

Protokoll der 5. Sitzung des Verwaltungsrats am 12.12.2018 von 09:00 - 12.00 Uhr

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
(Sitzungssaal 05-01)

Beginn:

09:00 Uhr

Teilnehmer*innen:

Thomas Brand, Sabine Herbst, Andreas Kloß (bis 11:30), Hans-Jürgen Reil, Anja Scholze, Dieter Schippers, Gisela von der Aue, Reiner Wild, Beate Züchner

Entschuldigt:

Jörn Lorenz, Marina Pirch, Karola Scherler, Martina Schnellrath

Gäste:

Katharina Berten, Sigrid Braatz, Jan Kuhnert, Dr. Jörg Lippert, Dr. Karsten Schönberger, Dr. Maximilian Vollmer (Protokoll)

Vor Eintritt in die Tagesordnung wird die Beschlussfähigkeit des Verwaltungsrates festgestellt (9 Mitglieder sind anwesend. Vier Mitglieder fehlen entschuldigt.). Die Mitglieder des Verwaltungsrats stimmen der Anwesenheit von Frau Berten, Frau Braatz, Herrn Kuhnert, Herrn Dr. Lippert, Herrn Dr. Schönberger und Herrn Dr. Vollmer als Gäste der Sitzung zu.

TOP 1: Begrüßung

Herr Reil begrüßt die anwesenden Mitglieder des Verwaltungsrats und die Gäste. Er informiert darüber, dass Herr Dr. Lang mit seinem Wechsel in die Senatskanzlei sein Amt als Vorsitzender des Verwaltungsrats niedergelegt habe. Als neue Leiterin der Abteilung IV wird Frau Dr. Obermeyer künftig in den Verwaltungsrat entsandt. Dies erfordert einen neuen Beschluss über den Vorsitz des Verwaltungsrats im kommenden Jahr. Daher leitet Herr Reil als stellvertretender Vorsitzender die Sitzung.

Das Protokoll der Sitzung kann aufgrund der Weihnachtsferien im Januar versandt werden, der Verwaltungsrat nimmt dies zur Kenntnis.

TOP 2: Vorstellung des neuen Vorstandsmitglieds der WVB

Entfällt aufgrund der krankheitsbedingten Abwesenheit von Frau Alexa Prietzel.

TOP 3: Vorstellung Ergebnisse Vergleichsstudie Neubaukosten

Herr Dr. Lippert stellt die Ergebnisse der im Auftrag der Wohnraumversorgung Berlin erarbeiteten Vergleichsstudie von Neubaukosten der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins vor (Präsentation im Anhang).

Herr Kuhnert erklärt ergänzend, die WVB werde gemäß Senatsbeschluss gemeinsam mit SenSW, SenFin und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen ein Konzept für eine bedarfsgerechte Ausweitung von Planungs- und Baukapazitäten erarbeiten.

TOP 4: Vorstellung Ergebnisse Vergleichsstudie Modernisierung

Herr Dr. Schönberger stellt die Ergebnisse der im Auftrag der WVB durchgeführten Studie zu Modernisierungsstrategien der landeseigenen Wohnungsunternehmen vor (Präsentation im Anhang).

Herr Kuhnert erklärt, die WVB werde grundsätzlich die Empfehlungen der Studie umsetzen, ein Monitoring einrichten und gemäß Kooperationsvereinbarung in einer Veranstaltung gemeinsam mit Mieterräten und Mieterbeiräten Empfehlungen für Modernisierungsstrategien entwickeln und diskutieren. Vor dem Hintergrund der geforderten Warmmietenneutralität werde die WVB im Rahmen einer Anschlussstudie die Evaluierung der tatsächlichen Kostenbelastung der Haushalte vor und ca. 3 Jahre nach der Modernisierung beginnen.

TOP 5: Bericht des Vorstands

a. Präsentation aktueller Sachstand

Das Vorstandsmitglied Herr Kuhnert berichtet anhand der Vorlage über die strukturelle Entwicklung der WVB sowie über den Arbeitsfortschritt der WVB in den einzelnen Fachthemen.

b. Vorstellung Arbeitsplan 2019/2020 (Beschlussvorlage)

Herr Kuhnert stellt anhand der Vorlage den Arbeitsplan der Wohnraumversorgung für die Jahre 2019 und 2020 vor.

