

**Protokoll der 17. Fachbeiratssitzung vom 19.08.2020 von 17:00-20.15 Uhr**  
Videokonferenz

Sitzungsleitung: Rouzbeh Taheri

Anwesende:

- Horst Arenz
- Dr. Matthias Bernt
- Prof. Dr. Harald Bodenschatz
- Kerima Bouali
- Dr. Christiane Droste
- Günther Fuderholz
- Christian Hoßbach
- Dr. Bernd Hunger
- Christian Huttenloher
- Maren Kern
- Christian Knorr
- Daniela Radlbeck
- Hildegard Schumann
- Heike Strehlau
- Rouzbeh Taheri

Entschuldigt:

- Carla Dietrich
- Dr. Bärbel Grygier
- Hendrik Jellema
- Ricarda Pätzold
- Gisela von der Aue
- Reiner Wild

Gäste:

- Carina Diesenreiter (WVB)
- Dr. Ulrike Hamann (WVB)
- Jan Kuhnert (WVB)
- Dr. Sandra Obermeyer (SenSW)
- Thomas Schröder (WVB)

## **TOP 1 | Begrüßung und Zulassung von Gästen**

Herr Taheri begrüßt die Anwesenden. Aufgrund des digitalen Sitzungsformats können keine Abstimmungen erfolgen und somit keine Beschlüsse gefasst werden. Ein Meinungsbild kann über die Chat-Funktion eingeholt werden. Sollten zukünftig weitere digitale Sitzungen stattfinden, ist eine Überarbeitung der Geschäftsordnung zu überlegen.

Herr Taheri erläutert das Tool des Videokonferenzraums Nextcloud. Wenn jemand eine Wortmeldung hat, solle er diese im Chat ankündigen.

Herr Taheri begrüßt die anwesenden Gäste. Es bestehen keine Einwände bei den anwesenden Mitgliedern des Fachbeirats gegen die Zulassung der Gäste.

Anschließend bittet Herr Taheri den Vorstand der WVVB zu erläutern, warum es zu einer kurzfristigen Umstellung der ursprünglich als Präsenzveranstaltung geplanten Sitzung auf eine Videokonferenz gekommen sei. Die Entscheidung wurden vom Vorstand der WVVB zusammen mit dem Vorsitzenden und der stellv. Vorsitzenden des Fachbeirats getroffen.

Herr Kuhnert erläutert, dass sich im Zuge der Vorbereitungen der Sitzung bemüht wurde, einen ausreichend großen, Corona-konformen Sitzungsraum zu finden. Der gebuchte Raum 101 in der Württembergischen Straße 6 ist nach Beschreibung der SenSW und unter Einhaltung aller erforderlichen Abstands-Regelungen für max. 30 Personen zulässig. Kürzlich erhielt die WVVB jedoch den Hinweis, dass hausinterne Veranstaltungen maximal mit 15 Personen zulässig sind, unabhängig von der Größe des Raums. Die für Sitzungen mit mehr Teilnehmenden erforderliche Ausnahmegenehmigung der SenSW wurde nach kurzfristiger Anfrage nicht erteilt. Aus diesem Grund sowie aufgrund des in der ersten E-Mail beschriebenen Corona-Verdachtsfall im Arbeitsumfeld eines Fachbeiratsmitglieds, musste die Sitzung kurzfristig als Videokonferenz organisiert werden. Für die damit verbundene Kurzfristigkeit der geänderten Sitzungsweise entschuldigt er sich.

Frau Dr. Obermeyer bestätigt die Erläuterungen von Herrn Kuhnert und betont, dass ihr im Vorfeld ebenfalls nicht bewusst war, dass trotz der Buchung des sehr großen Raums 101 eine Ausnahmegenehmigung erforderlich gewesen wäre.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen ist nicht zu erwarten, dass die SenSW diese Regelung in absehbarer Zeit revidiert. Herr Taheri erkundigt sich, ob dies für alle Sitzungsräume der SenSW oder für alle Sitzungen, an denen Mitarbeiter\*innen den SenSW teilnehmen, gilt. Es wird klargestellt, dass diese Regelungen für alle Räume der SenSW zutrifft.

Der Vorsitzende und die stellv. Vorsitzende des Fachbeirats bitten darum, für die nächste Sitzung nochmals zu versuchen, eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen oder einen Sitzungsraum außerhalb der SenSW anzumieten. Das Videokonferenzformat sei leider nur begrenzt geeignet für die Gremiumssitzungen und weist technische Schwierigkeiten auf.

Der Vorstand der WVVB nimmt diese Anregungen auf und wird sich um eine entsprechende Vorbereitung der nächsten Sitzung kümmern.

## **TOP 2 | Vorstellung Dr. Ulrike Hamann**

Frau Dr. Hamann ist seit 01.04.2020 neues Vorstandsmitglied der WVB. Sie ist Kultur- und Politikwissenschaftlerin und forschte zuvor an der Humboldt-Universität zu Berlin zu den Themen Unterbringung Geflüchteter und sozialem Zusammenhalt im Quartier. Sie ist sehr engagiert in der Mieterinitiative Kotti & Co und setzte sich in den letzten Jahren intensiv mit dem Thema Fördersystem Sozialer Wohnungsbau auseinander.

