

**Protokoll der 7. Sitzung des Verwaltungsrats am 23.10.2019 von 09:00 – 12:00 Uhr**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Württembergische Straße 6, 10707 Berlin  
(Sitzungssaal 703)

Beginn:

09:00 Uhr

Teilnehmer\*innen:

Dr. Sandra Obermeyer, Martina Pirch, Hans-Jürgen Reil, Dieter Schippers, Beate Züchner, Martina Schnellrath,  
Beate Baier, Andreas Kloß, Jörn Lorenz, Anja Scholze, Reiner Wild (ab 10:30 Uhr)

Entschuldigt:

Thomas Brand, Birgit Jahn, Gisela von der Aue, Sabine Herbst

Gäste:

Sigrid Braatz, Jan Kuhnert, Katrin Mainus, Alexa Prietzel, Clemens Ritter (Protokoll)

**TOP 1: Begrüßung**

Frau Dr. Obermeyer stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und eröffnet die Sitzung.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates stimmen der Anwesenheit der Gäste zu.

Es wird vereinbart, dass unter dem TOP „Verschiedenes“ ein Austausch zum Selbstverständnis des Gremiums erfolgt.

**TOP 2: Feststellung des Jahresabschlusses 2018 der WVB**

Frau Dr. Obermeyer führt aus, dass in der Verwaltungsratssitzung im Mai zum TOP „Jahresabschluss 2018“ ein zusätzlicher Informationsbedarf festgestellt wurde. Ein zwischenzeitlich begonnenes Umlaufverfahren zur Feststellung des Jahresabschlusses 2018 konnte aus formalen Gründen nicht erfolgreich durchgeführt werden, weshalb dieser Punkt in der heutigen Gremiumssitzung erneut anstehe.

Frau Schnellrath dankt für das bisherige transparente Verfahren und bittet um ergänzende Stellungnahme der von Frau von der Aue kurzfristig schriftlich übermittelten Fragen zu diesem Thema. Sie bittet um Klärung, ob als Rechtsgrundlage der Zahlungen an das damalige Vorstandsmitglied der Gleichbehandlungsgrundsatz anzunehmen sei.

Frau Dr. Obermeyer merkt an, dass es diesbezüglich seit Mai keinen neuen Sachstand gebe.

Herr Reil erläutert die Zahlungswege der Vorstandsvergütung der WVB, die direkt von den entsendenden Senatsverwaltungen für Finanzen und für Stadtentwicklung und Wohnen an die Vorstandsmitglieder erfolge und verweist diesbezüglich auf das Errichtungsgesetz der WVB im Rahmen des WoVG als Rechtsgrundlage, nachdem die beiden Senatsverwaltungen die jeweiligen Vorstandsmitglieder bestellen.

Frau Dr. Obermeyer betont, dass die Rolle des Verwaltungsrats der WVB nicht mit dem Aufsichtsrat eines Unternehmens zu vergleichen sei, die Höhe der Vorstandsvergütungen sei nicht Gegenstand der Kontrollaufgaben des Verwaltungsrats.

Herr Schippers ergänzt, dass für die WVB keine Bilanzierung nach HGB vorgeschrieben ist und von daher ein gewisser Handlungsspielraum bei der Wahl eines transparenten Verfahrens besteht. Er regt an, heute das zukünftige Verfahren unter TOP 3 „Beschluss des Wirtschaftsplanes 2020/21“ zu klären.

Frau Scholze und Herr Lorenz führen aus, dass sie eher mit den Regelungen des HGB als denen des Haushaltsrechts vertraut seien und regen an, die Fragen nicht jetzt, sondern im TOP 3 (Wirtschaftsplan) zu diskutieren.

Frau Züchner betont die Kontrollfunktion des Verwaltungsrats und fordert eine ergänzende Formulierung des Beschlusstextes zum Jahresabschluss.

Herr Reil merkt an, dass im konkreten Fall die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) im eigenen Ermessen über die Vorstandsvergütung des von ihr entsandten Vorstandsmitglieds entscheiden kann, insofern ausreichende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Frau Schnellrath führt aus, dass sie dies im Jahresabschluss so nicht nachvollziehen könne.

