

Protokoll der 14. Fachbeiratssitzung vom 22.05.2019 von 17:00-20.00 Uhr

Ort: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Raum 1101

Beginn: 17:20 Uhr

Sitzungsleitung: Hildegard Schumann

Anwesende:

- Horst Arenz
- Dr. Matthias Bernt
- Dr. Christiane Droste
- Günther Fuderholz
- Christian Huttenloher
- Maren Kern
- Christian Knorr
- Hildegard Schumann
- Heike Strehlau
- Rouzbeh Taheri
- Gisela von der Aue

Entschuldigt:

- Prof. Dr. Jürgen Aring
- Prof. Dr. Harald Bodenschatz
- Kerima Bouali
- Carla Dietrich
- Christian Hossbach
- Dr. Bernd Hunger
- Hendrik Jellema
- Regina Schödl
- Prof. Ariane Waegner
- Reiner Wild

Gäste:

- Katja Friedmann (Netzwerk Pachthäuser)
- Dr. Andrej Holm (Humboldt Universität zu Berlin)
- Sigrid Herfurth (Netzwerke Pachthäuser)
- Christian Krüger (WVB, Protokoll)
- Jan Kuhnert (WVB)
- Tanja Margowski (SenStadtWohn)
- Dr. Sandra Obermeyer (SenStadtWohn)
- Alexa Prietzel (WVB)
- Daniela Radlbeck (Paritätischer LV Berlin e.V.)
- Marie Schubenz (Mierrat NKZ)

- Sandrine Woinzeck (AmMa 65. e.V.)
- Dr. Maximilian Vollmer (WVB, Protokoll)
- Zwicker (AmMa 65. e.V.)

TOP 1: Begrüßung

Frau Schumann begrüßt die Anwesenden und stellt ab 18.00 Uhr die Beschlussfähigkeit fest.

TOP 2: Zulassung von Gästen

Frau Schumann begrüßt die anwesenden Gäste.

Die anwesenden Mitglieder des Fachbeirats stimmen der Zulassung der Gäste einstimmig zu.

TOP 3: Genehmigung des Protokolls

Das Protokoll der 13. Fachbeiratssitzung vom 27.03.2019 wird bei zwei Enthaltungen beschlossen.

TOP 4: Empfehlungen des Fachbeirats

4.1 Empfehlungen zum Vortrag von Frau Braunert-Rümenapf (Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderung) vom 27.03.2019

4.2. Empfehlungen zum Vortrag von Frau Michaelis (Vorstand Gewobag AG) vom 27.03.2019

Beschlussvorschläge (Antragssteller: Hildegard Schumann, Rouzbeh Taheri)

1. „Der Fachbeirat empfiehlt die Einrichtung eines Informations- und Vermittlungsportals von den LWU für barrierearme, barrierefreie und altersgerechte Wohnungen.“

2. „Der Fachbeirat gibt die Anregung, einkommensabhängige Mietzuschüsse in der Höhe des Zuschlags im Mietspiegel für barrierearme und barrierefreie Wohnungen aus Landesmitteln zur Verfügung zu stellen.“

3. „Der Fachbeirat empfiehlt, bei zukünftigen Neubauplanungen eine Priorität auf generationsübergreifende Wohnanlagen zu legen, um eine Segregation von altersbezogenen Bevölkerungsgruppen zu verhindern.“

Frau von der Aue merkt an, dass auf dem Portal inBerlinwohnen.de sowohl barrierefreie als auch seniorengerechte Wohnungen mit aufgeführt werden. Insofern sei seitens der landeseigenen Wohnungsunternehmen ein solches Angebot bereits vorhanden. Sinnvoller sei es an die privaten Wohnungsunternehmen und Genossenschaften heranzutreten und gemeinsam ein zusätzliches Portal zu schaffen.

Frau Kern äußert Bedenken zur Umsetzbarkeit des Vorschlages. Zwar könne der Ausbau des Portals mit weiteren Suchparametern geprüft werden, der Einbezug von privaten Wohnungsunternehmen in das bestehende Portal sei jedoch nur schwer zu realisieren.

