

## **Protokoll der 11. Sitzung des Verwaltungsrats der Wohnraumversorgung Berlin (AöR)**

Termin: 21. September, 13:00 bis 17:30 Uhr

Sitzungsort: Videokonferenz

Teilnehmer\*innen: Beate Baier, Thomas Brand, Sabine Herbst, Hendrik Hübscher, Andreas Kloß, Dr. Sandra Obermeyer, Hans-Jürgen Reil, Anja Scholze, Gisela von der Aue, Beate Züchner

Gäste: Katharina Berten (WVB, Protokollantin), Dr. Alexander Jacobi (Wirtschaftsprüfer - KWP Revision GmbH, zu TOP 3), Renate Hachtmann (SenFin), Dr. Ulrike Hamann (WVB), Volker Härtig (WVB), Katrin Mainus (SenSW), Dr. Maximilian Vollmer (WVB)

### **TOP 1 Begrüßung**

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

Frau Dr. Obermeyer erläutert im Hinblick auf die Tagesordnung die Möglichkeit, Beschlüsse im Rahmen eines Umlaufverfahrens nachzuholen, wenn diese nicht im Sitzungszeitraum gefällt werden können. Sie schlägt vor, dass die TOPs 3, 4, 5 und 6 vorrangig in der Sitzung behandelt werden.

Es liegen keine Ergänzungen zur Tagesordnung vor. Frau von der Aue stellt jedoch fest, dass Teile der Sitzungsunterlagen sehr kurzfristig zugesendet wurden. Vor diesem Hintergrund begrüßt sie die Möglichkeit von Umlaufbeschlüssen.

### **TOP 2 Zulassung von Gästen**

Der Verwaltungsrat beschließt die Zulassung der anwesenden Gäste zur Sitzung.

### **TOP 3 Feststellung des Jahresabschlusses**

#### **a) Vorstellung des Jahresabschlusses**

Frau Dr. Obermeyer hält fest, dass es leider zu Verzögerungen im zeitlichen Ablauf der Vorbereitung und Prüfung des Jahresabschlusses für das Jahr 2020 gekommen ist.

Herr Härtig verweist für die Vorstellung des Jahresabschlusses auf die den Mitgliedern des Verwaltungsrats vorliegenden Dokumente: Einnahmen-Ausgabenrechnung für das Haushaltsjahr 2020 (Frau Dr. Meyer-Beck - Steuerberaterin), Erläuterungen zu den Einnahmen und Ausgaben der WVB des Wirtschaftsplans 2020 (Jahresabschlussbericht) sowie der Prüfbericht der KWP Revision GmbH.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die entsprechenden Unterlagen mit den Mitgliedern visuell auf dem Bildschirm geteilt.



b) Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses

Herr Dr. Jacobi stellt die Ergebnisse des Abschlussberichts der Wirtschaftsprüfung vor.

Die Prüfung wurde in Anlehnung an den Prüfungsstandard PS 900 "Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen" des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) durchgeführt.

Gegenstand der prüferischen Durchsicht waren die Buchführung, die Einnahmen-/Ausgaben-Rechnung sowie alle Unterlagen, wie Wirtschaftspläne, Verwaltungsvereinbarungen, wichtige Verträge und Berichterstattungen an die für die Kontrolle Verantwortlichen.

Die wesentlichen Posten der Einnahmen-/Ausgaben-Rechnung wurden durch eine stichprobenhafte Einsichtnahme geprüft. Die Unterlagen haben in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprochen.

Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung von Frau Dr. Meyer-Beck leitet sich ordnungsmäßig aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen ab. Die beigefügten Erläuterungen der Einnahmen und Ausgaben der WVB sind nachvollziehbar.

