

Protokoll der 11. Fachbeiratssitzung vom 21.11.2018 von 17:00-20.00 Uhr

Ort: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Beginn: 17:10 Uhr

Sitzungsleitung: Rouzbeh Taheri

Anwesende:

- Horst Arenz
- Dr. Matthias Bernt
- Prof. Dr. Harald Bodenschatz
- Kerima Bouali
- Dr. Christiane Droste
- Günther Fuderholz
- Dr. Bernd Hunger
- Christian Knorr
- Hildegard Schumann
- Rouzbeh Taheri
- Gisela von der Aue
- Reiner Wild

Entschuldigt:

- Prof. Dr. Jürgen Aring
- Christian Hossbach
- Christian Huttenloher
- Hendrik Jellema
- Maren Kern
- Regina Schödl
- Susanne Stumpenhusen
- Prof. Ariane Waegner

Gäste:

- Katharina Berten
- Carola Handweg
- Jan Kuhnert
- Dr. Jörg Lippert
- Tanja Margowski
- Alexa Prietzel
- Dr. Karsten Schönberger
- Heike Strehlau
- Dr. Maximilian Vollmer (Protokoll)

TOP 1: Begrüßung

Herr Taheri begrüßt die Anwesenden und gibt dem Mitglied des Fachbeirats Herrn Hunger, der bisher nicht an den Sitzungen teilnehmen konnte, die Möglichkeit sich vorzustellen. Frau Strehlau wird bis zur Bestätigung durch den Verwaltungsrat als Gast teilnehmen und stellt sich ebenfalls vor.

Herr Taheri informiert darüber, dass Frau Stumpfenhusen als Mitglied des Fachbeirates zurückgetreten ist. In Zukunft wird Frau Carla Dietrich den Ver.di Bezirk Berlin im Fachbeirat vertreten, sofern der Verwaltungsrat dem zustimmt.

TOP 2: Zulassung von Gästen

Herr Taheri begrüßt die anwesenden Gäste.

Die anwesenden Mitglieder des Fachbeirats stimmen der Zulassung der Gäste einstimmig zu.

Frau Margoswki von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Gruppenleiterin für das Fachcontrolling der LWU, wird die Sitzungen in Zukunft als ständiger Gast begleiten.

TOP 3: Genehmigung der Protokolle

3.1 Das Protokoll der 9. Fachbeiratssitzung vom 30.5.2018 wird bei zwei Enthaltungen bestätigt.

3.2 Das Protokoll der 10. Fachbeiratssitzung am 29.9.2018 wird bei drei Enthaltungen bestätigt.

TOP 4: Diskussion und Beschlussfassung über die Empfehlungen einer Strategie kostengünstigen Bauens

Herr Taheri bedankt sich bei Herrn Kuhnert für die Zusammenstellung der Synopse zu den Empfehlungen, die den Mitgliedern im Vorfeld zugeschickt wurde. Er erklärt, dass vom Fachbeirat lediglich Frau Schumann die Möglichkeit genutzt hat, eigene Empfehlungen abzugeben.

Frau Schumann erklärt, sie habe die Empfehlungen des Vorstandes mit denen des BBU verglichen. Hierbei ist ihr aufgefallen, dass einige aus ihrer Sicht wichtigen Empfehlungen des BBU nicht übernommen wurden. Diese habe sie wieder aufgenommen und noch ergänzt.

Herr Fuderholz kritisiert, die Synopse sei verwirrend und aufgrund des Umfangs von 40 Seiten sei es unzumutbar, hierzu etwas zu schreiben.

Frau von der Aue kritisiert das Vorgehen. Das Gutachten des BBU sei einschließlich Empfehlungen erarbeitet worden, das könne nun nicht vom Fachbeirat geändert werden.

Herr Kuhnert erklärt, es hätte den klaren Arbeitsauftrag des Fachbeirats gegeben, diese Synopse zu erarbeiten. Vom BBU abweichende Empfehlungen seien durchaus möglich. Zu diesem Zwecke wurde die Synopse zur Diskussion vorgelegt. Ergänzend wurden auch die Kommentare der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu den Empfehlungen aufgeführt und vom Vorstand zu Änderungsvorschlägen zusammengefasst.