Nach entsprechenden Anmerkungen von Verwaltungsratsmitgliedern werden folgende Änderungen am Arbeitsplan vorgenommen:

Fachcontrolling, letzter Satz (neu): „Die Zielbilder der LWU sind auszuwerten und bis Mitte 2019 sind Vorschläge zu ihrer Weiterentwicklung vorzulegen.“

Die Betrachtung des Tarifgefüges in den Gesellschaften und ihren Töchtern wird nicht als Aufgabe der WVB erachtet. Die letzten beiden Sätze zum Fachthema Shared Service werden entsprechend gestrichen.

Der Verwaltungsrat beschließt den vom Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin – AÖR vorgelegten Arbeitsplan in der geänderten Fassung mit 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung.

c. Änderung der Satzung der WVB (Beschlussvorlage)

Herr Reil erklärt, dass die Genehmigung von Gutachten durch den Verwaltungsrat in Zukunft entfallen könne, da der Vorstand der WVB nun für die Verwaltung der Finanzmittel verantwortlich sei. Der Vorstand werde den Verwaltungsrat aber auch in Zukunft zeitnah über die Vergabe von Gutachten und entsprechende Zwischenstände informieren.

Auf Wunsch der Mitglieder des Verwaltungsrats wird ergänzend zur Beschlussvorlage § 2 Absatz 6 Satz 1 folgendermaßen geändert: „Der Verwaltungsrat beschließt den Wirtschaftsplan“. Damit hat der Absatz 6 folgenden Wortlaut: „Der Verwaltungsrat beschließt den Wirtschaftsplan. Der Verwaltungsrat kann weitere Geschäfte an seine Zustimmung binden.“

Der Verwaltungsrat beschließt einstimmig, der Trägerversammlung die vom Vorstand vorgeschlagene Satzungsänderung in der geänderten Fassung zu empfehlen.

d. Verfahren Jahresabschluss der WVB für 2018 (Kenntnisnahme)

Das Vorstandsmitglied Herr Kuhnert berichtet anhand der Vorlage über das geplante Verfahren für die Erstellung der Buchhaltung des Jahresabschlusses.

Der Verwaltungsrat nimmt das Verfahren einstimmig zur Kenntnis.

TOP 6: Nachbesetzung Fachbeirat

a. Ergebnis Umlaufverfahren zur Benennung von Herrn Hoßbach

Herr Reil berichtet anhand der Vorlage über das Ergebnis des Umlaufverfahrens, in dem Herr Christian Hoßbach einstimmig als Nachfolger von Frau Doro Zinke in den Fachbeirat der Wohnraumversorgung berufen wurde.

b. Nachbesetzung für Frau Prof. Carlow (Beschlussvorlage)

Dem vorliegenden Beschlussvorschlag folgend wird Frau Heike Strehlau einstimmig als Nachfolgerin von Frau Prof. Vanessa Carlow in den Fachbeirat der Wohnraumversorgung berufen.

c. Nachbesetzung für Frau Stumpenhusen (Beschlussvorlage)

Dem vorliegenden Beschlussvorschlag folgend wird Frau Carla Dietrich mit 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung als Nachfolgerin von Frau Susanne Stumpenhusen in den Fachbeirat der Wohnraumversorgung berufen.

TOP 7: Terminvereinbarung für die nächste Sitzung

Die nächsten Sitzungen des Verwaltungsrats finden gemäß dem in der Geschäftsordnung festgehaltenen Turnus im Mai und Oktober statt. Die Sitzungen sollen jeweils Mittwochvormittags stattfinden.

TOP 8: Sonstiges

-

Ende:

12:15 Uhr

Hans-Jürgen Reil
(Stellv. Vorsitzender des Verwaltungsrats)

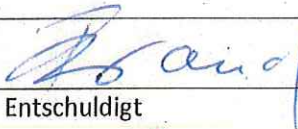
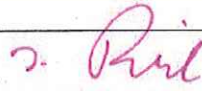
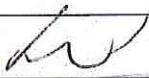
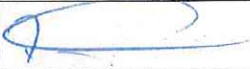



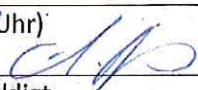
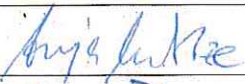
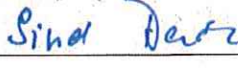
Dr. Maximilian Vollmer
(Protokoll)