Zusammenfassend hat die Wirtschaftsprüfung ergeben, dass die Einnahmen-/Ausgaben-Rechnung sowie die Erläuterungen zu den Einnahmen und Ausgaben der WVB für das Wirtschaftsjahr 2020 in Übereinstimmung mit den anwendbaren gesetzlichen Vorschriften aufgestellt worden ist. Er attestiert der WVB eine ordnungsgemäße Rechnungslegung, die Darstellung der einzelnen Belege sind plausibel und sachgerecht. Das Budget wurde nicht überschritten. Insgesamt gab es somit keine Beanstandung.

Weitere Erläuterungen:

Die Personalkosten sind nicht in der Einnahmen-/Ausgaben-Rechnung aufgeführt, weil sie direkt von den Verwaltungen abgeführt und nicht von der WVB verwaltet werden. Sie sind nachrichtlich in den Erläuterungen aufgeführt.

Auf Nachfrage von Frau von der Aue erläutert Herr Härtig, dass die Beauftragung der STATTBAU GmbH nach Abschluss der Aufbauphase abgeschlossen ist. Bei den aufgeführten Kostenpositionen handelt es sich um Abschlussrechnungen für das Jahr 2019. Vergleichbare Aufträge werde es künftig nicht mehr geben. Frau Dr. Hamann ergänzt, dass die Personalbesetzung der WVB zum jetzigen Stand abgeschlossen ist.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats bitten zukünftig um einen übersichtlicheren Bericht zur Einnahmen-/Ausgaben Rechnung. Es kann auf die Anlage der DATEV-Buchungsblätter zukünftig verzichtet werden.

Der Bericht des Wirtschaftsprüfers wird zur Kenntnis genommen.

#### c) Feststellung des Jahresabschlusses

Der Verwaltungsrat fasst bei zwei Enthaltungen folgenden Beschluss:

*„Der Verwaltungsrat beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses der Wohnraumversorgung Berlin für das Geschäftsjahr 2020 und empfiehlt der Trägerversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen.“*

#### TOP 4 Bericht des Vorstands der WVB

Der Vorstand stellt den aktuellen Stand der Arbeit der WVB vor. (Siehe Präsentation in der Anlage)

#### Nachfragen und Diskussion

##### Mieter\*innengremien

##### Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte

Auf Nachfrage von Frau Züchner zur Evaluation des Einflusses der Mieter\*innenvertretung erläutert Frau Dr. Hamann, dass im Rahmen der Konferenz der Mehrwert von Mietervertretungsstrukturen für die Mieterräte und Mieterbeiräte einerseits und für die Unternehmen andererseits in den Blick genommen wird.

Die WVB plant jedoch darüber hinaus aktuell keine weitere Evaluation. Frau Dr. Hamann verweist jedoch auf den Bericht zur Kooperationsvereinbarung, in dem jährlich zum Stand des Ausbaus der Mieter\*innenvertretung berichtet wird.

##### Modernisierung

##### Leitlinien einer mieterfreundlichen Modernisierungsstrategie

Frau Dr. Hamann erläutert auf Nachfrage von Herrn Brand, dass die Leitlinien sich an den Leitlinien für Partizipation im Neubau anlehnen und Kommunikation und dementsprechend Kommunikationswege eine große Rolle spielen. Entsprechend der Eingriffstiefe sollen im Rahmen der AG zur Abstimmung der Leitlinien Kriterien für die Beteiligung entwickelt werden.

Herr Brand gibt zu bedenken, dass die Frage der Klimaneutralität eine große Herausforderung für die LWU darstellt. Energetische Sanierungen können seines Erachtens nicht



warmmietenneutral umgesetzt werden und seien sehr teuer. Im Hinblick auf die Leitlinien besteht die Sorge, dass Partizipation Maßnahmen verhindern könnte.

Frau Dr. Hamann erwidert, dass die Unternehmen langfristig den Bestand klimaneutral modernisieren müssen und gleichzeitig der Partizipation ihrer Mietergremien verpflichtet sind – es bestehe also ein Zielkonflikt, durch eine frühzeitige Beteiligung kann dem Zielkonflikt mit einem Begleitprozess, der einen Konsens zum Ziel hat, begegnet werden.