Frau Schumann führt auf Hinweis von Herrn Fuderholz aus, dass die Berechnung der Miethöhe innerhalb der Spanneneinordnung sowohl wohnwerterhöhende als auch wohnwertmindernde Merkmale enthalten würde. Das wohnwerterhöhende Merkmal einer barrierefreien Wohnung könne durch ein wohnwertminderndes Merkmal nivelliert werden. Ein klassisch aufzurechnender Zuschuss sei daher nicht umsetzbar.

Herr Fuderholz gibt zu bedenken, dass die Berechnung des entsprechenden Mietzuschusses komplex sei. Zudem sei die letztlich zu zahlende Summe im Ergebnis keinesfalls hoch. Es sei anzunehmen, dass der Verwaltungsaufwand zur Zahlbarmachung und Prüfung des Zuschusses die eigentliche Leistung deutlich übersteigen würde. Er würde dem Vorschlag in der vorliegenden Form daher nicht zustimmen.

Herr Taheri schlägt angesichts der vorgetragenen Bedenken vor, den Antrag so umzuformulieren, dass der Antrag von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geprüft werden solle.

Nach Diskussion der Anträge werden folgende Beschlüsse gefasst:

Beschluss 1: „Der Fachbeirat gibt die Anregung, einkommensabhängige Mietzuschüsse in der Höhe des Zuschlages im Mietspiegel für barrierearme und barrierefreie Wohnungen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu prüfen.“

Beschluss 2: „Der Fachbeirat empfiehlt dem Senat und den Bezirksämtern aufgrund bereits vorhandener Datenbestände anonymisiert die Erkenntnisse zum Bedarf an barrierefreien und altersgerechten Wohnungen zusammenzustellen und den LWU zu übermitteln.“

Beschluss 3: „Der Fachbeirat empfiehlt den landeseigenen Wohnungsunternehmen bei zukünftigen Neubauplanungen verstärkt generationsübergreifende Wohnanlagen zu realisieren, um eine Segregation von Bevölkerungsgruppen zu verhindern.“

Die Anträge werden einstimmig angenommen.

TOP 5 Vorstellungen von Modellen der Initiative „kommunal und selbstverwaltet Wohnen (kusWo)“ bei landeseigenen Wohnungsunternehmen

TOP 5a Beispiel eines Kooperationsvertrages - vorgetragen von Marie Schubenz, Mieterrat des NKZ (Neues Kreuzberger Zentrum)

Frau Schubenz erläutert einleitend, dass sie als Sprecherin und Mitgründungsmitglied des Mieterrats Neues Kreuzberger Zentrum (NKZ) über den zwischen der Gewobag und dem Mieterrat abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung berichten wolle. Der Mieterrat NKZ sei vor der Rekommunalisierung durch die Gewobag eigenständig gegründet worden und sei nicht identisch mit dem gesetzlich vorgesehenen Mieterrat der Gewobag. Hintergrund der mit der Gewobag ausgehandelten Kooperationsvereinbarung sei der Erhalt der rund 300 Wohnungen und 100 Gewerbeeinheiten.

Der 2018 unter Moderation der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung verhandelte Kooperationsvertrag sei Ausdruck des vom Berliner Senat angestrebten Ziels, Modellprojekte zur Mieterbeteiligung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen zu unterstützen. Die Vereinbarung umfasse die Kooperationsfelder Instandhaltung und Investition, Sicherheit und Wohnumfeld, Nachbarschaften, Vermietungspolitik und Gewerbeentwicklung. Im Bereich dieser Kooperationsfelder werde angestrebt, Entscheidungen im Konsens zwischen Gewobag und Mieterrat zu treffen. Zudem sei bei Unterzeichnung der Vereinbarung die Erarbeitung eines langfristigen Kooperationsvertrages vereinbart worden.

Frau Schubenz stellt dar, dass die Gewobag noch kurz vor Abschluss der Kooperationsvereinbarung ein Büro mit der Planung der Instandsetzungsmaßnahmen beauftragt habe. Hierbei sei der Mieterrat erst nachträglich einbezogen worden. Der Mieterrat hätte sich gewünscht, bei Entwicklung der Ausschreibungsunterlagen einbezogen zu werden, auch weil man bei der Auswahl partizipativ arbeitende Büros bevorzugt hätte.

