

Kooperationsvereinbarung

zwischen

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
– nachstehend „Gewobag“ –
Alt-Moabit 101 A
10559 Berlin

sowie

Mierrat Neues Kreuzberger Zentrum
– nachstehend „Mierrat NKZ“ –
Adalbertstr. 4
10999 Berlin

Präambel

Wohnen bedeutet mehr, als ein Dach über dem Kopf zu haben. Die Wohnung und das Wohnumfeld muss geeignet sein, die individuellen Bedürfnisse zu erfüllen. Aus diesem Anspruch heraus erfüllt die Gewobag stets auch in dem ihr möglichen Rahmen mieterbezogene individuelle, soziale und kulturelle Aufgaben. Die Kernaufgabe des Unternehmens ist es, bezahlbare Mietwohnungen für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Dazu gehören die technische und kaufmännische Bewirtschaftung ihrer Bestandsimmobilien und die Vergrößerung des kommunalen Wohnungsbestandes.

Der Mieterrat NKZ ist nicht identisch mit dem Mieterrat der Gewobag. Er gründete sich in Anlehnung an die Entwicklung bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, bevor das NKZ kommunalisiert wurde und trug zusammen mit weiteren Akteur*innen wie der Mietergemeinschaft Kotti & Co maßgeblich zur Kommunalisierung des Objektes NKZ bei.

Der Berliner Senat unterstützt den Erwerb von Sozialwohnungen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Modellprojekte für selbstverwaltete Mietergenossenschaften wie am Kottbusser Tor.

Der Mieterrat NKZ ist die gewählte Vertretung der Wohn- und Gewerbmietler*innen im Objekt und ist für sie eine Möglichkeit, gemeinsame Interessenlagen zu bündeln und gegenüber der Gewobag wahrzunehmen. Die Kommunalisierung des NKZ gehört zu diesem vom Land Berlin gesetzten Auftrag. Sie ermöglicht den Mieter*innen leistbare Mieten und eine Verbesserung der Wohnverhältnisse. Mieterrat NKZ und Gewobag wollen mit dieser Vereinbarung die Grundlage dafür schaffen, diese Ziele gemeinsam zu erreichen.

Die Unterzeichnenden erkennen in dieser vertieften Kooperation die Vorbildwirkung des Kottbusser Tors für Partizipation, gesellschaftliche Teilhabe sowie gelebte Migrations- und Integrationspolitik an.

Um die Zusammenarbeit zwischen Mieterrat NKZ, der Gewobag und dem Senat zu definieren, zu organisieren und zu steuern, wird nachfolgende Vereinbarung geschlossen.

Ziele der Kooperation

Anliegen der Vertragspartner*innen ist es, bezahlbare Mietwohnungen insbesondere für einkommensschwache Personen zu erhalten. Gemeinsam soll auch die Gewerbestruktur erhalten, und weiter im Sinne der Nachbarschaft nachhaltig entwickelt werden.

Mieterrat NKZ und Gewobag haben das gemeinsame Ziel, die Wohnsituation in Bezug auf die sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Beziehungen zur beiderseitigen Zufriedenheit zu gestalten und zu verbessern.

Der Mieterrat NKZ will das konstruktive Verhältnis zwischen den Mieter*innen und der Gewobag pflegen und fördern. Er soll die Interessenlagen der Mieter*innen koordinieren, mit dem Wohnungsunternehmen erörtern und zu einem Ausgleich beitragen. Der Mieterrat NKZ ist Mittler zwischen den Bewohner*innen und der Gewobag für die in dieser Kooperationsvereinbarung aufgeführten Tätigkeitsfelder.

Die Tätigkeit des Mieterrates NKZ ist ehrenamtlich.

Die Mieterschaft kann Informationen austauschen und den Mieterrat NKZ konsultieren, soweit individuelle mietvertragliche Rechte und Pflichten nicht betroffen sind. Der Mieterrat NKZ ist Ansprechpartner für die Mieter und für das Wohnungsunternehmen. Der Mieterrat NKZ informiert

die Gewobag bei besonderen Entwicklungen im NKZ und seinem Umfeld und stimmt Projekte mit dem Wohnungsunternehmen im Vorfeld ab. Der Mieterrat NKZ wird bei der Ausübung seiner Tätigkeiten und Aufgaben die rechtlichen und vertraglichen Beziehungen zwischen den Mieter*innen und der Gewobag beachten.

Der Mieterrat NKZ und Gewobag verpflichten sich insbesondere in den folgenden Tätigkeitsfeldern zu einer engen Konsultation. Bei diesbezüglichen Entscheidungen wird ein Konsens angestrebt und das Ergebnis entsprechend vertreten.

