

Protokoll der 19. Fachbeiratssitzung vom 09.12.2020 von 17:00-20.10 Uhr
Videokonferenz

Sitzungsleitung: Rouzbeh Taheri

Anwesende:

- Horst Arenz
- Dr. Matthias Bernt
- Kerima Bouali
- Dr. Christiane Droste
- Günter Fuderholz
- Dr. Bärbel Grygier
- Dr. Bernd Hunger
- Christian Huttenloher
- Hendrik Jellema
- Christian Knorr
- Ricarda Pätzold
- Daniela Radlbeck
- Hildegard Schumann
- Heike Strehlau
- Rouzbeh Taheri
- Gisela von der Aue

Entschuldigt:

- Prof. Dr. Harald Bodenschatz
- Carla Dietrich
- Christian Hossbach
- Maren Kern
- Reiner Wild

Gäste:

- Katharina Berten (WVB)
- Bernd Busse (WVB)
- Carina Diesenreiter (WVB)
- Jan Kuhnert (WVB)
- Tanja Margowski (SenSW)

TOP 1 | Begrüßung und Zulassung von Gästen

Herr Taheri begrüßt die anwesenden Mitglieder des Fachbeirats und die anwesenden Gäste. Es bestehen keine Einwände gegen die Zulassung der anwesenden Gäste.

In Ergänzung der vorliegenden Tagesordnung soll zwischen TOP 3 und TOP 4 der Punkt „Bericht aus dem Verwaltungsrat“ eingefügt werden. Künftig soll dieser TOP auf die Tagesordnung aller nach einer Verwaltungsratssitzung stattfindenden Fachbeiratssitzungen gesetzt werden.

TOP 2 | Umgang mit Protokollen des Fachbeirats

Da die Geschäftsordnung des Fachbeirats keine Möglichkeit zur Abstimmung bei digitalen Sitzungen vorsieht, konnten die Protokolle des Fachbeirats seit Februar nicht freigegeben und veröffentlicht werden. Der Fachbeirat (FBR) kann seiner gesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitstransparenzpflicht somit nicht nachkommen. Auch dem Verwaltungsrat konnten die Protokolle der Fachbeiratssitzungen deshalb nicht zugehen.

Es wird daher vorgeschlagen, von der gängigen Praxis der analogen Abstimmung im Rahmen von Präsenzsitzungen abzuweichen und die Protokolle der 16., 17. und 18. Sitzung des Fachbeirats – sofern keine weiteren Änderungswünsche vorliegen – nun freizugeben. Die Geschäftsordnung sah bisher auch keinen formellen Beschluss zum Protokoll vor. Die bis dato gemeldeten Änderungswünsche sind in die vorliegenden Protokolle eingearbeitet worden. Es gibt keine Einwände gegen diesen Vorschlag, somit sind die Protokolle festgestellt und für die Veröffentlichung freigegeben. Beim nächsten Treffen soll die Geschäftsordnung des Fachbeirats entsprechend überarbeitet werden.

TOP 3 | Diskussion und Stellungnahmen zum öffentlichen Gesamtbericht „Wirtschaftlich solide – sozial orientiert - Die sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2019“

Herr Kuhnert stellt den von der WVB erarbeiteten öffentlichen Gesamtbericht über die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) vor. Zuvor entschuldigt er sich für die kurzfristige Zusendung der Vorlage an die Mitglieder des Fachbeirates. Der Fachbeirat ist das erste Gremium, dem die Druckvorlage des öffentlichen Gesamtberichts vorgestellt wird. Ein Druckexemplar kann bei der WVB per Mail angefragt werden. Die Präsentation wird dem Protokoll beigelegt werden.

Einführung

Es ist Aufgabe der WVB, die LWU entsprechend dem Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) bei der Erfüllung des Wohnungsmarktauftrages sowie des Versorgungsauftrages, also bei der Vermietung von Wohnraum an benachteiligte Haushalte zu unterstützen. Dabei gilt eine Vielzahl gesetzlicher Regelungen und vertraglicher Vereinbarungen, wie z.B. das WoVG von 2015 oder die Kooperationsvereinbarung von 2017. Das Fachcontrolling durch die WVB analysiert anhand ausgewählter betriebswirtschaftlichen Kennzahlen die wirtschaftliche Lage der LWU. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen ist die Basis für die Umsetzung der wichtigen politischen Vorgaben aus diesen Regelungen.

Ein nicht öffentlicher Gesamtbericht für die SenSW, SenFin, LWU und AGH ist seit 2017 von der WVB übernommen worden und wird jährlich im Auftrag der SenSW erstellt und wurde im

Unterausschuss für Beteiligungsmanagement und Controlling des Abgeordnetenhauses vorgestellt und diskutiert.

Der erstmalig für das Jahr 2019 von der WVVB erstellte öffentliche Gesamtbericht auf der Basis des nicht-öffentlichen Gesamtberichts hat zum Ziel, die fachlichen Angaben zur wirtschaftlichen Lage der LWU einem breiten, fachfremden Publikum verständlich zugänglich zu machen. Künftig soll der öffentliche Gesamtbericht jeden Oktober erscheinen.