Frau Dr. Hamann bittet um eine kurze Vorstellungsrunde der Mitglieder reihum. Die anwesenden Beiratsmitglieder stellen sich in wenigen Sätzen vor.

## **TOP 3 | Beschluss zum Protokoll vom 19.02.2020**

Aufgrund des digitalen Sitzungsformats ist keine Beschlussfähigkeit des Gremiums gegeben, weshalb die Verabschiedung des Protokolls auf die nächste Sitzung vertagt wird.

## **TOP 4 | Selbstreflexion des Fachbeirats**

Herr Taheri erläutert eingangs Grund und Anlass der Selbstreflexion. In der 11. Sitzung des Fachbeirats der WVB am 21.11.2018 hat Frau Dr. Droste eine Selbstreflexion des Gremiums vorgeschlagen. Folgendes wurde in der Sitzung hierzu protokolliert: *„Frau Droste regt an, eine Selbstreflexion der Mitglieder des Fachbeirats zur bisherigen Arbeit durchzuführen. Sie wird einen Vorschlag hierfür für die erste Sitzung im kommenden Jahr erarbeiten. Die Durchführung könne dann in der zweiten Sitzung erfolgen.“* Aufgrund dringlicherer Themen wurde diese Selbstreflexion bzw. Selbstevaluation nicht wie vorgesehen in der Sitzung besprochen, jedoch in den Themenspeicher des Fachbeirats zur Durchführung in einer späteren Sitzung aufgenommen. In einer Besprechung des Vorstands der WVB mit dem Vorsitzenden und der stellv. Vorsitzenden des Fachbeirats im März 2020 wurde das Thema wiederaufgenommen und vom Vorsitzenden und der stellv. Vorsitzenden der Wunsch einer Durchführung der Selbstevaluation durch Frau Dr. Droste bestätigt. Nach einer Abstimmung zwischen dem Vorsitzenden und der stellv. Vorsitzenden und dem Vorstand der WVB wurde Frau Dr. Droste mit der Durchführung der Selbstevaluation beauftragt. Frau Dr. Droste erarbeitete einen Fragebogen und setzte aufgrund der Eilbedürftigkeit der Evaluation eine relativ kurze Rückmeldefrist. Aufgrund des Vetos einzelner Mitglieder des Fachbeirats, unter diesen Umständen nicht an dem Evaluationsprozess teilnehmen zu wollen, wurde die Mitgliederbefragung abgebrochen und alle Mitglieder darüber informiert, dass Inhalt und Methode der Evaluation in der nächsten Sitzung diskutiert werden. Im Anschluss daran soll ein Stimmungsbild der Beiratsmitglieder hinsichtlich der Durchführung eingeholt werden.

Anhand der Präsentation von Frau Dr. Droste (siehe Anlage) erläutert sie die Vorgehensweise und regt eine Diskussion über das weitere Verfahren an.

Frau Dr. Droste stellt die Frage, ob das geplante Verfahren dem entsprechen würde, was sich die Beiratsmitglieder unter einer Selbstevaluation vorstellen. Die Selbstevaluation sei von ihr als internes Projekt mit der Zielsetzung einer Reflektion auf Augenhöhe verstanden worden, in die sich alle Beteiligten gleichberechtigt einbringen können. Dazu sollen Dialogformate zur Anwendung kommen, die bislang noch nicht im Fachbeirat genutzt wurden, sich aber in anderen fachlichen Zusammenhängen, insbesondere zur Problemlösung oder zur Weiterentwicklung von Konzepten, bewährt hätten. Frau Dr. Droste betont, dass eine reine

Befragung dafür nicht das richtige Instrument darstellt. Aufgrund des knappen Zeitfensters und der Corona-bedingten Absage der letzten Sitzungen, gab es jedoch keine Möglichkeit, die Methodik der Selbstevaluation und die Struktur der Befragung vorab mit den Beiratsmitgliedern zu diskutieren.

Das geplante Befragungsformat gliederte sich grob in zwei Phasen, eine Art Bestandsaufnahme als Grundlage des weiteren Diskussionsprozesses sowie die Frage nach der gewünschten Form und Qualität der künftigen Zusammenarbeit im Fachbeirat. Dabei sollten die Mitglieder insbesondere reflektieren, inwieweit sie sich mit den bisherigen Formaten abgeholt und eingebunden fühlen, ob sie ihre Kompetenz in die Arbeit des Gremiums einbringen können und welche Themen sie für die Arbeitsplanung des Fachbeirats als relevant erachten. Auch die Klarstellung der Rolle des Fachbeirats, entsprechend der ihm laut Satzung zugewiesenen Beratungsaufgabe der WVB, sei ein zentraler Punkt der Selbstevaluation. Dies gehe einher mit der Definition künftiger Diskussions- und Arbeitsformate, die lösungs- und ergebnisorientiert sind und mit denen kontroverse Themen mit einem Dialog auf Augenhöhe beraten werden könnten.

