

Protokoll der 7. Fachbeiratssitzung vom 24.01.2018 von 17:00-20.00 Uhr

Stand: 14.03.2018

Ort: Aus- und Weiterbildungszentrum (AWZ) der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH Karl-Marx-Str. 139, 12043 Berlin

Beginn:

17:10 Uhr

Sitzungsleitung: Rouzbeh Taheri

Anwesende:

- Horst Arenz
- Prof. Dr. Jürgen Aring
- Dr. Matthias Bernt
- Kerima Bouali
- Dr. Christiane Droste
- Günter Fuderholz
- Christian Huttenloher
- Maren Kern
- Christian Knorr
- Susanne Stumpfenhusen
- Gisela von der Aue
- Reiner Wild

Entschuldigt:

- Prof. Dr. Harald Bodenschatz
- Prof. Dr. Vanessa Carlow
- Hendrik Jellema
- Regina Schödl
- Hildegard Schumann
- Prof. Ariane Waegner
- Doro Zinke

Gäste:

- Katharina Berten
- Frank Hadamczik (bis einschl. TOP 2)
- Jan Kuhnert
- Ingo Malter (bis einschl. TOP 2)
- Philipp Mühlberg
- Dr. Maximilian Vollmer (Protokoll)

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßt Herr Taheri die anwesenden Mitglieder und stellt die Beschlussfähigkeit des Beirats fest. Darüber hinaus bedankt er sich bei der STADT UND LAND Wohnbautengesellschaft für die Bereitstellung des Sitzungsraumes.

Auf Hinweis von Frau Kern und Unterstützung einiger Anwesenden wird der erste Halbsatz des angekündigten TOP 2 „Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt“ gestrichen. Dieser impliziere eine Diskriminierung durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen, die im Fokus des Fachbeirates stehen.

Herr Fuderholz erkundigt sich nach dem Umgang mit den von ihm eingereichten Unterlagen, die er auf der Tagesordnung nicht wieder finde. Herr Taheri kündigt an, dass die Möglichkeiten des Wohnungstausches in der nächsten Sitzung diskutiert werden. Der Vorschlag zur Berichterstattung über den Wohnungsbestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen könne unter TOP 4, das Thema Wohnhochhäuser unter TOP Sonstiges diskutiert werden.

Auf Wunsch der Anwesenden wird in dieser wie auch in künftigen Sitzungen ein TOP Sonstiges ergänzt.

TOP 1: Bestätigung des Protokolls vom 29.11.2017

Auf vielfachen Wunsch der Anwesenden werden für den Versand des Protokolls vorgenommene Änderungen künftig farblich kenntlich gemacht. Darüber hinaus werden die Protokolle mit einem Datum versehen, um einen Überblick über die unterschiedlichen Versionen zu ermöglichen.

Mit 3 Enthaltungen (wegen Abwesenheit bei der betreffenden Sitzung) wird das Protokoll der Sitzung am 29. November 2017 in der am 23.01.18 versendeten Version verabschiedet. Das Protokoll wird auf der Webpräsenz der Wohnraumversorgung Berlin öffentlich zugänglich gemacht.

Frau Kern weist darauf hin, dass das Protokoll vom 29.11.2017 nicht korrekt ist: Die Beschlussfähigkeit wurde nicht festgestellt, Herr Taheri kam gegen 18 Uhr, erst dann war die Beschlussfähigkeit hergestellt. Außerdem fehlt Herr Huttenloher auf der Teilnehmerliste.

Es wird zugesichert, das entsprechend zu ändern; das Protokoll ist nach Diskussion mit diesen Änderungen einstimmig beschlossen.

TOP 2: Welche Regeln werden bei der Wohnungsvermietung zur Vermeidung der Diskriminierung gefasst?

Bericht über die Vermietungspraxis am Beispiel einer Wohnungsbaugesellschaft – Vortrag der Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND

Als Einstieg in die Diskussion zum Thema Vermietungspraxis hält Herr Ingo Malter, Geschäftsführer der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, einen Impulsvortrag.

a) Diskussion

Herr Aring betont das Dilemma des Auswahlverfahrens und erkundigt sich, ob in schwierigen Fällen per Los entschieden wird oder ob es die persönliche Entscheidung des jeweiligen Mitarbeiters ist. Herr Malter erklärt, dass die Mitarbeiter im Zweifel ihrem Vorgesetzten eine Shortlist vorlegen. Je nach konkretem Fall muss dann entschieden werden, ob etwa die Erfüllung der Quote oder die Sicherung der sozialen Mischung stärker gewichtet wird.

Auf Nachfrage von Herrn Kuhnert, ob die Wohnungsvergabe Bedarfsgruppenspezifisch nachgewiesen werden kann, bestätigt Herr Malter, dass eine solche Erfassung bei Einzug stattfindet.

