

**Protokoll der 13. Fachbeiratssitzung vom 27.03.2019 von 17:00-20.00 Uhr**

Ort: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Raum 1101

Beginn: 17:10 Uhr

Sitzungsleitung: Rouzbeh Taheri

**Anwesende:**

- Horst Arenz
- Prof. Dr. Harald Bodenschatz
- Kerima Bouali
- Dr. Christiane Droste
- Christian Huttenloher
- Christian Knorr
- Hildegard Schumann
- Heike Strehlau
- Rouzbeh Taheri
- Gisela von der Aue
- Reiner Wild

**Entschuldigt:**

- Prof. Dr. Jürgen Aring
- Dr. Matthias Bernt
- Carla Dietrich
- Günther Fuderholz
- Dr. Bernd Hunger
- Christian Hossbach
- Hendrik Jellema
- Maren Kern
- Regina Schödl
- Prof. Ariane Waegner

**Gäste:**

- Christiane Braunert-Rümenapf (Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderung)
- Christian Krüger (Protokoll)
- Jan Kuhnert
- Tanja Margowski
- Snezana Michaelis (Gewobag Aktiengesellschaft Berlin)
- Dr. Sandra Obermeyer
- Christian Peth (Paritätischer Wohlfahrtsverband)
- Alexa Prietzel

## **TOP 1: Begrüßung und Zulassung von Gästen**

Herr Taheri begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Herr Taheri begrüßt die anwesenden Gäste.

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

## **TOP 2: Genehmigung des Protokolls**

*Das Protokoll der 12. Fachbeiratssitzung vom 30.01.2018 wird mit einer Änderung bei einer Enthaltung beschlossen: Seite 5 5. Absatz, letzter Satz wird wie folgt geändert: In Fachgesprächen mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wird regelmäßig auf die Mindestanforderungen der EnEV abgestellt, um die Warmmietenneutralität zu erreichen.*

## **TOP 3a: Vortrag von Frau Braunert-Rümenapf: „Barrierefreies Wohnen. Bedarfe, Probleme Lösungsvorschläge“ (Power Point Präsentation im Anhang zum Protokoll)**

Herr Taheri weist darauf hin, dass es aus terminlichen Gründen kurzfristig leider nicht möglich war, einen bezirklichen Vertreter bzw. Vertreterin für einen Beitrag zum Thema barrierefreies Wohnen zu gewinnen.

Frau Braunert-Rümenapf stellt in ihrem Vortrag die besondere Lage von Menschen mit Behinderung auf dem derzeit sehr angespannten Berliner Wohnungsmarkt dar. Menschen, die auf barrierefreien oder uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbaren Wohnraum angewiesen sind, seien in ihrer Wahlfreiheit in Bezug auf die Wohnform und in Hinblick auf eine selbstbestimmte Lebensführung häufig eingeschränkt.

Einleitend stellt Frau Braunert-Rümenapf die in der Debatte um barrierefreies Wohnen verwendeten Begrifflichkeiten, Definitionen und Standards vor und nimmt eine Abgrenzung anhand der Bauordnung Berlin (BauO Bln), des Landesgleichberechtigungsgesetzes, der DIN 18040-2 und der Verwaltungsvorschrift Barrierefreies Wohnen Verordnung (BWV Bln) vor.

Frau Braunert-Rümenapf stellt dar, dass man den Bedarf an barrierefreien und mit einem Rollstuhl benutzbaren Wohnungen (R-Wohnungen) nicht direkt, sondern anhand mehrerer Statistiken näherungsweise abschätzen könne. Zur Annäherung könne bspw. die Zahl der Menschen mit einem Schwerbehindertenausweis, die Leistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz beziehen oder die Zahl der sogenannten hochaltrigen Personen herangezogen werden.

Der Anteil des Wohnungsmarkts, der barrierefrei oder rollstuhlgerecht ist, sei anhand der vorliegenden Daten ebenfalls nur ansatzweise zu ermitteln. Zudem sei bei den vorliegenden Daten nicht immer erkennbar, welcher Standard bzw. welche Definition von barrierefreien Wohnungen bei den veröffentlichten Zahlen verwendet werde.

Auch wenn nicht alle Menschen mit Behinderung und alle Rollstuhlnutzende auf Wohnungen nach dem Standard der DIN 18040-2 mit und ohne Zusatz „R“ angewiesen seien, so werde anhand der vorliegenden Zahlen zum Bestand und zum Bedarf deutlich, dass ein Versorgungsdefizit im oberen vierstelligen bis unteren fünfstelligen Bereich für Wohnungen mit R-Standard bestehe.