Herr Taheri dankt Frau Dr. Droste für die detaillierte Erläuterung zum geplanten Inhalt und Ablauf der Selbstevaluation. Er bestätigt noch einmal, dass er und die stellv. Vorsitzende des Fachbeirats die Haltung der Mitglieder zum Verfahren falsch eingeschätzt haben. Die Beiratsmitglieder werden gebeten, ihre Einschätzung zum Thema der Selbstevaluation mitzuteilen. Am Ende der Diskussion soll ein Stimmungsbild erstellt werden, ob und in welcher Form das Thema Selbstevaluation des Fachbeirats weiter verfolgt werden solle.

Herr Dr. Hunger stellt fest, dass Konflikte im Fachbeirat oftmals eher unter den Tisch geht, als offen angesprochen und diskutiert zu werden. Für ihn sei es wichtig, die gemeinsamen Interessen und den Gedanken der Kooperation in allen Diskussionen, egal wie kontrovers diese sein mögen, nicht aus den Augen zu verlieren. Dies sei auch teilweise die Aufgabe der Moderation. Die oftmals angespannte Gesprächsatmosphäre verwundere ihn, da fast alle Beiratsmitglieder über umfassende Gremienerfahrungen verfügten und sich an Expert\*innenrunden beteiligen würden, in denen Konflikte professionell ausgetragen werden. Herr Hunger erachtete eine genaue Themensetzung für die einzelnen Sitzungen in Verbindung mit einer detaillierten inhaltlichen Einführung durch die WVB sowie eine Atmosphäre des Zuhörens als besonders wichtig für die zukünftige Arbeit des Fachbeirats. Von Arbeitsgruppen würde er eher absehen.

Herr Taheri bestätigt das gemeinsame Interesse und die gemeinsame Aufgabe der Fachbeiratsmitglieder. Unterschiedliche Positionen seien seines Erachtens aufgrund der Zusammensetzung des Beirats unvermeidbar. So sei er etwa als Vertreter einer Mieterinitiative berufen worden. Die unterschiedlichen Positionen seien jedoch kein Hindernis, gemeinsamen Stellungnahmen zu erarbeiten. Die Evaluation des Beirats solle dazu dienen, zu prüfen, ob der Fachbeirat seine Ziele erreicht hat. Da es in der nächsten Legislaturperiode denkbar sei, dass sich die Zusammensetzung des Beirats ändere, sei es wichtig, die bisherige Arbeit aus eigener Sicht zu bewerten.

Frau Kern betont, dass bei der Evaluation der Arbeit des Fachbeirats sowohl das inhaltliche als auch das Formale zu beachten sei. Auf formaler Seite zeige die Befragung zur Selbstevaluation ein bisheriges Problem. Der Fragebogen sei mit zu kurzer Frist zugestellt worden

und es gab daher keine Möglichkeit zur Vorbereitung. Eine Selbstevaluation könne sinnvoll sein, sollte aber aus ihrer Sicht durch einen Externen durchgeführt werden. Inhaltlich müsse sich der Fachbeirat überlegen, womit er sich befassen wolle und was die Zielsetzung sei. Letztlich müsse ja mit Blick auf die landeseigenen Wohnungsunternehmen überlegt werden, was durch den Fachbeirat erreicht werden soll.

Herr Fuderholz regt an, zu überlegen, was der Fachbeirat in den verbleibenden 4 oder 5 Sitzungen beraten wolle. Eine wissenschaftlich angelegte Selbstevaluation halte er für übertrieben. Stattdessen solle jedes Mitglied kurz seine Auffassung über die letzten Jahre und seine Vorstellung für das nächste Jahr darstellen. Als neues Gremium habe der Fachbeirat einen Lernprozess erlebt, was Zeit in Anspruch genommen habe. Weiterhin sei es wichtig, dass der Vorstand der WVVB klarstellt, was er vom Beirat im nächsten Jahr erwartet.

Aus Sicht von Herrn Dr. Bernt gäbe es weitgehende Übereinstimmung, dass die bisherige Arbeit suboptimal sei. Daher sei es wichtig, aufbauend auf den bisherigen Erfahrungen Verbesserungsmöglichkeiten zu nutzen. Dabei könnte eine Evaluation durchaus helfen.

Herr Hoßbach regt an, dass es Tagesordnungspunkte oder Inhalte geben müsse, zu denen er als Vertreter einer Gewerkschaft auch etwas beitragen kann. Für ihn sei der Fachbeirat eine gute Möglichkeit, sich an den Diskussionen zur sozialen Wohnungspolitik zu beteiligen. Aus der Presse entnehme er, dass etwa über die Belegungspolitik der Wohnungsunternehmen diskutiert werde. Dies wäre ein Thema, über das der Fachbeirat diskutieren solle.

Frau Bouali plädiert für die Durchführung der von Fr. Droste erarbeiteten Selbstevaluation, jedoch in komprimierter Form. Die unterschiedlichen Perspektiven auf die Inhalte des Fachbeirats lassen sich aus ihrer Sicht nicht auflösen. Wichtig sei jedoch eine Kommunikationsmethode, mit der sich die Mitglieder gegenseitig zuhören. Dies habe sie in mancher Sitzung vermisst. Die Themen für den Rest dieses Jahres und für das kommende Jahr sollten im Fachbeirat besprochen werden.

