

Protokoll der 5. Fachbeiratssitzung vom 20.09.2017 von 17:00 -20.00 Uhr

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
(Sitzungssaal 11-01)

Beginn:

17:00 Uhr

Sitzungsleitung:

Rouzbeh Taheri

Teilnehmer*innen:

Prof. Dr. Jürgen Aring, Dr. Matthias Bernt, Prof. Dr. Harald Bodenschatz, Kerima Bouali, Christian Huttenloher, Christian Knorr, Maren Kern, Hildegard Schumann, Susanne Stumpfenhusen, Gisela von der Aue, Prof. Ariane Waegner, Reiner Wild

Entschuldigt:

Prof. Dr. Vanessa Carlow, Dr. Christiane Droste, Hendrik Jellema, Regina Schödl, Doro Zinke

Gäste:

Dr. Jörg Beckmann, Katharina Berten, Jan Kuhnert, Philipp Mühlberg, Sebastian Scheel, Dr. Maximilian Vollmer (Protokoll)

TOP 1: Bestätigung des Protokolls

Herr Taheri begrüßt die Teilnehmer*innen und stellt die Beschlussfähigkeit des Beirats fest. Zudem berichtet er, dass die Nachbesetzung der zwei vakanten Stellen des Fachbeirats durch Herrn Horst Arenz und Herrn Günter Fuderholz durch den Verwaltungsrat bestätigt wurde. Die aufgetretenen Probleme bei der Zustellung der Einladung zur Sitzung bittet Herr Taheri zu entschuldigen und kündigt an, dass die Einladung künftig durch die Referentin des Vorstands der WVB, Frau Katharina Berten versandt wird.

Frau Kern bittet darum, künftig früher den Sitzungsort mitzuteilen, Unterlagen frühzeitig zu verschicken und die Tagesordnung ausführlicher zu gestalten, so dass klar wird, worüber diskutiert und beschlossen werden soll.

Frau Bouali bittet um Präzisierung des Protokolls der Sitzung des Fachbeirats vom 12. Juli hinsichtlich der von ihr getätigten Aussagen zu den Quadratmeterpreisen im geförderten Wohnungsbau. Der entsprechende Absatz zu TOP 2 wird folgendermaßen geändert:

„Frau Bouali betont die Schwierigkeit größerer Haushalte, dass die aufgerufenen Quadratmeterpreise von 6,50 € im geförderten Wohnungsbau für ALG II-Empfänger zu hoch sind und fragt, wie die LWU mit diesem Problem umgehen. Frau Michaelis entgegnet, dass letztlich die Mietbelastung entscheidend sei und die LWU an die Wohnraumförderbestimmungen gebunden seien. Darüber hinaus gebe es den Einsatz der Subjektförderung (Zuschuss zur Kappung der Miete im sozialen Wohnungsbau), den sie für entscheidend hält. Frau Bouali antwortet hierzu, dass die Subjektförderung in diesem Zusammenhang irrelevant sei, da für Jobcenter die im Mietvertrag genannte Miethöhe entscheidend ist.“

Das Protokoll wird einschließlich dieser Ergänzung zur Abstimmung gestellt:

Mit 3 Enthaltungen (wegen Abwesenheit bei der betreffenden Sitzung) wird das Protokoll der Sitzung vom 12. Juli bestätigt. Das Protokoll wird auf der Webpräsenz der Wohnraumversorgung Berlin öffentlich zugänglich gemacht.

Frau Kern kritisiert, dass Informationen aus der vergangenen Sitzung des Fachbeirats an die Presse gelangt und in einem Artikel der Berliner Zeitung vom 21. August veröffentlicht wurden. Diesbezüglich fordert Herr Scheel die Mitglieder des Fachbeirates dazu auf, die Vertraulichkeit zu wahren, da eine vertrauensvolle Zusammenarbeit ansonsten problematisch sei.

TOP 2: Diskussion zum Thema Vorkaufsrecht der Bezirke im Rahmen des Milieuschutzes mit einem Vortrag

Als Einstieg in die Diskussion zum Thema Vorkaufsrecht halten Frau Kerima Bouali und Herr Dr. Jörg Beckmann, Kanzlei Gaßner, Groth, Siederer & Coll., einen Impulsvortrag zum Thema „Vorkaufsrechte gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten“.

Die Präsentation befindet sich im Anhang dieses Protokolls.

