

Protokoll der 15. Fachbeiratssitzung vom 27.11.2019 von 17:00-20:00 Uhr

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Fehrbelliner Platz 1, 10707 Berlin
(Raum 3122)

Beginn: 17:10 Uhr

Sitzungsleitung: Rouzbeh Taheri

Anwesende:

- Horst Arenz
- Prof. Dr. Jürgen Aring
- Dr. Matthias Bernt
- Prof. Dr. Harald Bodenschatz
- Kerima Bouali
- Dr. Christiane Droste
- Günther Fuderholz
- Dr. Bärbel Grygier
- Dr. Bernd Hunger
- Hendrik Jellema
- Maren Kern (ab 17:45 Uhr)
- Christian Knorr
- Hildegard Schumann
- Heike Strehlau
- Rouzbeh Taheri
- Gisela von der Aue
- Reiner Wild (ab 17:40 Uhr)

Entschuldigt:

- Carla Dietrich
- Christian Hossbach
- Christian Huttenloher
- Daniela Radlbeck

Gäste:

- Peter Burgfried (Prokurist Bestandsmanagement Gewobag)
- Silke Fischer (SenSW)
- Steffen Helbig (Geschäftsführer WBM)
- Jan Kuhnert (Vorstand WVB)
- Dr. Sandra Obermeyer (SenStadtWohn)
- Marie Schubenz (Mieterrat NKZ)

- Kathy Säbisch (Mieterrat NKZ)
- Dr. Maximilian Vollmer (WVB)
- Clemens Ritter (STATTTBAU GmbH, Protokoll)

TOP 1: Begrüßung

Herr Taheri begrüßt die Anwesenden und stellt ab 17.00 Uhr die Beschlussfähigkeit fest.

TOP 2: Vorstellung der neuen Mitglieder

Herr Taheri stellt Frau Bärbel Grygier (Aufsichtsratsmitglied degewo) als neues Mitglied des Gremiums vor.

TOP 3: Zulassung von Gästen

Herr Taheri begrüßt die anwesenden Gäste.

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

Herr Taheri schlägt vor, die Tagesordnung zu ändern, indem nachfolgend zunächst TOP 6 und TOP 7 behandelt werden. Als Begründung nennt er die zeitlich begrenzte Verfügbarkeit einiger Gäste, die aber an diesen beiden relevanten Themen mit beteiligt werden müssen.

Die anwesenden Mitglieder des Fachbeirats stimmen der Änderung der Tagesordnung einstimmig zu.

TOP 6: Kooperationsvereinbarung zwischen der Gewobag und dem Mieterrat im NKZ

Herr Burgfried berichtet von dem bisherigen Austausch zwischen Mieterrat NKZ und Gewobag. Dabei habe sich bald ein Moderationsbedarf gezeigt, dem man seit einiger Zeit durch Einbindung eines entsprechenden Dienstleisters begegnet. Derzeit arbeiten der Mieterrat NKZ und die Gewobag an drei konkreten Projekten: 1) Spielplatz; 2) Nachbarschaftsraum; 3) Gewerbevermietung.

Frau Schubenz bestätigt, dass sich die Kommunikation zwischen Mieterrat NKZ und Gewobag durch die externe Beratung verbessert hat. Sie benennt weiteren Unterstützungsbedarf bei der Überarbeitung der Kooperationsvereinbarung bezüglich der Verfahrensweise bei Mieterhöhungen. Zuletzt sei hier die Information des Mieterrates NKZ viel zu spät erfolgt.

Frau Säbisch mahnt eine bessere Verständlichkeit bei der Kommunikation der Gewobag gegenüber den Mietern an, teilweise sei die Sprache in entsprechenden Schreiben und Dokumenten für viele Mieter schwer zu verstehen.

Herr Arenz fragt in Richtung Gewobag, warum im Zusammenhang mit den Mieterhöhungen die mit dem Mieterrat des NKZ getroffenen Vereinbarungen zu einer neuen Beteiligungskultur nicht eingehalten worden seien.

Herr Burgfried antwortet darauf, dass einerseits dazu in der Kooperationsvereinbarung nichts Konkretes geregelt sei, andererseits sieht er Verbesserungspotenzial bei der Gewobag in der Kommunikation mit dem Mieterrat NKZ und verspricht hier Änderungen im zukünftigen Ablauf. In der Kooperationsvereinbarung sei jedoch nicht geregelt, dass es keine Mieterhöhungen geben werde.

Herr Kuhnert fragt nach dem Stand der Entwicklung einer langfristigen Kooperationsvereinbarung zwischen Gewobag und Mieterrat NKZ für das Jahr 2020.

Herr Burgfried erklärt, dass die noch junge Zusammenarbeit zunächst weiter mit Leben gefüllt werden soll, bevor man gemeinsam weitere Projekte entwickle.