Herr Arenz schließt sich der Meinung von Herrn Fuderholz an und regt an, sich in jeder Sitzung mit einem der großen Themen zu befassen. Der Vorstand solle dazu Daten aufbereiten. Die großen Themen sind aus seiner Sicht Vermietungstätigkeit, Neubautätigkeit, Modernisierungstätigkeit, Kooperation zwischen den Unternehmen und Mieterräte/Mieterbeiräte sowie die Kooperation der Unternehmen untereinander. Die Diskussion des jeweiligen Themas solle zwei Drittel der Sitzungszeit in Anspruch nehmen. Ein Drittel könne wie bisher durch andere Themen belegt werden.

Herr Taheri erklärt, dass die Themensetzung bisher über einen Themenspeicher, in den alle Vorschläge eingehen, erfolge. In Absprache mit dem Vorstand der WVVB würde dann entschieden, welches Thema aufgrund der Aktualität bzw. des Bearbeitungsstands auf die Tagesordnung gesetzt werden solle.

Herr Dr. Bernt stellt die Frage, was es denn heiße, dass der Fachbeirat ein Thema behandle. Es gebe aus seiner Sicht Themen, die immer kontrovers bleiben und zu denen es keine Einigkeit im Fachbeirat geben werde. Darum sei zu klären, wie weit der Fachbeirat Prozesse

begleiten wolle, wenn es unterschiedliche Vorstellungen zu einem Thema gebe.

Herr Huttenloher bestätigt, dass es immer Themen geben werde, zu denen sich der Fachbeirat keine einheitliche Meinung bilden werde. Das sei aus seiner Sicht auch nicht das Ziel des Fachbeirats, sondern unterschiedliche Perspektiven zu hören und zu diskutieren.

Herr Kuhnert bedankt sich bei den Mitgliedern des Fachbeirates für die kritische Auseinandersetzung mit der bisherigen Arbeit. Zur Bildung des Fachbeirats erklärt er, es sei der ausdrückliche Wunsch gewesen, ein Diskussionsforum zu bilden, in dem unterschiedliche fachliche Positionen ausgetauscht werden können. Diese Zusammensetzung ermögliche, Diskussionen aus unterschiedlichen Blickwinkeln zu führen und die Arbeit der WVB damit zu bereichern. Gemeinsame Beschlüsse seien vor diesem Hintergrund natürlich schwierig, aus seiner Sicht sei der Fachbeirat eher ein Diskussions- und Anregungsgremium. Der Fachbeirat könne der WVB Anregungen geben, welchen Tätigkeiten nachgegangen werden solle oder Themen aufzuzeigen, die die WVB bisher gar nicht gesehen habe.

Herr Dr. Hunger stimmt Herrn Kuhnert zu, dass es darum gehe, unterschiedliche Meinungen auf den Tisch zu bekommen und lösungsorientiert zu diskutieren. Ziel müsse sein, mit dem Protokoll gemeinsame Empfehlungen zu erarbeiten, aber auch unterschiedliche Meinungen aufzuzeigen. Wichtig sei es seines Erachtens aber auch, dass der Vorstand seine Erwartungen an das Gremium klar formuliert.

Frau Dr. Hamann betont ebenfalls den Vorteil, über den Fachbeirat unterschiedliche Perspektiven zu hören. Sie würde sich als Vorstandsmitglied der WVB auch eine Rückmeldung zu den von der WVB bearbeiteten Themen bzw. den herausgegebenen Berichten wünschen. Als Beispiel nennt sie den Bericht zur Kooperationsvereinbarung, wozu sie eine Einschätzung oder Empfehlungen des Beirats zur künftigen Berichterstattung sehr hilfreich fände.

Abschließend bittet Herr Taheri die Mitglieder um ein Meinungsbild, ob eine Evaluation durchgeführt werden soll. Die Mitglieder werden hierfür aufgerufen, im Chat mit „+“ für die Durchführung einer Befragung durch Frau Dr. Droste und mit „-“, dagegen zu stimmen.

Im Ergebnis sprechen sich acht Mitglieder dafür und zwei dagegen aus. Drei Mitglieder enthielten sich.

Herr Kuhnert stellt fest, dass er dies als Votum für die Beauftragung von Frau Dr. Droste auffasst und dass die WVB damit nun Selbstevaluation durch Frau Dr. Droste durchführen lassen werde.

## **TOP 5 | Vorstellung Entwurf „Leitlinien zur Weiterentwicklung der Beteiligungsprozesse für direkt Betroffene bei Modernisierungsmaßnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“**

Der Entwurf der Leitlinien wurde frühzeitig an den Fachbeirat versandt. In der Folge wurden zahlreiche kontroverse Rückmeldungen allen Fachbeiratsmitgliedern zur Verfügung gestellt,



ebenso die Stellungnahmen der LWU. Die heutige Diskussion bildet den Auftakt eines umfassenderen Beratungsprozesses, in den selbstverständlich auch die LWU und die Mietergremien einbezogen werden.