Herr Lippert stellt klar, es sei der Auftrag gewesen, Neubauprojekte sowie deren Kosten zu vergleichen und auf dieser Basis Möglichkeiten des kostengünstigen Bauens aufzuzeigen. Weitergehende Themen, wie etwa eine grundlegende Strategie für das Bauen in Berlin unter Berücksichtigung aller relevanten gesellschaftspolitischen Aspekte seien nicht beauftragt gewesen.

Herr Kuhnert stimmt Herrn Lippert zu. Beauftragt war eine Vergleichsstudie zu Neubaukosten, um daraus Möglichkeiten kostengünstigen Bauens abzuleiten. Die Empfehlungen des BBU seien unter anderem durch Befragung der Unternehmensleitungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen entstanden, diese sind Anregungen für die WVB und müssten nicht wörtlich als Position der WVB übernommen werden.

Herr Bodenschatz erklärt, er habe sich nicht zu den Empfehlungen geäußert, da die auf Kostenerfassung beschränkte empirische Grundlage auch nur dementsprechende Empfehlungen erlaube. Fragen etwa des Städtebaus spielen demnach in den Empfehlungen keine Rolle. Für solche qualitativen Empfehlungen bräuchte es aber eine entsprechende Grundlage. Das müsse klargestellt werden.

Frau Droste betont, dass einige der Empfehlungen zudem nicht mit gesetzlichen Vorgaben kongruent seien, was etwa Vorgaben barrierefreien Bauens betreffe.

Herr Hunger erklärt, das Gutachten des BBU stehe mit seinen Empfehlungen für sich. Er schlägt daher vor, die Studie des BBU als Problembeschreibung zu sehen und schnell zu publizieren. Eine politische Positionierung sei etwas anderes und könne darauf folgen. Der Vorstand könne sich zur Studie in einem eigenen Kommentar positionieren.

Frau Droste bestätigt, es sei nicht die Aufgabe des Fachbeirats das Gutachten zu korrigieren. Stattdessen könne sich der Fachbeirat ebenfalls dazu positionieren und die vielfältige Expertise der Mitglieder hierfür nutzen.

Zum Abschluss der Diskussion schlägt Herr Taheri vor, die Synopse erstmal nicht zur Abstimmung zu stellen.

Mit 7 Stimmen und 1 Enthaltung beschließt der Fachbeirat zunächst keinen Beschluss zu den Empfehlungen zu fassen.

Herr Taheri erklärt, die Empfehlungen zu einer Strategie kostengünstigen Bauens im Rahmen der nächsten Sitzung weiter zu diskutieren. Diesbezügliche Anträge der Mitglieder können hierfür eingereicht werden. Der Vorstand könne eigene Empfehlungen erarbeiten.

Herr Kuhnert bedankt sich bei den Mitgliedern für ihre Anregungen und erklärt, der Vorstand werde diese im Rahmen seiner Positionierung zur Studie berücksichtigen und die vorgelegten Anträge von Frau Schumann sowie die Änderungsformulierungen gemäß der LWU-

Vorschläge in seine Empfehlungen aufnehmen und dem Fachbeirat entsprechend geänderte Empfehlungen zu kostengünstigem Wohnungsneubau vorlegen.

TOP 5: Studie zu Modernisierungsstrategien der landeseigenen Wohnungsunternehmen

5.1 Vorstellung der Ergebnisse

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

Auf die Frage von Herrn Wild nach dem Umfang öffentlicher Förderung entgegnet Herr Schönberger, dass diese bis auf KfW-Mittel in geringem Umfang kaum in Anspruch genommen wurde.

Herr Bernt erkundigt sich nach dem Vergleich zwischen der Miete nach Modernisierung und der erzielten Betriebskosteneinsparung. Ein solcher Vergleich sei vor dem Hintergrund der angestrebten Warmmietenneutralität wichtig. Herr Schönberger entgegnet, dass die Studie diesbezüglich keine Aussagen liefert. Die Gründe hierfür wird er dem Fachbeirat gerne nachreichen.

Herr Kuhnert erklärt, dass sich die landeseigenen Wohnungsunternehmen in der Kooperationsvereinbarung zur Warmmietenneutralität verpflichten. Die untersuchten Maßnahmen seien jedoch vor dem Abschluss der Vereinbarung umgesetzt worden. Die WVB werde die Empfehlungen der Studie umsetzen, ein Monitoring einrichten und Strategien der Modernisierung mit Mieterräten und Mieterbeiräten entwickeln.

Frau Strehlau erklärt, dass Mieterbeiräte nach ihrer Erfahrung bisher nicht in die Modernisierungsplanungen der Unternehmen einbezogen werden.