Struktur und Bestand der LWU

Die LWU verfügen mehrheitlich neben dem Hauptkonzern über verschiedene Tochterunternehmen, die Dienstleistungs- und Verwaltungsaufgaben wie z.B. Hausmeisterdienste oder die Verwaltung von Objektgesellschaften für Altbestände übernehmen.

Die LWU haben seit 2015 ihre Bestände stetig erweitert. Bei der Gewobag ist für das Jahr 2019 im Vergleich zu 2018 eine besonders starke Erweiterung des Bestandes durch Zukauf zu berichten.

Zu den Immobilienbeständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen gehören nicht nur Wohnungen, sondern auch Gewerbeeinheiten und weitere Mieteinheiten, wie zum Beispiel Stellplätze oder Garagen. LWU verwalten auch Immobilien, die im fremden Eigentum (Eigentum Dritter) stehen, bspw. gepachtete Mietobjekte und sogenannte Restitutionsobjekte.

Leerstand

In den vergangenen Jahren ist der Wohnungsleerstand bei den sechs LWU deutlich gesunken. Die geringe Leerstandsquote ist Ergebnis der intensiven Bemühungen um schnelle Wiedervermietung nach einer Kündigung oder Neuvermietung nach Neubaufertigstellung. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 standen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen 6.437 Wohnungen leer. Der sehr niedrige Leerstand ist auch Indikator für den sehr angespannten Wohnungsmarkt. Frau Schumann regt an dieser Stelle an, dass zukünftig auch der monatliche Durchschnitt bei der Leerstandsquote dargestellt wird, sofern die berichtete Zahl eine Jahresendangabe ist.

Gewerbeeinheiten

Die Gesamtzahl an Gewerbeeinheiten ist bei allen sechs Unternehmen in den vergangenen Jahren gestiegen. Im Jahr 2019 hat sich der Gesamtbestand um 664 Gewerbeeinheiten auf 7.777 Einheiten zum 31. Dezember 2019 erhöht.

Jahresabschluss

Die LWU stellen alle einen Jahresabschluss nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) auf; die Gewobag veröffentlicht zusätzlich einen Abschluss nach IFRS. Der Jahresabschluss zeigt alle Vermögensgegenstände und Schulden eines Unternehmens sowie die vollständigen Aufwendungen und Erträge zum Abschlussstichtag.

Da die Anzahl der Wohnungen im Eigenbestand der LWU stark variiert, können nicht die absoluten Zahlen aus den Jahresabschlüssen direkt miteinander verglichen werden. Ein Vergleich wird erst durch die Bildung von Kennzahlen möglich (je m² Wfl.).

Umsatzerlöse

Umsätze bezeichnen Erträge, die ein Unternehmen im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit erzielt. Die Erträge entstehen aus der Vermietung ihrer Bestände (Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung) zusammen mit weiteren Erlösen, etwa aus dem Verkauf von Grundstücken oder der Verwaltung von Immobilien Dritter. Diese sind trotz der Kooperationsvereinbarung (Mieterhöhungsbegrenzung) im Frühjahr 2017 ständig gestiegen. Die Steigerung der Mieterträge der Gewobag ergeben zusätzlich sich aus dem Ankauf von Wohnungspaketen in 2018.

Mieten

Der Bestand im Rahmen der Kooperationsvereinbarung (KoopV) besteht aus Berliner Wohnungen, die zum Eigenbestand gehören sowie Wohnungen, die gepachtet sind. Für diese Bestände gilt die KoopV (Marktanteil: 19.6% aller Berliner Mietwohnungen).

Steigerungen der Durchschnittsmieten ergeben sich aus Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen, aus der Neuvermietung von Bestandswohnungen sowie aus Modernisierungsmieterhöhungen. Hierfür bestehen einzelne Begrenzungen durch die Vorgaben der KoopV. Bei Wiedervermietung einer Wohnung kann in der Regel eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete vorgenommen werden; hier greift das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) ein.

Betriebskosten

Grundsätzlich sind Betriebskosten in der Betriebskostenverordnung beschrieben. Kalte Betriebskosten sind alle Betriebskosten ohne die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung (z.B. Zahlungen für Straßenreinigung und Müllabfuhr, Grundsteuern, Wasser und Abwasser, Gartenpflege oder den Hauswart)

Instandhaltung der Immobilien

Die Aufwendungen für Instandhaltung setzen sich aus den in Rechnung gestellten Kosten der beauftragten Handwerker und dem zur Abwicklung der Aufträge bei den LWU anfallenden Aufwand für Planung, Beauftragung und Überwachung der Arbeiten zusammen.

Für das Geschäftsjahr 2019 ist bei fast allen Unternehmen ein Anstieg der durchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Die Ausgaben beliefen sich in 2019 auf 1,60 €/qm/Monat.

Frau Schumann fragt, ob die Aufwendungen für aktivierte Instandhaltungsleistungen hierin enthalten sind? Herr Kuhnert erwidert, dass es sich dabei um Aufwendungen der Gewinn- und Verlustrechnung handelt. Frau Schumann bittet darum, dass künftig auch die aktivierten Instandhaltungsleistungen einbezogen werden.