Frau Braunert-Rümenapf macht zudem darauf aufmerksam, dass es keine Übersicht zu den konkreten Standorten barrierefreier bzw. dem R-Standard entsprechenden Wohnungen und deren zweckbestimmten Belegung gebe. Zudem würden Vorgaben der Bauordnung nicht immer umgesetzt und häufig fehle es an Kontrollmechanismen und –instanzen. Ein weiteres

Problem seien auch fehlende Abstellmöglichkeiten für Hilfsmittel, insbesondere, wenn das Abstellen aus Brandschutzgründen im Treppenhaus untersagt sei. Dies könne dann zu einem „Lock in Effekt“ führen (die Wohnung kann nicht verlassen werden), da Krankenkassen nach ihren Erfahrungen die Kosten für einen Rollstuhl nur bei einem Nachweis zur sicheren Unterstellmöglichkeit bezahlen.

Frau Braunert-Rümenapf führt als weiteres Problem an, dass eine barrierearme Wohnungsausstattung zu einer höheren Mietbelastung führen kann. Frau Braunert Rümenapf führt dazu aus, dass eine barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung) als wohnwertsteigerndes Merkmal des Berliner Mietspiegels einen Zuschlag innerhalb des Spannenwerts von bis zu 20 % ermöglichen. Frau Braunert-Rümenapf stellt dar, dass 2017 laut Landesamt für Statistik 10.345 Neubauwohnungen genehmigt wurden. Wenn alle Neubauwohnungen der Aufzugspflicht unterliegen würden und infolgedessen ein Drittel von ihnen barrierefrei gebaut werden müssten, wären das 3.448 Wohnungen. Bezogen auf den Berliner Markt mit ca. 1,6 Millionen Wohnungen würde dies einen jährlichen Aufwuchs von ca. 0,04 % bedeuten, was nicht einmal den bestehenden Nachfrageüberhang decken würde. Eine Lösung läge daher im Neubau, der zu 100 % barrierefrei errichtet wird.

Zur Lösung der aufgeführten Problemlage fordert Frau Braunert-Rümenapf die Einführung einer 5 % Pflichtquote zum Bau von Wohnungen nach dem R-Standard im Rahmen der Fortschreibung der Wohnraumförderbestimmungen bzw. alternativ die Auflage eines Förderprogramms zum Bau von Wohnungen nach dem R-Standard. Außerdem schlägt sie vor, dass beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen der Bau von R-Wohnungen explizit vereinbart werden sollte.

Wichtig seien außerdem die einheitliche Erfassung der neu entstehenden barrierefreien Wohnungen und eine Prüfung, ob das elektronische Baugenehmigungsverfahren (eBG) die Daten für diese Erfassung bereitstellen könne. Auf Rückfrage von Frau Schumann führt sie hierzu weiter aus, dass bei Bauanträgen die Zahl der barrierefreien Wohnungen in den Bauplanungsunterlagen ausgewiesen werden müsse. Zu prüfen wäre, ob die Zahl der Wohnungen entsprechend erfasst werden könne, um eine verlässlichere Datengrundlage zur Planung und politischen Steuerung zu erlangen.

Sinnvoll sei neben der Änderung der Merkmale (Orientierungshilfe) des Mietspiegels außerdem ein Zuschussprogramm und Abschluss von städtebaulichen Verträgen zum Abbau von Barrieren im Bestand sowie die Pflicht zur Dokumentierung von Wohnraumanpassungsmaßnahmen.

Frau Braunert-Rümenapf plädiert außerdem für die Entwicklung eines zeitgemäßen Beratungs- und Vermittlungsportals, welches bestehende Wohnungsangebote, Wohnungssuchende und Beratungsleistungen zusammenführen würde.

Frau von der Aue kritisiert angesichts des im Vortrag geschilderten geringen und wenig aussagekräftigen Datenbestands zum Bedarf an barrierefreien und altersgerechten Wohnungen, dass offenbar von den öffentlichen Stellen keine systematischen Erhebungen zur Ermittlung des vorhandenen Bedarfs und zur Bedarfsentwicklung durchgeführt werden. Sie vertritt die Auffassung, dass aufgrund bereits vorhandener Datenbestände anonymisiert die Erkenntnisse zum Bedarf an barrierefreien und altersgerechten Wohnungen ermittelt werden könnten. Der Senat und die Bezirksämter sollten daher gebeten werden, die Ermittlung dieser Daten in Angriff zu nehmen.