Auf Rückfrage von Herrn Taheri erläutert Herr Dr. Beckmann, dass das Recht zur Ausübung des Vorkaufsrechts in Berlin prinzipiell bei den Bezirken läge, der Senat im Rahmen der Prozessführung jedoch dieses übernehmen könne.

Frau von der Aue erkundigt sich nach dem angesprochenen Konzept des Senats sowie den Möglichkeiten der Eigenkapitalzuführung für die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechts zu deren Gunsten. Herr Mühlberg berichtet, dass das Konzept des Senates auf der Webseite der Senatsverwaltung erhältlich ist und dieses im Sinne eines Verfahrensleitfadens Zuständigkeiten und Abläufe beschreibt.

Die Frage der Eigenkapitalzuführung würde derzeit diskutiert und er geht davon aus, dass mit SenFin diesbezüglich relativ zeitnah eine gemeinsame Vereinbarung getroffen wird.

Herr Dr. Bernt ergänzt, dass neben der Höhe der erforderlichen finanziellen Mittel der kurze Finanzierungszeitraum ein Problem darstelle, das viele potenzielle Dritte ausschließt.

Frau Bouali berichtet von Gesprächen mit Wohnungsgenossenschaften und Stiftungen, die gerne als begünstigte Dritte erwerben würden. Für jüngere Genossenschaften sind die Hürden in die Rolle der Dritten einzutreten aber ohne Förderung in der Regel zu hoch. Frau Schumann entgegnet, dass ältere Genossenschaften durchaus in der Lage wären, als Erwerber aufzutreten. Dies sei jedoch nicht für jede Genossenschaft interessant, da ihre Investitionsspielräume aufgrund der Erhaltungssatzung zu stark eingeschränkt seien.

Herr Prof. Dr. Bodenschatz regt an, das Thema grundsätzlicher hinsichtlich der politischen Stoßrichtung und der möglichen Folgewirkungen zu diskutieren. Bisher können die Fälle eines angewandten Vorkaufsrechts aufgrund der geringen Anzahl eher eine Symbolwirkung entfalten, bedürfen dabei aber eines großen Ressourceneinsatzes.

Herr Prof. Dr. Aring weist ebenfalls auf den effizienten Einsatz öffentlicher Gelder hin. Er regt an, Konzepte zu entwickeln, um Gelder mehrfach einzusetzen, z.B. durch einen Fonds.

Frau Bouali stellt klar, dass die Abwendungsvereinbarung das primäre Ziel darstelle. Die verstärkte Nutzung des Vorkaufsrechts durch die Bezirke und die Befassung des Senats mit dem Thema, hält sie für eine gute Botschaft, die nicht zuletzt auch die Diskussion zu sozial verträglichem Marktgeschehen fördert. Hinsichtlich der Anzahl der Vorkaufsfälle berichtet sie, dass die Bezirke systematisch prüfen, welche Objekte in Frage kommen.

Herr Huttenloher unterstreicht, dass es wichtig sei, stärker zu betonen, dass die Abwendungsvereinbarung das erklärte Ziel darstelle, da dies klüger und ressourcenschonender sei. Insgesamt müsse es jedoch stärker darum gehen, den Wohnungsmarkt durch Neubau zu entlasten. Herr Dr. Bernt entgegnet, dass es neben der Entlastung des Marktes auch um die Milderung des Verdrängungsdrucks gehe. Mit dem Vorkaufsrecht in das Grundstücksgeschehen einzugreifen, halte er vor diesem Hintergrund für gut. Zudem sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen ihren Bestand durch Ankäufe erweitern. Insbesondere in Gebieten mit geringem Neubaupotenzial und rückläufiger Anzahl bezahlbaren Wohnraums bietet das Vorkaufsrecht Möglichkeiten.

Mehrere Mitglieder des Fachbeirats halten es in diesem Zusammenhang für gut, wenn der Fachbeirat das Engagement der landeseigenen Wohnungsunternehmen in diesem Bereich unterstützt.

TOP 3: Aktuelles/Bericht des Vorstandes

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wird auf einen Bericht des Vorstandes verzichtet. Herr Kuhnert kündigt an, die Mitglieder des Fachbeirates künftig in geeigneter Weise regelmäßig über Sachstände zur Arbeit der WVb zu informieren.

