

**Protokoll der 12. Fachbeiratssitzung vom 30.01.2019 von 17:00-20.00 Uhr**

Ort: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Raum 1101

Beginn: 17:10 Uhr

Sitzungsleitung: Rouzbeh Taheri (bis 18.30) / Hildegard Schumann (ab 18.30 Uhr)

**Anwesende:**

- Horst Arenz
- Prof. Dr. Jürgen Aring
- Dr. Matthias Bernt
- Prof. Dr. Harald Bodenschatz
- Kerima Bouali
- Günther Fuderholz
- Dr. Bernd Hunger
- Christian Huttenloher
- Hendrik Jellema
- Maren Kern
- Christian Knorr
- Regina Schödl
- Hildegard Schumann
- Heike Strehlau
- Rouzbeh Taheri
- Reiner Wild

**Entschuldigt:**

- Carla Dietrich
- Dr. Christiane Droste
- Christian Hossbach
- Gisela von der Aue
- Prof. Ariane Waegner

**Gäste:**

- Christian Krüger (Protokoll)
- Jan Kuhnert
- Dr. Jörg Lippert
- Tanja Margowski
- Dr. Sandra Obermeyer
- Alexa Prietzel

### **TOP 1: Begrüßung**

Herr Taheri begrüßt die Anwesenden und informiert, dass Frau Strehlau nach der Berufung durch den Vorstand der WVB nun offizielles Mitglied des Fachbeirats ist.

### **TOP 2: Zulassung von Gästen**

Herr Taheri begrüßt die anwesenden Gäste.

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

### **TOP 3: Genehmigung des Protokolls**

Herr Fuderholz fragt vor dem Hintergrund der aktuellen Tagesordnung, ob die weitere Diskussion der Empfehlungen des Vorstandes zur Neubaukostenstudie tatsächlich beschlossen worden sei. Zudem fragt Herr Fuderholz, ob seitens des Vorstandes der WVB geänderte Empfehlungen vorliegen würden.

Frau Schumann weist darauf hin, dass weitere Anträge oder eine weitere Beschlussfassung zur vorgestellten Studie durch den Beschluss der letzten Sitzung nicht ausgeschlossen seien. Es sei lediglich beschlossen worden, zunächst keinen Beschluss zu den Empfehlungen des Vorstandes zu treffen. Herr Taheri ergänzt, dass zur heutigen Sitzung keine neuen Anträge vorliegen würden. Um das Thema aber weiter zu bearbeiten, habe er es erneut auf die Tagesordnung gesetzt.

Herr Kuhnert verweist auf die E-Mail vom 31.11.2018 in der die geänderten Empfehlungen des Vorstandes und die Empfehlungen des BBU an die Mitglieder des Fachbeirats übermittelt worden seien.

*Das Protokoll der 11. Fachbeiratssitzung am 29.9.2018 wird bei drei Enthaltungen und einer Gegenstimme bestätigt.*

### **TOP 4: Diskussion und Beschlussfassung über die Empfehlungen der Studie über eine Strategie kostengünstigen Bauens**

Herr Taheri fasst zusammen, dass zur vorgestellten Studie nun Empfehlungen des Vorstandes, Anregungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen und eine Kommentierung der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderung Frau Braunert-Rümenapf zur Studie vorliegen würden.

Angesichts der geäußerten inhaltlichen und methodischen Kritik zur Studie schlägt er vor, dass der Fachbeirat die Studie und die dazu vorliegenden Empfehlungen des Vorstandes zur Kenntnis nehmen solle.

Herr Fuderholz, ergänzt, dass der Vorstand die Studie schnellstmöglich veröffentlichen möge. Die Ergebnisse seien möglicherweise auch für andere Städte interessant.

Herr Kuhnert erklärt, dass die Studie mit den dort enthaltenen Empfehlungen des BBU veröffentlicht werde. Ergänzend werden die Empfehlungen des Vorstandes veröffentlicht. Diese müssten vor einer Veröffentlichung vorab vom Vorstand in Hinblick auf die Stellungnahme von Fr. Braunert-Rümenapf ggf. angepasst werden.