Frau Schubenz berichtet, dass aus ihrer Sicht die Zusammenarbeit mit der Gewobag hinsichtlich Partizipation und Kooperation mit den Mieterräten strukturell noch nicht verankert sei. Deutlich werde dies am Beispiel einer aktuellen Mietanpassung. Ungeachtet der monatlichen Treffen zwischen Gewobag und Mieterrat sei dieser Mieterrat nicht vorab über die Mietanpassungen informiert worden. Am 29.04.2019 sei an den Mieterrat per E-Mail eine Vorankündigung gegangen, dass eine Woche später der Versand der Mietanpassungen geplant sei. Zum Zeitpunkt der Vorankündigung waren die Schreiben jedoch schon in den Briefkästen der Mieter verteilt. Teilweise sei die Zustellung der Mietanpassung unzuverlässig erfolgt. Ein Teil der Schreiben sei entweder gar nicht oder auf den Briefkästen anderer Adressen am Kottbusser Tor abgelegt worden. Frau Schubenz schildert, dass sie erwartet habe, vorab über die Mieterhöhungen informiert zu werden. Die Mietanpassungen würden für Unsicherheiten in der Nachbarschaft sorgen. Frau Schubenz sei von der Gewobag mitgeteilt worden, dass die Abteilung für Kommunikation nicht von der Abteilung für Mieterhöhungen informiert gewesen sei. Ihr Ziel sei es, in Verhandlungen - unter Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - eine Rücknahme der Mieterhöhungen zu erreichen und bei Fragen der Mietentwicklung künftig vorab mit einbezogen zu werden.

Bei der Weiterentwicklung der Kooperationsvereinbarung strebe sie langfristig die Gründung einer Mietergenossenschaft und kurzfristig eine stärkere Partizipation insbesondere bei Instandsetzungsmaßnahmen an.

Herr Kuhnert ergänzt, dass es sich bei dem abgeschlossenen Kooperationsvertrag um ein Modellprojekt handeln würde. In der ersten Phase sollen nun die bisherigen Erfahrungen gesammelt und ausgewertet werden, um Schlussfolgerungen für künftige vergleichbare Fälle zu sammeln.

Frau von der Aue stellt dar, dass sie den geschilderten Konflikt, ohne die Sicht der Gewobag gehört zu haben, nicht abschließend bewerten könne. Sie spricht sich dafür aus, Vertreter der Gewobag zu dem Thema zu hören. Zudem weist sie darauf hin, dass Vergabeverfahren stark formell geregelt seien. Die vorherige Beteiligung oder Diskussion der Vergabeunterlagen zur Vergabe der Planungsleistungen mit dem Mieterrat könne möglicherweise aus vergaberechtlichen Gründen problematisch sein.

Auf Nachfrage von Herrn Arenz merkt Frau Schubenz an, dass in der getroffenen Kooperationsvereinbarung mit der Gewobag nicht explizit geregelt sei, dass der Mieterrat zum Thema Mietanpassung eingebunden werde müsse. Aus ihrer Sicht sollte dieser Punkt in der kommenden Vereinbarung jedoch mit aufgenommen werden.

Herr Bernt sieht in dem geschilderten Fall der Mieterhöhungen, dass die Partizipation der Mieterschaft nicht mit der inneren Struktur der Wohnungsunternehmen vereinbar sei. Er stellt deswegen die Frage, was auf Unternehmensebene geändert werden müsse, damit die beteiligten Abteilungen in den Unternehmen besser zusammenarbeiten.

Herr Huttenloher fragt, ob die versandten Mieterhöhungen inhaltlich zu beanstanden seien.