Frau Braunert-Rümenapf ergänzt in diesem Zusammenhang, dass mit dem neuen Mikrozensusgesetz künftig auch Barrierefreiheit erhoben werde. Mit ersten Zahlen sei jedoch erst 2022/2023 zu rechnen.

Frau Michaelis weist zum Thema städtebauliche Verträge darauf hin, dass diese ein Instrument des Planungsrechts seien. Städtebauliche Verträge werden verpflichtend nur dort abgeschlossen, wo neue Bebauungspläne erstellt werden.

Herr Bodenschatz gibt zu bedenken, dass eine Zusammenführung von Daten zu Menschen mit Behinderung möglicherweise datenschutzrechtlich bedenklich sein könne. Er stellt zudem die Frage, wie etwaige Erkenntnisse zur Lage und der zweckgerechten Belegung barrierefreier Wohnungen genutzt werden können.

Frau Braunert-Rümenapf stellt dar, dass die Datenerhebung aus Datenschutzgründen anonymisiert erfolgen müsse. Das von ihr geforderte Beratungs- und Vermittlungsportal könne Wohnungssuchende und das Wohnungsangebot zusammenbringen und würde es den Wohnungsunternehmen ermöglichen, die Wohnungsvergabe zu lenken. Sie würde es begrüßen, wenn die landeseigenen Wohnungsunternehmen diesen Ansatz aufgreifen würden.

Herr Wild regt an, im Rahmen der Bauordnung nicht nur eine Vorgabe beim Neubau zur Errichtung barrierearmer Wohnungen zu setzen, sondern auch die zweckgebundene Nutzung der Wohnungen vorzuschreiben. Zudem verweist er auf einen Zusammenschluss zwischen der Wohnungswirtschaft und dem Senat zum Thema „altersgerechtes Wohnen“, bei dem mittels eines Internetportals der Versuch unternommen wurde, Transparenz in den Themenkomplex zu bringen. In diesem Zusammenhang sei ein Klassifizierungsraster entwickelt worden, welches bei der Eingruppierung der Wohnungsbestände anwendbar sei. Zudem stellt er die Frage, was Menschen mit Bedarf an R-Wohnungen tun, wenn sie solche Wohnungen nicht bewohnen.

Frau Braunert-Rümenapf stellt hierzu dar, dass es aufgrund des geringen Angebots häufig zu Umzügen in Heime oder stationäre Unterkünfte käme, auch wenn dies nicht gewünscht oder erforderlich sei. Zudem käme es zum „Lock-in-Effekt“, wenn Menschen ihre Wohnung ohne Rollstuhl nicht mehr verlassen können. Das von ihr geforderte Portal müsse die im Bauantrag erfassten Angaben zur Zahl der barrierefreien Wohnungen erfassen und dürfe nicht nur auf freiwilligen Angaben der Wohnungsunternehmen beruhen.

Herr Huttenloher fragt, ob es mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen einen Austausch mit Informationen zur zweckgerichteten Belegung von rollstuhlgerechten Wohnungen gebe.

Frau Braunert-Rümenapf könne kapazitätsbedingt nicht mit einzelnen Wohnungsunternehmen in den direkten Austausch gehen. Sie regt aber an, im Rahmen des Runden Tisches „Barrierefreie Stadt“ und dem dort angesiedelten „Cluster Wohnen“, dessen Mitglied sie sei, einen entsprechenden Vorschlag einzuspeisen.

Herr Arenz bittet Frau Braunert-Rümenapf, ihre wesentlichsten Forderungen an die landeseigenen Wohnungsunternehmen darzustellen.

Frau Braunert-Rümenapf verweist neben den bereits dargestellten Lösungsansätzen auf insbesondere ihren Wunsch nach einem zeitgemäßen Beratungs- und Vermittlungsportal.

Frau Droste berichtet aus einer Sitzung mit dem Verein Lebenshilfe e.V. und der Beratungsstelle Diskriminierung im Fall von Alter oder Behinderung. Dort wurde angeregt, im Portal [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de) beim Freiwerden einer barrierefreien Wohnung einen entsprechenden Suchparameter hinzufügen und den Wunsch der Wohnungssuchenden nach einer barrierefreien Wohnung oder entsprechende Tauschwünsche in die Suchmaske mit aufzunehmen.