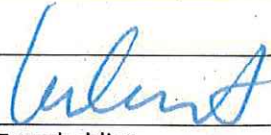


Anwesenheitsliste

Sitzung des Verwaltungsrates der Wohnraumversorgung Berlin

Datum: 12.12.2018, 09:00 – 12:00 Uhr

Ort: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Raum 501

Name	Institution/ Funktion	Unterschrift
Thomas Brand	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	
Martina Pirch	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	Entschuldigt
Hans-Jürgen Reil	Senatsverwaltung für Finanzen	
Karola Scherler	Senatsverwaltung für Finanzen	Entschuldigt
Dieter Schippers	Senatsverwaltung für Finanzen	
Beate Züchner	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	
Martina Schnellrath	Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales	Entschuldigt
Gisela von der Aue	Mitglied des Fachbeirates (Justizsenatorin a. D.)	
Reiner Wild	Mitglied des Fachbeirates (Geschäftsführer des Berliner Mieterverein e.V.)	
Beate Baier	Beschäftigtenvertretung (degewo)	
Sabine Herbst	Beschäftigtenvertretung (Gewobag)	
Andreas Kloß	Beschäftigtenvertretung (STADT UND LAND)	(bis 11 Uhr) 
Jörn Lorenz	Beschäftigtenvertretung (HOWOGE)	Entschuldigt
Anja Scholze	Beschäftigtenvertretung (GESOBAU)	
Sigrid Braatz (Gast)	Beschäftigtenvertretung, WBM)	

Name (weitere Gäste)	Institution/ Funktion	Unterschrift
. Dr. Jörg Lippert	BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.	
Dr. Karsten Schönberger	Beratung im Immobilienmanagement	
Jan Kuhnert	Wohnraumversorgung Berlin, Vorstand	
Alexa Prietzel	Wohnraumversorgung Berlin, Vorstand	Entschuldigt
Dr. Maximilian Vollmer	Wohnraumversorgung Berlin, Statbau GmbH	
Katharina Berten	Wohnraumversorgung Berlin, Referentin des Vorstandes	
Wenke Snelinski	Senatsverwaltung für Finanzen Berlin Abteilung I - Vermögen und Beteiligungen	

Arbeitsplan der Wohnraumversorgung Berlin für die Jahre 2019 / 2020

Kernaufgabe der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts (WVB) ist die Unterstützung des Landes Berlin bei der Steuerung der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU). Dazu soll die WVB politische Leitlinien entwickeln, evaluieren und fortschreiben. Gegenstand dieser Leitlinien ist neben dem Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrag der LWU im engeren Sinne nicht zuletzt die Mietermitbestimmung.

Um ihre Aufgaben wahrnehmen zu können, wird die WVB 2019 ihren organisatorischen Aufbau fortsetzen. Wegen des weiteren Mitarbeiteraufbaus wird ein Umzug in größere Geschäftsräume unumgänglich.

Welche Aufgaben die WVB vorrangig bearbeitet ergibt sich nicht nur aus dem Errichtungsgesetz und der Koalitionsvereinbarung vom Herbst 2016, sondern auch aus den Impulsen, die von Vertreter* innen der Stadtgesellschaft im Fachbeirat artikuliert werden. Vorbehaltlich dessen wird die Anstalt zunächst folgende Aufgaben wahrnehmen:

1. **Mierratswahlen:** Die neuen Regeln für die Mierratswahlen sind zu evaluieren. Die noch erforderliche Überarbeitung der Mustersatzung für Mierräte soll durch eine Arbeitsgruppe erfolgen. Ergebnisse werden im Fachbeirat diskutiert und Vorschläge bis Sommer 2019 vorgelegt.
2. **Mierräte:** Die Mierräte sollen durch die WVB beraten und unterstützt werden. Die bisherige Vernetzung der Mierräte ist fortzusetzen, mit den Mieterbeiräten sind geeignete Vernetzungsstrukturen zu entwickeln. Im Jahr 2019 soll die WVB zu einer weiteren Konferenz der Mierräte und Mieterbeiräte einladen.
3. **Modernisierungsstrategien:** Die WVB soll aus der abgeschlossenen Analyse der bisherigen Modernisierungsstrategien und -praxis der LWU unter Einbeziehung der Mierräte an den Vorgaben der Koalitionsvereinbarung orientierte Empfehlungen zu behutsamen Investitionsstrategien entwickeln und den Organen der WVB, den LWU sowie den Senatsverwaltungen zur Diskussion vorlegen.
4. **Neubaukosten:** Die Erarbeitung von Empfehlungen zu künftigen Neubaustrategien der LWU sind abzuschließen und den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Finanzen im Jahr 2019 vorzulegen. Durch Fachveranstaltungen wird die WVB die Umsetzung von Empfehlungen unterstützen. Eine jährliche Erfassung und Auswertung der Neubauten der LWU ist in Zusammenarbeit mit den LWU zu entwickeln und einzuführen. Die WVB wird gemeinsam mit SenSW, SenFin und den LWU die Entwicklung eines Konzepts zur bedarfsgerechten Erweiterung der Bau- und Planungskapazitäten der LWU unterstützen.
5. **Vermietungsvorgaben:** Das Monitoring zur Einhaltung der im WoVG und der Koalitionsvereinbarung festgelegten Vermietungsvorgaben ist zu evaluieren. Die jährlichen öffentlichen Berichte werden entsprechend weiterentwickelt. Die WVB hat dabei Vorschläge zur Nachsteuerung der Vorgaben auch mit Blick auf die wohnungspolitischen Wirkungen und zur Präzisierung der Datenerfassung sind bis Ende 2019 vorzulegen.