Herr Bernt fragt nach der Mietermitbestimmung. In 58 % der Projekte konnten die Mieter bezüglich der Wohnungsausstattung mitbestimmen. Viel wichtiger sei jedoch die Mitbestimmung bei grundsätzlicheren Maßnahmen wie Grundrissänderungen oder dem Anbau von Balkonen. Laut Herrn Schönberger wurden solche Maßnahmen in Leerwohnungen durchgeführt. Details hierzu wird er dem Fachbeirat im Nachgang zur Verfügung stellen.

Auf die Frage von Frau Droste nach den Auswahlkriterien für die untersuchten Projekte erklärt Herr Schönberger, dass alle Projekte geliefert wurden, die im gesetzten Zeitraum umgesetzt wurden.

5.2 Erfahrungsbericht von Rechtsanwältin Frau Handweg

Frau Handweg stellt ihren Erfahrungsbericht zu Modernisierungsstrategien der landeseigenen Wohnungsunternehmen vor (Präsentation im Anhang). Im Fokus ihres Berichts steht die Perspektive der betroffenen Mieter, die sie als Anwältin beraten hat.

Frau Schumann fragt nach, ob Ablehnungen der Mieter immer durch Mieterhöhungen begründet seien. Frau Handweg entgegnet, dass es nicht immer um Geld sondern oft auch um

den Charakter der Mitbestimmung gehe. Mieter wollen mitreden und im Vorfeld der Planungen einbezogen werden.

Auf die Frage von Herrn Taheri, ob durch die Kooperationsvereinbarung signifikante Änderungen festzustellen seien, entgegnet Frau Handwerg, dass sich die Unternehmen darauf berufen, dass die Planung vor dem Abschluss der Kooperationsvereinbarung begonnen wurde. Dies sei für die Mieter nicht durchschaubar.

5.3 Aussprache und Empfehlungen

Herr Wild berichtet, dass der Berliner Mieterverein in einer Studie für knapp 200 Maßnahmen die aufgewendeten Baukosten nach Art der Maßnahme sowie die Mietentwicklung nach Modernisierung untersucht habe. In 15 – 20 % der untersuchten Fälle konnten die Verbräuche vorher und nachher ermittelt werden. Insgesamt wurde festgestellt, dass Mieterhöhung und Heizkostensparnis in keinem vernünftigen Verhältnis stehen (Die Studie steht unter <https://www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm-1725-modernisierung-bmv-kurzstudie.pdf>). In der Praxis gehe es um den tatsächlichen Verbrauch, nicht um den errechneten. Hier müssen bessere Steuerungsmöglichkeiten entwickelt werden.

Frau Handwerg betont die Notwendigkeit, Projekte hinsichtlich der tatsächlichen Heizkosteneinsparung zu evaluieren. In der Praxis gebe es eine erhebliche Diskrepanz zwischen dem in der Modernisierungsankündigung ermittelten theoretischen Wärmebedarf und dem tatsächlichen Wärmeverbrauch.

Herr Bernt beschreibt vier Komplexe, für die der Fachbeirat seines Erachtens Empfehlungen entwickeln müsste. Bezogen auf die Mietermitbestimmung gebe es Unzufriedenheit seitens der Mieter. Die WVB solle hier gemeinsam mit den Mieterräten und Mieterbeiräten Ausführungsvorschläge und wünschenswerte Standards erarbeiten. Im Zusammenhang mit der Warmmietenneutralität könne man nicht warten, bis sich der Rechtsrahmen ändert. Stattdessen müssten tatsächliche Verbräuche eruiert und auf dieser Basis Empfehlungen ausgesprochen werden. Die von Frau Handwerg aufgezeigten Differenzen zwischen der einschlägigen Rechtsprechung zum BGB und Regelungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen müssen beseitigt werden. In der Kooperationsvereinbarung sollte diesbezüglich der bessere Stand festgelegt werden. Angesichts der von Frau Strehlau geschilderten Erfahrung mit der Beteiligung der Mieterräte und Mieterbeiräte empfiehlt Herr Bernt diesbezügliche Erfahrungen durch die WVB zu ermitteln.

Frau Bouali verweist auf die Problematik, dass die häufig durchgeführten komplexen Maßnahmen der Modernisierung in einigen Fällen zum Auszug der Mieter führen.