Frau Michaelis stellt dar, dass die Gewobag bei Neubauvorhaben den Anspruch habe, zu 100 Prozent so zu planen, dass die barrierefreie Erschließung von außen bis zur Wohnung gewährleistet ist. Barrierefrei werde in dem Umfang geplant, wie es die Bauordnung verlangt. Zudem werden auch rollstuhlgerechte Wohnungen im Neubau durch die Gewobag errichtet

und entsprechend zur Vermietung inseriert. Wohnungssuchende könnten sich daher gezielt auf diese Wohnungen bewerben. Allerdings würden diese Wohnungen angesichts der Wohnungsmarktlage nicht mit Fehlbelegungsabgaben versehen oder bis zur zweckgebunden Belegung freigehalten. Zudem seien rollstuhlgerechte Wohnungen größer und damit teurer als andere Wohnungen. Der Neubau werde dort errichtet, wo verfügbare Grundstücke vorhanden seien. Dort sei aber nicht immer die Nachfrage an rollstuhlgerechte Wohnungen vorhanden. Bestandsmieter würden zudem in der Praxis auch bei einem vorhandenen Bedarf an barrierearmen oder rollstuhlgerechten Wohnungen nur selten das angestammte Wohnquartier verlassen.

Frau Braunert-Rümenapf bestätigt diesen Punkt. Fehlende verkehrliche Anbindung oder infrastrukturelle Angebote sowie die familiäre Anbindung vor Ort, führen in der Praxis dazu, dass der Wohnort häufig nicht gewechselt werde. Insofern sei es wichtig, den Bestand an barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen zu erhöhen, um stadtweit ein ausreichendes Angebot und ausreichend Auswahlmöglichkeiten zu schaffen.

Frau von der Aue spricht sich für die Schaffung eines Informations- und Vermittlungsportals aus und stellt dar, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen sehr aktiv bei der Schaffung von barrierearmen und altersgerechten Wohnungen seien. Die Zuständigkeit, das Thema voranzubringen sowie Vorgaben und Ziele zu setzen, läge jedoch auf Seiten der Politik und nicht bei den Wohnungsunternehmen. Die Unternehmen seien gehalten, kostengünstigen Neubau zu schaffen. Da barrierearme und altersgerechte Wohnungen in der Errichtung teuer seien, sei es auch für die Wohnungsunternehmen wichtig, mehr über die genauen Bedarfe zu wissen, um die Planungen dementsprechend anzupassen.

Herr Wild spricht sich dafür aus, Nachfrage und Angebot besser zusammenzubringen. Denn auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen hätten ein Interesse daran, dass die vorhandenen Wohnungen zweckgerecht genutzt würden. Die Schaffung eines Vermittlungsportals sei hierfür ein möglicher Weg.

Frau Michaelis stellt klar, dass im Wohnungsportal [inberlinwohnen.de](http://inberlinwohnen.de) die Suchmöglichkeit nach barrierearmen und altersgerechten Wohnungen bereits integriert sei. Auch in den Wohnungsinseraten der Gewobag werde auf die besonderen Merkmale der Wohnungen verwiesen.

Frau Dr. Obermeyer erklärt, dass der Wohnraumbedarfsbericht das Thema Barrierefreiheit und altersgerechtes Wohnen in Hinblick auf konkrete Bedarfe aufgreife. Da dieser derzeit noch nicht veröffentlicht sei, regt sie an, dies in einer späteren Sitzung mit den dann vorliegenden Zahlen zu diskutieren. Auf die Rückfrage von Herr Arenz ergänzt sie, dass der Bericht auch prognostizierte Bedarfe erfassen würde.

### **TOP 3b Vortrag von Frau Michaelis: Altersgerechtes Wohnen in Berlin.** (Power Point Präsentation im Anhang zum Protokoll)

Frau Michaelis stellt die Gewobag kurz vor und beschreibt einleitend die Ausgangssituation des Unternehmens. Dabei geht sie auf die Bevölkerungsentwicklung, Alterseinkommensstruktur, die Wohnbedarfs- und Versorgungslage der Mieterschaft bei der Gewobag ein.

