



**Protokoll der 21. Fachbeiratssitzung vom 24.03.2021 von 17:00-20.20 Uhr**  
Videokonferenz

Sitzungsleitung: Rouzbeh Taheri

Anwesende:

- Horst Arenz
- Dr. Matthias Bernt
- Prof. Dr. Harald Bodenschatz
- Kerima Bouali
- Carla Dietrich
- Dr. Christiane Droste
- Günter Fuderholz
- Dr. Bernd Hunger
- Hendrik Jellema
- Maren Kern
- Christian Knorr
- Ricarda Pätzold
- Daniela Radlbeck
- Hildegard Schumann
- Heike Strehlau
- Rouzbeh Taheri
- Gisela von der Aue
- Reiner Wild

Entschuldigt:

- Dr. Bärbel Grygier
- Christian Hossbach
- Christian Huttenloher

Gäste:

- Carina Diesenreiter (WVB)
- Eberhard Elsing (Mieterbeirat HOWOGE, zu TOP 6)
- Dr. Ulrike Hamann (WVB)
- Volker Härtig (WVB)
- Jan Kuhnert (Berater WVB)
- Ingo Malter (Geschäftsführer STADT UND LAND, zu TOP 6)
- Tanja Margowski (SenSW)
- Dr. Sandra Obermeyer (SenSW)
- Dr. Maximilian Vollmer (WVB)



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

Herr Taheri begrüßt die anwesenden Mitglieder des Fachbeirats und Gäste. Neben den ständigen Gästen, Frau Dr. Obermeyer und Frau Margowski von SenSW, dem Vorstand sowie dem Team der Wohnraumversorgung Berlin (WVB) nimmt Herr Kuhnert in seiner Funktion als Berater der WVB an der Sitzung teil.

Herr Taheri weist darauf hin, dass sich zum Tagesordnungspunkt 6 Herr Elsing (Mieterbeirat der HOWOGE) und Herr Malter (Geschäftsführer der STADT UND LAND) zur Sitzung zuschalten werden. Es bestehen keine Einwände gegen die Zulassung der Gäste.

## **TOP 2 | Vorstellung des Vorstandsmitglieds Volker Härtig**

Herr Härtig stellt sich den anwesenden Mitgliedern des Fachbeirats als neues Vorstandsmitglied vor und berichtet von seinem bisherigen beruflichen Werdegang. Als Vorstandsmitglied trat er zum 01.02.2021 die Nachfolge von Herrn Kuhnert an. Herr Härtig betont die Bedeutung der Wohnraumversorgung in der wachsenden Stadt Berlin.

## **TOP 3 | Bestätigung des Protokolls vom 27.01.2021**

Frau Kern bat im Vorfeld der Sitzung per Mail um eine Änderung am Protokoll der Sitzung vom 27.01.2021. Im Protokollentwurf heißt es unter TOP 6 zu Beginn des 2. Absatzes (Seite 4): „Nachdem die Leitsätze mit der SenSW und dem BBU final abgestimmt waren, teilten die Sprecher\*innen der LWU mit, dass sie das Leitbild nicht unterzeichnen werden.“ Dieser Satz soll folgendermaßen geändert werden: „Nachdem eine Überarbeitung der Leitsätze mit der SenSW und dem BBU besprochen wurden, teilten die Sprecher\*innen der LWU mit, dass sie das Leitbild nicht unterzeichnen werden.“

*Das Protokoll der Sitzung am 27.01.2021 wird mit der o.g. Änderung einstimmig bestätigt.*

## **TOP 4 | Diskussion der Vorschläge aus der Selbstevaluation des Fachbeirats**

Herr Taheri erklärt einleitend, dass es im Anschluss an die Diskussion der letzten Sitzung darum gehen solle, die aus den Ergebnissen der Befragung hervorgegangenen Vorschläge für die Arbeit des Fachbeirats zu diskutieren und zu priorisieren.

Frau Dr. Droste stellt die nach der Aufgabenbeschreibung des Fachbeirats gemäß WoVG und Geschäftsordnung gegliederten Vorschläge vor (Präsentation in der Anlage).