Frau Schubenz wünscht sich, dass ein interner Abstimmungsmangel bei der Gewobag behoben wird. Mündliche Vereinbarungen/Zusagen aus einer Abteilung zum Status quo des NKZ seien in der Vergangenheit in anderen Abteilungen nicht immer bekannt gewesen.

Frau Strehlau unterstreicht aus Mieterrats- und -beiratssicht die Relevanz einer Kommunikationsverbesserung zwischen dem LWU und deren Mietern, um einen produktiven Beteiligungsprozess zu erreichen.

Herr Prof. Dr. Aring analysiert und bewertet den Beteiligungsprozess zwischen Gewobag und Mieterrat NKZ anhand dreier Faktoren: Vertrauen, Verfahren und materielle Substanz. Vertrauen baue sich im Austausch auf, das Verfahren betreffend seien Lücken und Verbesserungspotential erkennbar, bezüglich der Substanz sei die Kooperationsvereinbarung bereits recht konkret verfasst. Er führt näher aus, dass nach der umfangreichen Erfahrung seines Verbands Verfahrensregeln frühzeitig vereinbart werden müssen und essentiell für eine gelingende Beteiligung seien – es schaffe gegenseitiges Vertrauen und fördere die Verlässlichkeit, wenn gemeinsam klare Regeln insbesondere zu Zuständigkeiten, Fristen und Wegen der Entscheidungsfindung aufgestellt würden.

Herr Taheri hebt hervor, dass eine Dokumentation dieses neuartigen Beteiligungsprozesses zwischen Gewobag und Mieterrat NKZ beispielhaft für andere LWU und Mieterräte wünschenswert wäre. Er werde regelmäßig danach angefragt.

Herr Arenz betont, dass eine größere Bereitschaft der LWU zur Partizipation gefordert sei. Stattdessen nehme er jedoch wahr, dass die Wohnungsunternehmen im Rahmen der Neufassung der Kooperationsvereinbarung zwischen Senat, den LWU und der WVB versuchen, vorhandene Standards abzusenken.

Frau von der Aue entgegnet dem mit der Bitte um eine Konkretisierung, an welchen Stellen die LWU eine Absenkung von Partizipationsstandards zum Ziel hätten.

Herr Kuhnert erläutert, dass zur Weiterentwicklung/Neufassung der Kooperationsvereinbarung noch keine konkreten Gespräche mit den LWU stattgefunden haben.

Frau Schumann entgegnet zu den Äußerungen von Herrn Arenz, sie habe auf der nur wenige Wochen zurückliegenden Dialog-Veranstaltung "Die Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin: erste Stimmungsbilder und Erfahrungsberichte" keine Bestätigung für seine Aussage erfahren.

Herr Wild erläutert, dass im Jahr 2000 das Land Berlin eine Ausführungsvorschrift für Mieterbeiräte aufgehoben habe und damit die Geschäftsführungen der LWU bei der weitergehenden Ausgestaltung von Kooperations-/Partizipationsmöglichkeiten eingeschränkt habe. Er sehe hier eine Regelungslücke, man müsse entsprechende Vorgaben einmal in verständlicher Weise entwickeln und den konkreten Spielraum für die Mitwirkung der Mietergremien ausloten.

TOP 7: Wohnungsankäufe der landeseigenen Wohnungsunternehmen und deren Integration in die Verwaltung des Unternehmens

Herr Jellema beschreibt den Anlass zur Beschäftigung des Fachbeirats mit diesem Thema. Er nennt als die 3 Formen der Bestandserweiterung 1) Ankauf, 2) „neue“ Vorkaufsrechte und 3) „alte“ Vorkaufsrechte aus Verträgen des Landes Berlin. Er führt aus, dass früher nach „Opportunität“ und „unkoordiniert“ angekauft worden sei. Dabei habe zwischen den LWU ein Konkurrenz-zustand bestanden, teilweise waren keine Informationen über angebotene Bestände vorhanden und es seien beim Ankauf vorwiegend „Bauchentscheidungen“ getroffen worden.

Inzwischen sei nach einem „Sortierungsprozess“ eine Portfoliosteuerung in Abstimmung mit SenSW und SenFin vorhanden, die eine Portfolioanalyse obsolet gemacht habe. Es wurden Kriterien formuliert, die unter anderem verstärkten Ankauf in unterrepräsentierten Gebieten unterstützen.

Herr Helbig referiert zum obigen Thema. Die Präsentation ist zur vertraulichen Verwendung der Mitglieder des Fachbeirats diesem Protokoll als Anlage beigefügt. Herr Helbig ist als Geschäftsführer der WBM zuständig für Finanzen, Recht, Projektmanagement und IT.