Frau Herbst und Frau von der Aue haben Interesse daran, mehr über die in den Leitlinien vorgesehenen Entscheidungsprozesse und Spielräume der Partizipation zu erfahren. Frau von der Aue ergänzt die Frage, mit welcher Kompetenz sich Mieter\*innen in den Beteiligungsprozess einbringen können. Frau Herbst wirft ein, dass es sich begrifflich nicht um Mitbestimmung handeln könne, da damit auch eine starke Verantwortungsübernahme einhergehe.

Frau Züchner ergänzt, dass die Grenzen der Beteiligung aufgezeigt werden müssen, damit die Ziele der Sanierungstätigkeit nicht in Frage gestellt werden.

Frau Dr. Hamann erläutert, dass die genannten Sorgen von den LWU im Rahmen der Kommentierung bereits geäußert wurden und in der Bearbeitung des Entwurfs adressiert wurden. Sie ergänzt, dass die Entscheidung über eine Modernisierungsmaßnahme unverändert durch die Unternehmen erfolge. Die Leitlinien sollen allen Beteiligten einen verbindlichen Rahmen bieten, in dem die Möglichkeiten der Beteiligung unter Beachtung der gesetzlichen und politischen Vorgaben aufgezeigt und strukturiert werden.

Frau Dr. Obermeyer unterstreicht den Schwerpunkt auf Kommunikation. Die Leitlinien sollen nicht mit einer Beurteilung von Maßnahmen in Bezug auf Klimaneutralität überfrachtet werden.

Frau Dr. Hamann weist darauf hin, dass der Arbeitsprozess in der AG mit dem Austausch der Mieterräte, Mieterbeiräte und den LWU noch nicht begonnen hat.

Herr Brand wirft die Frage nach der Rolle des Verwaltungsrats ein, da er lediglich Prozesse zur Kenntnis nehmen, sie jedoch aufgrund fehlender Informationen nicht inhaltlich diskutieren könne, bevor die Leitlinien im Fachbeirat beschlossen werden.

Dazu erläutert Frau Dr. Hamann, dass der Fachbeirat die Leitlinien nicht beschließt. Ziel sei es, in der AG einen Konsens über die Leitlinien zu erzielen.

Frau Dr. Obermeyer betont die Notwendigkeit einer sinnvollen Arbeitsteilung mit dem Fachbeirat. Der Verwaltungsrat habe nicht dieselbe Funktion wie der Fachbeirat und erhalte daher andere Informationen.

Frau von der Aue kritisiert an dieser Stelle, dass sich der Fachbeirat zu diesem Zeitpunkt nicht einbringen kann und ergänzt zu den Aufgaben des Verwaltungsrats dessen Verantwortung für die Haushaltsführung der WVB.

Der Vorstand der WVB sagt die Weiterleitung des aktuellen Zwischenstands der Leitlinien zu. Anregungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats können in die AG mit aufgenommen werden.

#### Warmmietenstudie

Frau von der Aue regt die Anpassung des Zeitplans an, da die Datenerfassung noch nicht abgeschlossen ist. Auf Nachfrage von Herrn Brand erklärt Frau Dr. Hamann, dass die bisherige zeitliche Verzögerung des Projekts keine Auswirkungen auf die Kosten habe.

Wenn das Erhebungs- und das Datenschutzkonzept abgestimmt sind, kann der Verwaltungsrat weiter informiert werden.

Herr Härtig ergänzt auf Nachfrage, dass die Studie untersucht, wie sich energetische Maßnahmen auf die Miethöhen auswirken. Die technische Umsetzung von Modernisierungen ist nicht das Thema.

#### Neubau

Der von Herrn Kuhnert erstellte Bericht zur Diskussion eines Aufbaus eigener Bau- und Planungskonzept im Rahmen des Handlungsprogramms zur Beschleunigung des Wohnungsbaus liegt vor.

