln, Dokumente bereitzustellen und die Zusammenarbeit zwischen den Mitgliedern zu fördern.

Die Netzwerkmitglieder erhalten in den kommenden Wochen ihre persönlichen Zugänge. Sitzungsprotokolle und weitere Dokumente sollen künftig dort bereitgestellt werden.

Auf Nachfrage von Frau Rudolph (WBM) wird erläutert, dass die Plattform zunächst nur für die Mitglieder des Netzwerks freigegeben werden soll. Perspektivisch ist aber die Möglichkeit vorgesehen, den Zugang auch weiteren Mietergremien zu eröffnen.

Als besonders wichtig wird ein möglichst breiter Zugang für alle Netzwerkmitglieder hervorgehoben. Zudem sollen Ansprechpersonen für technische Fragen benannt werden. Die SiWo beabsichtigt, eine Schulung zu organisieren, in der die Anwendung der Plattform erläutert und nähergebracht werden soll. Perspektivisch könnte auch eine Arbeitsgruppe eingerichtet werden, die bei Zugang und Nutzung der Plattform unterstützt.

Fragen zur Plattform werden zentral von Herrn Dr. Gigling gesammelt und in einer Wiki- bzw. FAQ-Sektion auf der Plattform dokumentiert. Die Mitglieder sind zudem eingeladen, Themenvorschläge für Inhalte auf der Plattform einzureichen.

Abschluss

Frau Dr. Obermeyer bedankt sich bei allen Teilnehmenden für den konstruktiven Austausch und beendet die Sitzung. Abschließend weist sie auf den für Juni geplanten Dankeschön-Empfang hin.