Herr Helbig gibt Raum für Fragen zu den Themenbereichen Bestand, Vorkaufsrechte/Probleme und Ankaufsprozess.

Fragen zum Vortrag von Herrn Helbig

Zu Herrn Helbigs Ausführungen verweist Frau Bouali auf die Bestätigung der bezirklichen Vorkaufspraxis beim Objekt Heimstraße durch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (OVG). Darüber hinaus empfiehlt sie aus ihrer Praxis, den Kreis der Begünstigten bei der Ausübung von Vorkaufsrechten auf Genossenschaften auszuweiten, da in einigen Fällen kein LWU für eine Bestandserweiterung per Vorkaufsrecht verfügbar gewesen seien.

Herr Helbig wirft als Zwischenantwort ein, dass insgesamt bei ca. 2/3 der in Erhaltungsgebieten stattgefundenen Verkäufen eine Abwendungsvereinbarung mit dem Erwerber zur Durchführung des Kaufvertrages führt (Vorkauf abgewendet).

Frau Dr. Grygier fragt bezüglich des Portfoliomanagements, wie viele Personen bei der WBM damit befasst seien. Herr Helbig antwortet, dies seien derzeit 7 Personen, die neben dem Ankauf auch eine Reihe weiterer Aufgaben, z.B. im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Entwicklung von Neubauvorhaben, durchführen. Das Portfoliomanagement selbst betreibe man in dieser Form seit 2013.

Herr Prof. Dr. Bodenschatz möchte wissen, inwiefern strategische Überlegungen zur gegenwärtigen „reaktiven“ Handlungsweise angestellt werden. Herr Helbig hebt hierzu hervor, dass man beim Ankauf vor allem auf Quartiersnähe zum Bestand achte. Auf Herrn Prof. Dr. Bodenschatz' Frage, ob eine gebietsbezogene Quote für sinnvoll gehalten werde, verneint Herr Helbig dies.

Herr Fuderholz fragt, ob Herr Helbig Anzeichen für „Scheinverträge“ zur bewussten Preissteigerung sehe. Herr Helbig antwortet, dass man bisher keine Anhaltspunkte für fingierte Verkäufe habe, sich dies aber auch nicht ausschließen lasse. Herr Fuderholz fragt weiterhin nach der Fallzahl zu Verkäufen, bei denen kein Vorkaufsrecht ausgeübt wird und auch keine Abwendungsvereinbarung zustande kommt.

Frau Dr. Obermeyer kündigt an, die bereits vorliegende statistische Fallverteilung dem Protokoll als Anlage beifügen zu lassen.

Herr Prof. Aring fragt nach der Wirkung der Vorkaufsrechte. Frau Dr. Obermeyer macht dazu deutlich, dass der Abschluss der Abwendungsvereinbarung bei der Ausübung der Vorkaufsrechte grundsätzlich das primäre Ziel seien und nicht als Ankaufsstrategie verstanden werden sollten.

Herr Dr. Bernt fragt nach vorhandenem Optimierungspotential der Prozesse bei der Vorkaufsausübung. Herr Helbig antwortet, dass die LWU dazu bereits verstärkt mit den Senatsverwaltungen in Abstimmung seien.

Herr Taheri erwähnt an dieser Stelle die Preislimitierung bei Vorkaufsrechten auf 25% über dem Verkehrswert. Er stellt dann die Frage, ob es Anzeichen gäbe, dass die Diskussion über den Mietendeckel zu sinkenden Preisen oder einer Häufung von Verkaufsfällen führe. Herr Helbig antwortet, dass eine Unsicherheit spürbar sei, Preise seien jedoch weiterhin auf einem hohen Niveau und eine veränderte Anzahl von Verkäufen sei auch nicht wahrnehmbar. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen nehmen aktuell eine abwartende Haltung ein.

Herr Arenz führt zum Thema Abwendungsvereinbarung einen Artikel aus dem Mietermagazin über die Verfahrensweise in München an, wo man mit strengen Vorgaben, wie Höchstmiete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, 100% Sozialwohnungen sowie Bindung an Milieuschutz (nicht starr 10 Jahre) sehr erfolgreich sei und verbindet damit die Frage, ob es nicht in Berlin ähnliche Gestaltungsspielräume gebe. Herr Helbig teilt mit, über keine genaueren Informationen über München zu verfügen.

Frau Bouali wirft ein, dass die Verfahrensweise von München noch rechtsstrittig sei.

Zur Frage nach klaren Kriterien zur Anwendung des Vorkaufsrechts weist Herr Kuhnert auf die Vorteile einer absichtsvollen Unschärfe der Kriterien des Landeszuschusses hin. Starre Kriterien würden dazu führen, dass sich alle Marktakteure auf diese Kriterien und die entsprechende Vorkaufspraxis einstellen und sie damit erschweren könnten.

