

Protokoll der 6. Sitzung des Verwaltungsrats am 29.05.2019 von 09:00 - 12.00 Uhr
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Fehrbelliner Platz 1, 10707 Berlin (Sitzungssaal 3211)

Beginn:
09:00 Uhr

Teilnehmer*innen:
Thomas Brand, Sabine Herbst, Birgit Jahn, Andreas Kloß, Dr. Sandra Obermeyer, Hans-Jürgen Reil, Anja Scholze, Gisela von der Aue, Beate Züchner

Entschuldigt:
Beate Baier, Jörn Lorenz, Marina Pirch, Dieter Schippers, Reiner Wild

Gäste:
Katharina Berten (Protokoll), Sigrid Braatz, Jan Kuhnert, Katrin Mainus, Alexa Prietzel

TOP 1: Begrüßung

Herr Reil begrüßt die anwesenden Mitglieder des Verwaltungsrats und die Gäste und stellt die neuen Mitglieder des Verwaltungsrates Frau Dr. Sandra Obermeyer und Frau Birgit Jahn vor.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats stimmen der Anwesenheit von Frau Berten, Frau Braatz, Herrn Kuhnert, Frau Mainus und Frau Prietzel als Gäste der Sitzung zu.

Es wird aus den Reihen der Mitglieder darum gebeten, dass zukünftig die Sitzungsunterlagen den Mitgliedern früher vollständig zur Verfügung gestellt werden.

TOP 2: Wahl der / des neuen Sprecher*in des Verwaltungsrates

Herr Reil führt einleitend aus, dass mit dem Weggang von Herrn Dr. Lang die Position des Sprechers / der Sprecherin des Verwaltungsrates vakant ist und diese Position per Wahl neu besetzt werden muss. Es liegt der Vorschlag für Frau Dr. Obermeyer als Nachfolgerin von Herrn Dr. Lang für das Amt der Sprecherin des Verwaltungsrates vor.

Beschluss: Wahl

Die Mitglieder des Verwaltungsrates stimmen einer offenen Abstimmung zu.

Frau Dr. Obermeyer wird einstimmig als neue Sprecherin des Verwaltungsrates gewählt. Mit der Wahl übernimmt sie die Leitung der Sitzung.

TOP 3. Finanzen

Frau Prietzel stellt die Unterlagen zu TOP 3 vor. Zu Beginn bittet sie die Mitglieder des Verwaltungsrates, dass die Reihenfolge der Bearbeitung der einzelnen Unterpunkte wie folgt geändert wird:

- 3a) Vorstellung des Jahresabschlusses
- 3d) Abrechnung des Wirtschaftsplans 2018
- 3b) Mitteilung über Verwendung des Kontensaldos per 31.12.2018
- 3c) Feststellung des Jahresabschlusses

3e) Verfahren zur Prüfung des Jahresabschlusses 2019

Die Mitglieder des Verwaltungsrates stimmten der neuen Reihenfolge der TOP zu.

3a. Frau Prietzel stellt den Arbeitsbericht des Vorstandes vor, der dem Jahresabschluss vorangestellt ist. Sie erläutert u.a., dass zur Aufstellung der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung für das Jahr 2018 ein Steuerberatungsbüro beauftragt wurde.

3d. Zur Abrechnung und Erläuterung der Ausgaben im Rahmen des Wirtschaftsplans 2018 gibt es Nachfragen der Mitglieder des Verwaltungsrates.

- Es wird um Erläuterungen zur Kostenposition Sachaufwand Dienstleistung Vorstand gebeten. Dazu wird vereinbart, zeitnah eine Unterlage seitens SenSW an die Mitglieder weiterzuleiten.
- Auf Anregung der Mitglieder wird nach Vorlage dieser ergänzenden Information der Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses in einem Umlaufverfahren durchgeführt.
- Diesem Vorgehen stimmen die Mitglieder des Verwaltungsrates einstimmig zu.

3b. Herr Reil erläutert den zwischen der SenSW und SenFin abgestimmten Umgang mit dem Kontosaldo zum 31.12.2018. Der Kontosaldo wird mit den ersten Auszahlungen von SenSW und von SenFin in 2019 verrechnet. Eine Übertragung von Haushaltsmitteln aus 2018 in das Jahr 2019 findet dementsprechend nicht statt.

3e. Die Mitglieder des Verwaltungsrates stimmen dem Beschlussvorschlag zum „Verfahren zur Prüfung des Jahresabschlusses 2019“ einstimmig zu, mit dem eine Wirtschaftsprüfung für das Jahr 2019 durchgeführt wird.