Frau Schubenz macht deutlich, dass die Erhöhungen aus ihrer Sicht nicht im Einklang mit der getroffenen Kooperationsvereinbarung stehen, da man bei Abschluss der Vereinbarung die Beibehaltung des Status Quo vereinbart habe. Zudem seien die versandten Mieterhöhungen ein schlechtes Signal an alle Mieter des NKZ, die sich für die Rekommunalisierung der Wohnungen stark gemacht hätten. Die Erhöhungen würden Verunsicherungen und Ängste in der Mieterschaft auslösen. könnte eine nachträgliche Einforderung der Mietnachlässe perspektivisch bis zu 100 Euro im Monat umfassen, was für viele Haushalte nicht tragbar sei. Zudem seien die rechnerischen Grundlagen der Mieterhöhungen für den Mieterrat nicht nachvollziehbar, da seitens der Gewobag diesbezüglich zwar eine Information mit den Schreiben zusammen verschickt wurde, diese aber ohne weitere Erläuterung aufgrund der Komplexität nicht verständlich sei. Frau Schubenz betont, dass die Gewobag formell nicht gegen die Kooperationsvereinbarung verstoßen würde, vielmehr würden beide Seiten die Vereinbarung unterschiedlich auslegen.

Frau Dr. Obermeyer sieht in dem geschilderten Fall Verbesserungsmöglichkeiten in der Kommunikation. Sie merkt an, dass die Mieterhöhungen der Gewobag, unabhängig davon wie sie kommuniziert wurden, mit Blick auf die Kooperationsvereinbarung nach hiesiger Prüfung rechtens seien. Sie gibt außerdem zu bedenken, dass eine Kommunikation unter Offenlegung der wirtschaftlichen Berechnungsgrundlagen anspruchsvoll sei.

Frau Droste sieht in dem geschilderten Fall den Bedarf eines Kommunikationsplans. Häufig werde gerade bei Modellprojekten der Bedarf einer strukturierten Kommunikationsplanung mit allen Beteiligten deutlich. Bei der geplanten Überarbeitung der Kooperationsvereinbarung empfiehlt sie daher, die Kommunikation besonders zu beachten.

Herr Fuderholz merkt an, dass es sich beim NKZ um sozialen Wohnungsbau handele. Die versandten Mieterhöhungen müssen daher auf der Systematik des sozialen Wohnungsbaus

beruhen. Möglicherweise stünden die Erhöhungen im Zusammenhang mit der vor zwei Jahren erfolgten Gesetzesänderung, bei der nachholende Mieterhöhungen ausgeschlossen wurden. Er weist darauf hin, dass man es hier möglicherweise mit einem rechtlichen Terminproblem zu tun habe.

Herr Arenz verweist auf die Äußerung von Frau Senatorin Lompscher (Twittermitteilung vom 21.05.2019), wonach es keine Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau wegen früherer Mietverzichtes geben solle. Insofern habe man es nicht mit einem Fristenproblem zu tun. Er sieht in dem Fall der Mieterhöhung ohne vorherigen Einbezug des Mieterrats kein Kommunikationsproblem, sondern einen massiven Widerspruch zum Sinn und Zweck der Kooperationsvereinbarung, die getroffen wurde, um eine neue Kultur der Beteiligung zu erproben. Den Fall versteht Herr Arenz als Provokation und schlechtes Signal für die weitere Entwicklung der Beteiligungskultur.

Frau Schumann gibt zu bedenken, dass es sich bei der Kooperationsvereinbarung um ein Modellprojekt handeln würde. Anfängliche Schwierigkeiten bei der Einführung von Neuerungen seien aus ihrer Erfahrung heraus oft nicht zu vermeiden. Sie bedauere es, dass aufgrund der massiven Vorwürfe durch Herrn Arenz kein Vertreter der Gewobag anwesend ist, um hier Stellung zu beziehen.

Frau Strehlau merkt an, dass sie als Mieterrätin und Mieterbeirätin bei der Gewobag die von Frau Schubenz geschilderten Erfahrungen hinsichtlich der Kommunikation bestätigen könne. Ihr Eindruck sei, dass entweder die Kommunikation mit den Mietergremien im Unternehmen strukturell noch nicht ausreichend verankert oder vom Unternehmen nicht gewünscht sei. Sie spricht sich zudem bei der Überarbeitung der anstehenden Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten“ für eine stärkere Verankerung der Mieterpartizipation aus und spricht sich für eine engere Zusammenarbeit und Ideenaustausch zwischen dem Mieterrat der Gewobag und dem Mieterrat NKZ aus.