Kooperationsfelder

Instandhaltung und Investitionen

Die Gewobag wird grundsätzlich, soweit vertragliche oder gesetzliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen:

- den Mieterrat NKZ regelmäßig über kurz-, mittel- und langfristig geplante wesentliche Instandhaltungs-, Sanierungs- und ggf. Modernisierungsvorhaben vor deren Beauftragung informieren und gemeinsam beraten;
- vor Durchführung wesentlicher Vorhaben, wie z. B. Sanierungen oder Wohnumfeldverbesserungen diese gemeinsam mit dem Mieterrat NKZ beraten. Im Anschluss soll, vor Durchführung wesentlicher Maßnahmen, wie z. B. im Wohnumfeld oder bei Sanierungen, gemeinsam beraten und ein Konzept erarbeitet werden, wie diese möglichst schonend und kostengünstig für die Mieter*innen umgesetzt werden können.
- Die Gewobag wird mit dem Ziel einer für die Mieter*innen möglichst schonenden und sparsamen Umsetzung hierfür jeweils einen Vorschlag unterbreiten.

Zur Vorbereitung der Investitionsplanungen des Unternehmens werden die Gewobag und der Mieterrat NKZ mindestens eine gemeinsame Quartiersbegehung im Jahr durchführen. Termin und Schwerpunkt der Begehung werden gemeinsam im ersten Quartal festgelegt und die Teilnehmer abgestimmt. Die Terminkoordination erfolgt rechtzeitig vor Beratung der Investitionsplanungen im Mieterrat der Gewobag.

Sicherheit und Wohnumfeld

In Rückkoppelung mit dem Senat soll ein gemeinsames Konzept zur Verbesserung des Wohnumfeldes unter Einbindung von Polizei, Bezirk, weiteren anliegenden Eigentümer*innen und Akteuren im Kiez entstehen.

Die Gewobag unterstützt das Engagement der Mieterschaft durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten z.B. für Versammlungen, Mieterrats- und AG-Sitzungen, einen runden Tisch für Verbesserungen am NKZ und andere Initiativen aus der Mieterschaft.

Nachbarschaften

Gewobag und Mieterrat NKZ unterstützen und initiieren in dem ihnen zur Verfügung stehenden Rahmen Maßnahmen der Nachbarschaftsförderung, wie z. B. Angebote für Senioren, Kinder und Jugendliche, Nachbarschaftshilfe, Stadtteilkultur, Mieterveranstaltungen, Förderung des ehrenamtlichen Engagements und den Austausch zwischen den Akteuren im Kiez. Die Gewobag betreibt das bestehende Büro als organisatorische Schnittstelle im NKZ weiter, mittelfristig soll ein Umzug in besser sicht- und erreichbare Räumlichkeiten im NKZ erfolgen. Die Besetzung erfolgt

während der Öffnungszeiten durch kompetente und entscheidungsbefugte Kundenbetreuer der Gewobag.

Das Büro fungiert für die Mieter*innen als Ergänzung zu den bestehenden Kommunikationsmöglichkeiten über Servicenummer und Mailadresse der Gewobag, bei allen Fragen zum Mietverhältnis, u.a. auch bei Verzögerungen der Bearbeitung von gemeldeten Mängeln. Bei der Raumbeschaffung, z. B. für Sitzungen, Mietersprechstunden und Mieterversammlungen, sowie für Akten- und Materiallagerung, ist die Gewobag im Rahmen ihrer Möglichkeiten behilflich. Vereinbarungen über Raumnutzung werden mit der Gewobag ausgearbeitet. Zudem kann das Büro die externen Bewerbungen um Räumlichkeiten im Haus entgegennehmen und bearbeiten. In Konfliktsituationen, insbesondere bei einer drohenden Zwangsräumung oder bei eskalierendem Streit unter Wohnungsmieter*innen oder Gewerbetreibenden, bietet die Gewobag auf Wunsch der Beteiligten eine Beratung zwischen Vertreter*innen der Gewobag und dem Mieterrat NKZ mit dem Ziel an, eine einvernehmliche, sozialverträgliche und wirtschaftlich tragfähige Lösung für alle Beteiligten zu finden.

Vermietungspolitik

Die Vermietung von Wohnungen im Objekt erfolgt durch die Gewobag unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, im Rahmen des Wohnraumversorgungsgesetzes und der Kooperationsvereinbarung des Landes Berlin mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften diskriminierungsfrei an WBS-berechtigte Haushalte. Die Wohnungsvermietung erfolgt nach den Regeln der transparenten Wohnungsvergabe, jede gekündigte, freiwerdende Wohnung wird öffentlich inseriert. Umzüge innerhalb des Hauses werden unter Einhaltung der Rahmenbedingungen bevorzugt.

Es ist das Ziel eine diskriminierungsfreie Gewerbe- und Wohnraumvergabe nach einem transparenten Verfahren zu gewährleisten. Ein entsprechendes Vergabeverfahren wird mit der Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt abgestimmt.