Schulden

In den Bilanzen der landeseigenen Wohnungsunternehmen besteht die Gesamtsumme der Schulden im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kapitalgebern (Schuldscheindarlehen). In diesem Zusammenhang fällt bei der Gewobag eine starke Zunahme in 2019 auf, die jedoch durch die Übernahme neuer Bestände begründet ist.

Hauswirtschaftsergebnis

Die Zahlen zum operativen Hausbewirtschaftungsergebnis sind eine wichtige Ergänzung zu den öffentlich bekannten Angaben. Sie beschreiben die Leistungsfähigkeit des Kerngeschäfts

der LWU, die Bewirtschaftung der Wohnungen und Gewerbeeinheiten. In den Berichtszeiträumen bis 2018 ist das Ergebnis ständig angestiegen. Für 2019 zeigt sich nunmehr ein differenziertes Bild, da bei den LWU unterschiedliche Investitionen in den Bestand vorgenommen wurden, die das Ergebnis belastet haben.

Jahresergebnisse 2019

Ein bedeutender Grund für den tendenziellen Rückgang der Jahresergebnisse 2019 gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind die um 131,6 Mio. € gestiegenen Abschreibungen auf das Anlagevermögen.

Die Gewinne bleiben weiterhin im Unternehmen und erhöhen damit das Eigenkapital der Unternehmen. Die Unternehmen haben durch den Verzicht des Gesellschafters Berlin auf Gewinnausschüttung schrittweise ihr Eigenkapital erhöhen können. Ihre Eigenkapitalquote stellt eine solide Ausgangslage etwa für Kreditaufnahmen dar.

Fazit

In dem Berichtsraum 2015 bis 2019 wurde auf der Grundlage der Kapitalausstattung ein solider Expansionskurs von Neubau und Bestandsankäufen umgesetzt. Aufgrund der Mieterträge ist auch die laufende Instandhaltung gesichert. Es besteht ein finanzieller Spielraum für eine sozialverträgliche Mietengestaltung bzw. Mietsenkung im Fall von Härtefallregeln.

Nachfragen und Diskussion:

Mehrheitlich haben die Mitglieder des Fachbeirates den öffentlichen Gesamtbericht für eine breite Öffentlichkeit begrüßt und der WVB für die Vorlage gedankt.

Herr Hunger erkundigt sich zu Beginn der Diskussion nach dem Ist-Zustand der Unternehmen und deren Risiken für die Zukunft. Konkret fragt er, welches Eigenkapital wird zukünftig benötigt und welche Zuführungen sind geplant. Auch vor dem Hintergrund, dass nach Jahren der Instandhaltung in den Großsiedlungen benötigte Modernisierungen absehbar sind z.B. Heerstraße. Des Weiteren möchte er wissen, wie die Anpassung der Förderregularien ab 2022 aussehen wird. Wie wird das Gleichgewicht zwischen Neubau und Modernisierung sichergestellt? Herrn Hunger vermutet, dass die wirtschaftliche Entwicklung der LWU nicht so weitergehen wird.

Herr Fuderholz unterstützt die Aufnahme von Empfehlungen für einen nächsten Bericht. Da es sich beim öffentlichen Gesamtbericht um eine Zusammenfassung eines nicht-öffentlichen Berichts handelt, möchte Herr Fuderholz wissen, wo Konflikte im Abstimmungsprozess des Berichts bestanden. Herr Fuderholz bemängelt eine ausreichende Detailliertheit bei den Daten zur Wirtschaftlichkeit der LWU und fragt nach der Aussagekraft für die Öffentlichkeit. Er hält z.B. die Situation der Gewobag aufgrund der niedrigen Eigenkapitalquote für schwer einschätzbar.

Herr Arenz möchte wissen, in welchem Ausmaß Eigenkapitalzuführungen durchgeführt wurden. Zum Jahresergebnis teilt Herr Arenz die wirtschaftliche Beurteilung der LWU durch die WVB auf S. 36 des Berichts. Trotz leicht sinkender Kapitalrendite in 2019 beurteilt Herr Arenz die Gesamtsituation positiv. Daraus ergibt sich für ihn eine ausreichende wirtschaftliche Grundlage für eine mieterfreundliche Mietentwicklung.

Herr Huttenloher fragt nach, welche öffentliche Förderungen in Anspruch genommen werden und wie der Zugang zu Grundstücken unterstützt wird?

Herr Kuhnert fasst in seiner ersten Erwiderung die vorliegenden Anmerkungen und Fragen zusammen. Einführend weist er darauf hin, dass, im Unterschied zum nicht-öffentlichen Bericht, sich im besonderen Maße bemüht wurde, eine verständlichere Sprache und aussagekräftigere Grafiken zu verwenden. Ein grundlegendes Problem in Bezug auf die Vergleichbarkeit der veröffentlichten Zahlen besteht aufgrund der unterschiedlichen Geschäftsberichtspraxis der LWU. Im Rahmen des Abstimmungsprozesses wurde von Seiten der WVB um eine stärkere Veröffentlichung von wirtschaftlichen Daten der LWU gerungen, erfolgreich zum Beispiel bei den Zahlen zur Hausbewirtschaftung. Dieser Abstimmungsprozess hat zwischen den LWU, der Verwaltung und der WVB stattgefunden. Herr Kuhnert ergänzt seinen vorangegangenen Vortrag mit dem Hinweis, dass bei den Zahlen zu den wirtschaftlichen Bilanzen der HOWOGE die Kosten des Schulbaus nicht enthalten sind.