Sie teilt mit, dass die bei der Gewobag lebende Mieterschaft ein vergleichsweise hohes Durchschnittsalter aufweise. Der Anteil der Mieterschaft in der Gruppe 60Plus läge bei der Gewobag bei 29 % und damit leicht über dem Berliner Schnitt von 27 %. Jedoch sei in der Zukunft mit einem steigenden Durchschnittsalter zu rechnen, da bei der Gewobag rund 20 % der Mieterschaft zur Altersgruppe von 50 und 59 Jahren zählen würden. Frau Michaelis berichtet, dass eine von der Gewobag durchgeführte Befragung der Mieterschaft gezeigt habe, dass das klassische selbstbestimmte Wohnen in der eigenen Wohnung weiterhin die bevor-

zugte Wohnform sei. 36 % der Befragten in der Altersgruppe 65plus seien bereit, bis zu 25 Euro im Monat für entsprechende Umbaumaßnahmen ihrer Wohnung zu zahlen, um ihre Wohnung den veränderten Anforderungen anzupassen. Gleichzeitig würde rund ein Viertel der Befragten die infrastrukturelle Versorgung in ihrem Quartier für nicht ausreichend halten. Zusammenfassend sei festzustellen, dass die Versorgung von Senioren sich zu einer gesamtgesellschaftlichen Aufgabe entwickeln würde.

Frau Michaelis beschreibt anschließend die von der Gewobag entwickelte Portfoliostrategie, mit der das Unternehmen auf das Thema Wohnen im Alter reagiert habe.

Eine von der Gewobag durchgeführte Bestandsanalyse mit dem Fokus der Zugänglichkeit mit Aufzug oder Stufen zeige, dass die Gewobag ein Potenzial von rd. 10.400 barrierearmen Wohnungen verfüge. Hinzu kämen ca. 2.200 Wohnungen, die durch das Unternehmen im Rahmen eines Wohnkonzeptes („Wohn!Aktiv“) barrierearm entwickelt werden könnten.

Die bestehenden potenziell barrierearmen Wohnungen würden im Rahmen der Portfoliostrategie durch Großmaßnahmen und Einzelinvestitionen ertüchtigt. Zudem würden im Rahmen der Neubauaktivitäten gezielt barrierearme/barrierefreie Wohnungen errichtet. Dabei würden in der Zukunft auch Kooperationen mit Pflegeanbietern angestrebt, um entsprechende Angebote bereitzustellen zu können.

Neben den im Bestand der Gewobag befindlichen 38 Seniorenhäusern u. –heimen mit rd. 3.500 Wohnungen sei die Ausweitung des Wohnkonzeptes „Wohn!Aktiv“ auf weitere 18 Objekte und rd. 2.050 Wohnungen möglich.

Von diesen Seniorenwohnhäusern und –heimen seien 21 preisgebunden und teilweise mit einem Generalvermietungsvertrag an die Bezirke vermietet. In diesen Häusern gäbe es Beratungs- und Freizeitangebote durch einen Dienstleister, Kooperationen mit Beschäftigungsträgern und Modelle des betreuten Wohnens.

Frau Michaelis stellt das von der Gewobag entwickelte Wohnkonzept „Wohn!Aktiv“ in der Zobeltitzstraße 115 vor. Das 1966 als Seniorenwohnhaus mit rund 150 1-Zimmerappartments errichtete Haus wurde von der Gewobag umfassend umgestaltet. Bei der Entwicklung des Projekts und der anschließenden Vermietungsstrategie stand die Zielgruppe Singlehaushalte in der Altersgruppe 60plus mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro netto mit einem expliziten Interesse an gemeinschaftlichen Aktivitäten im Rahmen des Wohnprojekts im Fokus.

Das Konzept sei mit dem Anspruch entwickelt worden, selbstbestimmtes, bezahlbares und aktives Wohnen für die Zielgruppe zu ermöglichen. Bei der baulichen Gestaltung seien daher Gemeinschaftsflächen (Gemeinschaftsküchen, Sonnenterassen, Hobbyraum, Bibliothek und Grünflächen zum gemeinsamen Gärtnern) umgesetzt worden. Zudem sei ein Gemeinschaftskoordinator (Ge!Ko) eingestellt worden, welcher die Mieterschaft bei gemeinschaftlichen Aktivitäten unterstützt und die gemeinschaftliche Vernetzung sicherstellen soll.

Im Rahmen des Projekts seien 150 altersgerechte Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 27m<sup>2</sup> und einer Warmmiete von 380 € entstanden, die auch für Transferleistungsbeziehende leistbar sind.

