

Protokoll der 4. Sitzung des Verwaltungsrates der WVB

Termin: 21.02.18, 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Veranstaltungsort: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Württembergische Str. 6, 10707 Berlin, Raum: 1401

Teilnehmer*innen: Dr. Jochen Lang, Thomas Brand, Hans-Jürgen Reil, Karola Scherler, Beate Züchner, Gisela von der Aue, Reiner Wild, Beate Baier, Sabine Herbst, Andreas Kloß, Jörn Lorenz, Anja Scholze (entschuldigt ab 11 Uhr)

Entschuldigt: Martina Pirch, Dieter Schippers, Martina Schellrath, Philipp Mühlberg (WVB)

Gäste: Sigrid Braatz, Jan Kuhnert (WVB), Katharina Berten (WVB, Protokoll), Christian Krüger (WVB, Protokoll)

Vor Eintritt in die Tagesordnung stimmt der Verwaltungsrat der Teilnahme der Gäste zu.

Herr Reil schlägt vor, die Tagesordnung insoweit zu ändern, dass der TOP 3 „Aufwandsentschädigung für Mitglieder des Fachbeirates“ vor dem TOP 2 „Wirtschaftsplan der WVB“ behandelt wird, weil sich aus dem Beschluss zu TOP 3 Änderungen für den Wirtschaftsplanentwurf ergeben könnten. Der Tagesordnung in der geänderten Fassung wird einstimmig zugestimmt.

Herr Dr. Lang schlägt für den zeitlichen Ablauf der Sitzung vor, den Wirtschaftsplanentwurf der WVB spätestens ab 11 Uhr zu behandeln.

TOP 1 Arbeitsstand der WVB

Herr Kuhnert stellt den Bericht des Vorstandes der WVB zum Arbeitsstand vor. (Anlage 1 Präsentation). Grundlage der Aktivitäten in 2017 und 2018 sei der vom Verwaltungsrat am 26.01.2017 beschlossene Arbeitsplan der WVB für 2017/2018.

a. Mieterratswahlen

Zur Umsetzung des Beschlusses des Verwaltungsrates am 20.09.18 habe der Vorstand der WVB eine Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der Wahlordnung und Mustersatzung für Mieterräte im Dezember 2017 konstituiert. Diese besteht aus 6 Vertreter*innen der Mieterräte, 6 Vertreter*innen der Mieterbeiräte, 2 Vertreter*innen der landeseigenen Wohnungsunterneh-

men und aus den beiden Vorstandsmitgliedern der WVB. Für eine unabhängige Leitung des Diskussionsprozesses habe der Vorstand Ende 2017 eine externe Moderation ausgeschrieben und beauftragt. Endergebnisse der AG Wahlordnung werden Ende April erwartet. Der Zeitplan sei auf den Wahlauftrag der Gewobag im 1. Quartal 2019 und einer vorherigen Bestätigung einer neuen Wahlordnung durch den Aufsichtsrat des Unternehmens abgestimmt. Herr Kuhnert berichtet zum aktuellen Diskussionsstand. Auf Nachfrage zum Beschlussverfahren, stellt Herr Kuhnert klar, dass Lösungsvorschläge im Konsens angestrebt werden, bei Entscheidungen im Dissens werden die Voten entsprechend dokumentiert.

Herr Dr. Lang bittet nach Abschluss des Diskussionsprozesses um eine Zusammenfassung für die Mitglieder des Verwaltungsrats.

b. Mieterräte

Im Rahmen ihrer Aufgaben begleitet der Vorstand der WVB kontinuierlich die Arbeit der Mieterräte. Unter anderem werden regelmäßige Koordinierungstreffen mit den Vorsitzenden und Stellvertreter*innen der Mieterräte durchgeführt (nächster Termin: 01.03.2018), Schulungen angeboten (nächster Termin: 15.03.2018) und sich im Arbeitskreis Mieterräte mit den Koordinator*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen ausgetauscht (nächster Termin: 12.04.2018).