Herr Bernt weist auf die unterschiedlichen Ebenen der Diskriminierung hin, subjektiv-individuelle und strukturelle Diskriminierung. In diesem Zusammenhang fragt er nach, ob die Mitarbeiter etwa zu Fragen des Diversity Managements geschult und sensibilisiert werden und ob bei der Einstellung der Mitarbeiter auf ethnische und kulturelle Vielfalt geachtet werde. Herr Malter erklärt, dass bei STADT UND LAND vielfältige Schulungen stattfinden, die teilweise auch in den Arbeitsalltag integriert und damit praxisnah durchgeführt werden. Ein Fehlverhalten einzelner könne nie ausgeschlossen werden und eine vollständige Kontrolle der Mitarbeiter könne und solle es nicht geben, stichprobenartig würden aber durchaus Tests etwa im Sinne eines Mystery Shoppings durchgeführt. Was die Vielfalt der Mitarbeiter angehe so gäbe es eine Vielzahl von Mitarbeitern mit Migrationshintergrund. Nach seiner Erfahrung gäbe es jedoch teilweise auch Schwierigkeiten beim gezielten Einsatz von Mitarbeitern mit Migrationshintergrund in den Vermietungsbüros, da diese in einzelnen Fällen von Landsleuten moralisch unter Druck gesetzt wurden.

Darüber hinaus weist Herr Bernt auf das Problem hin, dass unterschiedliche Bewerber unterschiedliche Bewerbungsunterlagen einzureichen hätten, deren Beantragung teilweise lange dauert. Dadurch könne das Problem entstehen, dass einige Bewerber eine Wohnung nicht bekommen, da sie die Unterlagen nicht rechtzeitig einreichen können. Herr Malter informiert, dass STADT UND LAND Eigenprüfungen der Bewerber hinsichtlich des Anrechts auf einen WBS durchführt und nicht auf die Vorlage des WBS wartet. Darüber hinaus rufen die Mitarbeiter bei Bedarf auch bei Jobcentern an, um notwendige Informationen zügig einzuholen. Auf diese Weise versuche man auf das Problem zu reagieren.

Auf Frau Drostes Frage nach Korruptionsfällen bei STADT UND LAND weist Herr Malter daraufhin, dass es im Unternehmen eine interne sowie eine externe Compliance durch einen Spezialanwalt gebe.

Herr Wild erläutert, dass das AGG für Vermieter von mehr als 50 WE zur Sicherung der sozialen Mischung Ausnahmen vorsieht und erkundigt sich, ob hierauf in der Praxis Bezug genommen werde. Herr Malter entgegnet, dass man versuchen dies zu vermeiden.

b) Anregungen des Fachbeirates zur Diskriminierungsvermeidung und der sonstigen Vermietungspraxis

Herr Taheri regt an, nach den bisherigen Diskussionen zum Thema eine Empfehlung des Fachbeirates diesbezüglich zu erarbeiten.

Herr Bernt dagegen empfiehlt, das Thema weiterzuentwickeln und schlägt vor, über die Wohnraumversorgung Berlin eine Best-Practice-Studie zu beauftragen, welche internationale Erfahrungen zu diesem Thema untersucht und aufbereitet. Nach seiner Erfahrungen seien Länder wie etwa Großbritannien und die Niederlande im Zusammenhang mit der Verhinderung von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt weiter und man könne auf Grundlage internationaler Erfahrungen mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin ins Gespräch kommen.

Frau Droste informiert, dass die Koordinations- und Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt Leitlinien entwickeln wird und zudem eine Fachtagung zu internationalen Erfahrungen vorbereitet. Sie schlägt daher vor, die hieraus hervorgehenden Ergebnisse abzuwarten und auf deren Basis die Diskussion wieder aufzunehmen. Unter Umständen entstünden so auch vom Fachbeirat der Wohnraumversorgung Berlin und dem derzeit im Aufbau befindlichen Fachbeirat der Koordinations- und Fachstelle gemeinsam getragene Empfehlungen.

Die Anwesenden nehmen diesen Vorschlag wohlwollend auf und einigen sich darauf, zunächst die Ergebnisse der Fachtagung abzuwarten.

Frau von der Aue stellt klar, dass sie keine Notwendigkeit für eine Studie sehe, da man mit der Arbeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen in diesem Zusammenhang zufrieden sein könne. Frau Kern bestätigt dies und ergänzt, dass mögliche Fälle von Diskriminierung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen, sofern sie überhaupt bestünden, im Promillebereich lägen. Die Präsentation von Herrn Malter habe im Übrigen nochmals belegt, dass von den landeseigenen Wohnungsunternehmen umfassende Maßnahmen gegen Diskriminierung getroffen werden.

