

## **Protokoll der 9. Sitzung des Verwaltungsrats am 01.12.2020 von 13:00 – 16:00 Uhr**

Digital als Videokonferenz über ‚Nextcloud‘

### Beginn:

13:00 Uhr

### Teilnehmer\*innen:

Dr. Sandra Obermeyer, Thomas Brand, Hendrik Hübscher, Hans-Jürgen Reil, Birgit Jahn (bis 15 Uhr), Beate Züchner, Andreas Kloß, Jörn Lorenz, Anja Scholze, Gisela von der Aue, Sabine Herbst, Reiner Wild, Beate Baier

### Entschuldigt:

Dieter Schippers, Martina Schnellrath

### Gäste:

Jan Kuhnert, Dr. Ulrike Hamann, Katrin Mainus, Katharina Berten (Protokoll)

### **TOP 1: Begrüßung**

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

Frau Dr. Obermeyer schlägt aufgrund der angesetzten Sitzungslänge eine kurze Unterbrechung nach TOP 3 vor.

### **TOP 2: Zulassung von Gästen**

Zulassung ständiger Gäste

Frau Katharina Berten, für den Verwaltungsrat zuständige Referentin der WVB AÖR.

Katrin Mainus, für den Verwaltungsrat zuständige Referentin der Abteilung IV SenSW.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats stimmen der Teilnahme von Frau Berten und Frau Mainus als ständige Gäste ohne Gegenstimme zu.

Nachtrag zum Protokoll der 8. Sitzung des Verwaltungsrats: Herr Hendrik Hübscher ist als ordentliches Mitglied von der SenSW für die Nachfolge von Frau Marina Pirch in den Verwaltungsrat entsandt worden.

### **TOP 3: Beschluss des Arbeitsplans der WVB für die Jahre 2021/2022**

Der Vorstand der WVB stellt den Arbeitsplan vor (siehe Vorlage). Es wird vereinbart, dass die Fragen zu den einzelnen Arbeitsthemen im Anschluss an die Vorstellung besprochen werden.

Der Arbeitsplan bildet den Rahmen für die Arbeit der WVB in den kommenden zwei Jahren gemäß dem gesetzlichen Auftrag. Änderungen der Schwerpunktsetzungen können sich jedoch noch durch die Neuberufung eines Vorstandsmitglieds durch SenFin durch ergänzende Beschlüsse von Verwaltungsrat oder Fachbeirat ergeben.

### Ergänzende Erläuterungen zu den Themen:

#### **Mietergremien**

Im Mittelpunkt des Planungszeitraums steht der Aufbau von Kommunikationsstrukturen insbesondere für die Mieterbeiräte, für Mieterräte sind bereits geeignete Strukturen entwickelt worden. Kontinuierlich wird an der Vorbereitung der jährlichen Mieterräte- und Mieterbeiräte-Konferenz gearbeitet.

### **Neubau**

Der Bericht zum Aufbau eigener Bau- und Planungskapazitäten durch die LWU im Rahmen des Berichtsauftrages im Handlungsprogramm zu Beschleunigung des Wohnungsbaus an die WVB befindet sich in Fertigstellung und soll im 1. Quartal 2021 vorliegen.

### **Vermietungsvorgaben**

In einer Arbeitsgruppe aus Verwaltung, WVB und LWU wurde die Weiterentwicklung des KoopV-Berichts erarbeitet. Die Berichtsentwicklung ist ein kontinuierlicher Prozess, der einer laufenden Abstimmung mit den LWU bedarf.

### **Fachcontrolling - öffentlicher Gesamtbericht**

Der öffentliche Gesamtbericht befindet sich in Fertigstellung und soll im Dezember 2020 erscheinen. Im Jahr 2021 ist die Veröffentlichung im Oktober geplant.

### **„Shared Services“**

Die Ausschreibung für ein Strategiegutachten für die Potentiale der Vereinheitlichung der IT-Landschaft der LWU wird unter fachlicher Begleitung von Herrn Schallbruch (ESMT) und den Vertreter\*innen der beteiligten Senatsverwaltungen und sowie den LWU gemeinsam vorbereitet. Die WVB wird dann die Vergabe durchführen und das Gutachten begleiten.