Herr Wild betont, dass der Fachbeirat kein Kontrollorgan der WVB sei. Daher sei es wichtig, die beratende Rolle künftig besser zu nutzen. Adressaten der Beratung seien neben der WVB insbesondere die LWU und die Mietergremien. Wichtig sei es seines Erachtens in Zukunft, ermüdende Kontroversen zu vermeiden.



Frau Dietrich ergänzt, dass auch Maildiskussionen möglichst vermieden werden sollten. Themen sollten im Rahmen der Sitzung diskutiert werden. Vorstellbar sei es auch, Themen in Arbeitsgruppen vorab zu diskutieren.

Herr Dr. Hunger schlägt vor, in Zukunft in Räumen der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu tagen, um dadurch die Bestände besser kennenlernen zu können. Denkbar sei es auch, vor der Sitzung Rundgänge durch die Bestände anzubieten. Dies könne zudem dem Kennenlernen der Fachbeiratsmitglieder dienen.

Frau Kern bestätigt, dass es sich beim Fachbeirat um kein Kontroll-, sondern ein Beratungsorgan handele. Sie weist daraufhin, dass die LWU besser einzubinden seien. Den Vorschlag des Angebots von Rundgängen begrüßt sie.

Herr Fuderholz befürwortet, für die Sitzungen jeweils ein Schwerpunktthema zu setzen, dieses grundsätzlicher zu diskutieren und gemeinsam eine Stellungnahme zu erarbeiten. Dafür müssen den Mitgliedern des Fachbeirats alle relevanten Informationen rechtzeitig vor der Sitzung übermittelt werden. Schwerpunktthemen seien seines Erachtens: Mietvertretungen, Modernisierung, Neubau und die Kooperation der LWU untereinander. Für aktuelle Themen, die neben den Schwerpunktthemen zu diskutieren sind, müsse in den Sitzungen ebenfalls Zeit eingeplant werden.

Herr Dr. Bernt begrüßt den Vorschlag, Schwerpunktthemen zu setzen. Er ist jedoch skeptisch, ob Stellungnahmen zu komplexen Themen immer möglich sein werden. Die Erarbeitung von Statements mit ausreichender Tiefe sei konsensual nur schwer erreichbar. Wichtiger als eine gemeinsame Stellungnahme sei die Beratung zu den Themen.

Frau Bouali bestätigt, dass der Fachbeirat nicht zwingend gemeinsame Stellungnahmen erarbeiten müsse. Der Mehrwert der Zusammensetzung des Fachbeirats sei die Beratung aus verschiedenen Perspektiven.

Frau Dr. Hamann berichtet, dass sie die Zusammenarbeit mit dem Fachbeirat bisher konstruktiv erlebt habe. Gerade die unterschiedliche Fachexpertise der Mitglieder habe sich für die Arbeit der WVB als hilfreich erwiesen. Als Beispiel dafür nennt sie die Anregungen der Mitglieder zur Berichterstattung zur Kooperationsvereinbarung. Hinsichtlich der Vorbereitung der Mitglieder für die Sitzungen erkundigt sie sich, was die Mitglieder hierfür für notwendig erachten.

Frau Dietrich empfiehlt, zur besseren Vorbereitung die zu diskutierenden Themen der Sitzung in der Tagesordnung zu skizzieren. Auch ein Versand der Präsentationen der Sitzungen im Vorfeld wäre ihres Erachtens hilfreich.

Herr Taheri begrüßt ebenfalls eine langfristige Themenplanung. Auch in der Vergangenheit habe es schon einen Themenspeicher gegeben, aus dem heraus in Absprache mit dem Vorstand der WVB die Planung der Sitzungen erfolgte. Er weist daraufhin, dass es wichtig sei, in der Lage zu sein, auch kurzfristig reagieren und aktuelle Themen auf die Tagesordnung nehmen zu können. Die Einladung zur Sitzung wird derzeit vier Wochen vor der Sitzung verschickt, einen früheren Versand sieht er nicht als realisierbar an.