Zur Frage der Eigenkapitalzufuhr von Herrn Arenz erläutert Herr Kuhnert, dass es keine Eigenkapitalzufuhr durch das Land Berlin in Form von Geldmitteln gegeben hat, abgesehen von Zuschüssen bei Vorkaufsrechtsfällen. Angesichts der Jahresüberschüsse ist auch keine Eigenkapitalzuführung erforderlich. Die erwirtschafteten Erträge werden als ausreichend für Investitionen angesehen. Es hat jedoch auf der Grundlage der Kooperationsvereinbarung eine Kapitalzufuhr durch Übernahme landeseigener Grundstücke gegeben. Zur Erläuterung der Eigenkapitalquote der Gewobag ergänzt Herr Kuhnert, dass dieser niedrige Ausweis war durch eine notwendige Korrektur der Bilanz im Jahr 2010 entstanden ist.

Herr Kuhnert antwortet auf Herrn Hunger, dass der Bericht durch die Darstellung der vergangenen Jahre keine Aussagen zu zukünftigen Entwicklungen enthalten kann. Viele Faktoren wirken jedoch auf die zukünftigen Entwicklungen und natürlich haben die Unternehmen Prognosen und planen eine ausreichende Ertragsentwicklung u.a. für kommende Investitionen in Bestandsausweitung und Bestandserhalt ein. Diese Plandaten sind aber nicht Teil der von den LWU zur Veröffentlichung freigegebenen Angaben. Herr Kuhnert greift die Frage auf, wie die Förderkulisse nach 2022 gestaltet werden sollte und regt dazu eine weiterführende Debatte im FBR an. Künftige Förderkonditionen sollten gestiegene Kosten ausgleichen.

Derzeit sieht die WVB keinen Zielkonflikt zwischen Neubau und Modernisierung, da das Neubau-Programm durchfinanziert ist und genügend wirtschaftlicher Spielraum auch für Bestandsanpassung besteht. Die Kosten für Anpassungen des Bestandes, wie z.B. an den demographischen Wandel durch Aufzugseinbau, werden zum Teil nicht rentabel sein und von den Unternehmen teilweise nicht als Mieterhöhung umgelegt werden können. Daraus können künftige Belastungen für das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung entstehen. Aber trotz des intensiven Neubaus darf die Instandhaltung nicht vernachlässigt werden, dies ist auch rückblickend nicht festzustellen.

Zum Thema Prognose erwidert Herr Kuhnert, dass die WVB keine öffentlichen Aussagen zu Prognosen geben kann, aber im Zuge der Berichterstattung einzelne Aspekte diskutiert werden.

Frau von der Aue kritisiert, dass der Bezug auf 2019 in der Beurteilung durch die WVB zu kurz gegriffen ist, da die zukünftigen Kosten nicht absehbar sind. Bei der Gewobag beinhalten z.B.

Neukäufe oder der Sanierungsbedarf künftige finanzielle Risiken. Ihrer Einschätzung nach schränken die möglichen Risiken die Neubautätigkeit ein. Frau von der Aue befürwortet für kommende Berichte eine Darstellung von zukünftigen Entwicklungen.

Frau Schumann vermisst Aussagen zur Liquidität der LWU. Weiter führt sie aus, dass aus ihrer Sicht die angegebene Eigenkapitalrendite nur eine bedingte Aussagekraft hat, da diese auf den Bestandswerten nach HGB und nicht auf Basis von Verkehrswerten beruht.

Frau Droste fragt nach der Zusammensetzung der Bestände nach der KoopV: Ob es sich dabei um Fonds handelt und ob diese im Rahmen der Vorgaben der Kooperationsvereinbarung erworben wurden? Bezugnehmend auf den Titel des Berichts möchte sie wissen, inwieweit die Investitionen der LWU in soziale Projekte erfasst sind und ob es eine Typologie der Wohnungsbestände gibt.

Herr Bernt findet die Ergebnisse der Leistungsfähigkeit der LWU bemerkenswert – trotz Ankauf teurer Bestände und einem Deckel auf die Erlöse ist die Geschäftsentwicklung gemäß dem Bericht positiv.

Herr Arenz fragt nach der Einschätzung der Tatsache, dass der Durchschnittswert der Eigenkapitalquote erstaunlich hoch ist. Herr Huttenloher ergänzt, dass die Transparenz für Außenstehende sehr wichtig und die Einschätzung der Eigenkapitalrendite nach den vorliegenden Zahlen schwierig ist.

Herr Kuhnert beschreibt, dass eine Erweiterung des Berichts mit den LWU nicht zu vereinbaren war. Er schlägt vor, dass für eine der nächsten FBR-Sitzungen von den interessierten Mitgliedern ein Vorschlag für Lageeinschätzungen zu Papier gebracht wird.