Herr Kuhnert erläutert daraufhin, dass die Zahlung der Vorstandsvergütungen außerhalb der Organverantwortung des Vorstands der WVB läge. Die Zahlungen erfolgten direkt an die Vorstandsmitglieder und gehen nicht über das eigene Konto der WVB. Er stellt die finanzielle Ausweisung dazu detailliert dar. Der Verwaltungsrat habe beim Beschluss über den Wirtschaftsplan 2018/2019 vorgegeben, die Vorstandsvergütungen auszuweisen. Die möglichen Vergütungen für das von SenSW entsandte Vorstandsmitglied waren in den Haushaltsmitteln gemäß Wirtschaftsplan für die WVB aufgeführt, obwohl sie direkt von SenSW an das Vorstandsmitglied ausgezahlt wurden. Für einen vollständigen Nachweis über die im Wirtschaftsplan enthaltenen Positionen wurden für den Jahresabschluss jeweils nachträglich die Beträge der Vorstandszahlungen für das von SenSW entsandte Vorstandsmitglied angefragt und in die Buchhaltung aufgenommen, obwohl diese Überweisungen nicht über das Konto der WVB liefen. Auch wenn diese Zahlungen nicht im Rahmen der Verantwortung des Vorstands der WVB lagen, wurden sie im Jahresabschluss als Verwendung der im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Mittel nachgewiesen.

Frau Schnellrath bedankt sich für die erhellenden Ausführungen, insbesondere die Klarstellung, dass die Aufstellung der Steuerberaterin irreführend sei und bittet um entsprechende Protokollierung.

Frau Dr. Obermeyer verweist auf die eingangs von der Senatsverwaltung für Finanzen dargestellten Rahmenbedingungen des Jahresabschlusses der WVB und stellt folgenden Beschluss zur Abstimmung.

*Beschlussvorschlag: „Der Verwaltungsrat beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses der Wohnraumversorgung Berlin für das Geschäftsjahr 2018 und empfiehlt der Trägerversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen.“*

Die Mitglieder des Verwaltungsrates stimmen dem Beschlussvorschlag über die Feststellung des Jahresabschlusses mit 3 Ja-Stimmen und keinen Nein-Stimmen zu. 8 Mitglieder enthalten sich. Der Beschlussvorschlag ist somit angenommen.

### **TOP 3: Beschluss des Wirtschaftsplanes 2020/21 der WVB**

Frau Schnellrath bittet darum, zunächst die von Frau von der Aue kurzfristig schriftlich gestellten Fragen zu beantworten.

Frau Dr. Obermeyer erwidert, dass wegen des kurzfristigen Eingangs des Schreibens von Frau von der Aue eine Beantwortung im Vorfeld nicht möglich war. Sie erläutert zunächst zur Beauftragung von Dritten durch die WVB, dass dies der aktuell unzureichenden personellen Ausstattung geschuldet ist und daher die Ausgaben für externe Unterstützung gerechtfertigt seien.

Herr Kuhnert ergänzt zur Frage des Prozederes von Aufträgen an Dritte, dass die WVB u.a. wegen personeller Fluktuation derzeit personell unterausgestattet sei und daher nach Ausschreibung per Angebotseinholung STATTBAU mit Unterstützungsleistungen beauftragt habe. Bei den nach außen vergebenen umfangreichen Fachgutachten zu Neubaukosten wie zu Modernisierungsstrategien der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) seien diese bei der Entwicklung der Aufgabenstellung der Aufträge von der WVB eingebunden worden.

Herr Lorenz fragt, warum im Wirtschaftsplan unter Position 2000 ff. zwar die Sachkosten, jedoch nicht die Personalkosten ausgewiesen seien. Da die WVB Personal habe, sollten die Kosten dafür auch öffentlich erkennbar im Wirtschaftsplan dargestellt werden.

Frau Prietzel antwortet darauf, dass die Gehälter für das Personal direkt von SenSW gezahlt werden und diese wie im Wirtschaftsplan 2018/19 nicht in dem WVB-Abschluss aufgeführt sind.

Frau Schnellrath fordert daraufhin eine nachrichtliche Ausweisung, damit zum Zwecke der Transparenz die Gesamtpersonalkosten erkennbar werden, und zwar durch Nennung der Stellenanzahl, deren Wertigkeit in Einkommensstufen sowie der durchschnittlichen Personalkosten.

Herr Lorenz fragt, warum das WVB-Personal nicht bei der AÖR selbst angestellt sei.

Frau Prietzel antwortet, dass die WVB AÖR eine nachgeordnete Einrichtung von SenSW ist. Die Vorteile lägen in der Nutzung der Personalverwaltung von SenSW für Rekrutierung und Abrechnung des Personals.

Frau Dr. Obermeyer hebt ebenfalls diesen Entlastungseffekt für die WVB hervor.

Frau Schnellrath bittet für Ziff. 2221 des Wirtschaftsplans um eine Korrektur dahingehend, dass die Worte „...[zu Nebenkosten]“ gestrichen werden. Ferner bittet sie um ergänzende Information zum Ansatz von 40 T€ für technische und Büroausstattung unter Ziff. 2223.