Herr Härtig erläutert, dass der Bericht mögliche Handlungsoptionen der LWU beschreibt, aber auch die Skepsis und Ablehnung der Unternehmen dokumentiert. Eine Abstimmung der Ergebnisse mit den LWU, SenSW und SenFin ist in Vorbereitung. Die Frage nach Bedarf an Planungs- und Steuerungsressourcen wird weiter geprüft.

Frau Dr. Obermeyer sagt die Zusendung des Abschlussberichts zum Handlungsprogramms zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus zu.

#### Vermietungsvorgaben

##### Tagung zur sozialen Mischung

Frau Dr. Hamann erläutert, dass der Fokus der Tagung auf Fragen zum sozialen Zusammenhalt liegt: z.B. welche Mischung ist anzustreben? Welche Auswirkungen für das Quartier ergeben sich aus den Belegungsquoten in der Kooperationsvereinbarung?

Frau von der Aue bittet festzuhalten, dass ihr ein Konzept der Tagung fehlt und sie daher der Verabschiedung des Wirtschaftsplans nicht zustimmen kann. Des Weiteren würde sie einen Austausch zu Fragen zu den Einkommensgrenzen des WBS sowie zu den Vorschlägen von Frau Senatorin Breitenbach zur Unterbringung von Obdachlosen Menschen sehr begrüßen.

Frau Dr. Hamann bietet an, das Konzept zur Tagung an die Mitglieder des Verwaltungsrats weiterzuleiten. In diesem Zusammenhang merkt Frau Baier an, dass sie derartige Informationen in Zukunft gerne im Vorfeld hätte.

Frau Dr. Obermeyer ergänzt zur Tagung, dass es zu den angerissenen Themen aktuell einen stadtpolitischen Diskurs gibt, der aufgegriffen und in den Kontext der dazu vorliegenden wissenschaftlichen Expertise gesetzt werden soll. Für die inhaltliche Fokussierung soll daher ein Workshop durchgeführt werden, der die Konzeption der Tagung abschließt. Der Workshop hat noch nicht stattgefunden.

Herr Brand sieht anstelle einer Tagung einen dringlichen Bedarf einer Evaluation der Auswirkungen der Kooperationsvereinbarung z.B. auf Großsiedlungen und den Bedarf eines konkreten Austausches mit Fachleuten aus der Praxis zu positiven und negativen Entwicklungen.

Frau Dr. Hamann stellt klar, dass die unterschiedlichen Perspektiven auf die Problembeurteilung im Rahmen einer detaillierten Fachdiskussion in der Tagung erörtert werden sollen. Sie betont, dass es zu den Fragestellungen der Tagung bereits eine Vielzahl von Studien gebe, die teilweise zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Beispielsweise komme die von SenSW beauftragte Studie zu anderen Erkenntnissen als die Studie des Kompetenzzentrums Großwohnsiedlungen. Generell sei in diesem Themenbereich eine große Diskrepanz zwischen wissenschaftlichen Erkenntnissen und den Befürchtungen der Wohnungsunternehmen für die Quartiere festzustellen. Daher soll die Tagung wissenschaftliche Erkenntnisse und praktische Erfahrungen zusammenbringen.

Frau Dr. Obermeyer verweist an dieser Stelle auf den Auftrag der WVB aus dem im Dezember 2020 verabschiedeten Arbeitsplan.

Herr Hübscher bekräftigt die Aktualität der Diskussion, sieht jedoch keine Notwendigkeit in einer weiteren Evaluation. Es ist jedoch wichtig, dass die vorliegenden Erkenntnisse in die praktische Umsetzung einfließen.

Frau Dr. Hamann bedankt sich für die Anregungen als Einstieg in die Fachdiskussion.

#### Fachcontrolling

Herr Härtig stellt den aktuellen Stand zum öffentlichen Gesamtbericht und der Evaluation der Zielbilder vor. Die WVB möchte zeitnah einen Austausch zwischen SenFin und SenSW zur weiteren Bearbeitung der Zielbilder organisieren.

