

Protokoll der 8. Fachbeiratssitzung vom 14.03.2018 von 17:00-20.00 Uhr

Stand: 10.04.2018

Ort: Atelier der GESOBAU AG, Senftenberger Ring 24, 13435 Berlin

Beginn:

17:10 Uhr

Sitzungsleitung: Rouzbeh Taheri

Anwesende:

- Horst Arenz
- Kerima Bouali
- Dr. Christiane Droste
- Christian Huttenloher
- Maren Kern
- Christian Knorr
- Regina Schödl
- Hildegrad Schumann
- Susanne Stumpenhusen

Entschuldigt:

- Prof. Dr. Jürgen Aring
- Dr. Matthias Bernt
- Prof. Dr. Vanessa Carlow
- Günther Fuderholz
- Hendrik Jellema
- Gisela von der Aue
- Prof. Ariane Waegner
- Reiner Wild
- Doro Zinke

Gäste:

- Jörg Franzen
- Lars Holborn
- Kirsten Huthmann
- Jan Kuhnert
- Katharina Mayer
- Philipp Mühlberg
- Markus Tegeler (Protokoll)

Tagesordnungspunkte

TOP 1 Protokoll vom 24.01.2018

TOP 2 Vortrag von Herrn Jörg Franzen zum Thema Modernisierungsstrategien der GESOBAU

TOP 3 Vorstellung der Wohnungstauschbörse

TOP 4 Bericht des Vorstandes der WVB

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass der Fachbeirat beschlussfähig ist.

Frau Schödl stellt Frau Mayer vor, die an der FH Potsdam ihren Master in Urbaner Zukunft macht und in den nächsten sieben Monaten ein Praktikum beim Paritätischer Wohlfahrtsverband Berlin absolviert. Frau Schödl bittet darum, Frau Mayer an dieser und den folgenden Sitzungen des Fachbeirats teilnehmen zu lassen. Die Vertraulichkeit ist durch eine entsprechende Klausel im Praktikantenvertrag gewährleistet. Von Seiten der Anwesenden bestehen keine Einwände.

Zu TOP 1: Protokoll vom 24.01.2018

Frau Kern bittet darum, die Anmerkungen zu berücksichtigen, die sie der Wohnraumversorgung per Mail vorab geschickt hat. Herr Kuhnert erläutert, dass diese Anmerkungen krankheitsbedingt nicht mehr in die vorliegende Version des Protokolls eingearbeitet werden konnten. Da es sich ausschließlich um Ergänzungen zu Redebeiträgen von Frau Kern handelt, schlägt Herr Taheri vor, diese wie von Frau Kern erbeten, zu übernehmen. Dagegen bestehen keine Einwände.

Das Protokoll der 7. Fachbeiratssitzung am 24.01.2018 in der Version vom 13.02.2018 wird mit den o.g. Änderungen einstimmig bestätigt.

Zu TOP 2 : Vortrag von Herrn Jörg Franzen zum Thema Modernisierungsstrategien der GESOBAU

Herr Franzen stellt die GESOBAU AG vor, wobei er in seinen Ausführungen über das Thema Modernisierungsstrategien hinaus auch auf die Neubaustrategie des Unternehmens eingeht. Die Zahlen in seinem Vortrag beziehen sich auf das Jahr 2016, da die Zahlen für 2017 noch nicht veröffentlicht sind.

Auf Nachfrage von Frau Schumann informiert Herr Franzen, dass die GESOBAU über stille Reserven verfügt, ohne diese jedoch zu beziffern.

In Ergänzung seiner Präsentation, die als Anlage dem Protokoll beigelegt ist, berichtet Herr Franzen, dass die GESOBAU seit 2008 im bundesweiten Vergleich die höchsten Investitionen je Quadratmeter Wohnfläche im Bestand getätigt hat. Im Zusammenhang mit dem Wohnungsneubau berichtet er, dass das Unternehmen durch den Wegfall bzw. der Verzögerung großer Neubauprojekte wie der Elisabethhaue und dem Kurt-Schumacher-Quartier sowie das

Scheitern des Ankaufs von Bundeswohnungen vor die Herausforderung gestellt ist, diese Projekte auszugleichen, um die geplante Erweiterung des Wohnungsbestands zu realisieren.