### **Weitere geplante Aufgaben:**

- Studie: Soziale Brennpunkte – Soziale Mischung
- Studie: „Leistbare Mieten“  
Ein zu untersuchender Teilaspekt ergibt sich z.B. aus der geringen Inanspruchnahme der Härtefallregel durch Mieter\*innen und Mieter.
- Beratung Wohnraumversorgung Geflüchtete (als Teil der laufenden Beratungsaufgaben der WVB gegenüber den Senatsverwaltungen)
- Fachaustausch zu den Aufgaben des Arbeitsplans:  
Kapazitätsabhängig besteht die Überlegung, ein Format zum Fachaustausch zwischen Verwaltung und Forschung zu aktuellen Fragestellungen zu entwickeln.

### Diskussion zum Arbeitsplan:

#### **Allgemein**

Frau von der Aue regt grundsätzlich eine verstärkte Rücksprache mit den LWU zu der Themenauswahl der WVB an.

#### **Neubau – Bau- und Planungskapazitäten**

Zum Thema Bau- und Planungskapazitäten merkt Frau von der Aue an, dass nach ihrer Einschätzung die Verzögerungen im Wohnungsneubau nicht eine Frage von Bau- und Planungskapazitäten ist, sondern in den Herausforderungen durch Umweltvorgaben oder Partizipationsverfahren begründet liegen.

Herr Kuhnert erläutert, dass die Aufgabenstellung dem Handlungsprogramm des Senats zur Beschleunigung im Wohnungsbau entstammt. Im Rahmen einer Befragung bei den LWU haben diese Engpässe im Baubereich benannt, was sich z.B. in einer zu geringen Zahl von Angeboten auf Ausschreibungen zeige.

#### **Modernisierung**

Herr Kloß regt an, dass die Arbeitsgruppe zur Überarbeitung des Leitlinienentwurfs für Beteiligungsverfahren bei Modernisierungsvorhaben durch 2 Fachleute aus dem Planungsbereich, z.B. durch Architekten, ergänzt wird.

Herr Brand stellt den Antrag, dass das Arbeitsthema Modernisierung vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Herausforderungen des Klimawandels ergänzt wird. Welchen Beitrag leisten die LWU zum Klimaschutz? Ist eine Rentabilität von Modernisierungsvorhaben unter diesen Bedingungen noch zu erreichen?

Herr Kuhnert verweist auf die beauftragte Warmmieten-Studie der WVB. In diesem Zusammenhang wird der Beitrag von Modernisierungsmaßnahmen auf die Warmmietenentwicklung untersucht. An die Auswertung dieser Studie schließt sich die Umsetzung der Empfehlung von Herrn Dr. Schönberger in der Vergleichsstudie zu Modernisierungsmaßnahmen der LWU an, die eine gemeinsame Entwicklung eines Monitoring-Systems für Modernisierungsmaßnahmen zur Überprüfung der Effizienz vorsieht.

Frau Züchner ergänzt die Aspekte von Herrn Brand mit der Frage, wie die LWU ihre strategische Ausrichtung an der Zielsetzung der Klimaneutralität ausrichten. Sie sieht in der Frage der Energieeffizienz eine Querschnittsaufgabe und nicht nur eine Fragestellung für die SenUVK. Herr Hübscher unterstützt die Notwendigkeit einer weiteren Studie zu den Auswirkungen der Klimaanpassungsmaßnahmen auf die Strategieentwicklung der LWU.

Herr Kuhnert greift im Namen des Vorstandes die strategischen Anstöße auf und unterstützt die Ergänzung des Arbeitsplans.

#### **Vermietungsvorgaben - Weiterentwicklung KoopV-Bericht**

Frau von der Aue sieht die Umstellung der räumlichen Bezugsebene auf LOR-Räume kritisch, da die Berichtseinheiten der LWU auf andere Strukturen ausgerichtet sind und bittet um Rückkopplung mit den LWU.

#### **Fachcontrolling – Zielbilder**

Frau Dr. Obermeyer fragt nach dem Stand der Weiterentwicklung der Zielbilder.

Herr Kuhnert erläutert, dass für eine rechtzeitige Zielbilderstellung der Zeitablauf angepasst werden muss. Die Mitglieder des Verwaltungsrats beschließen, das Thema Zielbilder in der nächsten Sitzung auf die Tagesordnung zu setzen.