Der Vorstand arbeitet im Moment an einer Evaluation der Mietermitbestimmung in Bezug auf die Arbeitsbedingungen der Mieterräte und deren Beteiligung an der Investitionsplanung der Unternehmen, welche im Sommer 2018 vorgestellt wird.

Bis jetzt hätten zwei Schulungen zu den Themen „Rolle der Mieterräte“ und „Mitglieder im Aufsichtsrat“ stattgefunden. Die 3. Schulung sei für Mitte März zu betriebswirtschaftlichen Grundlagen geplant, um den Aufbau der betriebswirtschaftlichen Kompetenzen der Mieteratsmitglieder zu unterstützen. Die Schulungen werden in Zusammenarbeit mit externen Referenten durchgeführt. Eine weitere Schulung zum Thema Investitionsplanung sei im Moment nicht geplant, da der Bericht zur Erfahrung der Mieterräte bei der Beteiligung an der Investitionsplanung noch ausstehe. Eine zukünftige Absprache der Schulungsthemen mit den Unternehmen sei möglich, jedoch sei das Fortbildungsangebot der Unternehmen sehr unterschiedlich.

Im Arbeitskreis Mieterräte tauschen sich alle halbe Jahre für die Betreuung der Mieterräte zuständige Vertreter*innen der Unternehmen mit dem Vorstand der WVB aus.

Ein Mitglied des Verwaltungsrats merkt an dieser Stelle an, dass es wichtig sei, dass das Aufsichtsratsmitglied der Mieterräte trotz Ehrenamt den Arbeitsaufwand leisten könne. Daher weist Herr Kuhnert darauf hin, dass auch die Unternehmen den Mitgliedern im Aufsichtsrat Schulungsunterlagen zur Verfügung stellen würden. Auf die Frage nach der Vernetzung der Mieteratsmitglieder in den Aufsichtsräten, erläutert Herr Kuhnert, dass dies der WVB nicht bekannt sei und der Bedarf aufgrund der Vernetzung in den Koordinierungstreffen im Moment seiner Einschätzung nach nicht bestünde.

c. Gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte

Herr Kuhnert berichtet von der sehr guten Resonanz und positiven Auswertung der ersten gemeinsamen Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte. (Siehe auch Tischvorlage Doku-

mentation Konferenz). Es hätten über 150 Vertreter*innen der Mieterräte und Mieterbeiräte sowie Gäste der Organe der WVB an der Konferenz teilgenommen. Auf großes Interesse im Programm sei der Einführungsvortrag von Herrn Thies - Geschäftsführer der Wohnbau Gießen GmbH - gestoßen, der das seit Jahren praktizierte Modell der Unternehmensmieterräte der Wohnbau Gießen GmbH, vorgestellt habe.

d. Vergleichsstudie Sanierungsstrategien

Herr Kuhnert erläutert die Fragestellung der Studie: Im Rahmen der Vergleichsstudie zwischen den Berliner LWU und sechs vergleichbaren kommunalen Unternehmen in Großstädten sowie Potsdam solle der Status Quo der gängigen Sanierungsstrategien für Modernisierungen und Instandsetzungen ermittelt werden. Insbesondere sollen die Verfahren systematisch auf eine mieterfreundliche Durchführung in Bezug auf den zeitlichen Ablauf und die Kosten betrachtet werden. Ziel der Studie seien praxisrelevante Empfehlungen für eine Strategie kostengünstigen und behutsamen Sanierens.

Die Studie sei Ende 2017 ausgeschrieben und der Auftrag im Januar 2018 an das Ingenieurbüro Dr. Schönberger Beratung im Immobilienmanagement vergeben worden. Der Endbericht werde für das Ende des 2. Quartals erwartet. Die Ergebnisse werden dem Verwaltungsrat vor der Sitzung am 5. September zur Verfügung gestellt und in der Sitzung des Fachbeirates am 21. November 2018 diskutiert werden.