Bei der Vorstellung des Neubaubeispiels Mendelstraße in Pankow ergänzt Herr Franzen, dass hier 50% kleine Wohnungen entstehen und als Sonderwohnform Seniorenwohnungen mit Gemeinschaftsräumen vorgesehen sind. Auch im Projekt Stadtgut Hellersdorf werden aufgrund der Nachfrage durch Senior*innen und Studierende 50% kleine Wohnungen gebaut. Hier sind jedoch auch Familienwohnungen geplant.

Bei der Vorstellung der Modernisierungsmaßnahmen im Märkischen Viertel hebt Herr Franzen die annähernd warmmietenneutrale Modernisierung der 15.000 Bestandswohnungen hervor, betont jedoch, dass dies aufgrund von sehr hohen Heizkosten zuvor möglich war. Die Modernisierungsmaßnahmen führten zu einer erheblichen Einsparung des Heizenergiebedarfs. Die GESOBAU konnte die Vertragslaufzeit mit dem Versorgungsunternehmen von 2065 auf 2020 verringern. Das Unternehmen verhandelt zur Zeit mit dem Versorger über eine vollständige Umstellung auf erneuerbare Energien.

Zum Thema Modernisierungsstrategie erläutert Herr Franzen, dass alle Wohnungsbaugesellschaften zur Zeit große Schwierigkeiten haben, Fachfirmen für ihre Modernisierungsmaßnahmen zu finden. Bei einer Instandsetzung/Modernisierung von ein oder zwei Gewerke im gesamten Objekt wird auf eine Modernisierungsumlage verzichtet. Auf Nachfrage von Herrn Taheri, woher die Grundstücke für die beiden Neubaubeispiele kamen, antwortet Herr Franzen, dass die GESOBAU das Stadtgut Hellersdorf durch Einbringung des Landes Berlin erhalten hat und die Mendelstraße teilweise auf einem eigenen sowie auf einem Grundstück realisiert wird, das von der BSR angekauft wurde.

Auf die Frage nach dem Ansatz des „Loan to Value“ Werts erläutert Herr Franzen, dass in der Bilanz die Buchwerte berücksichtigt sind, während die GESOBAU intern kalkulatorisch mit dem 14fachen Wert rechnet. Derzeit übliche Werte bis zum 30fachen sind seiner Einschätzung nach viel zu hoch angesetzt.

Frau Bouali erkundigt sich, ob das Beispiel der warmmietenneutralen Modernisierung im Märkischen Viertel als Muster für westdeutsche Großsiedlungen dienen könnte, was Herr Franzen mit dem Hinweis auf den vorgefundenen Zustand der Gebäudetechnik verneint. Nur durch die zuvor sehr hohen Nebenkosten bestand hier die Möglichkeit für eine trotz Modernisierungsumlage nahezu gleichbleibende Warmmiete. Zur Frage nach der verwendeten Wärmedämmung erläutert Herr Franzen, dass eine mineralische Dämmung nach der jeweils gültigen EnEV verwendet wurde. Im Neubau vermeidet die GESOBAU eine Außendämmung, um künftige Probleme mit den verwendeten Baustoffen zu vermeiden.

Herr Kuhnert zeigt sich beeindruckt davon, dass es der GESOBAU gelungen ist, die Laufzeit des Vertrags mit dem Energieversorger signifikant zu verkürzen und fragt, ob die GESOBAU anderen Unternehmen, die ähnliche Verträge haben, diesbezüglich Anregungen geben kann. Herr Franzen weist darauf hin, dass in diesem Fall im Vertrag der Abnahmepreis und nicht die Menge vereinbart war, sodass die GESOBAU durch die deutliche Verringerung des Verbrauchs in einer guten Verhandlungsposition war.

Herr Huttenloher fragt nach, ob es durch die geplante Umstellung auf erneuerbare Energien zu Preissteigerungen kommen wird. Herr Franzen erläutert, dass der Preis mit hoher Wahrscheinlichkeit unter dem Gaspreis liegen wird und dadurch für die Mieter*innen günstiger wird.

Darüber hinaus berichtet Herr Franzen von dem Angebot einer Energieberatung und des Einbaus von Smartmetern in Kooperation mit dem Energieversorger vor einigen Jahren. Von den 15.000 Haushalten im Märkischen Viertel haben ca. 80 das Angebot angenommen.