6. **Fachcontrolling:** Entsprechend der Koalitionsvereinbarung hat die WVB im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen das wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling übernommen. Kernaufgabe der WVB ist dabei eine eigene Auswertung und Bewertung der Daten und Analysen im Rahmen des Gesamtberichts über das wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling. Es ist eine Abstimmung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der WVB über die Durchführung des wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings herbeizuführen, um die wesentlichen Vorgaben für das Fachcontrolling zu evaluieren und die Aufgabenabstimmung zu präzisieren. Die Zielbilder der LWU sind auszuwerten und bis Mitte 2019 Vorschläge zu ihrer Weiterentwicklung vorzulegen.
7. **Shared Services:** Die bisherige Shared Services-Runde mit den LWU und SenFin wird von der WVB fortgesetzt. Für das Wohnungstauschportal ist zusammen mit den LWU ein Monitoringkonzept zu entwickeln und das Vorhaben zu evaluieren.

Beschluss des Verwaltungsrats der WVB vom 12.12.2018

5. Sitzung des Verwaltungsrates „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ am 12. Dezember 2018

Tagesordnung Punkt 5c

Änderung der Satzung der WVB

Anlass

Mit der Entscheidung des Haushaltsgesetzgebers, der WVB eigene Finanzmittel zur Verfügung zu stellen, und dem Beschluss des Verwaltungsrats am 21.02.2018 über den Wirtschaftsplan der WVB sowie dem Abschluss von Verwaltungsvereinbarungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 30.04.2018 sowie mit der Senatsverwaltung für Finanzen am 29.05.18 entfällt die Verwaltung der Finanzmittel durch die entsprechenden Senatsverwaltungen. Der Vorstand der WVB ist nunmehr für die Verwaltung der Finanzmittel im Rahmen des beschlossenen Wirtschaftsplans verantwortlich. Unter diese Verantwortung fällt auch die Konzeptionierung, Ausschreibung, Vergabe und Abnahme von Gutachten und ähnlichen Vorgängen. Eine vorherige Befassung des Verwaltungsrates mit der Frage, ob ein Gutachten vergeben werden und welche Inhalte der Auftrag enthalten sollte, kann nunmehr ebenso wie die Abnahme von Gutachten durch den Verwaltungsrat entfallen, weil die wesentlichen Positionen durch den Beschluss des Verwaltungsrats zum Arbeitsplan für 2019/20 vorgegeben werden.

Beschlussvorschlag

Der Verwaltungsrat empfiehlt der Trägerversammlung auf Vorschlag des Vorstandes folgende Satzungsänderung:

In der Satzung der WVB wird in § 2 Absatz 6 gestrichen:

a. ~~„Er genehmigt die Beauftragung von Gutachten und ähnliches bzw. deren Abnahme“.~~

b. ~~„Der Verwaltungsrat stimmt dem Wirtschaftsplan zu, soweit dieser erstellt wird.“~~

Damit hat der Absatz 6 folgenden Wortlaut:

„(6) Der Verwaltungsrat stimmt dem Wirtschaftsplan zu. Der Verwaltungsrat kann weitere Geschäfte an seine Zustimmung binden.“

Alte Fassung	Neue Fassung
(6) Der Verwaltungsrat stimmt dem Wirtschaftsplan zu, soweit dieser erstellt wird. Er genehmigt die Beauftragung von Gutachten und ähnliches bzw. deren Abnahme. Der Verwaltungsrat kann weitere Geschäfte an seine Zustimmung binden.	(6) Der Verwaltungsrat stimmt dem Wirtschaftsplan zu. Der Verwaltungsrat kann weitere Geschäfte an seine Zustimmung binden.

Der Vorstand wird der Trägerversammlung die Empfehlung des Verwaltungsrats mit der Bitte um Entscheidung vorlegen.