Auswahlkriterien für die Auswahl der Projekte und Maßnahmen werden in enger Abstimmung zwischen dem Vorstand und dem Auftragnehmer beschlossen. Die finale Auswahl der Vergleichsstädte sei noch nicht abgeschlossen. Im Vorfeld wurde die Studie mit den Berliner LWU abgestimmt

Einige Mitglieder des Verwaltungsrates befürchten Schwierigkeiten bei der Vergleichbarkeit der Ergebnisse in Hinblick auf die in der Studie ausgewählten Städte. Dazu erläuterte Herr Kuhnert, dass Maßnahmen verglichen werden, nicht aber die Unternehmen als solche. Die Vergleichbarkeit der untersuchten Vorhaben werde bei der Studie größtmögliche Berücksichtigung finden.

In einer weiteren Diskussionsrunde wurde um eine detaillierte Erklärung des Ziels und der Umsetzung der Untersuchung gebeten. Dazu erklärte Herr Kuhnert, dass vor dem Hintergrund von Protesten von Mieter*innen gegen Modernisierungsvorhaben die behutsame Durchführung und die tatsächliche Mietenbelastung am Ende des Verfahrens im Mittelpunkt der Betrachtung stehen. Es werden dabei unterschiedliche Bestandstypen sowie unterschiedliche Förderbedingungen und Rechtskulissen berücksichtigt. Herr Kuhnert widerspricht dem Einwand, dass die Frage der Instandhaltung für einen zukunftsfähigen Bestand ausreicht.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben großes Interesse an dem Zwischen- bzw. Endbericht zur Studie. Der Vorstand wird den Mitgliedern des Verwaltungsrates zeitnah den Leistungskatalog der Studien zur Verfügung stellen und sie über Zwischenstände informieren. Zusätzlich wird aus dem Verwaltungsrat angeregt, in möglichen Anschlussstudien den Umgang mit Modernisierungsankündigungen als ein weiteres Thema in den Blick zu nehmen.

d. Vergleichsstudie Neubau

Herr Kuhnert erläutert die Fragestellung der Studie: Im Rahmen der Vergleichsstudie zwischen den Berliner LWUs, vergleichbaren Wohnungsunternehmen im Raum Berlin – Brandenburg mit gleichem Preisniveau und mit kommunalen Unternehmen in sechs weiteren Großstädten mit vergleichbaren rechtlichen Bedingungen sollen geplante und realisierte Mietwohnungsneubauten bewertet werden. Es stehe jedoch noch nicht abschließend fest, welche Großstädte an der Studie teilnehmen werden. Ziel der Studie sei es, durch die systematische Erfassung und den Vergleich der Kosten von Neubauprojekten, Ursachen von Baukosten zu identifizieren und Verfahrensvorschläge zur Kostensenkung für ein effizienteres Bauen zu erarbeiten.

Die Studie sei im Dezember 2017 ausgeschrieben und am 20.12.17 an den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) vergeben worden. An dieser Stelle wurden Bedenken zur Vergabe an den BBU geäußert, da ein Interessenkonflikt in Bezug auf die weitere Tätigkeit des BBU als Interessensvertretung der Mitgliedsunternehmen gesehen werden könne. Herr Reil merkt hierzu an, dass die Vergabe an den BBU seitens seines Hauses nicht zu beanstanden sei. Dies werde vor dem Hintergrund so eingeschätzt, dass die Arbeit des BBU unter dem Gesichtspunkt der Trennung in die beiden Arbeitsbereiche „*Interessensvertretung*“ und „*Prüfbereich*“ gesehen werden müsse.

Herr Kuhnert ergänzt, dass es sich beim Angebot des BBU um das einzige Angebot gehandelt habe.

Herr Kuhnert merkt an, dass der Zwischenbericht im 2. Quartal vorliegen werde. Der Endbericht werde zur nächsten Sitzung des Verwaltungsrates vorliegen. Herr Dr. Lang bittet den Vorstand der WVB, den Verwaltungsrat über Zwischenergebnisse zu informieren.

e. Reporting Kooperationsvereinbarung/ Vermietungsvorgaben

Herr Kuhnert berichtet, dass die WVB aktuell die Erfassungsmasken mit den LWU abstimme. Die Ergebnisse werden als Bericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgelegt, die auf der Grundlage des Berichts eine Senatsvorlage in das Parlament einbringen werde.

f. Fachcontrolling/ Gesamtbericht

Der Vorstand hat im Rahmen einer umfangreichen Revision die vertraulichen „Gesamtberichte über das wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling“ geprüft. Da keine Fehler bei der Revision festgestellt wurden, werden die Gesamtberichte weiterhin im Auftrag der LWU vom BBU erstellt. Für den Bericht für 2017 ist das Ziel, eine stärkere Adressatenorientierung in der Darstellung zu gewährleisten und eine ausführliche Kommentierung anzubieten.

