



Protokoll der 10. Sitzung des Verwaltungsrats der Wohnraumversorgung Berlin (AöR)

Termin: 07. Juli, 12:00 bis 14:35 Uhr

Sitzungsort: Videokonferenz

Teilnehmer*innen: Frau Dr. Obermeyer (Sprecherin des VR), Herr Reil (Stellv. Sprecher des VR), Herr Brand (SenSW), Herr Schippers (SenFin), Herr Wild (Fachbeirat WVB), Frau Herbst (Beschäftigtenvertretung Gewobag), Frau Baier (Beschäftigtenvertretung degewo), Frau Scholze (Beschäftigtenvertretung GESOBAU), Herr Lorenz (Beschäftigtenvertretung HOWOGE)

Gäste: Frau Reichelt (SenSW), Frau Hachtmann (SenFin), Frau Dr. Hamann (WVB), Herr Härtig (WVB), Herr Dr. Vollmer (WVB), Frau Berten (WVB) – Protokollantin

TOP 1 Begrüßung

Frau Dr. Obermeyer begrüßt die Mitglieder des Verwaltungsrats und die Gäste und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Herr Reil informiert die Mitglieder des Verwaltungsrats, dass Frau Naujokat (SenFin AbtL I) und Frau Hachtmann (SenFin I B) zukünftig die Mitgliedschaft von Herrn Reil und Herrn Schippers übernehmen sollen, da diese ihre Mitgliedschaft aufgrund ihres Ausscheidens aus dem aktiven Dienst für die Senatsverwaltung beenden. Die entsprechende Senatsvorlage wird zeitnah erstellt.

Frau Dr. Obermeyer ergänzt, dass mit Ende der Legislatur die Zusammensetzung des Verwaltungsrats endet. Vor Ablauf der Legislatur ist eine weitere Sitzung des Verwaltungsrats im September vorgesehen.

TOP 2 Zulassung von Gästen

Der Verwaltungsrat hat die Zulassung folgender Gäste für die Sitzung beschlossen:

Frau Reichelt (SenSW), Frau Hachtmann (SenFin), Frau Dr. Hamann (WVB), Herr Härtig (WVB), Herr Dr. Vollmer (WVB), Frau Berten (WVB).

TOP 3 Vorstellung des neuen Vorstandsmitglieds der WVB

Herr Härtig hat zum 1. Februar 2021 die Position als Vorstandsmitglied der WVB übernommen und trat damit die Nachfolge von Jan Kuhnert an. Herr Härtig stellt sich den Mitgliedern des Verwaltungsrats persönlich vor.



TOP 4 Bericht des Vorstands

Hinweis zum Protokoll: Im Rahmen des Protokolls werden die Inhalte der Diskussion und Ergänzungen zur Präsentation erfasst. Die Präsentation wird dem Protokoll angehängt. Es wird vereinbart, dass Fragen zu den einzelnen Themenbereichen zwischendurch gestellt werden können.

Frau Dr. Obermeyer erläutert in Bezug auf die fehlenden Unterlagen (Versand des Berichts des Vorstandes, Versand Entwurf Arbeitsplan) zum Bericht des Vorstands, dass sich der Vorstand nicht auf eine gemeinsame Vorlage einigen konnte.

Herr Lorenz weist an dieser Stelle darauf hin, dass sich für ihn eine grundsätzliche Frage aus dem Umgang mit dem Dissens des Vorstands ergibt. Der Bericht des Vorstands müsse von beiden Vorstandsmitgliedern getragen werden.

Zu den fehlenden Unterlagen ergänzt Frau Dr. Obermeyer, dass die Ergänzungen im Arbeitsplan erst in der Sitzung im September beschlossen werden sollen. Herr Härtig wird zu TOP 5 seine Folien zu den Ergänzungsvorschlägen zum Arbeitsplan erläutern.

Frau Dr. Hamann und Herr Härtig stellen anhand einer Präsentation den Bericht des Vorstands vor. (Siehe Anlage)

I. Finanzen (Folie 3)

Herr Härtig weist darauf hin, dass die WVB Ihre Finanzmittel noch nicht vollständig ausschöpft. Jedoch befand sich die WVB in 2019 noch im Aufbau ihrer eigenen Büroräume und Infrastruktur sowie des Personalbestands. In der Präsentation werden die Planzahlen und Ist-Zahlen für 2019 sowie die Planzahlen für 2020 und 2021 aufgeführt.