Beschluss: „Der Verwaltungsrat nimmt das Verfahren zur Prüfung des Jahresabschlusses für das Jahr 2019 zur Kenntnis.“

TOP 4. Bericht des Vorstandes

Herr Kuhnert stellt den Bericht des Vorstandes vor. (Siehe Anlage)

Personal:

Auf Nachfrage erläutert Herr Kuhnert, dass personelle Verstärkungen mit betriebswirtschaftlichen, immobilienwirtschaftlichen und juristischen Ausbildungshintergründen vorgesehen sind.

AG Wahlordnung: Herr Kuhnert informiert über den Stand der gemeinsamen Überarbeitung der Satzung und berichtet von der geplanten Einrichtung einer Schiedsstelle, die auf der Basis der Mustersatzung eingerichtet wird. Er ergänzt, dass die Schiedsstelle ausschließlich für Beschwerden der Mieterräte zuständig ist.

Modernisierungsstrategien:

Herr Kuhnert berichtet von der gemeinsamen Diskussion der Mieterräte und Mieterbeiräte zu den Ergebnissen der Vergleichsstudie Modernisierungsstrategien.

Neubau:

Herr Kuhnert erläutert, dass die Untersuchung und Auswertung zu Planungs- und Baukapazitäten der LWU in Zusammenarbeit mit Vertreter*innen v SenSW und SenFin durchgeführt wird. Auf Nachfrage zu den Thema Fachkräftemangel ergänzt Herr Kuhnert, dass in einer Folgebetrachtung die aufgeworfenen Anregungen zur Erweiterung der Perspektive gerne aufgegriffen werden.

Shared Services:

Herr Kuhnert berichtet zu den Themen dieser Runden. Die WVB wird im kommenden Jahr in Zusammenarbeit mit den LWU eine Evaluation des Wohnungstauschportals durchführen.

Vermietungsvorgaben:

Herr Kuhnert stellt den Arbeitsstand zum Bericht zur Kooperationsvereinbarung vor. Die WVB befindet sich momentan in den Abstimmungsprozessen des Berichts 2018 zur Vorlage an den Senat. Von Seiten SenAIS wird darum gebeten, zukünftig in die Diskussion über die Wohnraumversorgung von besonderen Bedarfsgruppen eingezogen zu werden.

Frau von der Aue berichtet ergänzend aus dem Fachbeirat über eine Diskussion zu den Herausforderungen des barrierearmen bzw. barrierefreien Bauens mit der Landesbeauftragten für behinderte Menschen.

Gesamtbericht:

Herr Kuhnert erläutert auf Nachfrage, dass die Zahlen von den Unternehmen über den BBU geliefert werden und von der WVB aufbereitet bzw. kommentiert werden.

TOP 5: Terminvereinbarung für die nächsten Sitzungen

Die kommende Sitzung wird, wie im SAFE THE DATE angekündigt, am 23. Oktober 2019 stattfinden.

Für das Jahr 2020 schlägt Frau Dr. Obermeyer folgende Termine vor:

13. Mai 2020, 9 bis 12 Uhr

14. Oktober 2020, 9 bis 12 Uhr

Diese Termine werden einmütig vereinbart.

TOP 6: Sonstiges

Nachbesetzung Mitglieder im Fachbeirat

Frau Prof. Waegner und Frau Schödel haben ihren Rücktritt als Mitglied im Fachbeirat erklärt. Daher bittet Herr Kuhnert die Mitglieder des Verwaltungsrates, im Rahmen eines Umlaufbeschlusses, die Vorschläge für die jeweilige Nachfolge zu bestätigen.

In diesem Zusammenhang bittet Frau von der Aue um eine ausführliche schriftliche Vorstellung der Kandidat*innen und einen entsprechend längeren zeitlichen Vorlauf.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates stimmen dem vorgeschlagenen Verfahren einstimmig zu.

Ende der Sitzung:

11:30 Uhr



Dr. Sandra Obermeyer

(Vorsitz Verwaltungsrat)



Katharina Berten

(Protokoll)

Anlagen:

Anwesenheitsliste

Präsentation des Vorstandes der WVB

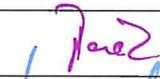
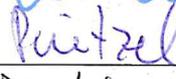
Anwesenheitsliste

Sitzung des Verwaltungsrates der Wohnraumversorgung Berlin

Datum: 29.05.2019, 9 bis 12 Uhr

Ort: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Fehrbelliner Platz 1, 3122