#### **„Shared Services“ – IT-Gutachten**

Da die Frage der Unternehmenssoftware die Arbeitnehmer\*innen der LWU im Besonderen betrifft, bitten Frau Herbst und Herr Lorenz um mehr Details zur geplanten Studie.

Herr Kuhnert führt aus, dass die Zielsetzung des Strategiegutachtens zur Digitalisierungsstrategie der LWU im ersten Schritt die Sicherstellung der Datensicherheit als gemeinsame Aufgabe der LWU im Blick hat. Die genauere Ausschreibung und der Leistungskatalog werden in einem Dialogverfahren mit den Senatsverwaltungen, den LWU und der WVB entstehen.

#### **Weitere geplante Aufgaben**

Herr Wild unterstützt die neu vorgeschlagene Studie zum Zugang zu Wohnraum, angesichts der Probleme auf dem Wohnungsmarkt.

Frau von der Aue fragt nach, ob das Monitoring Soziale Stadt (MSS) von SenSW Fragen zu sozialen Brennpunkten mitberücksichtigt und ergänzt zum Thema „Leistbare Mieten“, dass die LWU die Mieter\*innen über Härtefallregeln grundsätzlich informieren. Frau Dr. Obermeyer bringt ein, dass das MSS von Berlin eine andere Zielrichtung als den Zugang zu Wohnraum hat.

Herr Hübscher regt an, bei der Betrachtung im Rahmen der Studie Soziale Brennpunkte – Soziale Mischung den Aspekt der Lage der jeweiligen Siedlungen auch in den Blick zu nehmen, insbesondere hinsichtlich innerer und äußerer Stadt.

Frau Dr. Hamann ergänzt, dass es bei der Betrachtung von Brennpunkten z.B. um die Auswirkungen von Quoten und Ausnahmeregelungen auf die Quartiere gehen kann.

Frau Dr. Obermeyer sieht hierin auch einen Anlass für einen weiterführenden Fachaustausch.

Grundsätzlich wünschen sich Frau Züchner und Frau von der Aue die Überprüfung der Zielsetzungen weiterer Studien hinsichtlich Erkenntnisgewinn und Praxisrelevanz.

Beschluss zum Arbeitsplan 2020/21 der WVB:

- a. Der vorliegende Arbeitsplan wird im Arbeitsbereich Modernisierung wie folgt ergänzt:  
„Die WVB wird beauftragt, vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Herausforderungen in Bezug auf das Ziel der Klimaneutralität im Wohnbereich folgende Fragen weiterführend zu untersuchen:  
Wie können die LWU mittelund langfristig Modernisierungen im Rahmen von Rentabilität und Wirtschaftlichkeit durchführen?  
Wie sieht eine entsprechende Modernisierungsstrategie aus?“
- b. Aufgabenbereich weitere Aufgaben: Ergänzung Format „**Tagung/** Studie: Soziale Brennpunkte-soziale Mischung“

Die Verwaltungsratsmitglieder haben der ergänzten Fassung des Arbeitsplans der WVB bei zwei Enthaltungen zugestimmt.

**TOP 4: Bericht des Vorstandes**

Herr Kuhnert ergänzt mündlich die Präsentation der letzten Sitzung vom 21.10.20 durch die aktuellen Sachstände und das weitere Vorgehen der laufenden Projekte.

**4a. Thema Fachcontrolling**

Öffentlicher Gesamtbericht

- Der öffentliche Gesamtbericht befindet sich in der Fertigstellung. Zeitrahmen der Betrachtung sind die letzten 5 Jahre. Nach Fertigstellung wird den VR-Mitglieder der Bericht übermittelt. Der nicht öffentliche sehr umfangreiche jährliche Gesamtbericht liegt der Verwaltung und den Mitgliedern des Unterausschusses für Beteiligungsmanagement- und Controlling des Berliner Abgeordnetenhauses vor. Für das nächste Jahr ist der Abschluss des öffentlichen Gesamtberichts für den Oktober geplant.

**4b. Thema Neubau**

Bau- und Planungskapazitäten

- Der Berichtsauftrag aus dem Gesetz zur Beschleunigung im Wohnungsbau wird zum Ende des Jahres finalisiert.