Frau Michaelis stellt anschließend die Kooperationen der Gewobag mit Pflegeanbietern vor. Die Gewobag plane im Rahmen der großen Neubauprojekte und Quartiersentwicklungen Kooperationen mit Pflegeanbietern im Bereich von Tagespflege und ambulanter Pflege. Beim Projekt Waterkant in Spandau würden durch die Gewobag 2.000 Wohnungen errichtet. Hinzu kämen 500 Wohnungen durch die WBM und weitere 800 Wohnungen privater Eigentümer. Bei der Entwicklung dieses neuen Stadtquartiers sei im Vorfeld eine umfangreiche Zielgruppenanalyse durchgeführt worden. Neben klassischen 1- bis 5-Zimmerwohnungen

und Clusterwohnungen werde es im Ergebnis der Analyse auch Angebote für Seniorenwohnungen geben, die von Pflegeanbietern betreut werden können.

Im Wohnpark Mariendorf seien im Rahmen von umfassenden Umbaumaßnahmen und Aufstockungen auch Aufzüge verbaut und Außenanlagen umgestaltet worden, so dass dort barrierearm zugängliche Wohnungen geschaffen wurden. Zudem sei kürzlich eine weitere Verdichtung mit Gebäuden im Quartier beschlossen worden, bei der ein Gebäuderiegel für die Tagespflege und ambulante Pflege konzipiert werde.

Frau Michaelis berichtet zudem, dass eine zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen und der AOK-Nordost abgeschlossene Vereinbarung in 2016 über einen Zuschuss für den Umbau zu barrierefreien Bädern auf eine geringe Nachfrage gestoßen ist. Grund sei möglicherweise der zu geringe Pflegegrad der Mieterschaft. Die Unternehmen würden bei entsprechenden Wünschen in der Regel auf eine Rückbauverpflichtung verzichten, um den Umbau weiter voranzutreiben. Zudem verweist Frau Michaelis darauf, dass ein Umbau mit barrierefreien Bädern im Rahmen von Förder- und Zuschussprogrammen nur bei Vorhandensein eines entsprechend barrierefreien Zugangs zur Wohnung mit Aufzügen sinnvoll sei.

Frau Michaelis ergänzt auf Nachfrage von Herrn Hossbach, dass im Rahmen der Vermietung der WohnAktiv!-Wohnungen bewusst die Zielgruppe 60plus abgestellt wurde, da die Erfahrungen zeigen, dass mit fortschreitendem Lebensalter die Bereitschaft sich neuen Konzepten zu öffnen sinke und es schwieriger werde, sich in die Nachbarschaft zu integrieren.

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen sei die bestehende Mieterschaft in anderen Beständen untergebracht worden.

Herr Bodenschatz gibt zu bedenken, dass das vorgestellte Konzept WohnAktiv! möglicherweise in Zukunft zu einer sozialen Segregation, Ausgrenzung und Stigmatisierung der Bewohnerschaft führen könne, wenn mit einer weiteren steigenden Lebenserwartung und einem größeren Ausmaß an Altersarmut gerechnet werden könne.

Frau Michaelis entgegnet, dass das Projekt in einem bestehenden Quartier eingebunden sei, was die Gefahr der Ausgrenzung minimieren würde. Zudem würde das Konzept dazu beitragen, dass sich die Bewohnerschaft leicht untereinander und im Quartier vernetzen könne.

Herr Kuhnert fragt, wie hoch die Rückkehrquote beim Umbauprogramm der 150 Wohnungen des WohnAktiv!-Hauses in der Zobelitzstraße gewesen sei.

Frau Strehlau, Mieterbeirat bei der Gewobag, schätzt, dass rund ein Viertel wieder in die Wohnungen zurückgekehrt sei. Ein großer Teil der Bewohner wurde zudem in der Nähe des Hauses mit Wohnungen versorgt, so dass ein nochmaliger Umzug oftmals nicht gewünscht wurde. Frau Michaelis stimmt diesem zu, könne aber heute keine exakten Zahlen benennen.

Herr Kuhnert befürwortet das bei der Vermietung der WohnAktiv!-Wohnungen angewandte Konzept und berichtet vor dem Hintergrund seiner Erfahrungen, dass die gezielte Ansprache der künftigen Mieterschaft das soziale Gefüge in den Quartieren und die soziale Kommunikation stärken könne.

Er empfiehlt bei der Vermietung der Wohnungen im Quartier Waterkant den Grundsatz der freigewählten Nachbarschaft anzuwenden und bspw. auch ganze Häuser mit Bewohnern der Altersgruppe 60plus zu belegen, da dies möglicherweise die Integration der Mieterschaft in das Quartier erleichtern könne.