Herr Kuhnert teilt den Bildschirm und zeigt eine Präsentation zu den Leitlinien (siehe Anlage)

Am 21.11.2019 wurde die „Wissenschaftliche Vergleichsstudie von Modernisierungsmaßnahmen“ der LWU im Fachbeirat erstmals vorgestellt. Frau RA Handweg hielt eine Präsentation zu Modernisierungsstrategien der LWU aus Mieter\*innensicht und berichtete dabei von Konflikten zwischen Mieter\*innen und Vermieter\*innen. Aus der Diskussion der folgenden Sitzung am 30.1.2019 ging folgende Empfehlung hervor: *„Der AöR ‚Wohnraumversorgung Berlin‘ wird empfohlen, gemeinsam mit den Mieterräten und Experten Richtlinien für die Ausgestaltung der Bewohnerbeteiligung bei Modernisierungsvorhaben der kommunalen Wohnungsunternehmen zu entwickeln.“* Dieser Empfehlung sei die WVB mit der Erarbeitung des vorliegenden Leitlinienentwurfs nachgekommen.

Zusammen mit dem Autor der Vergleichsstudie über Modernisierungsmaßnahmen der LWU lud die WVB die Mieterräte und Mieterbeiräte anschließend im April 2019 zu einer größeren Veranstaltung ein, in der vor allem die Praxiserfahrungen der Mieter\*innen dargelegt wurden. In der Sitzung wurden aufschlussreiche Beiträge, Fragen und Forderungen gesammelt, was zeige, dass es große Unterschiede in der Umsetzung von Modernisierungsvorhaben bei den LWU gäbe. Es wurde der Wunsch an die WVB gerichtet, in Ergänzung zu bereits etablierten Beteiligungsstrukturen und -prozessen der LWU, einen Leitfaden zu entwickeln, wie Betroffene stärker an Entscheidungen und an der Ausführung von Modernisierungsmaßnahmen beteiligt werden könnten.

Im Herbst 2019 fanden zwei Fachgespräche mit Vertreter\*innen der Mieterberatung Prenzlauer Berg, der asum GmbH Berlin, des Leibniz-Instituts für Raumbezogene Sozialforschung (IRS) und der BSM – Beratungsgesellschaft für Stadtentwicklung und Modernisierung mbH, die bereits Erfahrung bei der Durchführung strukturierter Beteiligungsverfahren (Sozialplanverfahren) bei umfassenderen Modernisierungen haben, statt. Diese beiden Fachbüros wurden von der WVB um Unterstützung bei der Erarbeitung gemeinsamer Leitlinien für ein standardisiertes Ablaufschema gebeten, da sie mehrjährige Erfahrungen mit diesem Verfahren hätten. Ziel sei die Erarbeitung einer anwendungsorientierten Handreichung für die Umsetzung von mieter\*innenfreundlichen Modernisierungsmaßnahmen gewesen. Herr Kuhnert betonte noch einmal, dass die vorliegenden Leitlinien lediglich einen Diskussionsentwurf darstellten, der in den nächsten Wochen sowohl mit den Mietergremien als auch mit den LWU noch weiter ausführlich diskutiert werde.

Anschließend werden durch Herrn Kuhnert die vier Phasen des vorgeschlagenen Prozesses vorgestellt, wobei dies kein starres System sein solle, sondern im Einzelfall und je nach Umfang und Intensität der Modernisierungsmaßnahmen entschieden werden müsse, wie der Mieter\*innenbeteiligungsprozess zu gestalten sei.

Nach der Vorstellung der vier Phasen bedankt sich Frau Dr. Hamann bei allen, die eine Stellungnahme verfasst haben und fasst die wesentlichen Kritikpunkte der Beiratsmitglieder sowie der LWU zusammen:

1. **Abstufung des Beteiligungsverfahrens** abhängig vom Umfang / Intensität / Investitionssumme / Beeinträchtigung der Bewohner\*innen: Dazu wurde z.B. vorgeschlagen, ausschließlich Modernisierungsmaßnahmen mit anschließender Mieterhöhung zum Gegenstand von Beteiligungsprozessen zu machen.
2. **Fragen zum Ziel der Leitlinien** (Kooperation, Einstimmigkeit, Beachtung Einzelinteressen, Planungssicherheit?)
3. **Widerspruch zu weiteren gesamtgesellschaftlichen Zielen** (wie Klimaschutz, demografiegerechtes Wohnen etc.): Die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen trage im besten Fall zum Erreichen übergeordneter gesamtgesellschaftlicher und politisch vorgegebener Ziele bei, weswegen diese nicht durch die Mieter\*innen verhindert oder blockiert werden können sollten, so mehrere Einwände.
4. **Rolle der Beratungsbüros:** Die Rolle der Beratungsbüros wurde als zu dominant empfunden, eine verpflichtende Beauftragung sei zu hinterfragen. Die Verankerung einer Beteiligungs- und Mitwirkungskultur innerhalb der Unternehmen könnte sogar besser sein, als die „Auslagerung“ von Beteiligung in jedem Projekt. Nur bei Bedarf könne eine externe Moderationsbegleitung dazu geholt werden.
5. **Evaluation der bisherigen Praxis** Erkenntnisgewinn über Stärken und Schwächen bisheriger Verfahren solle einbezogen werden.
6. **Übertragbarkeit bestehender Leitlinien der Partizipation Neubau?** > Es wurde angeregt zu prüfen, ob die Neubau-Leitlinien für Partizipation übertragbar sind oder ob Modernisierung aufgrund des weitaus höheren Grads der Betroffenheit ein ganz anderes Verfahren erfordere.