Herr Fuderholz erwidert dazu, dass es zum Thema Prognosen veröffentlichte Aussagen der Unternehmen über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung im Lagebericht gibt und dies in den Bericht einbezogen werden sollte. Er widerspricht der Einschätzung im Bericht, dass von den positiven Zahlen zu Jahresende 2019 auf eine positive Entwicklung in der Folgezeit geschlossen werden kann¹.

Herr Kuhnert ergänzt zum Thema Risikodarstellung, dass der FBR die Risiken im Markt diskutieren kann und aus den öffentlichen Lageberichten der LWU Aussagen über künftige Risiken entwickeln könnte. Das kann auch ein möglicher Unterstützungsbedarf für die LWU einbeziehen.

Den Gesellschaftern liegen weitergehende Informationen zur Beurteilung der Risikoabwägung vor. Unter anderem beinhaltet der nicht-öffentliche dreibändige Gesamtbericht Zahlen über die Entwicklung der letzten 5 Jahre und Planwerte für die folgenden 5 Jahre. Auch wird in dem vertraulichen Bericht die Liquiditätsentwicklung dargestellt.

¹ u.a. durch die Diskussion im Fachbeirat wurde die entsprechende Formulierung im Bericht folgendermaßen verändert: „Aus Sicht der WVB ist festzuhalten, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Jahr 2019 in der Lage waren, die ihnen übertragenen Aufgaben zu bewältigen. Sie hatten auch den finanziellen Spielraum, um eine sozialverträgliche Mietgestaltung und ggf. Mietabsenkungen bei sogenannten Härtefällen durchzuführen.“

Die WVB wird mit den LWU prüfen, inwieweit die prognostischen Ausführungen aus den veröffentlichten Lageberichten der Unternehmen in den öffentlichen Bericht übernommen werden können.

In diesem Zusammenhang weist Herr Huttenloher darauf hin, dass bereits die Risiken im öffentlichen Bericht auf S. 8 erwähnt wurden.

Frau von der Aue ergänzt grundsätzlich, dass mit einer steigenden Expansionsquote auch die Einnahmen steigen und sich der Ertrag vergrößert wird.

Herr Kuhnert antwortet an dieser Stelle auf die Fragen von Frau Droste: Es handelt sich bei der Erweiterung der Bestände nach KoopV nicht um den Ankauf von Fonds. Die Kosten des sozialen Managements der LWU sind im Bericht nicht dargestellt und sind bisher auch nicht erfasst worden. Die Typologie der Bestände aus dem nichtöffentlichen Bericht steht zur Veröffentlichung nicht zur Verfügung, Herr Kuhnert bietet aber an, die Ergänzung des öffentlichen Berichts um diesen Punkt bei den LWU nachzufragen. Weitere Informationen zu den Preisen der Ankäufe sind in der Regel vertraulich.

Herr Huttenloher bietet die Einberufung einer Arbeitsgruppe zur Entwicklung einer Stellungnahme zur Risikoeinschätzung an. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Fachbeirats, deren Gründung keiner formalen Beschlussfassung bedarf, können anschließend wieder im Fachbeirat zur Diskussion gestellt werden.

TOP 4 | Bericht aus dem Verwaltungsrat

Frau von der Aue berichtet von der Verwaltungsratssitzung am 1.12.2020. Der Arbeitsplan der WVB für die Jahre 2021/2022 wurde vom Vorstand vorgestellt und mit den Mitgliedern des Verwaltungsrats diskutiert.

Beim Fachthema Modernisierung wurde eine Ergänzung des Arbeitspunktes um die Befassung mit Unterstützungsmöglichkeiten für die LWU auf dem Weg zur klimagerechten Stadt durch Bestandsmodernisierung beschlossen. Die WVB soll die LWU daher bei der Strategieentwicklung im Umgang mit den Auswirkungen des Klimawandels beraten, wobei sowohl Rentabilität und Nachhaltigkeit als auch die Akzeptanz von Modernisierungsmaßnahmen durch die Mieter*innen zu berücksichtigen sind.

Zum Fachthema Neubau wurde im Rahmen des Verwaltungsrats über den Stand des Berichts der WVB zum Aufbau eigener Bau- und Planungskapazitäten bei den LWU berichtet. Der Auftrag des Senats an die WVB entstammt dem Handlungsprogramm des Senats zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und basiert auf mehrfachen Hinweisen der LWU, dass nicht ausreichend Bau- und Planungskapazitäten für die Beschleunigung des Neubaus vorhanden seien. Der Bericht befindet sich in Fertigstellung und soll im 1. Quartal 2021 vorliegen.

Zum Thema Vermietungsvorgaben wurde über die Weiterentwicklung des Berichts zur Kooperationsvereinbarung berichtet. Es ist unter anderem eine Präzisierung der Berichterstattung auf LOR-Prognoseräume (LOR = lebensweltlich orientierte Räume) geplant, wodurch eine kleinteiligere Auswertung der Daten möglich würde.