Frau Kern merkt vor dem Hintergrund der Stellungnahme von Fr. Braunert-Rümenapf an, dass der BBU keinesfalls gegen den Bau oder den Umbau von behindertengerechten Wohnungen sei. Der Auftrag der Studie sei jedoch ein anderer gewesen. Zudem regt sie an, die Studie noch vor einem im April 2019 anstehenden Termin mit der Senatorin Lompscher zum Thema Neubau zu veröffentlichen.

***Mit drei Enthaltungen wird beschlossen:***

*Der Fachbeirat nimmt die vorgestellte Studie und die dazu vom Vorstand geäußerten Empfehlungen zur Kenntnis und empfiehlt dem Vorstand, die Studie und die Empfehlungen der WVB möglichst umgehend zu veröffentlichen.*

***TOP 5 Studie zu Modernisierungsstrategien der landeseigenen Wohnungsunternehmen: Aussprache und Empfehlungen***

Herr Bernt stellt seinen vorgelegten Antrag vor und erläutert, dass mit seinem Antrag zwei im Fachbeirat geäußerte Diskussionsthemen „1. Vorgehensweise zur Erarbeitung von Richtlinien für die Ausgestaltung der Bewohnerbeteiligung und 2. Erarbeitung von Orientierungshilfen für weitere Modernisierungsaktivitäten“ aufgegriffen werden sollen.

Die WVB möge das Thema der Warmmietenneutralität und Bewohnerbeteiligung ggf. im Rahmen einer Arbeitsgruppe aus Experten näher untersuchen. Zum Zeitpunkt der Datenerhebung bei der Studie hätten die Unterlagen zur Ermittlung der Energie- und Heizkosten nicht vorgelegen. Da diese Kosten nun bekannt seien und die von Frau Handweg in der letzten Sitzung dargestellten Mieterhöhungsverlangen sehr drastisch gewesen seien, wäre eine Untersuchung der Aspekte hilfreich.

Herr Fuderholz fragt, wie der Vorstand mit der Studie umgehen möchte, ob eigene Empfehlungen geplant seien und wann die Veröffentlichung geplant sei.

Frau Prietzel stellt dar, dass der Vorstand die Debatte im Fachbeirat abwarten wolle. Eine Veröffentlichung der Studie und eine Stellungnahme des Vorstandes sei aber geplant.

Herr Kuhnert merkt zum vorgelegten Antrag an, dass der Vorstand der WVB im Rahmen der Kooperationsvereinbarung die Warmmietenneutralität untersuchen müsse. Er befürworte daher die Schwerpunktsetzung des Antrages und würde bei der Besetzung der angesprochenen Arbeitsgruppe die Beteiligung einiger Mitglieder des Fachbeirats begrüßen. Zudem sei die Diskussion der Studie mit den Mieterräten geplant.

Frau Kern schlägt vor, zunächst die bestehenden Maßnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen bei der Mieterbeteiligung zu erfassen. Eine Warmmietenneutralität könne nach energetischen Modernisierungen häufig nicht ohne einen zusätzlichen finanziellen

Ausgleich erreicht werden. Der Bundesgesetzgeber sei bei der Verteilung der Lasten, die sich aus den Vorgaben zur energetischen Modernisierung ergeben, zwischen Mieter und Vermieter gefragt. Zudem würde der BBU bereits Energieverbräuche der Mitgliedunternehmen erfassen. Möglicherweise könne dies zur Bearbeitung der Frage beitragen, wenn die Fragestellungen hinreichend konkret formuliert werde.

Herr Huttenloher merkt zum Thema der Warmmietenneutralität an, dass das Thema sehr komplex und von vielen Faktoren abhängig sei. So seien Unterschiede in den Beständen bzw. Objekten oder das Nutzerverhalten ebenso zu berücksichtigen, wie die Wirtschaftlichkeit bei Modernisierungsvorhaben bei der Einhaltung der Klimaziele des Senats. Deswegen seien pauschale Empfehlungen zu diesem Thema schwierig.