Auf der Basis dieser vorstrukturierten Kritik äußern sich die Beiratsmitglieder zum Leitlinienentwurf.

Herr Arenz betont vorweg, dass für ihn der Eindruck entstanden sei, dass die Leitlinien im Grunde nicht gewollt seien und von einigen Beiratsmitgliedern als nicht sinnvoll erachtet würden. Gleichzeitig zeige die Vielzahl und Unterschiedlichkeit der eingegangenen Stellungnahmen, wie wichtig eine Diskussion über dieses Thema sei. Herr Arenz unterstützt einige bereits formulierte Vorschläge, wie die Differenzierung in Neubau und Modernisierung im Bestand, die Einbeziehung der Praxiserfahrungen der LWU, die Integration der Eigenleistungen der LWU, fehlende Lösungsstrategien im Umgang mit Konflikten, das unklare Verhältnis zwischen MBR und temporärem Modernisierungsbeirat sowie die Kostenübernahme für Beteiligungsprozesse. Dies seien wichtige Kritikpunkte, die Mängel im aktuellen Entwurf aufzeigen würden. Herr Arenz betont jedoch auch, dass er nicht mit der Grundstimmung derjenigen Stellungnahmen übereinstimme, die suggerierten, dass eigentlich alles gut laufe und es keinen großen Verbesserungsbedarf gäbe. Schon die Präsentation von Frau Handwerk habe bereits gezeigt, dass an viele Stellen Dinge schief laufen, bspw. Mieter\*innensammlungen zu spät einberufen würden, Beratungsangebote nicht unabhängig und Mitsprachemöglichkeiten sehr gering seien. Aus diesen Gründen müsse nicht diskutiert werden, ob die Leitlinien notwendig sind, sondern müssten lediglich die Inhalte anhand der o.g. Kritik überarbeitet werden.



Herr Dr. Bernt bedankt sich zunächst für die zahlreichen Stellungnahmen, die eine lebhaftere Diskussion unter den Beiratsmitgliedern ermöglicht hätten. Da er selbst an der AG der Fachexpert\*innen beteiligt gewesen sei, habe er auf eine schriftliche Stellungnahme verzichtet. Er betont jedoch, dass vieles, was in den Leitlinien stehe, seit Jahren gelebte Praxis in Berlin sei. Selbst bei privat finanzierten Modernisierungen würden Sozialplanverfahren durchgeführt, weshalb er über den großen Widerstand der LWU verwundert sei. Er äußert drei grundlegende Kritikpunkte an den Leitlinien:

- 1) Bei der Herstellung eines Einvernehmens mit allen Mieter\*innen könne nicht gemeint sein, dass auch die bzw. der letzte Widerständige überzeugt werden müsste. Vielmehr sei das Ziel der Beratung bzw. Beteiligung größtmögliches Einvernehmen zwischen den Mieter\*innen und den Vermieter\*innen über Art und Umfang der Maßnahmen herzustellen. Diese Formulierung solle dringend geändert werden.
- 2) In den letzten Jahren habe sich immer wieder gezeigt, dass es von Mieter\*innenseite viel Kritik und Misstrauen gegenüber den LWU gäbe. In solchen Fällen habe sich die Einschaltung von eigentümer\*innenunabhängigen Berater\*innen stets bewährt. Diese würden kein Eigeninteresse vertreten und seien neutrale Partner\*innen im Verfahren, weshalb an dem Punkt der externen Beauftragung von Beratungsbüros unbedingt festgehalten werden solle.
- 3) Es sei eine Schwelle bzw. ein Grenzwert zu definieren, ab dem ein Beteiligungsverfahren durchzuführen sei. Die Art der Beteiligung müsse abhängig vom Umfang der Maßnahmen sein.

Herr Huttenloher schließt sich dem Lob von Herrn Dr. Bernt an und wünscht sich für die Zukunft mehr solcher Diskussionen im Fachbeirat. Er sei überzeugt davon, dass das Beteiligungsverfahren kein starres Schema sein dürfe, sondern je nach Modernisierungsmaßnahme differenziert betrachtet werden müsse. Allerdings seien die dieser Differenzierung zugrundeliegenden Kriterien sehr vielschichtig. Im Optimalfall entscheide das LWU mit dem Mieterrat zusammen, in welche Tiefe und Intensität ein Beteiligungsverfahren notwendig wäre. Dies hänge nicht nur vom Umfang der Maßnahme, sondern insbesondere auch von der Bewohner\*innenschaft ab. Die Einbindung eines externen unabhängigen Beratungsbüros sei aufgrund dessen Expertise und Pufferfunktion in vielen Fällen erforderlich, werde aber häufig erst bei auftretenden Problemen eingesetzt, quasi als ‚back-up‘, wenn die LWU Unterstützung in der Prozessbegleitung benötigten. Grundsätzlich sollte es jedoch deren Anliegen sein, Beteiligungskultur innerhalb des Unternehmens stärker zu etablieren. Die LWU sollten prinzipiell in der Lage sein, umfassende Beteiligungsprozesse selbst zu gestalten und dafür intern die notwendigen Qualifikationen ausbauen.