Frau von der Aue möchte wissen, was die Konkretisierung des Steuerungsansatzes und die angesprochene Weiterentwicklung der Zielbilder bedeutet.

Herr Härtig erläutert, dass nach seiner Einschätzung ein Synchronisierungsbedarf zwischen den Gesellschaftern besteht. Es bestehen unterschiedliche Ansprüche und Zielsetzungen,

daher ist auf der Grundlage eines von Herrn Kuhnert Ende August 2021 vorgelegten Evaluationsberichts eine gemeinsame Abstimmung vorgesehen. Der Einfluss der WVB ist jedoch begrenzt, daher sind die Abstimmungsergebnisse abzuwarten.

#### Shared Services

Auf der Grundlage des IT-Workshops mit Herrn Schallbruch bereitet die WVB die Ausschreibung für ein IT-Strategiegutachten vor. Fragestellung des Gutachtens ist die Entwicklung unternehmensübergreifender IT-Lösungen der LWU zur Bewältigung der mit weiterer Digitalisierung verbundenen Herausforderungen und Sicherheitsrisiken.

Bei der Vorbereitung der Vergabe wird die WVB vom ITDZ unterstützt.

#### Beauftragung Dritter

Herr Härtig stellt die Vorlage zu den Beauftragungen der WVB im Jahr 2020 und 2021 vor. Frau Dr. Obermeyer bedankt sich für die Auflistung und merkt an, dass man sieht, wie viele Aufgaben aus dem Arbeitsplan nur mit der Beauftragung Dritter umgesetzt werden können und dies auch einen hohen Betreuungs- und Koordinationsaufwand mit sich führt.

Frau Züchner erkundigt sich, warum die WVB keine öffentlichen Ausschreibungen durchführe. Herr Härtig entgegnet, dass die WVB bei ihren Vergaben bisher stets unter den Schwellenwerten der LHO für öffentliche Ausschreibungen lag.

Frau von der Aue kritisiert die Beauftragung eines Mitglieds des Fachbeirats mit einer Selbstevaluation des Gremiums. Dazu erläutert der Vorstand, dass dies einem Beschluss des Fachbeirats entspricht, der Hinweis jedoch für ein zukünftiges Vorgehen aufgegriffen wird. Herr Brand bittet um Erläuterung zur Kalkulation der Kosten für die geplante Tagung zur Sozialen Mischung in Höhe von 20.000 Euro.

Frau Dr. Hamann kündigt an, dass mit der Tagungskonzeption eine differenzierte Kalkulation vorgelegt werde. Die WVB hat Erfahrung mit Konferenzen vergleichbarer Größe. Es sind unter anderem Exkursionen und eine wissenschaftliche Begleitung vorgesehen.

Frau Dr. Obermeyer führt auf Nachfrage an, dass die Exkursionen einem Wunsch der LWU entsprechen.

Da zu den aufgeführten Direktaufträgen mehrere Nachfragen gestellt wurden, wird die WVB weitere Erläuterungen den Mitgliedern des Verwaltungsrats nachträglich zukommen lassen.

*Der Verwaltungsrat beschließt, dass die aktuellen Vergaben im Rahmen der Wirtschaftsprüfung für 2021 separat geprüft werden.*



## TOP 5 Beschluss der Aktualisierung des Arbeitsplans

Zur Einführung stellt Frau Dr. Obermeyer klar, dass ein Beschluss nicht notwendig sei.

Herr Härtig stellt die Vorschläge zur Ergänzung des Arbeitsplans der WVB (s. Anlage) vor.

### Klimaschutz im Bestand

Herr Härtig sieht Kenntnislücken zum Erneuerungsbedarf des Bestands der LWU und möchte in Abstimmung mit den LWU in einem ersten Schritt einen Überblick zum Stand und künftigen Bedarf der energetischen Ertüchtigung der gesetzlichen Verschärfungen durch die aktuellen Klimaschutzgesetze erfassen. Herr Härtig plant die Bestandsaufnahme in Abstimmung mit den LWU ab Januar 2022.