II. Team der WVB (Folie 7)

Frau Dr. Hamann berichtet zur positiven Personalentwicklung der WVB. Sie weist zudem darauf hin, dass durch die Tatsache, dass zwei Stellen erst im Mai dieses Jahres besetzt werden konnten, ein erheblicher Mehraufwand bei den sonstigen Mitarbeiter*innen entstand.

III. Stand Schwerpunkte der WVB Arbeit (Folie 8/ 9)

a. Ergänzungsvereinbarung zum KoopV-Bericht

Frau Dr. Hamann erläutert die wesentlichen Eckpunkte der Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung.

Herr Lorenz fragt, warum die Vereinbarung nur bis zum 30.06.2022 gilt. Frau Dr. Hamann erklärt, dass das dem Wunsch der LWU entspricht, auf dem man sich geeinigt hat.

Herr Brand möchte wissen, welche Funktion die WVB als Mitunterzeichnerin der Vereinbarung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und den LWU übernimmt. Herr Brand sieht die Steuerungsfunktion als Aufgabe der SenSW und nicht bei der WVB. Nach seinem Verständnis hat die WVB in erster Linie einen Beratungsauftrag.

Herr Härtig weist darauf hin, dass die WVB im Rahmen Ihres Auftrages die Aufgabe hat, Ex-Post-Betrachtungen und Evaluationen zu erstellen sowie Empfehlungen zu formulieren. Mit dem jeweiligen Jahresbericht zur Kooperationsvereinbarung leistet die WVB eine Kontrolle und Evaluation der Erfüllung der Vorgaben der Kooperationsvereinbarung und unterbreitet Vorschläge zur Weiterentwicklung.

Herr Brand erwidert, dass er keine Zugriffsrechte bei der WVB verorten kann und ausschließlich eine Beratungsaufgabe im Rahmen der Steuerung versteht. Er sieht die Gefahr von der Vermischung von Auftragszielen, da die WVB als Vertragspartnerin den vereinbarten Regeln zustimmen muss.

Frau Dr. Obermeyer erklärt, dass die Mitunterzeichnung durch die WVB Ausdruck von deren Beratungsauftrag sei. Die Abgrenzung der Aufgaben zwischen den Senatsverwaltungen und der WVB müsse der Verwaltungsrat bei der Konturierung der Arbeitsaufträge jedoch im Blick behalten.

b. Novellierung WoVG (Folie 10)

Herr Härtig erläutert Verlauf und Ziele der Erarbeitung eines Entwurfs zur Novellierung des WoVG und ergänzt die Präsentation des Vorstands.

Herr Härtig verweist in der Genese des Gesetzesentwurfs auf die Diskussion mit Vertreter*innen der Mieterbeiräte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen des Berliner Abgeordnetenhauses im Sommer 2019. Dort beklagten die Mietervertretungen eine unzureichende gesetzliche Grundlage für die Arbeit der Mieterbeiräte. Der Ausschuss fasste dazu keine inhaltlichen Beschlüsse.

In 2020 wurde von der WVB eine AG zur Novellierung des WoVG unter Mitwirkung von Vertreter*innen der Mieterräte, der Mieterbeiräte, der LWU sowie der SenSW eingerichtet, die im Dezember 2020 mit einer Dokumentation der Arbeitsergebnisse ihre Arbeit abschloss. Auf dieser Grundlage wurde von der WVB bis Februar 2021 ein Gesetzesentwurf mitsamt Begründung vorgelegt. SenSW unterzog den WVB-Entwurf im März 2021 einer Rechtsprüfung durch das Grundsatzreferat von SenSW.

Herr Härtig schließt sich den kritischen Rückmeldungen der Stellungnahme des Grundsatzreferats an, das in den Regelungen zur Mitbestimmung einen problematischen Eingriff in die gesetzlichen Entscheidungsstrukturen der Unternehmen sieht.