Herr Bernt schlägt vor, das Thema unter Einbezug der Gewobag in der kommenden Sitzung erneut zu diskutieren. Der Fachbeirat könne zu dem Modellprojekt nur dann qualifizierte Empfehlungen abgeben, wenn er Sachverhalt vorab mit beiden Seiten diskutiert habe. Er regt zudem an, die Schlussfolgerungen aus der Diskussion zu diesem Thema mit in die ab Herbst zu überarbeitende Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten“ einfließen zu lassen.

Herr Taheri merkt an, dass das Thema der Mieterhöhung durch die Gewobag zum Zeitpunkt der Planung der Fachbeiratssitzung nicht bekannt gewesen sei und man die Gewobag deswegen nicht kurzfristig einladen konnte. Herr Taheri kündigt an, dass Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten“ in der kommenden Sitzung auf der Tagesordnung stehen werde und man dann über die bessere Verankerung einer Kommunikationskultur bei allen sechs Wohnungsunternehmen diskutieren müsse. Frau Schubenz merkt abschließend an, dass es auch sehr positive Beispiele der Kooperation mit Gewobag gäbe, wie den neuen selbstorganisierten Nachbarschaftsraum.

Beschluss:

Der Fachbeirat beschließt einstimmig, das Thema Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten“ und das Thema Mieterhöhungen bei der Gewobag im NKZ in der Sitzung am 28.08.2019 zu behandeln und die Gewobag und Frau Schubenz hierzu einzuladen.“

TOP 5b: Konzepte für Pachtverträge selbstverwalteter Häuser - vorgetragen von Dr. Andrej Holm und Hausvertretern

Herr Holm berichtet, dass in Berlin unter dem Dach der landeseigenen Wohnungsunternehmen derzeit ca. 10-15 selbstverwaltete Häuser existieren, deren Nutzung in der Regel über einen Pachtvertrag mit den Wohnungsunternehmen geregelt sei. Die Hausprojekte seien meist aus Hausbesetzungen hervorgegangen und hätten im Rahmen der Legalisierungsprozesse Pachtverträge erhalten. Die Hausgemeinschaften hätten hierbei die Verantwortung für Instandsetzung und Modernisierung übernommen und damit zur Sicherung dieser Häuser beigetragen. Aktuell laufen einige dieser Pachtverträge aus, was zu Unsicherheit bei den Bewohnern führen würde. Der Umgang mit den auslaufenden Verträgen sei derzeit unterschiedlich. Während in manchen Wohnungsunternehmen die Pachtverträge verlängert wurden, würden andere Unternehmen nur ein normales Mietverhältnis mit den Bewohnern anbieten. Herr Holm plädiert für einen einheitlichen Umgang mit diesen Hausprojekten und schlägt die Entwicklung von entsprechenden Leitlinien vor, um den Projekten eine verlässliche Perspektive bieten und solch kollektive Wohnformen als Beitrag zur Vielfalt an Wohnformen in der Stadt sichern zu können. Ziel der Leitlinien sei es, die Selbstverwaltungsstrukturen zu verstetigen. Bei einer Verstetigung sollen sich die Projekte zur Einhaltung der für die landeseigenen Wohnungsunternehmen geltenden Vermietungsvorgaben (insbesondere Belegungsbindungen) verpflichten.

Der größte Streitpunkt bestehe derzeit noch hinsichtlich eines angemessenen Pachtzinses. Hierfür seien unterschiedliche Modellrechnungen entwickelt worden (siehe Anlage des Protokolls). Herr Holm empfiehlt hierbei einen einheitlichen Pauschalbetrag als Pachtzins zu nehmen. Läge der Pachtzins etwa bei 2 € pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche, ginge dieser aufgrund der hundertprozentigen Selbstverwaltung der Hausgemeinschaften als Reinertrag an die Wohnungsunternehmen. Die Bewohner kämen mit einem Verwaltungsbeitrag von 1,50 € und Betriebskosten von 3,20 € auf monatliche Kosten von 6,70 € pro m².