Auch Herr Dr. Hunger bedankt sich für die frühzeitige Zusendung der Unterlagen durch die WVB sowie für die zahlreichen Rückmeldungen der Beiratsmitglieder. Er kritisierte, dass die bisherige unternehmerische Praxis sowie die Leitlinien für Partizipation im Neubau, in dem Entwurf nicht berücksichtigt und auch nicht erwähnt seien. Er plädierte dafür, nicht alles neu zu erfinden, sondern an Bestehendem anzuknüpfen. Weiter stellte er die Sinnhaftigkeit der verbindlichen Beauftragung von Beratungsbüros infrage. In den letzten Jahren sei sehr viel Sozialmanagementkompetenz innerhalb der Unternehmen aufgebaut worden, auf die bei Beteiligungsverfahren zurückgegriffen werden könne. Bei zu vielen Prozessbeteiligten entstehe

auch schnell Verwirrung bei den Mieter\*innen. Selbstverständlich könne im Bedarfsfall mit externen Beratungsbüros kooperiert werden. Darüber hinaus entstehe ein ‚fader Beigeschmack‘, wenn Büros, die von einer verpflichtenden Beauftragung profitieren würden, an der Erarbeitung der Leitlinien beteiligt seien und sich somit quasi selbst Aufträge schaffen würden. Im Endeffekt müsse jemand die rechtliche Endverantwortung des Vorhabens tragen, was letztendlich nur das LWU selbst sein könne.

Frau Bouali weist daraufhin, dass sie nicht an der AG zur Erarbeitung der Leitlinien beteiligt war, bestätigt aber, dass die asum GmbH über umfassende Expertise in dem Bereich verfüge und deshalb zu der AG eingeladen wurde, nicht weil sie sich damit selbst einen neuen Markt eröffnen möchte. Die Einladung der Beratungsbüros erfolgte durch die WVB, die diese auf Basis ihrer Erfahrung mit Beteiligungsprozessen bei Modernisierung auswählte. Ausgangspunkt für die Beauftragung unabhängiger Beratungsbüros bei Modernisierungsprozessen war die behutsame Stadterneuerung, bei der die Bezirke, die für die Sanierungsgebiete zuständig waren, externe Prozessbegleiter\*innen beauftragt hatten. Eine unabhängige Prozessbegleitung führe nachweislich zu mehr Vertrauen bei den Mieter\*innen, einer umfassenderen Dokumentation etc. Dabei ginge es nicht darum, die Einzelinteressen aller Mieter\*innen abzubilden, sondern eine generelle, möglichst breite Zustimmung zur Planung und zu haushaltsbezogenen Maßnahmen zu erzielen. Es sei je nach Maßnahmenumfang und Bewohner\*innenschaft abzustimmen, welches Beteiligungsverfahren und -format sinnvoll sei. Insbesondere der Zeitrahmen der Beteiligung müsse so gewählt werden, dass fristgerecht ein umsetzbares Ergebnis erzielt werden könne.

Frau Kern bestätigt, dass die LWU bei umfassenden Modernisierungsvorhaben in der Vergangenheit bereits externe Beratungsbüros eingeschaltet haben und dies auch zukünftig so sein werde. Als ein Problem an dem Leitlinien-Entwurf sieht sie die starre Vorgabe, bei jeder Maßnahme eine externe Prozessbegleitung zu beauftragen. Dies sei erst ab einem gewissen Maßnahmenumfang sinnvoll. Weiter gibt Frau Kern zu Bedenken, dass eine einstimmige Zustimmung zu einer Modernisierungsmaßnahme nie erzielt werden könne und dadurch quasi jedes Vorhaben verhindert werden könnte. Sie rät, die Leitlinien für Partizipation im Neubau sowie die unternehmerische Praxis der LWU in die Überarbeitung der Leitlinien miteinzubeziehen. Weiter begrüßte Frau Kern den Vorschlag aus der Aufzählung von Frau Dr. Hamann, ein Beteiligungsverfahren nur dann durchzuführen, wenn es um eine Mieterhöhung ginge.

Herr Fuderholz wirft einen kritischen Blick auf den Begriff der „unabhängigen“ Prozessbegleitung. In der behutsamen Stadterneuerung wurden die Beratungsbüros von den Bezirken beauftragt, würden diese nun jedoch von den LWU beauftragt werden, würde es keine echte unabhängige Beratungssituation geben. Das Büro hätte außerdem dann eine weniger starke Stellung gegenüber dem LWU. Er empfiehlt darüber hinaus, die Leitlinien zu kürzen und die Empfehlungen auf das Notwendigste zu komprimieren, da ein 18-seitiges Papier wenig anwendungsorientiert sei.