### Rückfragen und Diskussion

Frau Züchner begrüßt die Aufnahme des Themas in den Arbeitsplan, verweist jedoch auf die für Berlin geltenden weitergehenden gesetzlichen Vorgaben für die Anpassungen der CO<sub>2</sub>-Emissionen und bittet darum, sich daran zu orientieren und den Text entsprechend anzupassen.

Zusätzlich verweist sie auf die ausgelaufene Klimaschutzvereinbarung mit den LWU und ein bis 2023 laufendes Monitoring. Weitere Themen sind nach Ihrer Einschätzung die Rolle der Tochtergesellschaften der LWU im Energiebereich, zudem Fragen des seriellen Sanierens und des Fachkräftemangels. Vor diesem Hintergrund bittet sie um Überarbeitung der Ergänzung des Arbeitsplans.

Herr Härtig nimmt die Anmerkungen von Frau Züchner dankend auf und sieht keinen Widerspruch. In Bezug auf die Zielmarken bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen sieht er es als Aufgabe der WVB, sich auf die LWU zu konzentrieren. Es bedürfe eines Gesamtüberblicks zu technischen Herausforderungen und wirtschaftlichen Belastungen, um z.B. den Bedarf an neuen Förderprogrammen zu klären.

Frau Züchner verweist nochmal auf den Berliner Kontext – Ziele des Berliner Klimaschutzgesetzes – und auf die für sie entscheidende Frage: Was können die LWU dazu beitragen?

Herr Härtig stimmt der Ausrichtung auf die Berliner Zielsetzungen zu.

Frau Dr. Obermeyer hält fest, dass der Text in Bezug auf die Berliner Klimaschutzziele angepasst werden muss.

Herr Brand bittet um Klarstellung in Bezug auf die Aufgaben der WVB, da er in der vorgelegten Ergänzung eine Abweichung vom gesetzlichen Beratungsauftrag der WVB sehe. Für





die Umsetzung seien die jeweiligen Senatsverwaltungen verantwortlich. Frau Dr. Obermeyer ergänzt, dass die Konzentration der Aufgabenbearbeitung für die WVB in der Entwicklung von Strategien liegt und nicht in der operativen Umsetzung.

Herr Härtig sieht folgende Fragestellungen als Untersuchungsgegenstand, die er mit dem Auftrag der WVB für vereinbar hält: Was wurde bisher erreicht? Was muss erreicht werden und in welchem Umfang? Wie wirkt sich das auf die Mieterschaft aus?

Herr Reil ergänzt, dass es gerade für SenFin von großem Interesse ist, welche finanziellen Konsequenzen sich durch neue gesetzliche Vorgaben ergeben werden, daher ist nicht entscheidend, wer die Fragen stellt, aber wie die Schlussfolgerungen umgesetzt werden können.

Frau Züchner bittet darum, keine parallelen Prozesse zu starten und SenUVK in den Abstimmungsprozess mit den LWU einzubeziehen. Eine einfache Beteiligung von SenUVK halte sie für nicht ausreichend. Herr Härtig sagt einen Austausch nach erster Konkretisierung zu. Frau Dr. Obermeyer erinnert daran, dass die WVB Prozesse anstoßen soll, ohne dass andere Prozesse ersetzt werden.

#### Evaluation der Expansionsstrategie

Herr Härtig verweist auf den Wohnungsmarktauftrag der WVB – es gibt Vorgaben für die künftige Entwicklung aus der Roadmap. Momentan erfolgt die Bestandserweiterung jedoch vorrangig über den Ankauf und nicht über den Neubau.

Herr Härtig möchte die Verlässlichkeit von Zielangaben, z.B. zu geplanten Baubeginnen klären und sich über das Controlling dazu austauschen.

Entscheidend jedoch für die Expansionsstrategie sieht er die Frage des Zugangs zu Grundstücken, da sich daraus die Baupotentiale ergeben. Es ist selbstverständlich, dass Doppelstrukturen vermieden werden sollen. Im Fokus steht die Unterstützung der Umsetzung der Zielsetzungen. Dazu sind Workshops zu einzelnen Fragestellungen vorgesehen.