TOP 4: Diskussion zu den Vorschlägen für die zukünftigen Mieterratswahlen

Herr Prof. Dr. Aring stellt seine Überlegungen zu einer neuen Wahlordnung für die Mieterräte vor, die dem Fachbeirat kurz vor der Sitzung zugesandt wurden (im Anhang dieses Protokolls).

Herr Kuhnert dankt Herrn Prof. Dr. Aring für die gute Diskussionsgrundlage und informiert den Fachbeirat über den Beschluss des Verwaltungsrats, der Wohnraumversorgung Berlin die Verantwortung zur Überarbeitung der Wahlordnung zu übergeben. Dies soll unter Einbindung der Gremien der Wohnraumversorgung Berlin, Vertreter*innen der Mieterschaft und der landeseigenen Wohnungsunternehmen erfolgen. Der Vorstand wird eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertreter*innen der Mieterräte, der Mieterbeiräte, der landeseigenen Wohnungsunternehmen und dem Vorstand bilden. Der Arbeitsprozess soll im Sommer nächsten Jahres abgeschlossen sein, so dass den Unternehmen ausreichend Zeit zur Vorbereitung der Wahlen bleibt.

Herr Knorr lobt den Vorschlag von Herrn Prof. Dr. Aring als sehr praxisnahe Idee, die den Mieterbeiräten zudem die gewünschte rechtliche Grundlage bieten würde. Es ist natürlich anzustreben, dass es flächendeckende Mieterbeiräte geben muss, um auch den Mieterräten den Rücken frei zu halten. Er weist jedoch darauf hin, dass es nach seiner Erfahrung mühsam sei, Kandidaten zu finden.

Ein Großteil der Mitglieder des Fachbeirates hält eine stärkere Verzahnung zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten für notwendig, um die bestehenden Konflikte zwischen den beiden Gremien zu reduzieren.

Frau von der Aue stellt klar, dass die Umsetzung des Vorschlags nicht nur die Überarbeitung der Wahlordnung, sondern ebenfalls die Satzung umfassen und unter Umständen bis zur Novellierung des WoVG reichen würde. Hierfür sei ein umfassender Diskussionsprozess notwendig. Sie empfiehlt in diesem Zusammenhang eine synoptische Gegenüberstellung der bisherigen Regelungen mit der vorgeschlagenen Neuausrichtung.

Herr Dr. Bernt begrüßt, dass sich der Vorschlag nicht auf Änderungen der bestehenden Wahlordnung beschränkt, sondern das Wahlverfahren und das Verhältnis zwischen Mieterräten

und Mieterbeiräten grundlegend überdenkt. Zudem sei es richtig, keinen fertigen Entwurf vorzulegen, sondern einen kooperativen Überarbeitungsprozess zu starten. Hierfür empfiehlt er, die vorliegenden Vorschläge als Diskussionsgrundlage zu nehmen und den Vorstand aufzufordern, einen Zeitplan zur Überarbeitung der Wahlordnung vorzulegen.

Frau Kern regt an, bei der Überarbeitung der Wahlordnung Personen, die an der Aufstellung der bisherigen Wahlordnung beteiligt waren, in den Diskussionsprozess einzubinden.

Herr Scheel betont, dass es wichtig sei, die Legitimität der Mieterräte und Mieterbeiräte zu stärken. Vor diesem Hintergrund begrüßt er die Einrichtung einer Arbeitsgruppe. Er würde es begrüßen, wenn sich die künftige Wahlordnung im geltenden gesetzlichen Rahmen bewegt.

Herr Wild hält eine Gesetzesänderung angesichts der vorgeschlagenen stärkeren Verzahnung zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten für unumgänglich.

Herr Kuhnert kündigt an, Zwischenstände der Arbeitsgruppe in die Diskussionen des Fachbeirats einzubringen.

TOP 5: Sonstiges

Aufgrund des Verbandstages des BBU am 08. November wird die nächste Sitzung des Fachbeirats verschoben. Herr Taheri wird zur Terminfindung für die Sitzung im November eine doodle-Umfrage starten. Die darauffolgenden Sitzungen werden auf den 24. Januar und den 14. März festgelegt.

Herr Knorr regt an, die Initiative der Mieterbeiräte zur Sitzung am 24. Januar einzuladen.

Ende:

20:30 Uhr

Rouzbeh Taheri
(Vorsitzender Fachbeirat)

Dr. Maximilian Vollmer
(Protokoll)