Herr Arenz begrüßt ebenfalls den Vorschlag der Konzentration auf einen Themenschwerpunkt und bestätigt die von Herrn Fuderholz genannten Themen. Wichtig bei der Diskussion sei es, ein der Expertise der Mitglieder entsprechend breites Meinungsbild aufzuzeigen.

Frau Dr. Droste empfiehlt, bei der Planung der Sitzungen Raum für aktuelle Themen zu lassen. Sie kritisiert, dass Themen in der Vergangenheit häufig zu spät diskutiert wurden und regt an, den Fachbeirat künftig besser in die aktuelle Bearbeitung der Themen einzubeziehen.

Frau Schumann bestätigt, dass der Zeitpunkt der Beratung wichtig sei. Den genannten Schwerpunktthemen stimmt sie zu, weist aber darauf hin, dass es stets möglich sein müsse, Verschiebungen vorzunehmen, wenn sich etwa zeige, dass eine weitere Vorbereitung des Themas noch vonnöten sei.

Frau von der Aue bestätigt ebenfalls die Auswahl der Schwerpunktthemen. Sie bezweifelt jedoch, dass eine grundsätzliche Diskussion der Themen in einer Sitzung möglich sei. Daher regt sie an, einen klaren Fokus der Diskussion zu setzen und diesen mit dem Versand der Tagesordnung anzukündigen.

Herr Kuhnert empfiehlt, die Themen so zu strukturieren, dass Anregungen erarbeitet werden können. Hinsichtlich der Einbindung der LWU regt er an, erst eine Position des Fachbeirats zu entwickeln und die LWU im nächsten Schritt einzuladen, um dann diese Position zu diskutieren.

Herr Dr. Hunger schlägt vor, neben den thematischen Schwerpunkten auch Gebietskulissen in den Blick zu nehmen. Da sich die Hälfte aller landeseigenen Wohnungen in Großsiedlungen befänden, empfiehlt er, die Schwerpunktthemen auch vor diesem Hintergrund zu diskutieren.

Frau Dr. Hamann begrüßt die Betrachtung der Großsiedlungen und regt an, anhand derer auch die Themen Vermietung, soziale Mischung und sozialer Zusammenhalt zu diskutieren. Zu diesen Diskussionen sollten zudem weitere Expert\*innen eingeladen werden.

Herr Taheri bedankt sich für die vielen Vorschläge und kündigt an, diese gemeinsam mit dem Vorstand der WVB zu diskutieren und auf dieser Basis Themenvorschläge für die nächsten Sitzungen zu erarbeiten.

## **TOP 5 | Auswirkungen der externen Vergabe von Dienstleistungen durch die LWU**

Herr Taheri erklärt einleitend, dass die Behandlung des Themas von Frau Strehlau angeregt und auf Wunsch der Mietergremien eingebracht wurde. Er schlägt vor, das Thema zunächst intern zu diskutieren. Sollte sich der Fachbeirat entscheiden, dieses Thema weiter behandeln zu wollen, könne dies in einer der nächsten Sitzungen auch unter Einbindung von Vertreter\*innen der LWU stattfinden.

Frau Strehlau bedankt sich für die Möglichkeit, dieses Thema einzubringen und berichtet am Beispiel der Gewobag über Erfahrungen der Mieterbeiräte und des Mieterrats mit den Aus-



wirkungen der externen Vergabe von Dienstleistungen. Sie berichtet dabei u.a. von Kommunikations- und Koordinierungsproblemen an den Schnittstellen zwischen dem Reparaturservice-Fletwerk und beauftragten Subfirmen. Weiterhin gebe es Beschwerden von Mieter\*innen aufgrund der teilweise mangelhaften Durchführung von Reparaturen, die mitunter zu Mehraufwand und Kostensteigerungen sowie damit verbundenen steigenden Betriebskosten führten oder eines unzuverlässigen Terminmanagements. Die Mieter\*innengremien nehmen dadurch einen größeren Unmut in der Mieter\*innenschaft wahr, der sich teilweise auch in negativen Presseartikeln widerspiegele. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen der Mieter\*innengremien der Gewobag stellt Frau Strehlau folgende Fragen an den Fachbeirat:

1. Wie sieht die Strategie insgesamt bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen aus, gibt es ähnliche oder andere Strukturformate?
2. Ist das „Outsourcing von Dienstleistungen“ ein generelles Problem?
3. Welche Aspekte sind beim „Outsourcing von Dienstleistungen“ an sich problematisch zu bewerten, bzw. können sich möglicherweise negativ auswirken? (z.B. Tarifrecht, Transparenz bei Abläufen, Auswirkungen auf die Betriebskosten)

Herr Knorr erklärt, dass er als Mieterrat und Mieterbeirat der HOWOGE nicht alle genannten Probleme bestätigen könne, er aber ebenfalls das Problem wahrnehme, dass es durch die Vorgabe, den günstigsten Anbieter nehmen zu müssen, oftmals zu Qualitätsverlusten komme. Bei der HOWOGE betreffe das beispielsweise die Hausreinigung.

Herr Taheri bestätigt diese Problem und weist darauf hin, dass es sich um ein Problem des Vergaberechts handele. Eine Möglichkeit dieses Problem zu umgehen, sieht er im Verzicht auf die externe Vergabe der Dienstleistungen und die Erbringung der Leistungen durch die Unternehmen selbst.

Frau Dietrich bedankt sich für die Behandlung des Themas. Sie erklärt, dass es bei dieser Frage deutliche Unterschiede zwischen den Unternehmen gebe. Beispielsweise erbringe die degewo viele Dienstleistungen durch eigene Tochterfirmen. Nach ihrer Erfahrung haben sich die Probleme bei extern vergebenen Hausmeisterdienstleistungen in den letzten Jahren zugespitzt. Hinsichtlich der durch das Outsourcing versprochenen Kostenersparnis weist sie darauf hin, dass Outsourcing häufig zu einem Bedarf der Nachsteuerung führe, der wiederum Kosten verursache. Dies werde häufig nicht ausreichend berücksichtigt. Frau Dietrich regt an, das Thema breiter zu diskutieren und in einem ersten Schritt Fragestellungen zu sammeln.

Frau Pätzold bestätigt die Notwendigkeit einer umfänglicheren Behandlung des Themas. Die Diskussion könne sich nicht nur auf die Frage des Outsourcings oder der Selbsterbringung beschränken.

Frau von der Aue kritisiert, dass es zu Diskussion einer besseren Vorbereitung bedürfe. Sie berichtet, dass in einigen Unternehmen eine Hinwendung zu eigenen Hausmeistern festzustellen sei. Hinsichtlich des Vergaberechts stellt sie klar, dass nicht das günstigste Angebot, sondern das wirtschaftlichste anzunehmen sei.



Frau Schumann berichtet von ihren guten Erfahrungen mit der externen Vergabe von Dienstleistungen. Wichtig sei aber, die Qualität der Dienstleistung zu gewährleisten.

Herr Dr. Hunger regt an, auch die Mieter\*innen in den Blick zu nehmen. Seines Erachtens seien einige der dargestellten Probleme ein Hinweis auf überforderte Nachbarschaften. Daher sei es wichtig, die Seite der Mieter\*innen und der Unternehmen zu betrachten.

Für Herrn Fuderholz zeigt sich bei der geschilderten Problematik auch ein Dilemma zwischen Betriebskosten und Qualität wie es Herr Wild bereits beschrieben habe, weshalb vorschnelle Urteile unzulässig seien. Der veröffentlichte WVB-Gesamtbericht habe gezeigt, dass die Gewobag im Vergleich aller LWU die geringste Beschäftigtenzahl bezogen auf die Größe des Wohnungsbestands aufweise. Bei der degewo sei sie bei ähnlicher Wohnungszahl fast doppelt so hoch. Die LWU verfolgten also völlig unterschiedliche organisatorische Konzepte bei der Bewältigung gleichartiger Aufgaben. Er habe der WVB deshalb vorgeschlagen, die Strukturen dieser Unterschiede im nächsten Gesamtbericht deutlich darzustellen. Die geschilderten Probleme könnten mit der besonderen Struktur der Gewobag zusammenhängen, die offensichtlich einen besonders hohen Grad von Outsourcing praktiziere. Er wisse aber auch von jahrzehntelangen Gewobag-Mietern aus dem familiären Umfeld, dass die normale Instandhaltung und der Mieterkontakt durchweg problemlos und zuvorkommend gewesen seien. Mehrfach öffentlich berichtete tagelange Heizungsfälle im vergangenen Winter müssten jedoch u.U. auch als Warnzeichen gesehen werden.