Im Juni 2021 legte SenSW einen neuen Referentenentwurf vor. In diesem wird – die rechtlich problematische – Mitbestimmung der Mieter*innengremien durch die – rechtlich mögliche – Mitwirkung ersetzt. Dieser befindet sich momentan in der Abstimmung zum weiteren Vorgehen.

IV Fachthemen laut Arbeitsplan

1. Mieter*innengremien (Folien 12 und 13)

Frau Dr. Hamann stellt den Sachstand vor.

2. Modernisierung (Folien 14 und 15)

Frau Dr. Hamann ergänzt den Sachstand zur Warmmietenstudie mit dem Hinweis, dass sich der Bearbeitungszeitraum aufgrund von Datenschutzfragen bei der Datenerfassung verzögert hat, diese jedoch derzeit zwischen dem Auftragnehmer InWIS und der Berliner Datenschutzbehörde geklärt werden.

Herr Reil fragt nach, ob die kommenden Auswirkungen für die LWU in Bezug auf die neuen Klimaschutzziele in der Studie berücksichtigt werden.

Frau Dr. Hamann erläutert, dass der Fokus der Studie auf den Auswirkungen energetischer Modernisierungen auf die Warmmiete liege. Dem Spannungsverhältnis zwischen leistbaren Mieten und der Erfüllung der Klimaschutzziele werde sich die WVB jedoch ebenfalls widmen.

Herr Lorenz möchte zum geplanten Monitoring wissen, ob dabei die Kosten der Klimaauspassung eine Zielvorgabe sind.



Herr Härtig erläutert, dass im Rahmen der Warmmietenstudie die Auswirkungen von Modernisierungsmaßnahmen rückwirkend dargestellt werden. Herr Härtig bestätigt die Aussage von Herrn Reil, dass in Folge neuer Klimaschutzziele verstärkte Anstrengungen der energetischen Ertüchtigung der Bestände der Wohnungsunternehmen erforderlich werden und die WVB sich diesem Thema widmen wird.

Herr Lorenz verweist auf das Problem, dass neben der Bestandsanpassung, die eine große Herausforderung für die LWU darstellt, Klimaneutralität auch stark vom Verhalten der Mieter*innen abhängt.

In Bezug auf die geplante Entwicklung des Monitorings verweist Herr Wild auf öffentliche Förderinstrumente und fragt, ob deren Bedeutung für die LWU zur Erreichung der Klimaneutralität mitberücksichtigt werden.

3. Neubau

Herr Härtig verweist auf die fehlende Einigung im Vorstand über eine Folie zum seinem Vorhaben zum Thema Wohnungsneubau. Frau Dr. Obermeyer stellt klar, dass im Bericht des Vorstands über den Stand der Projekte des bisherigen Arbeitsplans informiert werden solle, Ergänzungen des Arbeitsplans können unter TOP 5 vorgestellt werden.

a. Bau- und Planungskapazitäten (Folie 16)

Herr Härtig ergänzt zum Hintergrund, dass der Arbeitsauftrag im Rahmen des Handlungsprogramms zur Beschleunigung des Wohnungsbaus von den damaligen Vorständen Frau Prietzel und Herrn Kuhnert bearbeitet wurde. Herr Härtig dämpft die Erwartungen an die Ergebnisse des Berichts der WVB. Die Abstimmung der Ergebnisse mit SenSW und SenFin steht noch aus.

Frau Dr. Obermeyer erwidert, dass sich aus den Ergebnissen womöglich neue Arbeitsaufgaben ergeben könnten, die an anderer Stelle eine sinnvolle Ergänzung darstellen, daher hätte sie gerne mehr Informationen zu den Befunden und Ergebnissen des Berichts für den VR aufbereitet.

Herr Lorenz fragt nach, welche Problemstellungen im Vordergrund standen und wie in Bezug auf die Ergebnisse des Berichts der Wohnungsbau beschleunigt werden kann sowie ob Fragen zur Praxis bei Baugenehmigungen eine Rolle in der Betrachtung gespielt haben.