**4c. Thema „Shared Services“**

Studie zur Vereinheitlichung der IT-Strukturen der LWU

- Die Ausschreibung befindet sich in Vorbereitung. Der Entwurf des Leistungskatalogs liegt den Verwaltungen SenSW und SenFin vor. Ausschreibungszeitraum: Anfang 2021.
- Die regelmäßigen Beratungssitzungen der Vertreter\*innen der SenFin, SenSW und den LWU werden zweimal im Jahr fortgeführt. (Frühling, Herbst)

**4d. Mietergremien**

Novellierung des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG)

- Aufnahme der Mieterbeiräte ins WoVG: Im Rahmen einer Arbeitsgruppe aus Vertreter\*innen der LWU, Mieterbeiräte (MBR), Mieterräte (MR), SenSW und der WVB wurde unter Leitung einer externen Moderation ein konsensualer Vorschlag als Gesetzesänderung erarbeitet. Zurzeit wird eine Dokumentation des damit verbundenen Entscheidungsprozesses erstellt und der Gesetzesänderungsprozess vorbereitet.

**4e. Modernisierung**

Sachstand zu „Leitlinien zur Weiterentwicklung der Beteiligungsprozesse für direkt Betroffene bei Modernisierungsmaßnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“ (Siehe auch Präsentation in den Vorlagen): Herr Kuhnert erläutert das weitere Vorgehen. Auf der Grundlage der Stellungnahmen von den Mitgliedern des Fachbeirats, der Mietergremien und der LWU wird der Leitfaden überarbeitet und neu

strukturiert. In einem nächsten Schritt wird die Konstituierung der Arbeitsgruppe und die Ausschreibung der externen Moderation für die gemeinsame Erarbeitung einer konsensualen Vorlage für eine verbindliche Vereinbarung zwischen LWU und Senat vorbereitet.

Diskussion zum Bericht des Vorstands:

**Modernisierung**

In den Rückmeldungen der Verwaltungsratsmitglieder besteht Einigkeit, dass ein einheitliches und mit den LWU abgestimmtes Partizipationsverfahren im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen sinnvoll ist. Mehrere Nachfragen betreffen die Zusammensetzung der Arbeitsgruppe in Bezug auf die Sicherstellung einer Ausgeglichenheit zwischen Mieter- und Vermieterinteressen.

Frau Dr. Hamann erklärt, dass die Mieterberatungsbüros normalerweise von den LWUs beauftragt werden und einer neutralen, ausgleichenden Positionierung zuzuordnen sind. Es werden darüber hinaus neben den Vertreter\*innen der LWU, Vertreter\*innen der SenSW und der SenFin in die Arbeitsgruppe einbezogen werden.

Frau Dr. Hamann gibt zu bedenken, dass es ein Ungleichgewicht zwischen den ehrenamtlich tätigen Vertreter\*innen der Mieter\*innen gibt, die sich mit den Vorgängen in ihrer Freizeit befassen und den Vertreter\*innen der Wohnungsunternehmen, die mit einem Team daran hauptamtlich arbeiten können.

Frau Züchner formuliert das Ziel eines Beteiligungsverfahrens aus ihrer Sicht: die Unterstützung der Durchführung der Modernisierungsmaßnahme.

Herr Brand betont, dass es eine Priorisierung des Modernisierungsziels gegenüber Mieterpartizipation geben müsse.

Herr Kuhnert führt an, dass das geplante Regelwerk für beide Seiten Verbindlichkeit schaffen soll.

Herr Wild weist darauf hin, dass es im Interesse der LWU liegen müsste, mietrechtliche Streitigkeiten im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen zu vermeiden und ein abgestimmtes Verfahren sogar eine Beschleunigung unterstützen könnte. Die Erläuterungen im Rahmen des Fachbeirates zu den Erfahrungen der Partizipationsverfahren im Wohnungsneubau haben aus der Erfahrung des Mietervereins eine hohe Akzeptanz durch die beteiligten Personen ergeben. Auf der Grundlage der Erfahrungen weist Herr Wild darauf hin, dass Verzögerungen nicht vorrangig durch Mieter\*innen, sondern z.B. auch durch Probleme bei den Lieferketten oder im Bauablauf auftreten können.