Auf die Frage von Herrn Fuderholz, ob die von ihr geschilderte Problematik bereits im Aufsichtsrat behandelt wurde, entgegnet Frau Strehlau, dass das Thema zeitnah im Aufsichtsrat behandelt werde. Zudem habe der Mieter\*innenrat diesbezüglich Fragen an den Aufsichtsrat und den Vorstand der Gewobag gestellt. Die Beantwortung der Fragen stehe allerdings noch aus. Die von den Mieter\*innen wahrgenommenen Probleme haben sich in den letzten Jahren zugespitzt und sie erhalte jeden 2. Tag entsprechende Meldungen. Gleichzeitig betont sie auf Nachfrage, dass sie trotz aller Kritik gerne Mieterin der Gewobag sei.

Frau Kern erklärt, dass es sich um ein komplexes Thema handle, dessen Behandlung eine ganze Sitzung in Anspruch nehmen würde. Dabei seien unbedingt Vertreter\*innen der LWU einzuladen.

Herr Taheri kündigt an, den weiteren Umgang mit dem Thema gemeinsam mit dem Vorstand der WVB zu diskutieren. Eine nächste Befassung mit dem Thema sei aber wahrscheinlich frühestens in der übernächsten Sitzung möglich.

## **TOP 6 | Entwurf der Novelle des Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) zum Thema Mietergremien**

Zu diesem TOP wurden drei Experten geladen: Herr Elsing, Mitglied der Initiative der Berliner Mieterbeiräte und der AG Gesetzesnovelle, Herr Kuhnert, Berater der WVB, der als ehemaliges Vorstandsmitglied den Novellierungsprozess des WoVG von Anfang an begleitet hat und Herr Malter, Geschäftsführer der STADT UND LAND.





Herr Kuhnert skizziert den Entstehungsprozess der WoVG Novelle: Mehrfach wurde von Mieterbeiräten (MBR) und der Initiativegruppe der Berliner Mieterbeiräte seit Verabschiedung des WoVG im Dezember 2015 kritisiert, dass zwar die Mieterräte (MR) aber die bestehenden MBR nicht ausreichend im Gesetz verankert wurden. In Abgrenzung zu den gesetzlich verankerten MR nach Art. 2. § 6 WoVG sind die MBR im WoVG nur als Kann-Bestimmung aufgenommen worden.

In der öffentlichen Anhörung zum Thema „Entwicklung der Arbeit der Mieterbeiräte in den Kommunalen Wohnungsbaugesellschaften“ am 22.5.19 des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen wurde durch die Initiativegruppe die Forderung erhoben, die Arbeit der Mieterbeiräte auf eine rechtliche Grundlage zu stellen. Diese Idee stieß bei den Ausschussmitgliedern auf große Zustimmung.

Die WVB griff das Thema in der dritten Konferenz der Berliner Mieterräte und Mieterbeiräte am 28.10.2019 auf. Im Rahmen der Konferenz wurde eine Arbeitsgruppe durchgeführt, in der ein Konzeptvorschlag der Initiativegruppe Berliner Mieterbeiräte zur Novellierung des WoVG vorgeschlagen und die Bildung einer beratenden Arbeitsgruppe dazu von der WVB angekündigt wurden. Vor dem Hintergrund der guten Erfahrung mit den extern moderierten Arbeitsgruppen, die trotz der divergierenden Interessen von Mieter\*innenvertreter\*innen, den LWU und SenSW konsensuale und umgesetzte Ergebnisse zur Neufassung der Musterwahlordnung und der Mustersatzung für Mieterräte vorgelegt haben, beschloss die WVB, für den Gesetzesnovellierungsprozess das gleiche Format zu wählen.