Frau von der Aue berichtet weiter aus dem Verwaltungsrat, dass zur geplanten Studie „Soziale Brennpunkte – Soziale Mischung“ nachgefragt wurde, inwiefern diese sich vom bereits bestehenden Monitoring Soziale Stadtentwicklung unterscheidet. Der Vorstand der WVB wies darauf hin, dass das Monitoring kaum Aussagen zum sozialen Zusammenhalt in den Quartieren und zu den Unterschieden zwischen Innen- und Außenbereich treffe, diese Fragen daher mit der geplanten Studie erforscht werden sollen. Auch eine Fachtagung zur Beleuchtung des Themas aus unterschiedlichen Perspektiven sei denkbar.

Beim Thema Shared Services wurde durch den Vorstand im Verwaltungsrat von der Vorbereitung der Ausschreibung für ein Strategiegutachten zu den Potentialen der Vereinheitlichung der IT-Landschaft der LWU berichtet. Eine wichtige Zielsetzung des Strategiegutachtens zur Digitalisierungsstrategie der LWU ist die Sicherstellung der Datensicherheit als gemeinsame Aufgabe der LWU. Die genauere Ausschreibung und der Leistungskatalog werden in einem Dialogverfahren mit den Senatsverwaltungen, den LWU und der WVB entstehen. In der Verwaltungsratssitzung wurde von den Beschäftigtenvertreter*innen Bedenken zur geplanten Studie geäußert, wenn diese Einfluss auf die Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter*innen hätte und die WVB dann ihre Kompetenzen überschreiten würde.

Nach Beschluss des Arbeitsplans durch den Verwaltungsrat folgte der Bericht des Vorstands der WVB zu laufenden Projekten und Arbeitsfeldern.

Der Vorstand berichtete im Rahmen der Verwaltungsratssitzung, dass der vertrauliche Gesamtbericht vor der Sommerpause erstellt wird und dann wahrscheinlich im UA BMC vorgestellt werden soll. Danach wird im Herbst der öffentliche Gesamtbericht erstellt.

Kritik gab es im Verwaltungsrat an der Zusammensetzung der AG WoVG, die einen Vorschlag zur Novellierung der Paragraphen zu den Mieterräten und Mieterbeiräten in Art. 2 WoVG erarbeitet hat. Herr Kuhnert stellt klar, dass es bei dieser AG ausschließlich um die Arbeitsbedingungen und die gesetzlichen Regelungen der Mieter*innengremien ging und deren Vertreter*innen deshalb in der AG überwogen. Gleichwohl waren auch eine Vertreterin der SenSW sowie ein Vertreter der LWU an der AG beteiligt. Der Vertreter der LWU hat sich vor den Sitzungen stets mit seinen Kolleg*innen der anderen LWU abgestimmt und so deren gemeinsame Meinung vertreten. Trotz divergierender Ansichten konnte letztendlich ein Konsens in der AG gefunden und ein von allen Beteiligten mitgetragener Vorschlag zur Gesetzesnovellierung erarbeitet werden.

Darüber hinaus wurde kurz über den Sachstandsbericht zu den Leitlinien für Beteiligung bei Modernisierungsprozessen berichtet. Es wird ein neuer Entwurf erarbeitet, der die bereits eingegangenen Anregungen und Kritik der Fachbeiratsmitglieder sowie der LWU berücksichtigt. Zur Weiterentwicklung der Leitlinien soll eine Arbeitsgruppe mit externer Moderation gegründet werden.

Der Entwurf der Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung wurde an die LWU weitergeleitet. Mitte Dezember findet ein Gespräch mit der Hausspitze und den LWU statt. Im Verwaltungsrat wurde Kritik daran geäußert, dass das Thema Neufassung der Kooperationsvereinbarung einerseits streng vertraulich behandelt wird, es andererseits in der Presse dazu jedoch bereits Berichterstattung gab.

Am Ende der Verwaltungsratssitzung wurde verkündet, dass Herr Kuhnert zum 31.01.2021 als Vorstandsmitglied der WVB ausscheidet, die Anstalt aber noch für drei Monate beratend begleiten wird. Herr Reil hat sich ausdrücklich bei Herrn Kuhnert für dessen Arbeit in den vergangenen Jahren bedankt.

Herr Kuhnert ergänzt zum Bericht von Frau von der Aue, dass die Anregung der Verwaltungsratsmitglieder zum Thema Unterstützung der LWU bei der Entwicklung einer Klimaschutzstrategie bei Modernisierungen im Arbeitsplan ergänzt wurde. Das Thema soll, unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte der Rentabilität und Wirtschaftlichkeit, nach erfolgter Auswertung der Warmmietenstudie bearbeitet werden.

Herr Fuderholz merkt an, dass der Arbeitsplan sehr umfassend ist und all die genannten Themen und Projekten innerhalb des kurzen Zeitraums schwer bearbeitbar scheinen. Er fragt, ob der Arbeitsplan von der WVB selbst erarbeitet wurde oder sich primär aus Anregungen des Verwaltungsrats besteht.

Zum Thema Klimaschutz bei Modernisierungsmaßnahmen regt Herr Arenz an, diesen Aspekt auch bei Neubauvorhaben stärker ins Zentrum zu rücken. Er bittet die WVB, diesbezüglich Anregungen für die LWU zu entwickeln, bspw. zum Einsatz nachhaltiger Baustoffe.