Herr Bernt stellt klar, dass der Vorstand lediglich die erfolgten Modernisierungsmaßnahmen vor dem formulierten Ziel der Warmmietenneutralität untersuchen solle. Die Diskussion habe gezeigt, dass der Maßnahmenumfang der Unternehmen sehr unterschiedlich sei. Es gebe offenbar unterschiedliche Strategien, was eine Modernisierung beinhalte. Der Vortrag von Frau Handweg habe gezeigt, dass in den dargestellten Fällen die Mieterhöhungen nicht im Verhältnis zu den erreichten Energieeinsparungen stünden, sondern auf Basis von Schätzungen erfolgt seien. Der Vorstand solle nun anhand der tatsächlich entstandenen Betriebskosten die erzielten Einsparungen überprüfen und anhand der bereits umgesetzten Maßnahmen ggf. positive Beispiele herausarbeiten. Dabei solle die von den Betroffenen geäußerte Kritik an der Vorgehensweise der Wohnungsunternehmen einfließen. Der Vorschlag einer ausgewogen besetzten Arbeitsgruppe sei daher ein guter Weg.

Frau Kern macht deutlich, dass aus Sicht des BBU die von Frau Handweg geschilderten Fälle eher die Ausnahme seien, da sie nur über einzelne Klagen berichtete, die vor Gericht ausgetragen wurden. Frau Kern bietet an, die bestehende Praxis nochmals bei den Unternehmen abzufragen und im Fachbeirat zur Diskussion zu stellen.

Herr Wild merkt an, dass das Ziel der Warmmietenneutralität bereits feststehe. Wichtiger sei es, das Verhältnis zwischen den eingesparten Energiekosten zu den aus der Modernisierung resultierenden Mietsteigerungen zu betrachten.

Herr Arenz erinnert daran, dass das Ziel der Warmmietenneutralität Ziel der Koalitionsvereinbarung sei.

Frau Kern merkt hierzu an, dass die von der GESOBAU AG erzielte Warmmietenneutralität im Märkischen Viertel ein Ausnahmefall sei.

Herr Kuhnert entgegnet, dass das Ziel der Warmmietenneutralität Teil der Kooperationsvereinbarung sei und zitiert aus Ziffer 5:

„Energetische Modernisierungsvorhaben sollen einen hohen ökologischen Nutzen haben. Modernisierungserfolge werden auch anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs evaluiert. Es wird angestrebt, Modernisierungsvorhaben weitestgehend warmmietenneutral umzusetzen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden entsprechende Anpassungen an der Sanierungsstrategie vornehmen, sodass Maßnahmen mit ökologischem und sozialem Nutzen vorrangig durchgeführt werden. Sanierungsvorhaben müssen auch in Bezug auf die Baustoffe ökologisch vorbildlich sein. [...] 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 [...].

Daraus ergebe sich der Auftrag der Untersuchung der tatsächlich eingetretenen Ersparnissen im Sinne von Herrn Wilds Anregung und die Diskussion der Ergebnisse mit den Mieterinnen und Mietern mit dem Ziel, hiernach Vorschläge für eine behutsame Sanierungsstrategie zu machen.

Herr Jellema regt zum Thema der Mieterbeteiligung an, Best Practice Fälle herauszuarbeiten, anstatt auf jeden Einzelfall zu schauen. Dabei sollen gelungene und misslungene Fälle diskutiert werden, um daraus zu lernen. Dies sei sinnvoller, als ein systematischer Abgleich aller Fälle. Er gehe davon aus, dass der Anteil der Modernisierungsmaßnahmen mit energetischem Bezug in Zukunft deutlich absinken werde, weil die bundesgesetzlichen Grundlagen vermutlich überarbeitet werden und der Schwerpunkt momentan eher im Wohnungsneubau liege. Für die Zukunft stelle sich aus Sicht der Unternehmen eher die Frage, wie Modernisierungsziele und die wohnungspolitischen Zielvorgaben an die Unternehmen im Sinne einer Portfolio-Strategie mit der bestehenden Zahlungsfähigkeit erreicht werden können. Um zu einer sinnvollen Modernisierungsstrategie zu gelangen, sei zu klären, welche Ziele erreicht werden und welche Ziele ggf. nicht mehr verfolgt werden sollen.