Frau Herfurth, Bewohnerin eines selbstverwalteten Hauses in der Lottumstraße 10a, berichtet, dass die Gewobag nach Auslaufen des Pachtvertrages ein Angebot unterbreitet habe, dass sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert habe und zudem mit 10 Jahren eine kurze Laufzeit hatte. Die Verhandlungen wurden daraufhin abgebrochen. Das Wohnungsunternehmen würde zudem die Leistungen der Hausgemeinschaft zum Erhalt des Hauses nicht anerkennen. Ein unabhängiges Gutachten habe allerdings den guten Zustand des Hauses bestätigt. Frau Friedmann, ebenfalls Bewohnerin der Lottumstraße 10a, ergänzt, dass das Angebot der Gewobag eine Pachterhöhung umfassen würde. Das vorliegende Angebot würde die Zusammensetzung der Hausgemeinschaft zerstören und der Gruppe die gemeinsam über Jahre erarbeitete Grundlage entziehen.

Herr Bernt unterstützt die Idee, einheitliche Leitlinien zu schaffen, die dann von der Senatsverwaltung begleitet werden sollten. Eine unterschiedliche Behandlung der Häuser je nach Verhandlungsstärke der Hausgemeinschaft sei nicht vermittelbar und würde schnell zum Politikum werden. Die Verpflichtung zur Belegungsbindung halte er ebenfalls für sinnvoll, da dies auch die soziale Funktion solcher Projekte unterstreiche. Aufgrund der sozialen Zusammensetzung der Hausgemeinschaften sollte die Einhaltung der Vermietungsvorgaben für die Hausprojekte kein Problem darstellen. Hinsichtlich des Pachtzinses hält er aufgrund des hohen Verwaltungsaufwandes ebenfalls einen niedrigen Pauschalbetrag für sinnvoll.

Herr Taheri ergänzt, dass sich viele der selbstverwalteten Häuser in Gebieten befinden, die von steigenden Mieten und damit einhergehender Verdrängung geprägt seien. Vor diesem Hintergrund gelte es, diese Projekte zu unterstützen.

Frau von der Aue kritisiert, dass eine Beurteilung aufgrund der Komplexität des Themas und der fehlenden Vorbereitung der Fachbeiratsmitglieder nur schwer möglich sei. Zudem müsse der Fachbeirat zu diesem Thema auch Vertreter der landeseigenen Wohnungsunternehmen anhören, um sich eine abschließende Meinung bilden zu können. Den Mehrwert einer Belegungsbindung für selbstverwaltete Häuser schätze sie aufgrund der geringen Fluktuation in den Hausprojekten eher gering ein.

Herr Kuhnert entgegnet, dass die Fluktuation in Berlin generell gering sei, dies demnach kein spezifisches Problem selbstverwalteter Häuser sei. Hinsichtlich der Frage, ob sich die Höhe des künftigen Pachtzinses am Markt orientieren solle oder es möglicherweise andere Orientierungswerte geben müsse, betont er den jahrelangen Werterhalt durch die Hausgemeinschaft, der hierbei berücksichtigt werden müsse. Aufgrund der meist unterdurchschnittlichen Einkommenssituation in den Häusern sei es zudem wichtig, diese auch künftig preiswert zu halten.

Frau Schumann stellt abschließend klar, dass die Vorträge heute nur dem Einstieg in die Thematik dienen sollten. In einem nächsten Schritt sei das Thema zu vertiefen und zu konkretisieren. Hierzu würden dann auch Vertreter der landeseigenen Wohnungsunternehmen eingeladen.

TOP 5c: Beispiel einer angestrebten Vereinbarung bei einem Vorkaufsfall - vorgetragen von Sandrine Woinzeck und Herrn Zwicker, AmMa 65 e.V.

Herr Zwicker vom Verein AmMA 65 e.V. stellt einleitend den Verein AmMa65 e. V. vor. Die Abkürzung stehe für die Adresse des Hauses Amsterdamer Straße 14 und Malplaquetstraße 25.