Frau Dr. Droste regt an, angeregt durch die Behandlung des Themas im AGH, die Aufgabenstellung von gemeinschaftsorientierten, sozial inklusiven Wohnangeboten der LWU in die Arbeitsplanung mitaufzunehmen.

Herr Kuhnert erläutert, dass der Arbeitsplan von der WVB entwickelt wurde. Er sei sicherlich sehr umfassend und ambitioniert, es gäbe aber auch Möglichkeiten für Anpassungen und Änderungen der Schwerpunktsetzungen durch ergänzende Beschlüsse vom Verwaltungsrat oder Fachbeirat.

Weiter erklärt Herr Kuhnert, dass die Klimaschutzvereinbarungen im Neubau im Land Berlin erfüllt bzw. sogar übererfüllt werden und es bereits eine Vielzahl an Studien zu diesem Thema gibt. Zur Bearbeitung des Themas speziell für den Neubau reichen die Kapazitäten der WVB leider nicht aus.

Das Thema gemeinschaftlich orientiertes Wohnen erachtet Herr Kuhnert als sehr wichtig und zukunftsweisend und schlägt deshalb vor, dieses im Jahr 2022 aufzugreifen. Er verwies auf die Beratung des Fachbeirats mit Frau Braunert-Rümenapf, Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderung, im März 2019, die WVB wolle das Gespräch mit der Landesbeauftragten fortsetzen.

TOP 5 | Bericht des Vorstands der WVB – mündliche Aktualisierung

Herr Kuhnert berichtet über die aktuellen Entwicklungen seit der letzten Fachbeiratssitzung.

- Der öffentliche Gesamtbericht wurde fertiggestellt und wird dieses Jahr noch veröffentlicht (siehe TOP 3).
- Die WVB kommt dem Berichtsauftrag des Senats zum Thema Aufbau eigener Bau- und Planungskapazitäten durch die LWU nach. Der Bericht befindet sich in Fertigstellung und soll im 1. Quartal 2021 vorliegen.

- Zur geplanten IT-Studie wird noch einmal klargestellt, dass es sich dabei nicht um Anregungen zur Softwarenutzung durch die LWU handelt, sondern das Thema Datensicherheit im Mittelpunkt der Studie steht. Gemeinsam mit den LWU und in enger Begleitung durch SenFin wird ein Workshop zur Erarbeitung der Grundlagen für die Ausschreibung der Studie durchgeführt.
- Im Kontext des Gesetzesnovellierungsprozesses des WoVG wird derzeit eine Dokumentation zur Arbeit der AG WoVG zur Überarbeitung der Paragraphen zu den Mieter*innengremien erarbeitet. Die Dokumentation enthält den Entwurf des Gesetzestextes inkl. Stellungnahmen unterschiedlicher Beteiligter sowie die Protokolle der Arbeitsgruppe. Sobald die Dokumentation fertig ist, wird sie auch an die Mitglieder des Fachbeirats versendet.
- Weiter wird intensiv an den Leitlinien zur Beteiligung bei Modernisierung gearbeitet. Die Anregungen des Fachbeirats und der LWU werden in den überarbeiteten Vorschlag eingehen und weiterentwickelt. Sobald dieser mit den LWU erstmalig diskutiert wurde, wird der Entwurf dem Fachbeirat zur erneuten Beratung vorgelegt.

TOP 6 | Arbeitsplan des Fachbeirats

a) Sitzungstermine

Die erste Sitzung des Fachbeirats im nächsten Jahr wird am 27.01.2021 stattfinden. Die Abstimmung hat folgende Termine ergeben: Die zweite Sitzung findet am 24.3.2021 statt, die dritte Sitzung am 2.6.2021. Die Termine für das zweite Halbjahr sollen in der März Sitzung festgelegt werden.

b) Themensammlung

Herr Fuderholz schlägt vor, sich bei der Festlegung der Themenschwerpunkte der Sitzungen des Fachbeirats am Arbeitsplan der WVB zu orientieren. In jeder Sitzung sollte ein großer Themenschwerpunkt gesetzt werden.

Frau Dr. Droste gibt zu bedenken, dass im Januar bereits das Thema Selbstevaluation des Fachbeirats auf der Agenda steht. Sie merkt an, dass sie im Januar auch gerne kurz über den aktuellen Stand des Leitbilds „Berlin vermietet fair“ berichten möchte.

Herr Dr. Hunger hat bereits per Mail das Thema „Soziale und bauliche Herausforderungen in den Berliner Großsiedlungen“ vorgeschlagen. Die LWU haben einen Großteil ihrer Siedlungsbestände in Großsiedlungen, in denen auch die meisten Neubauaktivitäten stattfinden. Hier spielen das Thema Belegungspolitik und Gemeinwohlorientierung eine große Rolle. Herr Hunger bietet an, im Vorstand des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V. anzufragen, ob jemand einen Input zu dem Thema in einer der nächsten Fachbeiratssitzungen geben könnte.