Die AG Gesetzesnovelle setzte sich aus je drei Vertreter\*innen der MR und der MBR sowie je einer Vertreterin bzw. einem Vertreter der SenSW, der LWU und der WVB zusammen. Die LWU wurden von der WVB über Herrn Franzen, Sprecher der LWU, gebeten, einen Vertreter oder eine Vertreterin für die Arbeitsgruppe zu entsenden. Es wurde mitgeteilt, dass die LWU in der AG durch Herrn Landmann, Mitarbeiter von STADT UND LAND, vertreten werde. Herr Landmann hat während des Prozesses mit den anderen Unternehmen vereinzelt Rücksprachen gehalten. Insgesamt tagte die Arbeitsgruppe zwischen Juli und Oktober 2020 sieben Mal. Es wurde eine externe Moderation beauftragt, mit deren Hilfe kontroverse Positionen besprochen und ein Konsens herbeigeführt werden konnten. Zwar konnten nicht alle Positionen der einzelnen AG-Mitglieder berücksichtigt werden, am Ende wurde jedoch ein Konsens erzielt, der von allen Beteiligten begrüßt und mitgetragen wurde.

Zentrales Ergebnis des Novellierungsvorschlags ist die geforderte rechtliche Verankerung der MBR im WoVG. Die Regelungen für MR sowie für die Zusammenarbeit zwischen MR und MBR wurden aufgrund der zwischenzeitlichen Praxiserfahrung angepasst. Die Inhalte und Regelungen in der Gesetzesnovelle zu den MBR basieren zu größten Teilen auf den „Leitlinien für die Arbeit der ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte und deren Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“, die die Initiativegruppe der Mieterbeiräte mit den LWU verhandelt hatten. Mit § 6 wurde erstmals der Begriff der Mitbestimmung der Mieter\*innengremien ausformuliert, wobei dies lediglich die gängige Praxis der Mitbestimmung der MR durch Entsendung eines Mitglieds in den Aufsichtsrat beschreibt und bereits als Begriff auf der Website der Landeseigenen steht. In § 10 wird die bereits seit vier Jahren durch die WVB begleitete Koordinierungsrunde der MR rechtlich abgesichert und soll nun um Vertreter\*innen der MBR erweitert werden. Die Landesmieter\*innenvertretung als unternehmensübergreifendes Koordinierungsgremium setzt sich aus je einer Vertreterin bzw.



einem Vertreter des MR und der MBR eines jeden Unternehmens zusammen. Die Geschäftsstelle des Koordinierungsgremiums wird bei der WVB angesiedelt, die die Koordinierungsrunde der MR auch bisher bei organisatorischen Aufgaben unterstützt hat, weshalb nicht viel zusätzliche Arbeit zu erwarten ist.

Herr Elsing bestätigt die Darstellung von Herrn Kuhnert und betont, dass in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen am 22.5.2019 alle Parteivertreter\*innen, nicht nur die Koalitionsfraktion dem Vorschlag zur Verankerung der Mieterbeiräte ins WoVG zugestimmt haben. Er bedauert, dass die AG erst im Juli 2020 ihre Arbeit aufnehmen konnte, was nur teilweise auf pandemiebedingte Verzögerungen zurückzuführen sei. Die Moderatorin der AG hat den Mitgliedern in entscheidenden Momenten konsensorientierte Hilfestellungen angeboten, die letztendlich zu einem Ergebnis führten, mit dem alle Beteiligten übereinstimmen. Den neuen § 6 zur Mietermitbestimmung nimmt Herr Elsing als über die bestehende Praxis hinausgehend wahr. Die MBR wollen nicht nur informiert, sondern auch in Entscheidungsprozesse miteinbezogen werden. Dabei stellt er klar, dass die MBR Entscheidungen nicht ausbremsen wollen, sondern genauer hinsehen möchten, inwieweit ihre von Konstruktivität getragenen Vorschläge beachtet und umgesetzt werden. Herr Elsing betont, dass das Ziel der Flächenabdeckung des Wohnungsbestands mit Mieterbeiräten für die Unternehmen einen besonderen Kraftakt darstellt, der aber mit vereinten Kräften zusammen mit den bestehenden Mieterbeiräten und Mieterräten angegangen werden sollte, wofür der in der Novelle vorgesehene Zeitraum von fünf Jahren ausreichen sollte. Wichtig ist ihm das Prinzip, wenn sich in einem Quartier genügend Kandidat\*innen zur Bildung eines MBR finden, sind Wahlen zu jeder Zeit vom LWU zu unterstützen und nicht auf in späteren Jahren geplante Wahlen zu verschieben.