Frau Züchner ergänzt aus der Erfahrung von SenUVK, dass die Mieter\*innen in der Praxis gut von den LWU beraten würden und für diese in erster Linie die Frage zähle, welche Mehrkosten für sie persönlich durch eine Umlage z.B. bei einer energetischen Sanierung entstehen.

Herr Lorenz widerspricht der Aussage von Herrn Wild, da aus seiner Erfahrung Partizipationsverfahren die Vorgänge verlangsamen und verteuern sowie zusätzliche Arbeitskräfte binden würden.

Frau von der Aue weist noch einmal darauf hin, dass vor dem Hintergrund der gegenläufigen Interessen in der AG das Ziel eine Einigung auf Entscheidungsmechanismen sein sollte.

Herr Kuhnert geht auf die weiteren Rückfragen von Herrn Brand und Herrn Hübscher ein, wonach zum einen der rechtliche Rahmen durch die gesetzlichen Vorgaben z.B. durch die EnEV vorgegeben ist und die Einordnung des Umfangs einer Maßnahme zu einem entsprechenden Partizipationsverfahren eine Hauptaufgabe der Arbeitsgruppe sein wird. Die WVB wird sich bei der Erstellung der Diskussionsgrundlage bei der Tiefe der Partizipation an den Verfahren im Neubau orientieren. Ziel jedes Beteiligungsverfahrens ist es, ein die maßnahmen verzögerndes Klageverfahren zu vermeiden.

Zum Abschluss wünscht Frau Dr. Obermeyer, dass der Verwaltungsrat über die kommenden Entscheidungsprozesse informiert wird.

### **KoopV-Bericht**

Herr Brand fragt nach dem Stand zur Novellierung des KoopV-Berichts. Herr Kuhnert erläutert, dass aktuell die Stellungnahmen der LWU vorliegen und diese in einem nächsten Schritt mit den LWU besprochen werden, daher können zu diesem Zeitpunkt keine weiteren Details bekannt gegeben werden.

Frau Dr. Obermeyer ergänzt, dass die WVB den Prozess zwar steuert, die nächsten Entscheidungen aber von anderen nicht anwesenden Akteuren getroffen werden und daher keine weiteren Informationen zum Stand der Diskussion den Mitgliedern des VR im Moment zur Verfügung gestellt werden können. Das Thema wird in der nächsten Sitzung Verwaltungsrats wieder aufgerufen. Frau Dr. Hamann ergänzt auf Rückfrage von Herrn Lorenz in Bezug auf den Zeitplan, dass die geplanten Änderungen zusätzlich in den Aufsichtsräten der LWU beschlossen werden müssen und sich dem entsprechend der weitere zeitliche Ablauf ergibt.

Frau Dr. Obermeyer stellt für die nächsten Sitzungen des Verwaltungsrats die Frage, wie die einzelnen Arbeitsthemen der WVB umfassender im Gremium diskutiert werden können.

### **TOP 5: Bericht aus dem Fachbeirat**

Herr Wild berichtet von den inhaltlichen Schwerpunkten der letzten Fachbereichsratsitzungen. Herr Kuhnert weist darauf hin, dass pandemiebedingt die Protokolle der vorangegangenen Treffen noch nicht abschließend verabschiedet und an die Mitglieder des Verwaltungsrats weitergeleitet werden konnten.

#### 16. Sitzung (19.02.20)

- Vorstellung Erfahrungen zu den Leitlinien der LWU zu Partizipation im Wohnungsbau/ Präsentation Herr Walter – Stadt und Land
- Vorstellung Leitlinien Bürger\*innenbeteiligung an der Stadtentwicklung / Herr Künzel - SenSW

#### 17. Sitzung (17.08.20)

- Selbstreflexion des FBR – Diskussion zur Arbeitsweise des Gremiums.
- Vorstellung „Leitlinien zur Weiterentwicklung der Beteiligungsprozesse für direkt Betroffene bei Modernisierungsmaßnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“

#### 18.Sitzung (28.10.20)

- Sachstandsbericht Selbstevaluation Fachbeirat/ Bericht Frau Dr. Droste
- Sachstandsbericht Weiterentwicklung Leitlinien für Beteiligungsprozesse bei Modernisierung
- Stellungnahme zum KoopV Bericht

Herr Wild hält fest, dass der Fachbeirat zu den besprochenen Themen keine konkreten Beschlüsse gefasst hat. Ausblick auf kommende Sitzungen des Fachbeirats:

- Diskussion zum öffentlichen Gesamtbericht
- Bericht zur 4. Gemeinsamen Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte

### **TOP 6: D&O Versicherung der WVB**

Frau Dr. Obermeyer schlägt aufgrund neuer Erkenntnisse die Nichtbefassung von TOP 6 vor.