Frau Stehlau äußert sich positiv zum Wohnkonzept WohnAktiv! Als Mieterbeirätin des Quartiers begleite sie die Bewohnerschaft seit zwei Jahren. Die Gemeinschaftskoordinatorin spie-

le eine große Rolle und sei von wichtiger Bedeutung. Das Konzept sei im Quartier mit der anliegenden Grundschule eingebunden und aus ihrer Sicht gut eingebunden.

Herr Wild fragt, ob es außerhalb der bestehenden Seniorenwohnungen für die restlichen Bestände der Gewobag Pläne gäbe, vergleichbare Angebote für altersgerechtes Wohnen zu schaffen.

Frau Michaelis stellt dar, dass die Gewobag über das gesamte Stadtgebiet verteilt über 2.200 geeignete Wohnungen für das WohnAktiv!-Konzept verfüge. Derzeit sei der Umbau eines weiteren Gebäudes in der Planung. Der Fokus der Aktivitäten liege neben den derzeitigen Neubauaktivitäten momentan beim Umbau der bestehenden 2.200 Wohnungen, was für das Unternehmen einen nicht unwesentlichen Aufwand bedeuten würde.

Frau Braunert-Rümenapf fragt, welche Erfahrungen die Gewobag mit dem Aufstellen von Abstellboxen für Rollstühle habe.

Frau Michaelis stellt dar, dass dies auf den unternehmenseigenen Flächen auf Wunsch der Mieter individuell umgesetzt werde. Jedoch müssten die örtlichen Gegebenheiten wie Nähe zur Wohnung gegeben sein. Genaue Zahlen zu Anträgen könne sie heute jedoch nicht nennen.

Herr Taheri dankt Frau Braunert-Rümenapf und Frau Michaelis für ihre Beiträge und teilt mit, dass er zusammen mit Frau Schumann zur kommenden Sitzung Beschlussvorlagen zu den vorgestellten Beiträgen an die Mitglieder des Fachbeirats übermitteln werde. Die Beiträge würden zusammen mit dem Protokoll versendet werden.

#### **TOP 4 Bericht des Vorstandes der WVB**

Frau Prietzel berichtet zum Thema Personal der WVB, dass ab Anfang Mai 2019 die Stelle Projektsteuerung und Projektumsetzung besetzt werden konnte. Zudem laufe derzeit das Verfahren zur Besetzung einer Sekretariatsstelle und einer weiteren Stelle mit den Schwerpunkten Vergabe, Öffentlichkeitsarbeit und Verwaltung beim Vorstand der WVB.

Zudem sei ein externer Dienstleister für die Buchhaltung beauftragt worden. Das Vergabeverfahren zur Erstellung einer Einnahmen-Überschuss-Rechnung durch ein Steuerbüro sei kurz vor dem Abschluss. Derzeit laufe die Planung des Umzuges der WVB in die Schillstraße 10 und die IT-Anbindung der Arbeitsplätze.

Herr Kuhnert berichtet zum Thema Unterstützung der Mietergremien. Die Arbeit der eingerichteten Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der Mustersatzung sei gut fortgeschritten. Er gehe daher davon aus, dass die Arbeitsgruppe planmäßig vor der Sommerpause abschließen könne. Die bereits überarbeitete Mustersatzung und Musterwahlordnung wurde bei der Gewobag erstmalig im Rahmen der Wahl zum Mieterrat angewendet. Die WVB werde nun die Wahl der Mieterräte nach der neuen Satzung evaluieren und einen Bericht erstellen. Der Aufbau der mit der überarbeiteten Mustersatzung eingeführten Schiedsstelle werde derzeit ebenfalls vorbereitet.

Die Arbeit der Mieterräte werde durch regelmäßige Treffen mit den Vorsitzenden der Mieterräte und durch Treffen mit den für die Mieterräte zuständigen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen innerhalb der Wohnungsunternehmen begleitet. Am 14.02.2019 habe eine Schulung der Mieterräte zum Thema Investitionsplanung stattgefunden. Eine entsprechende Dokumentation der Schulung sei derzeit in Arbeit.

Zudem werde eine engere und regelmäßiger Kommunikation mit den Mieterbeiräten vom Vorstand angestrebt. Ein entsprechendes Kommunikationsformat sei derzeit in der Entwick-



lung. Für die Mieterräte und Mieterbeiräte werde es auch im Jahr 2019 eine Konferenz geben.