Herr Taheri macht deutlich, dass bei einer Modernisierung stets gewährleistet werden müsse, dass die Wohnungen für die Mieterschaft bezahlbar bleiben und die umgesetzten Maßnahmen stets den Bedürfnissen der Mieter entsprächen. Alle anderen Ziele müssten diesen Prämissen untergeordnet werden. Wenn die gesetzlichen Anforderungen unter der Prämisse des Mieterschutzes nicht umgesetzt werden können, müsse die Politik hierfür Lösungen anbieten.

Herr Fuderholz plädiert zum Thema der Mieterbeteiligung für eine Bestandsaufnahme der bisherigen Praxis der Unternehmen, um hiernach Empfehlungen abzuleiten. Zur Warmmietenneutralität merkt er an, dass die erreichte Warmmietenneutralität im Fall der GESOBAU AG im Märkischen Viertel keinesfalls als Messlatte für alle anderen Modernisierungsfälle dienen könne. Er regt an, stichprobenartig einzelne Maßnahmen der Unternehmen auszuwählen, um eine objektive Auswahl an zu untersuchenden Maßnahmen zu gewährleisten.

Frau Bouali regt an, den von Herrn Bernt vorgeschlagenen Vergleich mit den Erfahrungen der „Behutsamen Stadterneuerung“ nicht zu untersuchen, weil die Voraussetzungen damals anders seien als heute. In Fachgesprächen mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg werde regelmäßig auf die Mindestanforderungen abgestellt, um Warmmietenneutralität möglichst zu erreichen.

Herr Bernt merkt zur Mieterpartizipation an, dass die in den 90er Jahren geltende Sozialplanrichtlinie für Modernisierungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten einige sinnvolle Elemente enthalten habe. Er plädiert dafür, nach der Bestandsaufnahme der bereits umgesetzten Beteiligungsmaßnahmen ggf. auf eine ähnliche verbindliche Regelung bzw. Richtlinie hinzuwirken.

Herr Dr. Lippert merkt zur Warmmietenneutralität an, dass dies für die Wohnungswirtschaft ein angestrebtes Ziel sei. Jedoch sei zu berücksichtigen, dass diese im Kontext der ambitionierten Berliner Klimaschutzziele betrachtet werden müsse. Die Schwierigkeit bestünde darin, Mieterfreundlichkeit und Klimaschutz zu vereinbaren. Zahlreiche Studien hätten gezeigt, dass eine Warmmietenneutralität nur sehr selten erreicht werden könne. Er spricht sich daher für eine ergebnisoffene Untersuchung der tatsächlich eingetretenen Kosten aus und weist hierbei auf das bestehende Monitoring der Mitgliedsunternehmen des BBU.

Herr Bodenschatz befürwortet den Beschlussantrag von Herrn Bernt und plädiert dafür, das Thema der Modernisierung als eine grundlegende, absolut notwendige gesellschaftliche Daueraufgabe zu betrachten. Auch zukünftige Generationen hätten das Anrecht auf einen modernen Wohnungsbestand. Die Frage, ob eine Modernisierung durchgeführt werde oder nicht, dürfe nicht allein von der Bereitschaft der Mieter abhängig sein. Beim Thema Schulbau

und Verkehrsinfrastruktur zeige sich, dass unterlassene Modernisierungen zu Problemen führen können.

Herr Huttenloher fragt, was mit Warmmietenneutralität gemeint sei und regt an, den Begriff in der Arbeitsgruppe zu erörtern. Zudem regt er an, die Warmmietenneutralität ggf. auf Quartiersebene zu betrachten, denn ggf. ließen sich einzelne Maßnahmen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Leistungsfähigkeiten und Interessen der Mieterschaft berücksichtigen.

Herr Kuhnert entgegnet, dass sich der Begriff Warmmietenneutralität nur auf den energetischen Teil der Modernisierung beziehen könne.