Herr Reil erläutert dazu, dass die Senatsverwaltung für Finanzen auf der Grundlage der Beteiligungsrichtlinien für landeseigene Unternehmen zum Schluss gekommen ist, dass die Notwendigkeit einer D&O Versicherung für die WVB bzw. ihre Vorstände und Organe aufgrund des geringen betrieblichen Risikos nicht gegeben ist. Es handelt sich bei der WVB nicht um ein Unternehmen, sondern eine nicht rechtsfähige Anstalt öffentlichen Rechts. Die WVB verfügt selber über kein Vermögen, sondern nur eine über den Haushalt finanzierte Betriebsausstattung. Daher ergibt sich auch für den Verwaltungsrat kein Haftungsrisiko. Eine entsprechendervertragliche Anpassung für die Vorstandsmitglieder wird deshalb angeregt.

Der Verwaltungsrat stimmt der Nichtbefassung mit dem vorgelegten Beschlussentwurf zu.

**TOP 7: Sonstiges**

Die kommenden Sitzungen finden am 30.03.2020 sowie am 21.09.2021 jeweils von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr statt.

Ende der Sitzung:

16:30 Uhr

---

Dr. Sandra Obermeyer  
(Sprecherin des Verwaltungsrats)

---

Katharina Berten  
(Protokoll)

Anlagen:

Geänderter Arbeitsplan der WVB



## **Arbeitsplan der Wohnraumversorgung Berlin für die Jahre 2021 / 2022**

---

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.

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 und einer möglichen weiteren Schwerpunktsetzung des neuen Vorstandsmitglieds wird die Anstalt zunächst folgende Aufgaben wahrnehmen:

### **1. Mietergremien**

Die bisherige Vernetzung der Mieterräte ist fortzusetzen, mit den Mieterbeiräten sind geeignete Vernetzungs- und Kommunikationsstrukturen zu entwickeln.

Die WVB wird weiterhin einmal im Jahr (**Oktober**) zu einer **Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte** sowie zu Schulungsveranstaltungen einladen.

Im Austausch mit den Koordinator\*innen der LWU begleitet die WVB die Vorbereitung der Mieterratswahlen 2022.

### **2. Modernisierung**

Die WVB führt die Entwicklung von **Leitlinien einer mieter\*innenfreundlichen Modernisierungsstrategie** fort und legt diese den Organen der WVB, den Mietergremien, den LWU sowie den Senatsverwaltungen voraussichtlich im **April 2021** zur Diskussion vor.

Der Empfehlung der 2019 veröffentlichten Vergleichsstudie der Modernisierungsmaßnahmen der LWU folgend wird die WVB ein jährliches Monitoring von Modernisierungsmaßnahmen einrichten.

Die durch die WVB beauftragte **Warmmietenstudie** soll coronabedingt verzögert im **Sommer 2021** abgeschlossen und veröffentlicht werden.

Vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Herausforderungen in Bezug auf das Ziel der Klimaneutralität im Wohnbereich wird die WVB folgende Fragen weiterführend untersuchen: Wie können die LWU mittel- und langfristig **Modernisierungen im Rahmen von Rentabilität und Wirtschaftlichkeit** noch durchführen? Und: Wie sieht eine entsprechende Modernisierungsstrategie aus?“

### **3. Neubau**

Die WVB wird einen Bericht über mögliche Verfahrensschritte für den Aufbau eigener **Bau- und Planungskapazitäten** durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen im **1. Quartal 2021** vorlegen.