Aus den Erfahrungen beim Wohnungsankauf stellt sich für Herrn Reil die Frage, wo der Engpass bei der Umsetzung der Expansionsstrategie liegt und hält daher das Vorgehen für sinnvoll.

Frau Dr. Obermeyer erinnert daran, dass sie bereits in der letzten Sitzung um die Einbettung in bestehende Strukturen gebeten hat, im Hinblick auch auf die Aufgaben der bestehenden Task Force. Es besteht weiterhin die Sorge, dass es zu Dopplungen in der Bearbeitung kommt, daher wird in der Formulierung um Abgrenzung gebeten. Anders als von Herrn Härtig dargestellt, gibt es keinen konkreten Auftrag aus dem Neubau Jour Fixe für die WVB. Besonders problematisch an den Ergänzungen zum Neubau finde sie die Tatsache, dass dort Aufgaben der Wohnungsbauleitstelle aufgenommen wurden.

Herr Härtig verweist darauf, dass es auch um Arbeitsaufträge geht, die schon bearbeitet werden. In Abgrenzung zu den Ex-Post-Betrachtungen im Rahmen des Neubau-Jour Fixe möchte Herr Härtig den Fokus auf die Strategie und Planungen setzen.

Daraus ergeben sich Fragen an die LWU:

- Welchen Bedarf haben die LWU an Grundstücken?
- Bauleitplanung: Welche größeren Planungsvorhaben und Projektentwicklungen stehen an bis wann?
- Wo sollen in Zukunft die Baupotentiale generiert werden und bis wann?

Die konkreten Fragestellungen sollen in enger Abstimmung mit beiden Verwaltungen entwickelt werden.

Frau Züchner entgegnet, dass die genannten Probleme sowie die bestehenden Restriktionen in der Verwaltung bekannt seien. Der Aufbau von Doppelstrukturen sei hier nicht hilfreich. Aus diesem Grund könne sie der vorgelegten Ergänzung nicht zustimmen.

Frau Dr. Obermeyer bittet noch einmal um die Einordnung der Überlegungen zum Neubau in die bestehenden Strukturen und erwartet eine konzeptionelle Konkretisierung. Es sind schon verschiedene Verwaltungen mit Problemlösungen im Neubau beschäftigt.

Herr Härtig ergänzt, dass eine Strategieentwicklung im Fokus steht. Die LWU haben viel Projekte umgesetzt, es sei aber unklar, wie es weitergehe. Herr Härtig wird den Arbeitsauftrag entsprechend anpassen.

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit muss der Beschluss zum Arbeitsplan in einem Umlaufbeschlussverfahren nachgeholt werden.

Herr Härtig hat für die Anpassung des Arbeitsplans folgende Änderungsvorschläge:

Abschnitt zu Modernisierung:

#### 1. Streichung

Von „Das Klimaschutzgesetz wurde am 24.06.21 novelliert. Die zuvor gesetzlich vorgegebene Absenkung der CO<sub>2</sub> Emissionen im Gebäudebestand um 41% von 2020 bis 2030 wurde auf 57% erhöht.“

#### 2. Streichung

„Der Arbeitsprozess mit den LWU muss durch einen externen Auftragnehmer gesteuert und koordiniert werden.“

Zum Jahresbeginn 2022 wird die WVB in einem Workshop gemeinsam mit den LWU die Ergebnisse dieser Bedarfsermittlungen und die Konsequenzen, daraus abzuleitende Unternehmensstrategien für die Zielerreichung und Empfehlungen für die Politik erörtern und formulieren.“

Abschnitt zu Neubau:

### 3. Streichung

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

Es besteht Einverständnis über die Streichungen.

Zum Thema Neubau werden neue Formulierungen entsprechend der Diskussion in der Vorlage für den Umlaufbeschluss erwartet.