Herr Huttenloher weist auf den komplexen Rahmen hin, in dem sich die Wohnungsunternehmen bewegen, da sie in einer angespannten Marktlage bestimmte Quoten erfüllen, darüber hinaus aber auch die soziale Stabilität sicherstellen müssen.

Herr Bernt bestätigt die schwierige Lage, weist aber darauf hin, dass in dieser Situation derzeit Gräben und Spannungen zwischen unterschiedlichen Nachfragegruppen größer werden und daher die Transparenz wichtig sei.

Herr Taheri betont, dass gerade in Zeit des Mangels wichtig sei, auf Verteilungsgerechtigkeit achten und hierbei die Entscheidungsfindung zu erläutern.

Herr Fuderholz und Herr Huttenloher sehen hierbei jedoch auch die Gefahr, dass diese Transparenz unter Umständen zu Frust bei den Bewerbern führen könne. Dann etwa, wenn die Kriterien der Auswahl klar seien, man aber trotzdem keine Wohnung bekomme.

Herr Wild betont, dass ein nachvollziehbares Auswahlverfahren wichtig sei. In diesem Zusammenhang gehe es nicht um Kritik an den Wohnungsunternehmen, sondern darum als Fachbeirat weitergehende Hilfestellung anzubieten. Daher begrüße er, den Vorschlag, die

Ergebnisse der Koordinations- und Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt abzuwarten.

TOP 3: Vorschlag für die Gewährung einer Aufwandsentschädigung für die Fachbeiratsmitglieder ab 1.1.2018

Herr Taheri erläutert, dass die Möglichkeit einer Aufwandsentschädigung bereits in der Sitzung am 17.05.2017 diskutiert wurde und es hierzu einen Beschluss des Fachbeirates gab. Der damalige Beschluss sei jedoch nichtig. Der Beschluss kam mit 4 Stimmen bei 7 Enthaltungen zustande. Laut Geschäftsordnung des Fachbeirates muss jedoch eine Mehrheit der Anwesenden mit Ja stimmen. Vor diesem Hintergrund liegt nun eine neue Beschlussvorlage vor.

Nach Diskussion des Fachbeirates um die Möglichkeiten des Verzichts auf eine Entschädigung wird die Beschlussvorlage geändert und lautet nun wie folgt:

Der Fachbeirat empfiehlt folgende Regelung zur Aufwandsentschädigung:

„Es wird eine Aufwandsentschädigung für die ehrenamtliche Tätigkeit im Fachbeirat der WVB Wohnraumversorgung Berlin AöR gewährt. Sie beträgt je Teilnahme an den regulären Sitzungen 128,00 € und wird ab dem 01.01.2018 gewährt. Das Mitglied im Fachbeirat, welches auf eine Aufwandsentschädigung verzichten möchte, muss dies einmalig schriftlich gegenüber dem Vorstand der WVB mitteilen.“

Begründung: Es wird die Regelung für die Mietervertreter als Gäste in den Aufsichtsräten der LWU angewandt; Finanzmittel stehen der WVB erst durch den Doppelhaushalt 2018/19 zur Verfügung.

Mit 12 Stimmen wird die geänderte Beschlussvorlage einstimmig verabschiedet.

Die entsprechende Regelung muss nun vom Verwaltungsrat beschlossen werden. Bei Beschluss durch den Verwaltungsrat lässt der Vorstand der WVB den Mitgliedern des Fachbeirates ein Formblatt zur Verzichtserklärung zukommen lassen.

TOP 4: Bericht des Vorstandes der WVB

Herr Kuhnert berichtet, dass nach dem Beschluss des Verwaltungsrats eine Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der Wahlordnung eingerichtet wurde und diese ihre Arbeit im Dezember aufgenommen habe. Die Arbeitsgruppe besteht aus 6 Mieterräten, 6 Mieterbeiräten, 2 Vertreter*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen und dem Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin. Ein erster Arbeitsstand der AG wird im März vorliegen, die letzte Sitzung der AG wird im April stattfinden. Die Ergebnisse der AG wird der Vorstand im Fachbeirat vorstellen.

Herr Mühlberg berichtet, dass die Vergleichsstudie Neubaukosten und die Vergleichsstudie Sanierungsstrategien nun beauftragt wurden. Die Studie zu den Neubaukosten wird vom BBU erarbeitet, für die Studie zu den Sanierungsstrategien wurde Herr Dr. Schönberger beauftragt. Der jeweilige Zwischenbericht wird noch im 1. Quartal, der Endbericht soll jeweils im

2. Quartal vorliegen. Die Diskussionen des Fachbeirats zu den Ergebnissen der beiden Studien können damit ab dem 3. Quartal stattfinden.

Herr Kuhnert berichtet, dass die Erfassung für den Bericht zur Einhaltung der Vermietungsvorgaben jetzt beginnt. Der Bericht soll Ende des 1. Quartals vorliegen und im April vorgestellt werden. Senatorin Lompscher wird den Bericht als offiziellen Senatsbericht veröffentlichen.