Aus den Reihen des Verwaltungsrates wird der Revisionsbericht begrüßt, es ergibt sich jedoch die Frage, ob die Mitglieder des Aufsichtsrates als Adressat einer besseren Lesbarkeit gedacht seien. Diese Frage verneint Herr Kuhnert, da diese nicht den vertraulichen Gesamtbericht erhalten würden.

g. „Shared Services“

Das Thema Shared Services wird vom Vorstand in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen bearbeitet.

Herr Kuhnert berichtet zum Projekt „Wohnungstauschbörse“: diese werde vom Vorstand der WVB inhaltlich begleitet, nicht aber durchgeführt. Die Umsetzung sei eine Aufgabe der LWU und sei an deren gemeinsame Website „inberlinwohnen“ angebunden.

Die Wohnungstauschbörse biete einen Wohnungstausch nur zwischen den landeseigenen Unternehmen an. Die Umsetzung befände sich in Bearbeitung. Es müssten die neuen Datenschutzrichtlinien der EU berücksichtigt werden. Für die Mieter solle kein Neuvermietungs-zuschlag behoben werden. Die WVB achte darauf, dass die Übertragbarkeit individueller Regelungen z.B. Kündigungsfrist zu gewährleistet werde. Die Tauschbörse ist Teil der gemeinsamen Webseite der LWU und wird von diesen verantwortet. Die Freischaltung sei für das 2. Quartal anvisiert. Die Angebote werden auf der gemeinsamen Webseite der Berliner LWUs zur Verfügung stehen.

Herr Dr. Lang fasst die Anregungen aus der Runde der Mitglieder insoweit zusammen, indem er in der Zukunft zu Informationen rät, die keine zu hohen Erwartungen an die Mobilisierung ungenutzter Flächen wecken würden.

Aufgrund der Erfahrung mit vergleichbaren Wohnungstauschbörsen z.B. in Potsdam sei ein positiver wohnungswirtschaftlicher Effekt nach Einschätzung eines Verwaltungsratsmitglieds möglich.

Zum Abschluss des Berichts des Vorstandes fragt Herr Dr. Lang die Mitglieder nach weiteren Themen für die nächste Berichtserstattung durch den Vorstand. Die Mitglieder bitten für die nächste Sitzung um einen Zwischenstand bei den weiteren Shares Services Projekten.

TOP 3 Aufwandsentschädigung Fachbeirat

Der Fachbeirat der WVB hat in seiner Sitzung am 24.01.18 die Mitglieder des Verwaltungsrates einstimmig um die Gewährung einer Aufwandsentschädigung gebeten. Dem Verwaltungsrat lag dementsprechend ein Vorschlag zur Regelung der Aufwandsentschädigung vor (Beschlussvorlage zu TOP 3).

Der Verwaltungsrat hat mit 11 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung der Beschlussvorschlag zugestimmt.

Wortlaut des Beschlusses:

„Der Verwaltungsrat beschließt gemäß der Empfehlung des Fachbeirates vom 24.01.18, den Mitgliedern des Fachbeirates eine Aufwandsentschädigung zu gewähren und beauftragt den Vorstand der WVB, die Umsetzung der dementsprechenden Regelung zur Gewährung der Aufwandsentschädigung für die Mitglieder des Fachbeirates zu veranlassen.“

TOP 2 Wirtschaftsplan WVB 2018/ 2019

Den Mitgliedern des Verwaltungsrates lag vorab eine Aufstellung des Wirtschaftsplans sowie umfangreiche Erläuterungen zu den einzelnen Positionen des Wirtschaftsplanentwurfs der WVB für die Jahre 2018/2019 vor.