Herr Härtig erläutert, dass nach seiner Einschätzung Verzögerungen von Wohnbauprojekten der landeseigenen Wohnungsunternehmen, steigende Kosten und das Verfehlen von Neubauzielen nicht an fehlenden Bau- und Planungskapazitäten bei den LWU liegen. Pauschale Erklärungen helfen ohnehin nicht weiter. Durch Schaffung von bauindustriellen Produktionskapazitäten bei den Landesunternehmen werde der Wohnungsbau eher nicht beschleunigt werden können oder kostengünstiger. Eine solche Annahme entspräche auch nicht der Komplexität der Aufgaben und Anforderungen im Wohnungsbau. Für die lange Dauer von Genehmigungsverfahren sieht er die Ursache nicht in ausstehenden Genehmigungsunterlagen, sondern eher bei der verzögerten Baurechtsschaffung.

Der Bericht gebe Vorbehalte der LWU gegen einen unternehmensinternen Aufbau von zusätzlichen Bau- und Planungskapazitäten wieder und Ergebnisse einer bundesweiten Recherche zur Handhabung bei kommunalen Wohnungsunternehmen.

Wie Herr Lorenz zu recht nachfragt, stellt sich hierbei eine grundsätzliche Frage der Vergleichbarkeit. Der Bericht soll zu einem späteren Zeitpunkt auch mit den Mitgliedern des Fachbeirats diskutiert werden.

Frau Dr. Obermeyer weist darauf hin, dass sich der Arbeitsauftrag der WVB nur auf einen Teilaspekt des Beschleunigungsprogramms bezog, Fragen der Genehmigungspraxis werden ausführlich an anderer Stelle bearbeitet wie z. B. durch die Wohnungsbauleitstelle. Frau Dr. Obermeyer kündigt die Weiterleitung des Berichts zum Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus an, sobald dieser vorliege.

4. Vermietungsvorgaben (Folien 16 bis 19)

Analyse der Vermietungsprozesse

Herr Härtig weist darauf hin, dass aufgrund von begrenzten Personalressourcen der WVB im Arbeitsplan vorgegebene Projekte teilweise erst zu einem späteren Zeitpunkt bearbeitet werden können. Von daher sollten Entscheidungen über den Einsatz der Personalressourcen der WVB künftig stärker kontrolliert werden. So war die zeitintensive Arbeit an der Novellierung des WoVG nicht durch den vom Verwaltungsrat vorgegebenen Arbeitsplan der WVB oder eine Beschlusslage des Verwaltungsrats gedeckt.

Frau Dr. Hamann erwidert, dass vor allem der Vorstand in die Novelle Arbeitskapazitäten investiert hat, die Arbeitszeit der Mitarbeiter sei hier weniger in Anspruch genommen worden. So war das Vorstandsmitglied Kuhnert als einziges WVB-Mitglied Teil der Arbeitsgruppe.

Herr Wild widerspricht der Darstellung von Herrn Härtig in Bezug auf die Beurteilung der Bearbeitung des WoVG durch die WVB und erkundigt sich danach, ob SenSW und SenFin diese Kritik teilen.

Frau Dr. Obermeyer teilt die von Herrn Härtig geäußerte Kritik nicht. Es habe eine kontinuierliche Berichterstattung zur Novellierung des WoVG gegeben. Nicht alle Arbeitsaufgaben der WVB sind im Arbeitsplan aufgeführt, sondern ergeben sich aus aktuellen Entwicklungen und entsprechenden politischen Aufträgen an die WVB oder werden von der Trägerversammlung formuliert. Der Personaleinsatz der WVB ist zunächst Angelegenheit der internen Arbeitsabläufe der WVB und nicht des Verwaltungsrats.

Herr Brand schließt sich der Auffassung von Herrn Härtig an, dass nicht immer ersichtlich ist, welche Aufgaben vorrangig und warum von der WVB bearbeitet werden.

Herr Reil ergänzt, dass es verwaltungsüblich ist, dass akute Arbeitsaufträge aus der Politik an die WVB weitergegeben werden. Für die Zukunft schlägt er eine frühzeitigere Kommunikation zu neuen Arbeitsfeldern an den Verwaltungsrat vor.