Im Zuge des Vorkaufsprozesses 2017 sei aus der bestehenden Hausgemeinschaft heraus der Wunsch entwickelt worden, ein alternatives Kaufmodell zu entwickeln. Nach Bekanntwerden der Verkaufsabsicht des Hauses sei in Abstimmung mit Bezirk Mitte ein alternatives Kaufmodell unter Einbezug von Stiftungen und dem Mietshäusersyndikat auf Basis eines Erbpachtmodells entwickelt worden. Leider hätte jedoch der Käufer der Immobilie, die Mähren AG bzw. eine GmbH, eine Abwendungsvereinbarung mit dem Bezirksamt unterzeichnet, weswegen das geplante Kaufmodell nicht zum Tragen gekommen sei. Die zur Mähren AG gehörende GmbH, in deren Eigentum sich das Haus befand, habe dann das Haus in einem Paket zusammen mit acht anderen Immobilien im Dezember 2018 an die STADT UND LAND verkauft. Damit ist das Haus in kommunalen Besitz überführt worden.

Im Zuge des Vorkaufsprozesses und der Phase vor der Rekommunalisierung durch die STADT UND LAND sei die Entwicklung für ein Konzept zum solidarischen und partizipativen Wohnen begonnen und der STADT UND LAND später vorgestellt worden.

Frau Woinzeck berichtet, dass die ersten Gespräche mit der STADT UND LAND angenehm verlaufen seien. Der STADT UND LAND sei der Wunsch nach der Unverkäuflichkeit des

Hauses, das Ziel des kollektiven Eigentums und die Forderung nach umfangreichen Mitbestimmungsrechten mitgeteilt worden. Der Verein setze sich zudem dafür ein, dass die Möglichkeit selbstverwaltet zu wohnen rechtlich bzw. in der „Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten“ verankert werde, damit aus dem Privileg weniger Hausprojekte, ein für alle interessierten Hausgemeinschaften zugängliches Instrument entstehen könne.

Auf Rückfrage von Herrn Huttenloher erklärt Frau Woinzeck, dass das bereits entwickelte alternative Kaufmodell unter Einbezug von Stiftungen beim Weiterverkauf durch die Mähren AG nicht zur Anwendung kam, weil es sich um einen Paketverkauf gehandelt habe und das Vorkaufsrecht hier nicht greifen würde.

Herr Fuderholz fragt, ob es vor dem Hintergrund der Kooperationsvereinbarung und des Wohnraumversorgungsgesetzes möglich sei, alternative Wohnkonzepte in größerer Zahl bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen durchzusetzen oder ob das Grundstück an den Verein verkauft werden könne. Denn schließlich sei die Hausgemeinschaft nur durch den Verkauf an das landeseigene Wohnungsunternehmen daran gehindert worden, das entwickelte Kaufkonzept zur Anwendung zu bringen. Herr Fuderholz spricht sich daher für eine großzügige Auslegung des Veräußerungsverbot von Wohnungen der Landeseigenen aus.

TOP 6 Bericht des Vorstands

Frau Prietzel berichtet zum Thema Personal der WVB über die erfolgte Stellenbesetzung im Bereich Projektsteuerung durch Herrn Vollmer und über die ab Mitte Juni zu erwartende Wiederbesetzung des Vorstandssekretariats. Zudem laufe derzeit ein weiteres Einstellungsverfahren für eine Stelle im Bereich Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen und Vergaben.

Die Erstellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2018 sei abgeschlossen. Der Jahresabschluss werde nun dem Verwaltungsrat und der Trägerversammlung der WVB vorgelegt.

Der Umzug der WVB in Räumlichkeiten in der Schillstraße 10 in Tiergarten werde am 4.6.19 stattfinden.

Die bereits im Fachbeirat diskutierte Modernisierungsstudie wurde kürzlich den Mieterräten und Mieterbeiräten vorgestellt. Die Beteiligung an der Diskussion sei zufriedenstellend verlaufen. Frau Prietzel berichtet, dass die beteiligten Mieterräte und Mieterbeiräte einerseits mit den Studienergebnissen zufrieden seien und andererseits die Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen sich im Großen und Ganzen verbessert habe. Die Rückmeldungen der Mieterräte und Mieterbeiräte würden derzeit ausgewertet und in die Empfehlungen des Vorstandes zu dieser Studie einfließen. Sobald die Empfehlungen vorliegen, würden diese dann dem Fachbeirat vorgestellt werden.