#### 4. **Vermietungsvorgaben**

Das Monitoring zur Einhaltung der im WoVG und der Koalitionsvereinbarung festgelegten Vermietungsvorgaben ist zu weiterzuentwickeln. Unter anderem ist die Berichterstattung den Vorgaben der Ergänzungsvereinbarung zur KoopV anzupassen. Mit dem Ziel einer räumlich differenzierteren Analyse soll die Datenerfassung im Rahmen der jährlichen Berichterstattung zur Kooperationsvereinbarung künftig auf Ebene der 60 LOR-Prognoseräume erfolgen. Ab 2021 (also über das Berichtsjahr 2020) wird der dem Abgeordnetenhaus vorzulegende „Bericht zur Schaffung von Wohnraum durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften von Berlin“ in den **Bericht zur Kooperationsvereinbarung** integriert und im **Juni 2021** erfolgen.

Die WVB führt eine Analyse der Vermietungsprozesse der LWU durch. Hierbei soll eruiert werden, wie das Spannungsfeld zwischen Vermietungsvorgaben, Belegungsmanagement und Quartiersentwicklung in der Praxis gehandhabt wird. Ein erster **Sachstandsbericht über Vermietungsprozesse** soll im **Juni** zur Abstimmung vorgelegt werden.

#### 5. **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.

Der 2020 erstmals herausgegebene **öffentliche Gesamtbericht** wird auch in den kommenden Jahren durch die WVB im **Oktober** veröffentlicht.

Die **Zielbilder** der LWU sind auszuwerten und im **Sommer 2021** Vorschläge zu ihrer Weiterentwicklung vorzulegen.

#### 6. **Shared Services**

Die bisherige Shared Services-Runde mit den LWU und SenFin wird von der WVB jeweils im Frühjahr und im Herbst 2021 und 2022 fortgesetzt.

Die WVB wird 2021 ein Strategiegutachten zu Potentialen der Vereinheitlichung der Unternehmenssoftware der landeseigenen Wohnungsunternehmen beauftragen, dessen Ergebnis 2022 vorliegen soll.

### **Weitere geplante Aufgaben und Themen 2021 – 2022**

#### **1. Tagung/Studie: Soziale Brennpunkte – soziale Mischung**

- Welche Wirkungen haben Ausnahmen von Belegungsquoten auf die betroffenen Sozialräume?
- Welche Mischung ist die richtige für sozialen Zusammenhalt und welche Faktoren tragen zu ihrer Entstehung bei?
- Wie wird die Stigmatisierung von WBS-Inhaber\*innen vermieden?

- Wie wird der Versorgungsauftrag (Quotenregelung nach KoopV inkl. die besonderen Bedarfsgruppen) dann stattdessen in welchen anderen Quartieren umgesetzt?

## **2. Studie: “Leistbare Mieten“**

- Umsetzung der Empfehlungen der WVB aus dem KoopV-Bericht 2019 über die Verbesserung von Information und Möglichkeit der Inanspruchnahme der Mietreduktion (Härtefallregelung) (Art. 2 § 2 und 3 WoVG sowie Ziff. 4.3 KoopV): Evaluation des Nachbesserungsbedarfs der Niedrigschwelligkeit der Information, der Verfahren und der Unterstützungsangebote für die Härtefallregelungen
- Welche ergänzenden Subjektförderstrukturen gibt es auf Landesebene für Unterstützung bei der Mietzahlung und wie greifen sie ineinander?
- Wird auf die verschiedenen Instrumente gegenseitig verwiesen? Durch welche Institutionen werden die Informationen über die Zuschüsse wie verbreitet?
- Wie werden die einzelnen Förderinstrumente (Härtefallregelung, Wohngeld, Mietzuschuss für Sozialwohnungen etc.) in Anspruch genommen?
- Wie hat sich die Corona-Pandemie auf die Anträge zu den o.a. Förderinstrumenten ausgewirkt?