Name	Institution/ Funktion	Unterschrift
Dr. Sandra Obermeyer	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	
Thomas Brand	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	
Martina Pirch	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	entschuldigt
Hans-Jürgen Reil	Senatsverwaltung für Finanzen	
Dieter Schippers	Senatsverwaltung für Finanzen	entschuldigt
Birgit Jahn	Senatsverwaltung für Finanzen	
Beate Züchner	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	
Martina Schnellrath	Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales	
Gisela von der Aue	Mitglied des Fachbeirates (Justizsenatorin a. D.)	
Reiner Wild	Mitglied des Fachbeirates (Geschäftsführer des Berliner Mieterverein e.V.)	entschuldigt
Beate Baier	Beschäftigtenvertretung (degewo)	entschuldigt
Sabine Herbst	Beschäftigtenvertretung (Gewobag)	
Andreas Kloß	Beschäftigtenvertretung (STADT UND LAND)	
Jörn Lorenz	Beschäftigtenvertretung (HOWOGE)	entschuldigt
Anja Scholze	Beschäftigtenvertretung (GESOBAU)	

Name (Gäste)	Institution/ Funktion	Unterschrift
Sigrid Braatz	Beschäftigtenvertretung (WBM)	
Jan Kuhnert	Wohnraumversorgung Berlin, Vorstand	
Alexa Prietzel	Wohnraumversorgung Berlin, Vorstand	
Katharina Berten	Wohnraumversorgung Berlin, Referentin des Vorstandes	
<i>Katrin Mainus</i>	<i>Sen SW / IVAP</i>	

**6. Sitzung Verwaltungsrat
29. Mai 2018, 9 Uhr
Präsentation des Vorstandes**

Jan Kuhnert | Alexa Prietzel (Vorstand WVB)

- **Siehe TOP 3**

Aktuelle Veränderungen:

- Leitung Vorstandsbüro ab 01.01.2019 (vorher BePo)
- Wissenschaftlicher Tarifangestellter Projektmanagement ab 06.05.2019
- Sekretariat, Neubesetzung ab 15.06.2019

Weitere Personalentwicklung

- Vorbereitung einer Ausschreibung für weitere administrative Aufgaben
- Fünf weitere Stellen im Doppelhaushalt 2020/21 beantragt

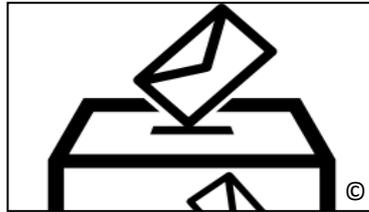
Aktueller Stand neue Diensträume

- Übernahme der neuen Diensträume zum Juni 2019
- Verzögerung des Umzugs wegen fehlender technischer Infrastruktur

Präsentation in parlamentarischen Ausschüssen

- Anhörung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen (3. April) zum Thema Planungs- und Baukapazitäten

Mierratswahlen



**Unterstützung
der Mieteräte**



**Sanierungs-
strategien**



**Neubau-
strategien**



**Vermietungsvor-
gaben**

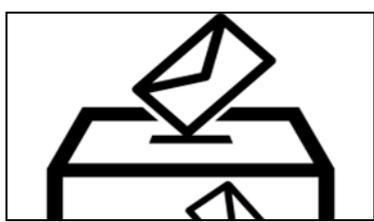


Fachcontrolling



Shared Services





Mierratswahlen

AG Satzung

- Einrichtung auf Empfehlung des Fachbeirats der WVVB
- Ziel: Überarbeitung der Mustersatzung der Mieterträge, um die Arbeitsgrundlagen der Mieterträge und die Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten zu verbessern.
- Zwischenstand: sieben Sitzungen, voraussichtlich Bearbeitung bis zur Sommerpause

Weitere Projekte in Vorbereitung:

- Evaluation Mietertragswahlen bei der Gewobag
- Aufbau einer Schiedsstelle für Mietertragswahlen



Unterstützung der Mieterräte

Koordinierungsrunde der Vorsitzenden und stellv. Vorsitzenden der MR:

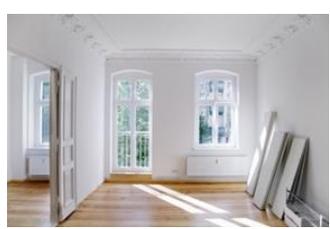
- Bisher ca. vierteljährlich acht Koordinationstreffen mit den Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden der Mieterräte

Weitere Schulungen der Mitglieder aller Mieterräte zu folgenden Themen:

- „Investitionsplanung“, 14. Februar 2019
- Weitere Schulungen in Planung

Weitere Projekte in Bearbeitung:

- 3. gemeinsame Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte (Oktober 2019)
- Aufbau eigener Kommunikationsstrukturen mit den Mieterbeiräten



Modernisierungsstrategien I

Vorgabe der Kooperationsvereinbarung

„Die Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts evaluiert gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Mieterräte die Sanierungsstrategie der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und unterbreitet Vorschläge für eine behutsame Sanierung und energetische Modernisierung“ (Kooperationsvereinbarung, S.47)