5. Fachcontrolling (Folien 20 bis 22)

a. Vertraulicher Gesamtbericht 2020

Herr Härtig weist darauf hin, dass die WVB trotz einer nicht vollständigen Einsichtsmöglichkeit in die Prüfberichte der Unternehmen für den vertraulichen Gesamtbericht verantwortlich zeichnet. Herr Härtig sieht daher Handlungsbedarf und kündigt einen Austausch hierzu mit SenFin an.

Frau Dr. Obermeyer erläutert, dass beim Thema Fachcontrolling ein Schulterschluss zwischen der SenSW und der WVB existiert; Die Steuerung der LWU ist die Aufgabe der SenSW, während die WVB mit der Berichterstattung hierzu mit einem vergleichenden Blick auf die sechs LWU beauftragt ist.

Frau Dr. Obermeyer bittet für die nächste Sitzung um einen aktuellen Arbeitsstand zu dem Fachthema Zielbilder.



6. Shared Services (Folie 23)

Herr Härtig berichtet vom kürzlich erfolgreich durchgeführten Workshop für die Vorbereitung der Ausschreibung eines Gutachtens zu einer unternehmensübergreifenden IT-Strategie. Hierbei hat die WVB die Projektsteuerung übernommen.

An dieser Stelle erinnert Frau Dr. Obermeyer die WVB an die vereinbarte Vorabinformationen an den Verwaltungsrat zu größeren Auftragsvergaben.

V. Zusätzliche Themen aus Arbeitsplan 2021/22 (Folien 24 und 25)

Frau Dr. Hamann weist auf die aktuelle Diskussion zum Thema „soziale Mischung“ und ihre Auswirkungen auf die Wohnquartiere hin. Es liegen hierzu u.a. vom „Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.“ sowie von der SenSW beauftragte Studie des IfS vor. Da es zwischen den Ansichten der Praxis und empirischer Forschung zum Thema in den letzten 20 Jahren wenig Austausch gegeben hat, wird die WVB diesen laut Arbeitsplan organisieren. Im Rahmen einer geplanten Tagung sollen Forschungsergebnisse und die Praxis der Wohnungsunternehmen mit Expertinnen und Experten erörtert werden. Zudem haben die Wohnungsunternehmen in den KoopV-Verhandlungen vorgeschlagen, die Verwaltung in Exkursionen in einzelne Quartiere zu führen. Dieser Vorschlag soll in Form von Exkursionen mit der Tagung verbunden werden. Die Tagung ist für Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Wissenschaft geplant.

In diesem Zusammenhang berichtet Frau Dr. Obermeyer von einer Rückmeldung von Frau von der Aue, die in der nächsten Sitzung das Thema „Einkommengrenzen beim WBS“ aufrufen möchte.

Herr Reil schlägt ergänzend eine Gesamtbetrachtung von Belegungsquotierungen vor dem Hintergrund der politischen Forderung von Frau Sen. Breitenbach vor, dass die LWU zukünftig 10% der Vermietungen für die Versorgung Wohnungsloser vorsehen sollen.

TOP 5 Vorschlag zur Ergänzung des Arbeitsplans der WVB 2021/2022

(siehe Beschlussvorlage und Erläuternde Folien V Fin, Im Rahmen der Protokollierung werden die Ergänzungen zu den erläuternden Folien und weitere Anmerkungen aufgeführt.)

Herr Härtig erläutert den Hintergrund seines Vorschlags zur Ergänzung des Arbeitsplans der WVB (siehe Präsentation im Anhang). Er sieht es als Aufgabe der WVB im Hinblick auf den Wohnungsmarktauftrag der LWU das Thema Neubau stärker in den Fokus der Arbeit



der WVB zu nehmen. Zur Unterstützung der Neubautätigkeit schlägt Herr Härtig z. B. die verstärkte Einbringung von landeseigenen Grundstücken für den Wohnungsbau vor.

Frau Dr. Obermeyer hat zu Beginn der Sitzung darauf hingewiesen, dass die Ergänzung des Arbeitsplans erst in der nächsten Sitzung beschlossen werden soll.

In diesem Zusammenhang fordert Frau Dr. Obermeyer den Vorstand auf, für die nächste Sitzung des Verwaltungsrats die Geschäftsverteilung abzustimmen und eine gemeinsame Vorlage vorzulegen.