Zum Thema Neubaustudien berichtet Herr Kuhnert, dass die auch im Fachbeirat diskutierte Studie und die von der WVB entwickelten Empfehlungen nun auf der Website der WVB veröffentlicht wurden. Die Veröffentlichung der Modernisierungsstudie könne gem. Kooperationsvereinbarung erst erfolgen, wenn die Ergebnisse mit den Mieterräten und Mieterbeiräten am 02.04.2019 diskutiert worden sei. Zudem müsse vor der Veröffentlichung erst eine Fachgruppe zum Thema Warmmietenneutralität beraten.

Herr Kuhnert berichtet, dass sich der Vorstand derzeit federführend mit der Aufgabe befasse, wie die Bau- und Planungskapazitäten innerhalb der landeseigenen Wohnungsunternehmen erhöht werden könnten. Ein Termin zur Vorstellung der Ergebnisse der derzeit laufenden Befragung werde mit dem Vorsitzenden des Fachbeirats abgestimmt.

Zum Thema Vermietungsvorgaben berichtet Frau Prietzel, dass die Diskussion zu den Abfrageparametern mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen und dem BBU abgeschlossen sei. Es werde angestrebt, den Bericht zur Kooperationsvereinbarung noch im ersten Halbjahr 2019 fertigzustellen. Der Bericht werde dann auch dem Fachbeirat zur Befassung zugeleitet und vorgestellt.

Bei Bedarf könnten die Ergebnisse dann ggf. auch im Kontext des Wohnraumbedarfsberichts diskutiert werden.

Frau Dr. Obermeyer bestätigt, dass der Wohnraumbedarfsbericht in Kürze vorliegt und im Fachbeirat diskutiert werden könne. Sie gibt jedoch zu bedenken, dass die Berichte auf unterschiedlichen Detailebenen und Informationsniveaus verfasst wurden und eine verknüpfende Diskussion der Berichte daher nicht unbedingt zielführend sei. Frau Dr. Obermeyer wird Herrn Taheri über den Erscheinungszeitraum des Berichts informieren, damit dieser ggf. in die Tagesordnung der kommenden Sitzung einbezogen werden könne.

Auf Nachfrage von Herrn Arenz merkt Herr Kuhnert an, dass die WVB bei der Erstellung des Wohnungsmarktberichts der IBB (Link: <https://www.ibb.de/de/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/wohnungsmarktbericht.html>) nicht eingebunden sei.

Zum Thema Fachcontrolling berichtet Frau Prietzel, dass die Datenerfassung für die geplanten öffentlich zugänglichen Daten derzeit mit den Unternehmen abgestimmt werde. Nach Vorliegen der Ergebnisse könnten diese auch im Fachbeirat vorgestellt werden.

Zudem fände derzeit eine Evaluation der Zielbilder der landeseigenen Wohnungsunternehmen statt. Hierzu sei der Vorstand mit der Senatsverwaltung für Finanzen, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und den Wohnungsunternehmen in Gesprächen.

Beim Thema Shared Service sei neben einer Evaluierung des Wohnungstauschportals geplant, ein Gutachten zu den Potenzialen der landeseigenen Wohnungsunternehmen in Hinblick auf eine Zusammenarbeit und Zusammenlegung von Aufgaben und Leistungen zu beauftragen. Auf Nachfrage von Frau Droste ergänzt Frau Prietzel, dass der Evaluationsbericht der Zielbilder primär für die Verwaltung erstellt werde. Es müsste zunächst geklärt werden, ob der Bericht im Fachbeirat öffentlich vorgestellt werden dürfe.

Herr Kuhnert ergänzt zum Thema Wohnungstauschportal, dass es bislang eine große Beteiligung an dem Portal gäbe, es jedoch nur zu sehr wenigen erfolgreichen Tauschabschlüssen gekommen sei. Problem sei das wunschgenaue Matching der Tauschpartner. Nur selten würden die Wünsche der Tauschpartner tatsächlich beim Tausch auch erfüllt. Auf Rückfrage von Frau Droste erklärt er, dass das Tauschportal die Zielgruppe der älteren Mieterschaft offenbar trotz der vorhandenen Unterstützungsangebote durch die Unternehmen bislang nicht erfolgreich zum Tausch der Wohnungen bewegen konnte. Ein entsprechender Evaluationsbericht der WVB sei nach Ablauf eines Jahres geplant.

Ende: 19:50 Uhr

Rouzbeh Taheri  
(Vorsitzender des Fachbeirats)

Christian Krüger  
(Protokoll)