Herr Arenz äußert Bedenken an der Zielrichtung des Statements von Herrn Dr. Hunger und bezieht sich dabei auf die Frage nach den „Grenzen der Integrationsfähigkeit der Nachbarschaften“. Er ist der Meinung, dass die LWU – auch in Großsiedlungen - noch viel mehr geförderte Wohnungen mit Belegungsbindung zur Verfügung stellen sollten.

Frau Pätzold stellt die Frage, mit welchem Ziel die Schwerpunktthemen diskutiert werden sollen und was die Konsequenz der Befassung mit diesen Themen ist? Ihr ist nicht klar, worin die Arbeit und die Diskussionsergebnisse des Fachbeirats münden.

Herr Taheri entgegnet auf die Frage von Frau Pätzold, dass die Arbeit des Fachbeirats auf die Beratung des Vorstands der WVB zielt. Die Stellungnahmen des Fachbeirats werden über den Vorstand der WVB an den Senat, an die Mieterräte und Mieterbeiräte sowie an weitere Adressat*innen weitergeleitet. Dennoch bleiben manche Diskussionen ohne Ergebnisse. Dieses Problems sind sich der Fachbeirat und der Vorstand der WVB bewusst, weshalb die Beratungsmethodik ein Thema der Selbstevaluation des Fachbeirats ist.

Herr Fuderholz ergänzt, dass die vergangenen Sitzungen des Fachbeirats dem Kennenlernen der LWU und der WVB gewidmet waren und inhaltliche Schwerpunktthemen sich meist spontan ergeben haben. Da manche Themen dabei aber stets zu kurz kamen, plädiert er für die Setzung eines Schwerpunktthemas je Sitzung, die mit dem Arbeitsplan der WVB verknüpft sind. Der Fachbeirat berät den Vorstand zu den unterschiedlichen Schwerpunktthemen und macht Vorschläge für die weitere Bearbeitung. Herr Fuderholz schlägt vor, das Thema Strukturen und Volumina der Neubautätigkeiten der LWU in der nächsten Sitzung zu diskutieren. In den kommenden Jahren ist ein extrem hohes Neubauvolumen von neuer Dimension geplant, mit dem sich der Fachbeirat auseinandersetzen sollte.

Frau von der Aue merkt an, dass einige Themen des Arbeitsplans der WVB bereits sehr umfassend im Fachbeirat besprochen wurden. Sie regt an, beim Thema Herausforderungen der Großsiedlungen Vertreter*innen der LWU in die Sitzung einzuladen und von der Praxiserfahrung zu lernen.

Herr Kuhnert bedankt sich für die zahlreichen Anregungen und unterstützt, sofern der Fachbeirat dem zustimmt, den Vorschlag der thematischen Schwerpunktsetzung je Sitzung. Zum Thema Neubau liegt eine Reihe von Empfehlungen aus der ersten großen Studie mit dem BBU vor, die gemeinsam mit den LWU im Rahmen einer Fachbeiratssitzung diskutiert werden könnten. Die Studie zum Aufbau eigener Bau- und Planungskapazitäten durch die LWU wird erst im ersten Quartal abgeschlossen werden und kann erst nach Abstimmung mit den LWU und den Senatsverwaltungen im Fachbeirat diskutiert werden. Insofern würde sich dieses Thema z. B. für die Juni-Sitzung anbieten.

Zum Thema Großwohnsiedlungen schlägt Herr Kuhnert vor, nicht nur ein Statement sondern mehrere Perspektiven in die Diskussion einzubringen. Herr Hunger begrüßt den Vorschlag, verschiedene auch divergierende Ansicht zu diskutieren und berichtet von sehr komplexen Fallstudienberichten, die er gerne in die Diskussion einbringen kann.

Herr Taheri schlägt vor, die Themen für die Januar-Sitzung und März-Sitzung festzulegen. Das Thema der Januar-Sitzung ist bereits gesetzt, für die März-Sitzung gibt es eine Abstimmung, ob das Thema Vermietung oder das Thema Großsiedlungen schwerpunktmäßig bearbeitet werden soll. Die Mehrheit entscheidet sich für das Thema Vermietung.

- **Thema für die die Sitzung 27.1.2021:** Selbstevaluation des Fachbeirats, Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung, Kurzbericht Stand Leitbild "Berlin vermietet fair"

- **Thema für die die Sitzung 24.3.2021:** Vermietungspraxis der LWU
- **Themenvorschlag für die Sitzung am 2.6.2021:** Neubau, Bericht über die Studie zum Aufbau eigener Bau- und Planungskapazitäten durch die LWU

Herr Taheri bedankt sich bei den Mitgliedern für die angeregte Diskussion, wünscht einen angenehmen Jahreswechsel und verabschiedet sich bei den Teilnehmenden.

Rouzbeh Taheri
(Vorsitzender des Fachbeirats)

Katharina Berten
(WVB, Protokoll)

Carina Diesenreiter
(WVB, Protokoll)

Anlagen

- Präsentation des Vorstands zum öffentlichen Gesamtbericht „Wirtschaftlich solide – sozial orientiert - Die sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2019“
- Arbeitsplan der WVB für die Jahre 2021/2022 (in der vom Verwaltungsrat am 01.12.2020 beschlossenen Fassung)