Abschnitt weitere geplante Aufgaben und Themen für 2021 - 2022

Nach Rückfragen zu den unter weitere geplanten Aufgaben und Themen unter „4. Beratung“ aufgeführten Themen schlägt Frau Dr. Obermeyer die Beibehaltung der Überschrift und die Streichung der Aufzählungen vor.

Frau Dr. Obermeyer bittet die Formulierungen im Arbeitsplan im Nachgang zu der Sitzung noch einmal zu überprüfen.

### **TOP 6 Beschluss des Wirtschaftsplans der WVB für das Jahr 2022**

Der vorgelegte Wirtschaftsplan steht unter Vorbehalt der abschließenden Beschlüsse zur Haushaltsplanung des Abgeordnetenhauses für die Jahre 2022 und 2023. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung des letzten Wirtschaftsplans.

Frau von der Aue bittet um die Fußnote, dass die Tagung noch einer Konzeption bedarf.

Herr Reil bittet um Korrektur der vorgelegten Vorlage.

Die Vergütungen der Vorstände sollen nachrichtlich aufgeführt werden. Das Honorar für die Vorstandstätigkeit von Herrn Härtig beträgt brutto 115.000 Euro. Es handelt sich um einen Honorarvertrag mit der Finanzverwaltung.

Die Einnahmen des Zuschusses und die Gesamtsummen für den Sachaufwand des Geschäftsbetriebs müssen daher abzüglich der Kostenpositionen Gehalt des Vorstands angepasst werden.

Die Anpassung der Vorlage wird mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats beschließen, den Beschluss zu vertagen.

Der Beschluss zum Wirtschaftsplan wird in einem Umlaufbeschlussverfahren mit einer aktualisierten Vorlage nachgeholt.

### **TOP 7 Geschäftsverteilungsplan Vorstand**

Frau von der Aue wirft im Hinblick auf die Vorlage ein, dass sie eine gemeinsame Verantwortung der Betreuung der Mieterräte und Mieterbeiräte sieht.

Dazu erläutert Frau Dr. Hamann, dass sich die Geschäftsverteilung an dem Wohnungsmarktauftrag - mit der Zuständigkeit bei Herrn Härtig - und an dem Versorgungsauftrag - Zuständigkeit bei Frau Dr. Hamann orientiert.

Es besteht organisatorisch aufgrund der Fülle der Aufgaben eine Aufgabenteilung, bei der die jeweilige Expertise Berücksichtigung finde.

Frau Dr. Obermeyer ergänzt abschließend, dass bei aller Aufgabenteilung der Vorstand operativ gemeinsam handeln müsse.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats nehmen den Geschäftsverteilungsplan zur Kenntnis.

#### **TOP 8 Bericht aus dem Fachbeirat**

Der Bericht aus dem Fachbeirat wurde auf die nächste Sitzung des Verwaltungsrats vertagt.

#### **TOP 9 Themenwünsche der Verwaltungsratsmitglieder**

Die Diskussion zu Themenwünschen der Verwaltungsratsmitglieder wurde auf die nächste Sitzung vertagt.

#### **TOP 10 Beschluss der geänderten Geschäftsordnung des Fachbeirats**

Der Beschluss der geänderten Geschäftsordnung des Fachbeirats wird in einem Umlaufbeschlussverfahren nachgeholt.

#### **TOP 11 Information zum MR Gewobag**

Die Mitglieder erhalten im Nachgang der Sitzung Informationen.

#### **TOP 12 Sonstiges**

Frau Dr. Obermeyer bedankt sich bei den Mitgliedern für die umfangreiche Zusammenarbeit.

In der neuen Legislatur wird ein neuer Verwaltungsrat auf der Grundlage des WoVG benannt werden.



---

Dr. Sandra Obermeyer  
(Sprecherin des Verwaltungsrats)

---

Katharina Berten  
(Protokoll)

Anlagen:

- Bericht des Vorstands
- Ergänzung des Arbeitsplans