Frau Kern bestätigt die Erfahrung, dass Energieberatung nur extrem zögerlich in Anspruch genommen wird und betont, dass die warmmietenneutrale Modernisierung im Märkischen Viertel ein deutschlandweit einmaliges Projekt war, das nur aufgrund der besonderen Voraussetzung gelungen ist. Herr Taheri betont, dass die GESOBAU mit dem Märkischen Viertel die Messlatte sehr hoch gehängt hat und eine Annäherung an die Warmmietenneutralität bei Modernisierung das Ziel der Landeseigenen sein muss.

Auch Frau Schumann weist darauf hin, dass die Sozialverträglichkeit von Modernisierungsmaßnahmen sehr davon abhängt, was wann zu welchen Kosten gemacht wird. Sie regt an, sich vom Begriff der Warmmietenneutralität zu verabschieden und stattdessen ein verträgliches Verhältnis zwischen Bruttowarmmiete und Einkommen anzustreben.

Herr Franzen erläutert, dass die Baukosten für die Modernisierung im Märkischen Viertel etwa 600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen haben, während sie heute im Altbestand teilweise bei 1.600 bis 1.800 Euro liegen.

Herr Huttenloher wirft ein, dass es immer auf die Rahmenbedingungen für Modernisierungsprojekte ankommt und führt das Beispiel Potsdam-Drewitz an, wo durch eine hohe Förderung ähnlich geringe Belastungen für Mieter*innen erreicht wurden.

Frau Bouali fordert, genau auszuloten zwischen der Machbarkeit von energetischen Maßnahmen und der Bezahlbarkeit dieser Maßnahmen für die Mieter*innen.

Auf die Frage von Herrn Arenz zur Übertragbarkeit der warmmietenneutralen Modernisierung im Märkischen Viertel auf alle Bestände, betont Herr Franzen, dass die Landeseigenen individuell sozialverträgliche Modernisierungsmaßnahmen durchführen, die berücksichtigen, was Mieter*innen finanziell leisten können.

Frau Droste erkundigt sich, ob es durch die Neubauaktivitäten der GESOBAU zu einem Zuwachs bei Wohnungen im geschützten Marktsegment kommt und ob auch große 4-5 Zimmer Wohnungen hierfür zur Verfügung stehen und schaltbare, flexible Grundrisse geplant werden. Herr Franzen erläutert, dass alle landeseigenen Gesellschaften die vereinbarten jährlichen Quoten, wie die 60% Neuvermietung an WBS Berechtigte und die Quoten für besondere Bedarfsgruppen aktuell, übererfüllen. Für das geschützte Marktsegment werden auch große Wohnungen angeboten, wobei es keine spezielle Planung bei den Neubauvorhaben gibt. Die Landeseigenen setzen flexible Grundrisse im Rahmen ihrer Typenhausentwicklung um.

Auf Nachfrage von Frau Schödl, inwieweit die GESOBAU mit freien Trägern bei der Versorgung besondere Bedarfsgruppen kooperiert - beispielsweise vermittelt durch die neu gegründete Agentur INKLUSIV WOHNEN - erläutert Herr Franzen, dass die GESOBAU seit vielen Jahren mit zahlreichen Trägern kooperiert. Er bittet Frau Schödl diesbezüglich Kontakt mit der Sozialmanagerin der GESOBAU, Frau Böhm, aufzunehmen.

Zu TOP 3: Vorstellung der Wohnungstauschbörse

Herr Holborn stellt in seiner Funktion als Vorsitzender einer unternehmensübergreifenden Arbeitsgruppe der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften den Arbeitsstand zur Wohnungstauschbörse vor. Wie in der Kooperationsvereinbarung verabredet, soll das Instrument einen Beitrag zur Optimierung der Wohnungsbelegung der landeseigenen Wohnungsunternehmen leisten.

Als besondere Herausforderung stellt Herr Holborn den Datenschutz für diese Plattform dar, die Informationen aus allen sechs Unternehmen vereint. Aus Sicherheitsgründen müssen sich die teilnehmenden Mieter*innen zunächst mit einer Emailadresse bei ihrem Unternehmen registrieren lassen.

Berechtigte Tauschpartner sind Mieter*innen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen. Die Mieter*innen treten grundsätzlich in die Mietkonditionen der Vormieter*innen ein. Ein Neuvermietungsaufschlag wird dabei nicht erhoben. Eine Wohnungstauschprämie ist nicht vorgesehen, individuelle Umzugsbeihilfen jedoch möglich.

Die Wohnungstauschbörse soll auf der Seite inberlinwohnen.de angesiedelt werden und in der zweiten Jahreshälfte 2018 online gehen.