Herr Kuhnert fasst die geäußerten Anmerkungen zusammen. Die Anregung zur Gründung einer Arbeitsgruppe ggf. unter Beteiligung von Mitgliedern des Fachbeirats werde der Vorstand der WVB aufgreifen. Parallel würde eine stichprobenartige Untersuchung der Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Auch sei die Betrachtung einer Portfoliostrategie Teil der Empfehlungen des Gutachters, denen sich der Vorstand hier anschließe. Aus der anschließenden Diskussion der Arbeitsergebnisse werde der Vorstand der WVB dann im zweiten Halbjahr 2019 Vorschläge im Sinne von Empfehlungen erarbeiten.

Herr Arenz merkt an, dass das Thema Warmmietenneutralität Ziel zahlreicher Mieterinitiativen sei und als Ziel im politischen Raum stünde. Er verweist auf die Kooperationsvereinbarung, in der die landeseigenen Wohnungsunternehmen diesem Ziel zugestimmt hätten. Er plädiere daher für eine Evaluierung der Warmmietenneutralität durch die WVB.

Herr Taheri fasst die vorgeschlagenen Ergänzungen zusammen und stellt die folgenden Anträge zur Abstimmung:

Anträge zu dem Diskussionsthema: Vorgehensweise zur Erarbeitung von Richtlinien für die Ausgestaltung der Bewohnerbeteiligung. Zu diesem Thema liegt ein Antrag von Herrn Bernt und ein Antrag von Herrn Fuderholz vor.

**Antrag Herr Bernt:**

*„ 1. Der AöR „Wohnraumversorgung Berlin“ wird empfohlen, gemeinsam mit den Mieterräten und Experten Richtlinien für die Ausgestaltung der Bewohnerbeteiligung bei Modernisierungsvorhaben der kommunalen Wohnungsunternehmen zu entwickeln.“*

**Antrag von Herr Fuderholz:**

*„1. Die Wohnraumversorgung Berlin AöR wird gebeten, die bisherige Praxis der Bewohnerbeteiligung der Wohnungsunternehmen bei ihren Modernisierungsvorhaben zu ermitteln und zu bewerten und die Ergebnisse mit Empfehlungen dem Fachbeirat vorzulegen.“*

**Der Antrag von Herrn Bernt erhält 9 Stimmen, der Antrag von Herrn Fuderholz erhält 6 Stimmen bei einer Enthaltung. Damit wird der Antrag von Herrn Bernt beschlossen.**

Antrag zur Erarbeitung von Orientierungshilfen für weitere Modernisierungsaktivitäten“. Hier liegt ein **Antrag von Herrn Bernt** vor:

*„2. Die „Wohnraumversorgung Berlin AöR“ wird aufgefordert, auf der Grundlage des tatsächlichen Wärme- und Energieverbrauchs in von den kommunalen Wohnungsun-*

*ternehmen in den letzten Jahren modernisierten Wohngebäuden eine Evaluierung der Energie- und Heizkostensparnis nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Verhältnis zu den durch energetisch erfolgten Maßnahmen entstandenen Mieterhöhungen vorzunehmen. Auf Grundlage dieser Evaluierung sollten Orientierungshilfen für die weiteren Modernisierungsaktivitäten der kommunalen Wohnungsunternehmen, insbesondere mit Hinblick auf einen sinnvollen Maßnahmenkatalog und -umfang, entwickelt werden.“*

**Der Antrag wird einstimmig beschlossen.**

## **TOP 6 Bericht des Vorstands**

Frau Prietzel berichtet zum Thema der Finanzen der WVB, dass derzeit die Erstellung des Jahresabschlusses abgestimmt werde. Derzeit werde ein externer Dienstleister zur Erstellung einer Einnahmen-Überschuss-Rechnung ausgeschrieben. Zudem seien die Haushaltsanmeldungen für den kommenden Doppelhaushalt erfolgt. Die Büroleitung des Vorstands sei zum Jahresanfang entfristet besetzt worden. Vorstellungsgespräche für weitere Stellen würden derzeit durchgeführt. Zudem habe der Vorstand die Anmietung eigener Räumlichkeiten in der Schillstraße 10 in Schöneberg realisieren können. Nun seien der Umzug und der Anschluss der IT etc. zu planen.