Herr Kuhnert führt dazu aus, dass man ein Angebot des ITDZ Berlin zum direkten Anschluss an das Berliner Landesnetz wegen unangemessen hoher Kosten abgelehnt habe, aber Vorbereitungskosten für Netzwerk und Anschlussleitungen zu finanzieren sind und aus diesem Posten auch noch Büroausstattung für die neu hinzukommenden Mitarbeiter\*innen einkalkuliert sind.

Herr Lorenz fragt zu Ziff. 2225, wer sich bei den dort aufgeführten Veranstaltungen treffe.

Herr Kuhnert antwortet, dass die WVB z. B. zur Entwicklung der Aufgabenstellung einer Studie über energetische Modernisierung externe Fachleute zur Studiendiskussion eingeladen habe und nach Abschluss der Studie auch wieder Fachleute zur Diskussion bitten wolle. Auch zu anderen Themen sind Runden mit externen Fachleuten eingeplant.

Herr Lorenz fragt zu Ziff. 2226, wer die Studie zu Bau- und Planungskapazitäten erstellen solle und ob die LWU in diese einbezogen werden. Er gibt zu bedenken, dass aus der Vergangenheit bereits viele Studien vorlägen.

Frau Prietzel antwortet, dass die WVB hier einen Auftrag des Senats umsetzt und zunächst eine Befragung der LWU zum Thema durchgeführt hat. Hier waren die LWU von der Entwicklung des Fragebogens bis zur Auswertung einbezogen.

Frau Schnellrath und Herr Lorenz bitten darum, zukünftig mehr Informationen zu Ausschreibungen/Vergaben (z. B. Leistungsbeschreibung) und zu den Ergebnissen des Fachbeirates zu erhalten und bemängeln den langen Turnus des Gremiums von 6 Monaten als nicht ausreichend.

Frau Dr. Obermeyer fasst das Anliegen unter dem Stichwort „Kontinuität“ in der Aufgabenwahrnehmung des Gremiums zusammen und verbindet damit gleichzeitig die Frage in die Runde, wie das im Interesse der Rolle des Verwaltungsrates zu gewährleisten sei.

Herr Kuhnert bestätigt, dass den Mitgliedern die Protokolle des Fachbeirates nach deren Freigabe zugehen. Er sagt zu, dass die WVB künftig übersichtsartige Informationen über die Ziele von geplanten externen Gutachten möglichst frühzeitig dem Verwaltungsrat zur Verfügung stellen werde, um dazu Anregungen aufnehmen zu können. Damit sei jedoch kein neues Entscheidungsverfahren über Gutachten verbunden.

Herr Lorenz hinterfragt das Ziel der Studie und die geplante zeitliche Dauer.

Frau Dr. Obermeyer antwortet mit dem Hinweis auf die dringend erforderliche Beschleunigung des Wohnungsbaus und den feststellbaren Problemen mit ausreichenden Baukapazitäten. Dies sei ein Einzelauftrag, um möglichst kurzfristig Ergebnisse verfügbar zu haben.

Frau Züchner regt an, die Mitglieder bereits zu einem frühen Zeitpunkt, d.h. bereits bei der Entwicklung der Zielsetzung zu informieren, um die inhaltliche Zielrichtung prüfen zu können.

Frau Dr. Obermeyer gibt zu bedenken, dass eine Auftragsprüfung nach Satzung der WVB nicht Aufgabe des Gremiums ist. Sie stimmt zu, den Verwaltungsrat im Vorfeld informieren zu können.

Herr Kuhnert erläutert auf die Frage von Frau Züchner, dass es bisher keine Untersuchung zu tatsächlichen Effekten von energetischer Modernisierung auf die Warmmiete bei den Maßnahmen der LWU gebe.

Herr Lorenz fragt nach, ob eine öffentliche europaweite Ausschreibung erforderlich werde.

Herr Kuhnert antwortet darauf, dass die Kosten auch bei einer zeitlichen Verteilung auf zwei Geschäftsjahre unterhalb der entsprechenden Grenze liegen würden.

Herr Lorenz fragt zum Thema IT-Studie, welches Ziel diese haben soll, ob die bereits vorliegenden Studien, beauftragt von den LWU, bekannt seien und ob die neue Studie ergänzend dazu beauftragt werden solle.

Herr Kuhnert teilt mit, dass der WVB die bereits vorliegenden Studien durchaus bekannt seien.

Herr Reil legt dar, dass die WVB entsprechend dem Gesetz über die WVB mit einer IT-Strategieprüfung beauftragt ist. Im Rahmen des Shared-Services-Projektes sei ja die Kooperation der LWU bei IT-Themen bereits intensiver berichtet worden. Er weist auf externe Experten hin, wonach die zukünftigen Herausforderungen der Digitalisierung, insbesondere die Sicherheit der Datenverarbeitung, nur durch Kooperation und möglichst einheitliche Strukturen zu bewältigen seien.