Zur Thema AG Mustersatzung ergänzt Herr Kuhnert auf Nachfrage von Herrn Arenz, dass ein Ergebnis erst nach der Sommerpause zu erwarten sei. Hintergrund sei insbesondere die Frage nach einer rechtlichen Verankerung der Mieterbeiräte im Wohnraumversorgungsgesetz, die auf Anregung der Mieterbeiratsinitiative innerhalb der Arbeitsgruppe diskutiert werden müsse.

Herr Kuhnert berichtet, dass der Wunsch nach einem einheitlichen Wahltermin der Mieterräte im Jahr 2022 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen an die Landeseigenen herangetragen wurde und nun deshalb innerhalb der Unternehmen mit den Mieteräten über die Verlängerung von Wahlperioden diskutiert werde.

Auf Nachfrage von Herrn Arenz zur Einrichtung einer Schiedsstelle bei der WVB erklärt Herr Kuhnert, dass der Mieterrat eines LWU von der in der neuen Mustersatzung der Mieterräte verankerten Klausel Gebrauch gemacht habe und mit einem Ausschlussantrag zu Mitgliedern des Mieterrats um ein Schlichtungsverfahren gebeten habe. Die Einrichtung und Besetzung der Schlichtungsstelle werde derzeit vom Vorstand der WVB vorbereitet.

Zur geplanten Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte berichtet Herr Kuhnert, dass als möglicher Termin der 23.10.19 oder der 30.10.19 geplant sei. Derzeit sei die WVB noch auf der Suche nach einem geeigneten Veranstaltungsort, der Termin könne sich dementsprechend auch noch ändern.

Auf Nachfrage von Herrn Arenz zur Untersuchung der Warmmietenneutralität im Rahmen der vorgestellten Modernisierungsstudie erklärt Frau Prietzel, dass die Einrichtung der geplanten Arbeitsgruppe in Vorbereitung sei.

Frau Prietzel berichtet, dass derzeit im Rahmen der Untersuchung zur Umsetzung der Zielbilder der landeseigenen Wohnungsunternehmen durchgeführte Interviews ausgewertet werden. Zum Thema der Prüfung der möglichen Erweiterung der Bau- und Planungskapazitäten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen berichtet Frau Prietzel, dass derzeit die Rückläufe der versandten Fragebögen erfolgen würde.

Herr Kuhnert berichtet, dass die Erstellung des Berichtsentwurfs zur Kooperationsvereinbarung weitestgehend abgeschlossen sei. In Kürze werde die Abstimmung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen und den beteiligten Senatsverwaltungen erfolgen. Eine Diskussion des Berichts mit dem Fachbeirat sei in der kommenden Sitzung am 28.8.19 geplant.

Auf Nachfrage von Frau Strehlau zur geplanten Evaluation der Mieterratswahlen berichtet Herr Kuhnert, dass lediglich die Wahl bei der Gewobag evaluiert werde.

Frau Dr. Obermeyer berichtet auf Nachfrage von Herrn Arenz, dass die Senatsvorlage zum Wohnraumbedarfsbericht derzeit erstellt werde. Nach Vorliegen des Berichts werde sie diesen den Mitgliedern des Fachbeirats zur Verfügung stellen.

TOP 7: Sonstiges

Frau Droste informiert die Mitglieder darüber, dass am 13. Juni 2019 in Berlin der Fachdialog: „Mangel fair verwalten? Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten“ stattfindet. Im Rahmen der Veranstaltung werden die Ergebnisse der vom vhw geförderten Studie "Wohnraumversorgung und sozialräumliche Integration von Migrantinnen und Migranten – Belegungspolitiken institutioneller Wohnungsanbieter" vorgestellt. Die Studie wurde von ILS - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gemeinsam mit UrbanPlus Droste & Partner erarbeitet. Auch im Namen des vhw sind die Mitglieder des Fachbeirats zu dieser geschlossenen Veranstaltung eingeladen.

Ende: 20:20 Uhr

Hildegard Schumann
Stellvertr. Vorsitzende des Fachbeirats)

Christian Krüger
(Protokoll)

Maximilian Vollmer
(Protokoll)