Zum Thema Vermietungsvorgaben erfolge derzeit die Abstimmung mit dem BBU und den Wohnungsunternehmen zur Erstellung des Berichts zur Einhaltung der Kooperationsvereinbarung. Die Arbeiten zur Erstellung des Gesamtberichts zum wohnungswirtschaftlichen Fachcontrolling seien ebenfalls angelaufen. Zudem plane der Vorstand hier, einen der Öffentlichkeit zugänglichen Teil zu erstellen, welcher Kennzahlen bereits veröffentlichter Daten der Wohnungsunternehmen enthalten werde.

Herr Kuhnert berichtet, dass der Arbeitsplan des Vorstands für die Jahre 2019 und 2020 vom Verwaltungsrat beschlossen worden sei. Zum Thema der Mieterräte und Mieterbeiräte werde es auch im Jahr 2019 eine Konferenz geben. Zudem werde eine engere und regelmäßige Kommunikation mit den Mieterbeiräten vom Vorstand angestrebt. Der Vorstand werde hierfür ein entsprechendes Format entwickeln.

Frau Prietzel führt aus, dass zum Thema Shared Service ein Treffen im Dezember stattgefunden habe. Die Themen IT-Harmonisierung oder das Wohnungstauschportal werden weiter verfolgt. Zudem arbeite der Vorstand im Rahmen einer Arbeitsgruppe mit SenSW und SenFin zum Thema der Bau- und Planungskapazitäten der landeseigenen Wohnungsunternehmen.

## **TOP 7 Sonstiges**

### **7.1. Sitzungstermine für das zweite Halbjahr 2019**

Als weitere Termine für die Sitzungen im zweiten Halbjahr 2019 werden der **28.08.2019** und der **27.11.2019** jeweils von 17.00 bis 20.00 Uhr festgelegt.

## 7.2. Themenvorschläge zur Befassung im Fachbeirat.

Frau Schumann erinnert, dass die Mitglieder des Fachbeirats jederzeit Themenvorschläge einbringen könnten. Sie schlägt vor, das Thema barrierefreies Wohnen und Wohnen im Alter gemeinsam auf der kommenden Sitzung zu erörtern. Hierfür könnte bspw. die Gewobag ein entsprechendes Modellprojekt vorstellen. Zudem regt Sie an, die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderung Frau Braunert-Rümenapf zu diesem Termin einzuladen und sie zu bitten, von ihren Erfahrungen zu berichten. In diesem Zusammenhang weist sie auf das Problem hin, dass in Gebieten mit Milieuschutz keine Grundrissanpassungen vorgesehen sind, mit der Folge, dass damit für den bestehenden Mieter entsprechend seiner Lebenssituation (z. B. Behinderung) keine Anpassungen vorgenommen werden können und er somit zum Auszug gezwungen sei. Herr Wild bestätigte dieses Problem.

Herr Hunger bietet hierzu an, einen Beitrag zum Thema „Bauen in Nachbarschaften“ zu halten.

Herr Knorr schlägt für die im Sitzung im August vor, dass aus der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der Mustersatzung der Mieterräte berichtet werden könne. Herr Huttenloher regt an, das Thema Neubau-Akzeptanz zu erörtern und hierfür eine Auswertung der Dialog-Reihe zur Partizipation zu besprechen. Ein Wohnungsunternehmen könne hier möglicherweise exemplarisch von den bisherigen Erfahrungen berichten.

Herr Jellema regt an, die Ankaufsstrategien der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu erörtern. Ankäufe seien meist hochpreisig, es sei daher interessant, die Einordnung der Ankäufe in die Unternehmensstrategie zu erfahren.

Frau Schuman erklärt, dass die geäußerten Themenvorschläge in den Themenspeicher des Fachbeirats aufgenommen werden.

Ende: 19:25 Uhr

Rouzbeh Taheri  
(Vorsitzender des Fachbeirats)

Christian Krüger  
(Protokoll)