Herr Lorenz erhebt dagegen Widerspruch und betont die gewachsenen Unterschiede der LWU. Eine Vereinheitlichung sei daher nicht ohne weiteres möglich. Er stelle sich die Frage des Nutzens und fordere eine klarere Zielvorgabe.

Herr Reil verweist auf den in der Koalitionsvereinbarung enthaltenen Auftrag der Zusammenarbeit der LWU und der Vereinheitlichung der Geschäftsprozesse.

Frau Dr. Obermeyer stellt den gesetzlichen Auftrag der WVB klar, explizit Vorschläge zur Struktur der LWU zu erarbeiten.

Herr Kloß gibt zu bedenken, dass die bereits vorliegende Studie von Ernst & Young von den LWU bezahlt worden sei und ob jetzt nur auf Cloud-Dienstleistungen und Sicherheitsaspekte hin untersucht würde.

Frau Schnellrath äußert den Wunsch, mehr Informationen über die Zielsetzung der Studie zu erhalten. Sie gehe ferner davon aus, dass die WVB die geltenden Vergaberegeln einhalte.

Herr Wild wendet ein, die Darstellungen im Wirtschaftsplan seien ausreichend, inhaltliche Nachfragen seien dabei durchaus legitim und erwünscht, dürften jedoch nicht die Beauftragung der WVB selbst in Frage stellen.

Herr Reil merkt an, dass eine gemeinsame Zielstrategie der IT-Landschaft der LWU, bei allen Anwendungsunterschieden, durch eine Studie klarer sichtbar werden solle.

Die Mitglieder stimmen dem nach Diskussion angepassten Beschlussvorschlag über den vorgelegten Wirtschaftsplan 2020/21 einstimmig zu.

*Beschluss: Der vom Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin AöR dem Verwaltungsrat vorgelegte Wirtschaftsplan wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Abgeordnetenhauses über den Doppelhaushalt unter der Maßgabe beschlossen, dass der Personalaufwand durch Angabe von Stellenzahl, Wertigkeit und Kostensumme ebenso wie die Kosten für den Vorstand nachrichtlich unterhalb des Wirtschaftsplans dargestellt wird und der Vorstand den Verwaltungsrat über die Zielsetzung von Studien informiert.*

#### **TOP 4: Bericht des Vorstandes: Aktueller Sachstand**

Frau Prietzel und Herr Kuhnert berichten über die aktuelle Vorstandsarbeit. (siehe Anlage Präsentation)

**TOP 5: Benennungen von Mitgliedern für den Fachbeirat**

**5a) Nachbesetzung Fachbeirat für Frau Schödl (Information)**

Alle Mitglieder des Verwaltungsrates haben im Umlaufverfahren der Aufnahme von Frau Daniela Radlbeck in den Fachbeirat zugestimmt.

**5b) Nachbesetzung Fachbeirat für Herrn Prof. Dr. Aring (Beschluss)**

*„Der Verwaltungsrat benennt als Nachbesetzung im Fachbeirat der WVB Frau Ricarda Pätzold.“*

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

**5c) Nachbesetzung Fachbeirat für Frau Prof. Waegner (Beschluss)**

*„Der Verwaltungsrat benennt als Nachbesetzung im Fachbeirat der WVB Frau Bärbel Grygier.“*

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

**TOP 6: Sonstiges**

Frau Schnellrath stellt die Frage, welches Selbstverständnis der Verwaltungsrat derzeit hat und regt folgende Punkte für die zukünftige Arbeit des Verwaltungsrates an:

- Es soll ein Verfahren zur weitergehenden Information des Verwaltungsrates geschaffen werden (z.B. Zwischenschritte, Ergebnisse; evtl. Darstellung auf WVB-Website).
- Zukünftige Tagesordnungen sollen in geänderter Reihenfolge gestaltet werden: Berichte sollen vor Abstimmungen behandelt werden.
- Es soll Raum für fachliche Diskussion gegeben werden. Es wird diskutiert, ob ein dritter Sitzungstermin dienlich wäre, was überwiegend als schwierig empfunden wird. Die Mitglieder einigen sich darauf, für die nächsten Sitzungen am 13.05.2020 und am 14.10.2020 anstatt wie bisher 3 Stunden nun 4 Stunden Sitzungsdauer einzuplanen.
- Es soll ein neuer TOP aufgenommen werden, unter dem ein Bericht des Fachbeirates gehört werden soll. Die Protokolle des Fachbeirates sollen dazu an die Mitglieder versandt werden.

Ende der Sitzung:

12:10 Uhr

---

Dr. Sandra Obermeyer  
(Sprecherin des Verwaltungsrats)

---

Clemens Ritter  
(Protokoll)

Anlagen:

Anwesenheitsliste

Präsentation des Vorstandes der WVB