## **3. Beratung: Wohnraumversorgung Geflüchtete**

- In Fortsetzung der Teilnahme der WVB an dem zwischenzeitlich abgeschlossenen „Runden Tisch zur Unterbringung von Geflüchteten“ werden die vorhandenen und aufzubauenden Landes-Strukturen bei der Wohnraumversorgung der besonderen Bedarfsgruppe Geflüchtete durch die WVB beratend unterstützt

## **4. Beratung: Fachaustausch zu den Aufgaben des Arbeitsplans**

- Entwicklung themenbezogener Foren für den Fach-Austausch zu den Themen Vermietungsvorgaben, Mietermitbestimmung, Struktur der Wohnungsunternehmen und zu anderen Aufgaben des Arbeitsplans

*Beschluss des Verwaltungsrats der WVB vom 01.12.2020*

**Sachstandsbericht zu den  
„Leitlinien zur Weiterentwicklung der  
Beteiligungsprozesse für direkt Betroffene bei  
Modernisierungsmaßnahmen der LWU“  
9. Sitzung des Verwaltungsrats**

**01. Dezember 2020**

**Dr. Ulrike Hamann | Jan Kuhnert**  
Vorstand  
WVB Wohnraumversorgung Berlin AöR

- Anfang 2019 Veröffentlichung der wissenschaftlichen Vergleichsstudie von Modernisierungsmaßnahmen der LWU
- Diskussion der Studienergebnisse mit dem Autor der Studie und den Mieterräten und Mieterbeiräten der LWU im April 2019
- Forderung der Mieter\*innengremien nach Empfehlungen zur mieter\*innenfreundlichen Durchführung und nach anwendungsorientierten Handlungsleitlinien für strukturierte Beteiligungsverfahren bei Modernisierungen
- Durchführung von Fachgesprächen mit Beratungseinrichtungen im Herbst 2019
- Ziel: Entwicklung eines standardisierten Ablaufschemas der Partizipation
- Abstimmung Entwurf mit dem Fachbeirat, den LWU und den Mieter\*innengremien
- Diskussion der Leitlinien in der Fachbeiratssitzung am 19.08.2020

- Derzeit Aufarbeitung der gesammelten Anregungen und Kritiken (von LWU und Fachbeirat) und Sortierung nach Hauptkritikpunkten
- Keine Anpassung einzelner Formulierungen, sondern grundlegende Überarbeitung der Leitlinien erforderlich
- Die Leitlinien für Beteiligung betroffener Haushalte bei Modernisierung sollen...
  - ... entsprechend der Beteiligungsstufen der Leitlinien der LWU für Partizipation im Neubau strukturiert werden
  - ... mit Kriterien und Beispielen, welche Modernisierungsvorhaben in welche Beteiligungsstufen einzuordnen sind, ergänzt werden

- Gründung einer Arbeitsgruppe, die in einem partizipativen Prozess die Leitlinien neu strukturiert und konkrete Beispiele erarbeitet, in welchen Fällen welche Beteiligungsformate anzuwenden sind
- Zusammensetzung der Arbeitsgruppe:
  - zwei Vertreter\*innen der LWU
  - zwei Mieterräte
  - zwei Mieterbeiräte
  - zwei Vertreter\*innen der Mieterberatungsgesellschaften
  - die WVB
  - Ggfs. sind auch je ein\*e Vertreter\*in von SenFin und SenSW in die AG miteinzubeziehen.
- Ziel: Erarbeitung eines konsensualen Entwurfs der Leitlinien für Beteiligung betroffener Haushalte bei Modernisierung

- Moderation der AG und Betreuung des Überarbeitungsprozesses durch ein externes Kommunikationsbüro, das nach Möglichkeit über inhaltliche Expertise zum Thema Modernisierung verfügt, jedoch nicht als künftige\*r Auftragnehmer\*in im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen infrage kommt
- Ziel des Prozesses sind mit allen Seiten abgestimmte Leitlinien, die anschließend von den LWU sowie dem Gesellschafter unterzeichnet werden
- Die Leitlinien stellen somit einen verbindlichen Rahmen für die zukünftige Modernisierungspraxis der LWU dar, auf den sich betroffene Mieter\*innen berufen können



# Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

## **Wohnraumversorgung Berlin - AöR**

Schillstraße 10  
10875 Berlin

Dr. Ulrike Hamann, Vorstandsmitglied  
Tel.: 030 26 39 39-912  
E-Mail: [ulrike.hamann@sensw.berlin.de](mailto:ulrike.hamann@sensw.berlin.de)

Jan Kuhnert, Vorstandsmitglied  
Tel.: 030 26 39 39-911  
E-Mail: [jan.kuhnert@sensw.berlin.de](mailto:jan.kuhnert@sensw.berlin.de)