Herr Kuhnert bedankt sich zu Beginn für die bisherige Bereitstellung von Räumen und Arbeitsmaterialien durch die Abteilung IV von SenSW. Er erläutert die Hauptpositionen des Wirtschaftsplanentwurfs. Das Austauschblatt S.5 und S. 6 der Erläuterungen zum Haushalt, das nachgereicht wurde, habe Ursache in der Zuordnung einer Rechnung über eine im Vorjahr erbrachten Leistung zum aktuellen Haushaltsjahr.

Die WVB befinde sich vor dem Hintergrund der positiven Personalentwicklung auf der Suche nach neuen Diensträumen. Sie werde dabei von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) unterstützt.

Zur Position 2210 „Sachaufwand Dienstleistung Vorstand“ erläutert Herr Reil, dass die Senatsverwaltung für Finanzen in Ihrem Haushalt 100.000 € p. a. für das von ihr zu entsendende Vorstandsmitglied eingeplant habe. Es sei noch nicht bekannt, ob bzw. wann die im Wirtschaftsplan vorgesehene zweite Vorstandsposition von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen berufen werde und dann von der WVB bezahlt werden müsse.

Herr Dr. Lang ergänzt, dass es sich bei der Finanzierung der WVB um eine Mischfinanzierung der beiden Senatsverwaltungen handele.

Mit dem Haushaltsgesetz für 2018/2019 erhält die WVB eigenständige Sachmittel für den operativen Geschäftsbetrieb. Der Personalaufwand sei derzeit aus Mitteln der Senatsverwaltung für Finanzen (eine Beschäftigungsposition) und aus Mitteln der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (zwei Beschäftigungspositionen) finanziert. Mit dem Haushaltsbeschluss für 2018/2019 seien drei weitere Stellen für die WVB eingeplant. Der Vorstand bereite die Ausschreibungen im Moment vor.

Mit dem Wirtschaftsplan werde die WVB in die Lage versetzt, ihre Mittel selbständig zu bewirtschaften. Dem Wirtschaftsplan liege der Parlamentsbeschluss über Zuschüsse des Landes Berlins an die WVB zugrunde.

Aufgrund der Rückfragen der Verwaltungsratsmitglieder schlägt Herr Dr. Lang für eine transparente Darstellung der Mischfinanzierung der WVB nachrichtliche Ergänzungen im Wirtschaftsplan vor:

Vorschlag für Ergänzungen:

„Nachrichtlich:“

Ergänzung Tarifangestellte *1 (Position 2110):

„1* Mit dem Haushaltsgesetz 2018/2019 sind bei SenSW drei unbefristete Stellen für die WVB eingeplant. „

Ergänzung befristete Beschäftigte *2 (Position 2220):

„2* Die Mitarbeiter*innen der WVB sind zurzeit auf der Grundlage von Beschäftigungspositionen (BePos) angestellt und werden aus Haushaltstiteln der SenSW (2 BePo, befristet bis Ende 2019) und SenFin (1 BePo, befristet bis Ende 2018) finanziert.

Ergänzung Dienstleistung Vorstand 1 *3 (Position 2111): „3 Das Vorstandsmitglied 1 wird von SenFin bestellt und mit 100.000 Euro pro Haushaltsjahr finanziert.“

Ergänzung Dienstleistung Vorstand 2 *4 (Position 2212)

„4 Das Vorstandsmitglied 2 wird von SenSW bestellt und kann aus dem Haushaltstitel der WVB bezahlt werden.“

Es wird aus den Reihen der Mitglieder zusätzlich um eine Präzisierung der Deckungsfähigkeit gebeten. Daher wird folgende Änderung vorgeschlagen:

„Bei einer Überschreitung von über 25% einer einzelnen Position wird der Wirtschaftsplan dem Verwaltungsrat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.“

Entsprechend der Ausgabenstruktur zu Ende 2018 wird von einer Anpassung in den Folgejahren ausgegangen. Es wird abschließend von Mitgliedern des Verwaltungsrates kritisch angemerkt, dass die Mischfinanzierung die Transparenz des Wirtschaftsplans beeinträchtigt.