Auch Frau Schumann betont, dass jedes Modernisierungsverfahren unterschiedlich sei und es daher ein flexibles Beteiligungskonzept brauche. Die LWU beschäftigen mittlerweile alle Sozialarbeiter\*innen, weshalb je nach Vorhaben und Mieter\*innenklientel abzuwägen sei, ob man nicht eher internes Personal einsetzt. Zu bedenken sei auch, dass notwendige betriebswirtschaftliche Aspekte und gesamtgesellschaftliche Ziele sowie technische Aspekte nur eingeschränkt verhandelbar seien.

Zum Abschluss der Diskussion richtet Frau Dr. Droste einen Blick auf die Mieter\*innen, deren Betroffenheit in ihrer Wahrnehmung im Leitlinienentwurf zu wenig Berücksichtigung finde. Sie plädierte für kultursensible und gendergerechte sowie zielgruppenspezifische Beteiligungsverfahren, die unterschiedliche Haushaltsformen, Sprachkompetenzen sowie etwaige Einschränkungen der Mieter\*innen berücksichtigen könnten. Darüber hinaus fragte sie, was unter „lizenzierten Büros“ zu verstehen sei und welcher Kompetenznachweis einer solchen Lizenzierung zugrunde gelegt werden müsse. Die Sozialarbeiter\*innen innerhalb der Unternehmen könnten eine Brückenfunktion einnehmen und eng mit den externen Berater\*innen zusammenarbeiten.

Herr Kuhnert bedankt sich für die konstruktiven Diskussionsbeiträge und zahlreichen Anregungen zur Überarbeitung des Entwurfs der Leitlinien. Die WVB wollte, auf Anregung des Fachbeirats, zusammen mit Praktiker\*innen aus den Mieterberatungsgesellschaften ein Modellverfahren entwickeln. Dieses Modellverfahren sei jedoch nicht als starres Schema gedacht, sondern vielmehr als Orientierungsrahmen. Im zweiten Schritt suche die WVB nun den Dialog mit den LWU, um herauszufinden, was in der Unternehmenspraxis bereits davon umgesetzt werde. Anschließend erfolgt eine Konkretisierung und Straffung der Leitlinien sowie ein Vorschlag, ab welchem Maßnahmenumfang wie viel Beteiligung erfolgen solle. Mehrstufige Beteiligungsprozesse sollen selbstverständlich nur bei sehr umfangreichen Maßnahmen zur Anwendung kommen. Es werde versucht, eine Abstufung der Beteiligung analog zu den Leitlinien für Partizipation im Neubau zu erarbeiten. Darüber hinaus ist die missverständliche Formulierung der erforderlichen Zustimmung aller Mieter\*innen zu ändern. Ziel ist vielmehr die Erreichung eines grundlegenden Konsenses der Mieter\*innenschaft, nicht eine Einstimmigkeit.

Die gesammelten Anregungen und Kritik werden nun durch die WVB thematisch geclustert und inhaltlich aufbereitet. Parallel würden die Mieter\*innengremien um Stellungnahme zum aktuellen Leitlinienentwurf gebeten. Im Oktober solle ein Fachgespräch mit den LWU dazu stattfinden und Anfang 2021 sei ein Workshop mit den LWU, Mieter\*innenvertreter\*innen sowie interessierten Fachbeiratsmitgliedern zur Diskussion des überarbeiteten Stands und des weiteren Bearbeitungsprozesses der Leitlinien geplant. In einer der nächsten Fachbeiratssitzungen solle das Thema noch einmal auf die Tagesordnung gesetzt werden, um die heute begonnene Diskussion fortzuführen.

## **TOP 6 | Bericht des Vorstands der WVB**

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wird die Vorstandspräsentation auf die nächste Sitzung verschoben.

Herr Taheri schlägt vor, die nächste Sitzung ausschließlich der weiteren Diskussion der Leitlinien für Mieter\*innenbeteiligung bei Modernisierung sowie der Vorstandspräsentation zu widmen.

## **TOP 7 | Sonstiges**

Es werden zwei Terminoptionen im Oktober (21.10 und 28.10.) sowie zwei Terminoptionen im Dezember (2.12. und 9.12.) vorgeschlagen. Die Beiratsmitglieder entscheiden sich für den

**28.10.2020 als Termin für die 18. Sitzung** und für den **9.12.2020 als Termin für die 19. Sitzung** des Fachbeirats der WVB.

---

Rouzbeh Taheri  
(Vorsitzender des  
Fachbeirats)

---

Carina Diesenreiter  
(WVB, Protokoll)

---

Thomas Schröder  
(WVB, Protokoll)

#### Anlagen

Präsentation Selbstreflexion des Fachbeirats (Dr. Christiane Droste)

Präsentation Leitlinien für Mieter\*innenbeteiligung bei Modernisierung (Jan Kuhnert)