Herr Fuderholz weist an dieser Stelle auf die von ihm eingebrachte Vorlage hin und kritisiert, dass es in verschiedenen Berichten unterschiedliche Angaben zum Wohnungsbestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen gäbe. Herr Mühlberg erläutert hierzu, dass je nach Quelle (SenFin, SenSW, Wohnungsunternehmen) unterschiedliche Grundgesamtheiten angewandt wurden, teilweise zählen Wohnungsbestände außerhalb Berlins hinzu, teilweise zählen Fondswohnungen sowie gepachtete Bestände, teilweise beurkundete, aber noch nicht übertragene Wohnungsankäufe hinzu. Der Vorstand kündigt an, in der Berichterstattung zum Monitoring der Kooperationsvereinbarung, die Grundlagen der herangezogenen Bestandszahlen zu dokumentieren. Die Vorschläge von Herrn Fuderholz wird der Vorstand hierbei aufgreifen.

TOP 5 Themen der nächsten Sitzungen

Auf Vorschlag von Herrn Aring wird ein Themenspeicher angelegt, der als Orientierung immer mit der Tagesordnung verschickt wird.

Folgende Themen werden in den nächsten Sitzungen diskutiert:

- | | |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14.03.18 | Vorstellung des Konzeptes zur Wohnungstauschbörse |
| 30.05.18 | Ergebnisse der AG Wahlordnung (inkl. Vorstellung der Initiativegruppe der Berliner Mieterbeiräte) |
| 29.08.18 | Neubaukosten (Diskussion Ergebnisse Vergleichsstudie) |
| 21.11.18 | Sanierungsstrategien (Diskussion Ergebnisse Vergleichsstudie) |

Als weitere Themen für den Themenspeicher werden genannt:

- Auswertung der Dialog-Reihe „Partizipation im Wohnungsbau“
- Auswertung Bericht zur Kooperationsvereinbarung
- Ergebnisse der Fachtagung der Koordinations- und Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt
- Wohnhochhäuser

TOP 6 (ergänzt) Sonstiges

Herr Fuderholz verweist auf den von ihm eingebrachten Vorschlag zum Thema Wohnhochhäuser. Seines Erachtens ist in der Ausschreibung der Senatsverwaltung für Stadtentwick-

lung und Wohnen für eine Beauftragung der Erarbeitung eines Hochhaus-Leitbildes unklar, ob dabei in genügender Weise zwischen Wohnhochhäusern und anderen Hochhäusern unterschieden wird und ob wohnungswirtschaftliche und wohnsoziologische Daten ausreichend erhoben und bewertet werden sollen. Vor diesem Hintergrund sei zu bewerten, ob der Auftrag aus Sicht der Mieter und der Wohnungsunternehmen erweitert werden solle.

Frau Kern und Herr Kuhnert betonen, dass Wohnhochhäuser derzeit bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen mit wenigen Ausnahmen keine große Rolle spielen, da sie zu kostenintensiv seien.

Frau Droste erläutert, dass es lange Diskussionen über die Funktionsfähigkeit von Wohnhochhäusern gäbe und etwa das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) jüngst eine Studie vorgelegt habe. Eine grundsätzliche Debatte zum Thema halte sie daher für nicht zielführend, sollten die landeseigenen Wohnungsunternehmen jedoch nachweislich über den Bau von Wohnhochhäusern nachdenken, wäre eine Unterstützung durch den Fachbeirat hilfreich.

Herr Aring plädiert dafür, dass sich der Fachbeirat bereits vorher mit dem Thema befassen sollte. Da die Wohnungsunternehmen auf einem engen Markt agieren, sei es nicht auszuschließen, dass die Stimmung zugunsten von Wohnhochhäusern kippe und diese an Relevanz gewinnen.

Herr Fuderholz und Herr Bernt vertreten die Meinung, die Reputation des Fachbierates solle genutzt werden, um sich in die aktuell laufende Debatte einzubringen.

Die Anwesenden einigen sich darauf, das Thema Wohnhochhäuser in den Themenspeicher aufzunehmen und zu einem anderen Zeitpunkt intensiver zu diskutieren.

Frau Droste erkundigt sich nach der Einbindung des Vorstands der Wohnraumversorgung Berlin in die Strategiekonferenz Wohnungslosenhilfe sowie das Gesamtkonzept Integration und Partizipation der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales. Herr Mühlberg berichtet, dass er als Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen jeweils eingeladen ist und die Belange der Wohnraumversorgung Berlin in diesem Rahmen einbringe.

Ende:

20:15 Uhr

Rouzbeh Taheri
(Vorsitzender Fachbeirat)

Dr. Maximilian Vollmer
(Protokoll)