5. Sitzung des Verwaltungsrates „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ am 12. Dezember 2018

Tagesordnung Punkt 5d

Jahresabschluss der WVB

Anlass

Der Vorstand der WVB hat im ersten Kalenderhalbjahr 2019 einen Jahresabschluss für 2018 aufzustellen und nach Durchführung der Abschlussprüfung dem Verwaltungsrat gemäß § 5 Abs. 2 WoVG Bln zur Feststellung vorzulegen.

In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen erstellt die WVB als Jahresabschluss eine an § 4 Abs. 3 EStG angelehnte Einnahme-Überschussrechnung (EÜR) über die tatsächlich geflossenen Ein- und Ausgaben, wobei Anlagevermögen sofort als Aufwand erfasst werden soll. Die Untergliederung kann in den Kostenpositionen des Wirtschaftsplans 2018/2019 erfolgen.

Aufgrund der geringen Anzahl an Buchungsvorfällen sowie des übersichtlichen Geschäftsumfangs ist eine Buchhaltung und die Erstellung des vom Vorstand zu unterzeichnenden Jahresabschlusses durch eine externe Steuerberatungsgesellschaft angemessen. Ein- und Auszahlungen unterliegen auch bereits zuwendungsrechtlichen Prüfungen.

Der EÜR wird als Erläuterung ein Tätigkeitsbericht der Arbeit der WVB in 2018 vorangestellt.

Für die Erstellung der Buchhaltung und des Jahresabschlusses wird der Vorstand nach entsprechender Angebotseinholung eine fachkundige Steuerberatungsgesellschaft beauftragen.

Beschlussvorschlag

„Der Verwaltungsrat nimmt das vorstehende Verfahren zur Kenntnis.“

Eine Beschlussvorlage zur Feststellung des Jahresabschlusses mit der Bitte um Zustimmung wird dem Verwaltungsrat in der nächsten Sitzung im Jahr 2019 vorgelegt.

5. Sitzung des Verwaltungsrates „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ am 12. Dezember 2018

Tagesordnung Punkt 6b

Nachbesetzung Fachbeirat für Frau Prof. Carlow

Anlass

Frau Prof. Carlow ist als Mitglied im Fachbeirat zurückgetreten. Frau Prof. Carlow war als Vertreterin der Interessen der Mieterschaft in den Fachbeirat berufen worden.

Verfahren zur Vorschlagsfindung :

Die Mitglieder der Koordinierungsrunde der Mieterräte (Teilnehmer: Vorsitzende und stellv. Vorsitzende) wurden vom Vorstand der WVB aufgefordert, einen Vorschlag für eine neue Vertreterin im Fachbeirat auszuwählen. Da sich drei Kandidatinnen für die Mitgliedschaft im Fachbeirat beworben haben, hat die WVB im Auftrag der Koordinierungsrunde der Mieterräte ein schriftliches Wahlverfahren durchgeführt. Die Frist für die Stimmabgabe ist am 19. Juli abgelaufen.

Am 20.07.2018 wurde das Ergebnis festgestellt und den Mitgliedern der Koordinierungsrunde mitgeteilt: Frau Heike Strehlau wurde mehrheitlich als Vertreterin für den Fachbeirat vorgeschlagen.

Auch hierfür hat der Vorstand der WVB ein Umlaufverfahren zur Benennung von Frau Strehlau durchgeführt.

Ergebnis

1. Alle Mitglieder haben an dem Umlaufverfahren teilgenommen.
2. Ein Mitglied hat dem Umlaufverfahren zur Beschlussfassung nicht zugestimmt, damit liegt kein gültiges Abstimmungsergebnis vor.

Beschlussvorschlag

„Der Verwaltungsrat benennt als Nachbesetzung im Fachbeirat der WVB **Frau Heike Strehlau.**“

Anlage: Vorstellung Frau Strehlau

5. Sitzung des Verwaltungsrates „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ am 12. Dezember 2018

Tagesordnung Punkt 6c

Nachbesetzung Fachbeirat für Frau Stumpenhusen

Anlass

Frau Stumpenhusen ist als Mitglied im Fachbeirat zurückgetreten. Frau Stumpenhusen war als Vorsitzende von ver.di (Berlin-Brandenburg) in den Fachbeirat berufen worden.

Frau Stumpenhusen hat als Nachfolgerin Frau Carla Dietrich, bei ver.di Berlin-Brandenburg zuständig für die Wohnungswirtschaft, vorgeschlagen. Der Vorstand beantragt, diesem Vorschlag zu folgen.

Beschlussvorschlag

„Der Verwaltungsrat benennt als Nachbesetzung im Fachbeirat der WVB Frau Carla Dietrich.“