Auf Nachfrage von Frau Schödl erklärt Herr Holborn, dass im Moment nur ein direkter Tausch Wohnung gegen Wohnung und kein Dreier- oder Ringtausch vorgesehen ist. Dies könnte ggf. zu einem späteren Zeitpunkt möglich gemacht werden.

Auf die Rückfrage von Frau Droste, ob es neben den im Vortrag erwähnten noch weitere Kriterien zur Auswahl von Tauschkandidat*innen gibt, erwidert Herr Holborn, dass dies nicht der Fall ist. Ein Tausch könnte dann scheitern, wenn grundsätzliche Voraussetzungen wie die Abnahme der Wohnung nicht erfüllt werden.

Eine Ausnahme bilden geförderte Wohnungen. Hier muss erneut der WBS-Anspruch der beteiligten Mietparteien geprüft werden. Dies kann laut Herrn Mühlberg dann zu einem Problem werden, wenn der WBS-Anspruch der Mietpartei einer geförderten Wohnung inzwischen nicht mehr besteht und sie aber in eine andere gebundene Wohnung tauschen möchte.

Herr Taheri begrüßt das Projekt und ist von seinem Erfolg überzeugt.

Frau Kern berichtet ebenfalls von jahrelangen Versuchen von Genossenschaften zum Wohnungstausch, die kaum Resultate zeigten und warnt vor zu hohen Erwartungen.

Herr Kuhnert führt an, dass die geplante Wohnungstauschbörse durch die 300.000 Wohnungen der Landeseigenen eine deutlich höhere Attraktivität erreichen kann. Entscheidend ist dabei, dass die Zielgruppen, insbesondere die älteren Mieter*innen, erreicht werden. Herr Mühlberg berichtet, dass darüber nachgedacht wird, auch die berlinovo in das Projekt einzubeziehen, um die Wohnungszahlen weiter zu erhöhen.

Auf die Frage von Herrn Huttenloher, ob es eine Bedarfsanalyse für das Projekt gab, erwidert Herr Mühlberg, dass es seit Jahren diesbezügliche Forderungen an die kommunale Wohnungswirtschaft gibt, die „ungenutzten“ Wohnraumpotenziale bei den Wohnungsbaugesellschaften zu heben, die auch Eingang in die Koalitionsvereinbarung gefunden haben.

Herr Franzen weist auf Erfahrungen der ProPotsdam hin, die einen Wohnungstausch seit drei Jahren anbieten und jedes Jahr weniger als 20 Teilnehmer*innen haben. Falls das Pro-

jekt Erfolg haben sollte, wird sich dadurch die jetzt schon geringe Fluktuation weiter verringern.

Zu TOP 4: Bericht des Vorstandes der WVB

Auf Nachfrage von Herrn Knorr berichtet Herr Kuhnert, dass sich die AG Wahlordnung regelmäßig trifft und bereits einige Grundsatzentscheidungen im Konsens getroffen hat. Ein Ergebnis soll Ende Mai vorliegen und am 30.05.2018 im Fachbeirat vorgestellt werden.

Der weitere Bericht des Vorstandes der WVB wird auf die kommende Sitzung des Fachbeirats verschoben.

Zu TOP 5 Sonstiges

Es werden an die Mitglieder des Fachbeirats Formulare zur Aufwandsentschädigung mit der Bitte verteilt, diese ausgefüllt an die Wohnraumversorgung zurückzugeben. Dieses Formular wird dem Protokoll beigelegt.

Die Langfassung der Dokumentation zur Mieterbeiräte/Mieterräte Konferenz 2017 kann als PDF-Dokument von der Internetseite der WVB heruntergeladen werden und wird darüber hinaus separat in Papierform an die Mitglieder*innen des Fachbeirats verteilt.

Auf Nachfrage von Frau Droste teilt Herr Kuhnert mit, dass der Leitfaden "Zehn Parameter für einen kostengünstigen Wohnungsbau" noch nicht fertiggestellt ist.

Auf die Frage von Herr Kuhnert, welche weiteren Themen vom Fachbeirat behandelt werden sollen, teilt Herr Taheri mit, dass das Programm für 2018 bereits voll ist, er jedoch gerne bereits jetzt Vorschläge für 2019 entgegen nimmt.

Ende: 20:00 Uhr

Rouzbeh Taheri
(Vorsitzender Fachbeirat)

Markus Tegeler
(Protokoll)