- Diskussionsveranstaltung mit Mieterbeiräten und Mieterräten zu Ergebnissen der Vergleichsstudie Modernisierung am 03. April mit dem Verfasser der Studie (Herrn Dr. Schönberger)

Weiteres Vorgehen:

- Aus den Anregungen der Gremien und der Mieterräte und Mieterbeiräte entwickelt der Vorstand Empfehlungen für künftige Modernisierungsstrategien der landeseigenen Wohnungsunternehmen
- Diskussion der Empfehlungen mit der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Finanzen sowie den landeseigenen Wohnungsunternehmen
- Veröffentlichung der abschließenden Empfehlungen in 2019



Vergleichsstudie Neubau

- Die Vergleichsstudie wurde gemeinsam mit den Empfehlungen des BBU und den Empfehlungen der WVVB auf der Webseite der WVVB veröffentlicht.

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/>

Weiteres Vorgehen:

- Besprechung der Ergebnisse mit den LWU

Weitere Projekte in Bearbeitung:

- Siehe Untersuchung zu Bau- und Planungskapazitäten

Hintergrund:

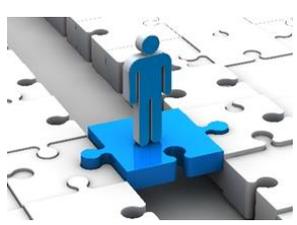
- Senatsbeschluss vom 4. September 2018 - Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus.
- Auftrag an die SenSW: „Der Senat beauftragt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Senatsverwaltung für Finanzen gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnraumversorgung Berlin (AÖR) ein Konzept zu entwickeln für die bedarfsgerechte Erweiterung ihrer Planungs- und Baukapazitäten.“
- Die Wohnraumversorgung Berlin wird federführend mit der Umsetzung des Senatsbeschlusses beauftragt

Projektablauf:

- Einrichtung einer Arbeitsgruppe gemeinsam mit den zuständigen Fachabteilungen von SenSW und SenFin
- Präzisierung der Untersuchungsfrage und Erstellung eines Fragebogens durch die WVB
- Abstimmung des Entwurfs des Fragebogens mit SenSW, SenFin und den LWU
- Versendung der abgestimmten Fassung an die LWU (24.04.2019)
- Abgabefrist: 24.05.2019

Weiteres Vorgehen:

- Abstimmung der Ergebnisse mit beteiligten Akteuren
- Vorlage eines Zwischenberichts durch die WVB für SenSW
- Befragung der Bauindustrie im 2. Halbjahr 2019



Shared Services

„Shared Services“-Runde

- Gemeinsamer Termin mit Vertreter*innen von SenFin und von SenSW, dem Vorstand der WVB und den Vorständen der LWU und weiteren Gästen
- letzte Sitzung am 12.12.2018, nächste geplante Termine: 12.06.2019, 25.10.2019
- Thematischer Schwerpunkt der letzten Sitzung : Potentiale einer vertieften Zusammenarbeit der LWU mit der Berliner Stadtwerke GmbH, Vortrag von Frau Dr. Baum (Vorstand Berliner Stadtwerke GmbH - BSW)

Themen der kommenden Sitzungen (geplant):

- Stand der aktuellen „Shared Services“-Projekte (LWU)
 - Weiterentwicklung der Zusammenarbeit mit der Berliner Stadtwerke GmbH
 - Synchronisierung der IT-Landschaft
- Planungs- und Baukapazitäten (WVB)

Weitere Projekte:

Begleitung des Wohnungstauschportals

Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2018

- Überarbeitung der Parameter in Abstimmung mit den LWU und dem BBU
- Erstellung des 2. Berichts zur Kooperationsvereinbarung
- Vorstellung des Berichts Ende 1. Halbjahr

Weiteres Vorgehen:

- Fachgespräche und Auswertungen zu besonderen Bedarfsgruppen (2. Halbjahr 2019)
- Vorschläge zur Weiterentwicklung der Kooperationsvereinbarung



Gesamtbericht über das wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling

- Abstimmung mit SenSW zur Fortführung des Fachcontrolling durch die WVB
- Gesamtbericht über das Geschäftsjahr 2018
- Öffentliche Fassung für die Fachöffentlichkeit geplant

Zielbilder

- Analyse der Zielbilder im 1. Halbjahr 2019
- Bericht für SenSW und SenFin zur Evaluation Zielbilder

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Wohnraumversorgung Berlin - AÖR

Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Jan Kuhnert, Vorstandsmitglied

Tel.: 030 90139-4807

E-Mail: jan.kuhnert@sensw.berlin.de

Alexa Prietzel, Vorstandsmitglied

Tel.: 030 90139-4897

E-Mail: alexa.prietzel@sensw.berlin.de