Herr Kuhnert betont, die Studie von Herrn Schönberger habe gezeigt, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Vergleich sozial agieren. Die getätigten Investitionen seien durchschnittlich, die aufgrund von Härtefällen geringere Mieterhöhung sei jedoch im Vergleich positiv zu bewerten. Es stelle sich hierbei jedoch die Frage der Nachhaltigkeit, da die Frage sei, wie sich die Miete bei Mieterwechsel darstelle. Die WVB werden im kommenden Jahr die Evaluierung der tatsächlichen Kostenbelastung der Haushalte vor und ca. 3 Jahre nach der Modernisierung beginnen. Vor diesem Hintergrund verweist Herr Fuderholz darauf, dass die Daten entsprechend präzisiert werden müssten, um aufzeigen zu können, welche Betriebskosten reduziert wurden.

Abschließend bedankt sich Herr Kuhnert für die Anregungen des Fachbeirats. Der Vorstand werde diese aufnehmen, um diese in der kommenden Sitzung weiter zu diskutieren.

TOP 6: Bericht des Vorstandes der WVB

Frau Prietzel stellt den Mitgliedern des Fachbeirats die aktuellen Entwicklungen hinsichtlich Personal und Finanzen der Wohnraumversorgung Berlin vor. So wurden Verwaltungsvereinbarungen abgeschlossen, die die eigenständige Bewirtschaftung von Zuschüssen vorsehen. Daher verfügt die WVB seit September 2018 über ein eigenes Konto. Bezogen auf die personelle Entwicklung sind derzeit vier Ausschreibungen im Geschäftsgang. Im Anschluss daran berichtet Herr Kuhnert über den aktuellen Sachstand bezogen auf die einzelnen Fachthemen (Präsentation im Anhang).

TOP 7: Termine und Themenvorschläge

7.1 Termine und Themenvorschläge für das 1. Halbjahr 2019

7.2 Termine und Themenvorschläge für das 2. Halbjahr 2019

Festgelegt wurden bereits: 30.01.19, 27.03.19 und 22.05.19 jeweils 17 bis 20 Uhr.

Die nachfolgenden Termine werden mittels geeigneten Tools unter den Mitgliedern des Fachbeirats abgestimmt.

Frau Droste regt an, eine Selbstreflexion der Mitglieder des Fachbeirats zur bisherigen Arbeit durchzuführen. Sie wird einen Vorschlag hierfür für die erste Sitzung im kommenden Jahr erarbeiten. Die Durchführung könne dann in der zweiten Sitzung erfolgen.

Herr Fuderholz schlägt unter Bezug auf den Bericht der WVB eine Diskussion der Kooperationsvereinbarung und deren Weiterentwicklung vor. Eine einleitende Präsentation des Berichts über 2017 könne durch den Vorstand der WVB erfolgen.

TOP 8: Sonstiges

Herr Knorr erkundigt sich nach der Abfrage bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Anzahl der Mieterbeiräte. Herr Kuhnert erklärt, dass es inzwischen weitere Wahlen gab und daher zunächst nacherfasst werden müsse. Das Ergebnis werde den Mitgliedern des Fachbeirats nach Eingang der Antworten zugesandt.

Frau Droste informiert über die anstehende Veranstaltung „Fair mieten – Fair wohnen: Ein internationaler Fachdialog“, zum Thema „Internationale Praxen fairen Vermietens“ am 03. Dezember. Am darauffolgenden Tag wird es eine interne Diskussion mit den internationalen Experten geben. Zum Fachdialog wie zur folgenden Diskussion seien die Mitglieder des Fachbeirates herzlich eingeladen. Die Einladung hierzu wird über die WVB an die Mitglieder geschickt.

Ende: 20:25 Uhr

Rouzbeh Taheri
(Vorsitzender des Fachbeirats)

Dr. Maximilian Vollmer
(Protokoll)

Anlagen (versandte bzw. verteilte Unterlagen):

- Präsentation „Wissenschaftliche Vergleichsstudie von Modernisierungsmaßnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“
- Präsentation „Modernisierungsstrategien der landeseigenen Wohnungsunternehmen - aus Mieter*innensicht“
- Präsentation „Bericht des Vorstands der Wohnraumversorgung AöR“
- Bereits vor der Sitzung an die Mitglieder versandt:
 - o Synopse der Anträge im Fachbeirat zu den Empfehlungen der WVB zur Vergleichsstudie über Neubaukosten