Gewerbeentwicklung

Die bestehende Gewerbestruktur soll erhalten und weiter nachhaltig entwickelt werden. Die Gewobag wird gemeinsam mit dem Mieterrat NKZ ein langfristiges, ausgewogenes Konzept mit vielfältigen und sich ergänzenden Angeboten (z. Bsp. Dienstleistung, Handel, Gastronomie, Kulturelles und Soziales) erarbeiten. Hierbei soll auch der Bestandsschutz, die Ermöglichung von Betriebsübergängen in Familienbetrieben und die Verhinderung von Spekulation und Mitnahmeeffekten z.B. durch überhöhte Abstandszahlungen berücksichtigt werden. Grundsätzlich wird eine langfristige Zusammenarbeit mit den Gewerbemietern angestrebt, um Planungssicherheit zu haben und notwendige Investitionen absichern zu können. Begehungen von Gewerbemieträumen durch die Gewobag können bei Bedarf und auf Wunsch des Gewerbemieters gemeinsam mit Vertreter*innen des Mieterrats NKZ erfolgen.

Einseitig kurzfristig kündbare Verträge gilt es zu vermeiden bzw. zu ändern, um längerfristige Planungssicherheit zu gewährleisten. Betriebsübergänge sollen unter Beachtung der jeweiligen aktuellen Rahmenbedingungen ermöglicht werden. Untervermietungen sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung der Gewobag möglich.

Unverzichtbarer Teil der Mischung im Gewerbemietraum sind Initiativen, die Orte von besonderer Bedeutung für das soziokulturelle, nachbarschaftliche Gefüge schaffen. Dieser Anteil von Räumlichkeiten wird erhalten oder erweitert. Bei der Vermietung an Initiativen, die für die soziale,

nachbarschaftliche Entwicklung des Quartieres eine besondere Bedeutung haben, sollen jeweils die finanziellen Möglichkeiten berücksichtigt werden. Die Gewobag wird dies im Einzelfall prüfen und bei positiver Entscheidung ergänzend zum Mietvertrag eine Kooperationsvereinbarung mit dem Mieter abschließen, in der dessen Beitrag zur Quartiersentwicklung konkret benannt und vereinbart wird. Die Beteiligten werden sich hierfür kurzfristig zur Vereinbarung eines konkreten Vorgehens verständigen.

Durchführung

Der Mieterrat NKZ und die von der Gewobag bestimmten Vertreter*innen treffen sich quartalsweise zum Austausch und zur Gewährleistung einer konstruktiven Zusammenarbeit. Es besteht für den Mieterrat NKZ die Möglichkeit gezielt Mitarbeiter*innen anzufragen, sofern dies themenspezifisch für die jeweilige Sitzung begründet wird.

Der Mieterrat NKZ stellt die Tagesordnung eine Woche vor der Sitzung zur Verfügung. Die Vertreter*innen der Gewobag werden von den Beratungen Ergebnisprotokolle anfertigen und mit dem Mieterrat NKZ abstimmen. In der Sitzung werden Rückmeldetermine vereinbart und Prioritäten gesetzt. Das Protokoll sollte möglichst nach zehn Werktagen schriftlich an alle Teilnehmer*innen gesendet werden. Rückmeldungen/Korrekturen zum Protokoll ergehen kurzfristig und schriftlich.

Die gewählten Sprecher bündeln die Themen und Anliegen des Mieterrates NKZ und sind für die Gewobag erste Ansprechstelle. Sie vertreten den Mieterrat NKZ nach außen. Das Quartiersbüro vertritt die Gewobag vor Ort.

Erarbeitung des langfristigen Kooperationsvertrages

Die Unterzeichner*innen sehen in dieser Vereinbarung den ersten Schritt, um eine weiterreichende Kooperation zu vereinbaren. Für darüberhinausgehende Beteiligungsrechte streben die Vertragspartner*innen eine ergänzende Vereinbarung bis Mitte 2019 an. Bis zum Ende des Jahres 2018 soll eine Verständigung über Beteiligte, Umsetzungsschritte und Beschlussgremien für die Erarbeitung dieser Vereinbarung feststehen. Bei der Entwicklung des „Modellprojekts Kottbusser Tor“ unterstützen Gewobag und der Senat den Mieterrat NKZ. Die Ergebnisse der Studie „Rekommunalisierung Plus“ werden gemeinsam ausgewertet.

Die Regelungen dieser Vereinbarung gelten bis zur Ablösung durch einen Kooperationsvertrag als Fortentwicklung dieser Kooperationsvereinbarung.

Datenschutzrechtliche Bestimmung

Die Mitglieder des Mieterrat NKZ verpflichten sich, die ihnen während ihrer Amtszeit bekannt werdenden personenbezogenen oder -beziehbaren Daten der Mieter streng vertraulich zu behandeln, sie gegen unbefugte Einsichtnahme zu schützen und sie nicht ohne ausdrückliche Einwilligung des betreffenden Mietenden an Dritte weiterzugeben. Diese Verpflichtung auf das Datengeheimnis besteht auch nach Beendigung der Amtszeit fort.