Zu den Vorschlägen von Herrn Härtig in Bezug auf die Evaluation weiterer Wachstumspotentiale im Wohnungsneubau erläutert Frau Dr. Obermeyer, dass dieses Thema in der SenSW sowie im Senat (s. Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus) schon konzentriert bearbeitet wird und daher Doppelstrukturen vorab zu vermeiden sind. Daher fordert sie den Vorstand auf, den Arbeitsplan in dieser Hinsicht detaillierter zu konkretisieren, den Sachstand zu berücksichtigen und die weiteren Pläne genauer zu erläutern. Frau Dr. Obermeyer bittet den Vorstand der WVB, in der nächsten Sitzung zudem die geplanten Beauftragungen Dritter vorzustellen.

TOP 6 Bericht aus dem Fachbeirat

Auf nächste Sitzung verlagt.

TOP 7 Sonstiges

Frau Herbst berichtet von einem aktuellen Vorfall in Bezug auf ein Mitglied des Mieterrats eines Wohnungsunternehmens. Frau Dr. Hamann erklärt, dass der WVB der Vorgang seit ca. zwei Wochen bekannt sei. Bisher sei es nicht möglich gewesen, Gespräche hierzu mit den Betroffenen zu führen. Sie weist darauf hin, dass sie es zum derzeitigen Sachstand und vor dem Hintergrund der Tatsache, dass es sich um ein laufendes Verfahren und um sensible personenbezogene Informationen handele, für falsch halte, darüber jetzt im Verwaltungsrat zu diskutieren. Sollte ein Beschluss des Verwaltungsrats nötig sein, könne dieser auch per Umlaufverfahren herbeigeführt werden. Herr Härtig weist darauf hin, dass im Vorstand der WVB keine Einigkeit bestand, das Thema im Verwaltungsrat aufzurufen, was er als pflichtwidriges Verhalten empfindet.

Frau Dr. Obermeyer stellt fest, dass es aufgrund der Aktualität und fehlenden ausreichenden Informationen nicht möglich war, den Vorgang für den Verwaltungsrat entsprechend vorzubereiten. Der Vorgang wird vom Verwaltungsrat zur Kenntnis genommen.

Es besteht die Möglichkeit, bei gesichertem Sachstand eine weitere Klärung durch Umlaufbeschluss umzusetzen.



a. Weitere Themen für die nächste Sitzung

Herr Brand formuliert den Wunsch, dass im Rahmen der nächsten Sitzung der VR die aktuelle Publikation von Herrn Kuhnert und Herrn Holm zur Umstrukturierung der LWU bespricht.

Frau Baier bittet eindringlich darum, dass die Unterlagen für die kommende Sitzung rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden.

Herr Wild ergänzt, dass er grundsätzlich eine gemeinsame Positionierung des Vorstands der WVB im Verwaltungsrat erwartet. Der Verwaltungsrat ist nicht die Konfliktlösungsebene für den Vorstand. Die Probleme im Vorstand müssen mit den zuständigen Senatsverwaltungen geklärt werden. Vom Vorstand erwartet er eine einheitliche Linie und Kompromissbereitschaft.

Frau Dr. Obermeyer fügt an, dass sie als Sprecherin des Gremiums nicht die fehlende Einigkeit des Vorstands ersetzen kann. Sie erwartet in der nächsten Sitzung einen abgestimmten Bericht des Vorstands und insofern einen anderen Umgang mit Dissens.

b. Protokollfrist

Aufgrund der Urlaubzeiten bittet Frau Dr. Hamann um Fristverlängerung in Bezug auf das Protokoll. Frau Dr. Obermeyer stimmt der Verschiebung der Protokollfrist zu.

c. Der nächste Verwaltungsrat findet am 21.09.21 statt. Die Tagesordnung wird u.a. die Feststellung des Jahresabschlusses und die Ergänzung des Arbeitsplans enthalten.

Dr. Sandra Obermeyer
(Sprecherin des Verwaltungsrats)

Katharina Berten
(Protokoll)

Anlagen:

- Bericht des Vorstands
- Erläuterungen zur Ergänzung des Arbeitsplans