Herr Dr. Hunger unterstreicht die Komplexität der Thematik. So sei etwa die Erzielung einer Abwendungsvereinbarung zwar ein gesamtgesellschaftlicher Erfolg, aber für die Wohnungsunternehmen ein zusätzlicher unternehmerischer Aufwand, da viele Kapazitäten in den Vorkaufsprozessen gebunden werden. Bezogen auf die Zukunft der Vorkaufspraxis verweist er auf eine erhebliche Zahl älterer Kleinvermieter mit wenigen Wohnhäusern, die in Zukunft eine Zunahme von Verkaufsfällen vermuten lasse.

Herr Wild beklagt abschließend die ungleichen Rahmenbedingungen beim Vorkaufsrecht im Mieterschutz für die LWU gegenüber freien Gesellschaften, insbesondere sei die 2 Monatsfrist zur Ausübung des Vorkaufsrechts sei für die übliche sorgfältige Angebotsprüfung viel zu kurz. Er regt an, dies als Impuls für die anstehende Baurechtsnovelle an die entsprechenden Stellen zu übermitteln um z.B. über § 24 BauGB Regeln zur Erlangung wirtschaftlicher Informationen über Vorkaufs-Objekte zu formulieren.

TOP 4: Beschluss zum Protokoll vom 22.05.2019

Das Protokoll der 14. Fachbeiratssitzung vom 22.05.2019 wird bei zwei Enthaltungen beschlossen.

TOP 5: Beschluss über Empfehlung zum Vorsitz der Schiedsstelle für Mieterräte

Herr Taheri berichtet, dass zwar ein Umlaufverfahren zu diesem Beschluss durchgeführt und abgeschlossen worden sei, dieses jedoch in der Geschäftsordnung bisher nicht vorgesehen ist. Daher muss eine erneute Abstimmung zum Beschluss durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag: „Der Fachbeirat empfiehlt dem Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin die Berufung von Herrn Andreas Ingendoh zum Vorsitzenden der Schiedsstelle für die Dauer von fünf Jahren.“

Die Empfehlung über den Vorsitz der Schiedsstelle für Mieterräte wird bei vier Enthaltungen angenommen.

TOP 8: Bericht des Vorstandes

Herr Kuhnert informiert darüber, dass Frau Alexa Prietzel zum 30.11.2019 auf eigenen Wunsch als Vorstandsmitglied der WVB ausscheidet. Herr Kuhnert teilt zum Thema Besetzung von offenen Personalstellen mit, dass mit den Einstellungen von Herrn Thomas Schröder, ab

03.12.2019 Frau Carina Diesenreiter und ab 01.01.2020 Herr Bernd Busse der Personalbestand der WVVB dann vollständig besetzt sei. Für das kommende Jahr ist eine Aufstockung um zwei weitere Stellen vorgesehen.

Der Umzug der WVVB in die Räumlichkeiten der Schillstraße 10 in Tiergarten wurde durchgeführt. Aufgrund der dortigen Flächenbeschränkung ist die WVVB für Veranstaltungen mit mehr als 20 Teilnehmern dennoch auf auswärtige Räume angewiesen.

Herr Kuhnert berichtet, dass der Jahresabschluss 2018 inzwischen durch den Verwaltungsrat beschlossen wurde.

Auf Nachfrage von Herrn Arenz antwortet Herr Kuhnert, die Einsehbarkeit des Jahresabschlusses zu prüfen und die entsprechende Information allen Interessierten zukommen zu lassen.

Darüber hinaus erkundigt sich Herr Arenz nach dem aktuellen Sachstand zu Empfehlungen zur Erweiterung der Bau- und Planungskapazitäten der LWU sowie zur Neufassung der Kooperationsvereinbarung.

Herr Kuhnert entgegnet, dass er hinsichtlich konzeptioneller Überlegungen zur Erweiterung der Kapazitäten derzeit keinen Zeitplan vorlegen könne.

Ein erster Entwurf einer neuen Kooperationsvereinbarung befindet sich derzeit in der verwaltungsinternen Abstimmung zwischen SenSW und SenFin.

TOP 9: Termine

Als Folgetermine für Sitzungen des Fachbeirats werden der 19.02.2020, der 22.04.2020 und der 17.06.2020 verabredet.

TOP 10: Sonstiges

Frau Dr. Obermeyer teilt mit, dass der Wohnraumbedarfsbericht inzwischen fertig ist und demnächst versendet wird.

Ende

20:10 Uhr

Rouzbeh Taheri
(Vorsitzender des
Fachbeirats)

Clemens Ritter
(Protokoll)