Beschluss zum Wirtschaftsplan:

Der Verwaltungsrat hat den vom Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin – AöR – dem Verwaltungsrat vorgelegten Wirtschaftsplan in der geänderten Fassung mit 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen beschlossen.

TOP Sonstiges

Herr Dr. Lang bittet darum, dass die WVB, wie in der letzten Sitzung des Verwaltungsrates vereinbart, nachträglich alle Protokolle des Fachbeirates den Mitgliedern zur Verfügung stellt und zukünftig den Verwaltungsrat nachrichtlich über die Termine des Fachbeirates informiert und die entsprechenden Einladungen und Protokolle weiterleitet.

Herr Dr. Lang weist auf Rückfragen zur Ausführlichkeit des Protokolls darauf hin, dass es sich in erster Linie um ein Ergebnisprotokoll handele, das Protokoll jedoch die Argumentationsstränge der Diskussionen entsprechend berücksichtigen solle.

Berlin, den 06.03.18

Dr. Lang
(Sprecher des Verwaltungsrats)

Protokoll: Katharina Berten / Christian Krüger
(beide WVB)

Wirtschaftsplan der Wohnraumversorgung Berlin - AöR

Beschluss des Verwaltungsrats vom 21. Februar 2018

Nr. (Buchungs- konto)	Bilanzpositionen	Erläuterungen	Plan/€	
			2018	2019
1000	1. Einnahmen (Summe)		650.000	650.000
1100	I. Zuschüsse des Landes Berlin			
1110	institutionelle Zuwendung von SenSW	Sen SW Kapitel/ Titel 1240/ 68240 institutionelle Zuwendungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	500.000	500.000
1120	institutionelle Zuwendung von SenFin	Sen Fin Kapitel/ Titel 1510/ 68240 institutionelle Zuwendungen der Senatsverwaltung für Finanzen	150.000	150.000
2000	2. Ausgaben (Summe)		650.000	650.000
2100	I. Personalaufwand		0	0
2110		Tarifangestellte *1	0	0
2120		befristete Beschäftigte *2	0	0
2200	II. Sachaufwand		650.000	650.000
2210	Sachaufwand Dienstleistung Vorstand			
2211		Dienstleistung Vorstand *3	0	0
2212		Dienstleistung Vorstand*4	100.000	100.000
2220	Sachaufwand Geschäftsbetrieb			
2221		Büro lfd. Aufwand	30.000	40.000
2222		Raummiete	65.000	85.000
2223		BGA	90.000	30.000
2224		Gremienarbeit	25.000	30.000
2225		Veranstaltungen	50.000	60.000
2226		Beauftragung von Studien, Schulungen, weitere Leistungen Dritter	245.000	260.000
2227		Öffentlichkeitsarbeit	40.000	40.000
2228		sonstiger Aufwand	5.000	5.000
	Jahresergebnis (Einnahmen abzgl. Ausgaben)		0	0

Die aufgeführte Positionen sind nach LHO § 20 deckungsfähig. Bei einer Überschreitung von über 25 % der einzelnen Positionen wird der Wirtschaftsplan dem Verwaltungsrat erneut vorgelegt.

Nachrichtlich:

*1 Mit dem Haushaltsgesetz 2018/19 sind bei Sen SW drei unbefristete Stellen eingeplant, die noch nicht besetzt sind. (Kap. 1240, Titel 42801)

*2 Die Mitarbeiter*innen der WVB sind derzeit auf der Grundlage von Beschäftigungspositionen (BePo) angestellt und werden aus den Haushaltstiteln der SenSW (Kap. 1240, Titel 42801/ 2 BePos, befristet bis Ende 2019) und der SenFin (Kap. 1510, Titel 42811/ 1 BePo, befristet bis Ende 2018) finanziert.

*3 Das Vorstandsmitglied 1 wird von der SenFin bestellt und mit 100.000 € pro Haushaltsjahr finanziert.

*4 Das Vorstandsmitglied 2 wird von der SenSW bestellt und kann aus dem Haushaltstitel der WVB bezahlt werden.