Herr Malter betont, dass sich die LWU gewünscht hätten, stärker und von Anfang an vor allem aber in den vollständigen Novellierungsprozess miteinbezogen worden zu sein. Er regt an, nicht nur die im WoVG enthaltenen Regelungen für die LWU zu novellieren, sondern ein Gesetz zu schaffen, das die Gesamtheit aller Mieterinnen und Mieter sowie die Gesamtheit aller Vermieterinnen und Vermieter Berlins betrifft, da mit der Novelle in der derzeit vorliegenden Fassung die Mieterschaft Berlins lediglich zu ca. 18 Prozent abgedeckt seien und er den Fachbeirat für das prädestinierte Gremium für solch eine Initiative hält. Weiterhin weist er auf offenkundige Konflikte der aktuellen Fassung der Gesetzesnovelle zu bestehenden anderen Gesetzen, wie z.B. dem AktG und dem GmbHG hin, welche eine Auslagerung von unternehmensrelevanten Entscheidungen, z.B. in Richtung Mieterschaft oder Vertretungen der Mieterschaft weder vorsehen noch zulassen. Eine juristische Prüfung des Gesetzesentwurfs sei dringend notwendig, bevor dieser ins Abgeordnetenhaus (AGH) eingebracht wird. Darüber hinaus sollte frühzeitig eine Abstimmung des Entwurfs mit der Beteiligungsverwaltung (SenFin) erfolgen, da aus seiner Sicht auch haushaltsrechtliche Fragen betroffen seien. Weiterhin erwartet Herr Malter eine Anhörung der Verbände zu der Gesetzesnovelle, wie sie in solchen Verfahren üblich ist. Herr Malter weist darauf hin, dass nachträglich Punkte in die Gesetzesnovelle aufgenommen wurden, die in der AG nicht so besprochen bzw. nicht angesprochen worden seien.

Frau Dr. Obermeyer erklärt, dass der Gesetzgebungsprozess mit dem aktuellen Entwurf noch nicht abgeschlossen ist. Der Entwurf wird im Zuge der Erarbeitung des Referentenent-





wurfs durch eine hausinterne inhaltliche und juristische Prüfung gehen. Im verwaltungsinternen Mitzeichnungsverfahren wird auch die Beteiligungsverwaltung in den Prozess miteinbezogen. Mit der Einbringung des Referentene Entwurfs der SenSW ins AGH geht eine Expert\*innendebatte mit Sachverständigen einher, die den Entwurf weiter präzisieren wird. Frau Dr. Obermeyer befürwortet die Einbeziehung der Initiativgruppe der Berliner Mieterbeiräte in den weiteren Prozess, kann aber zum jetzigen Zeitpunkt keine genaueren Aussagen zu möglichen Expert\*innenanhörungen in Ausschusssitzungen treffen.

Frau von der Aue fragt, ob bereits eine offizielle Übermittlung des Textes an die LWU mit der Bitte um Stellungnahme erfolgt sei. Sie halte es für die Diskussion im Fachbeirat für sinnvoll, Bedenken und Wünsche der LWU einzubeziehen. Sie sieht Widersprüche in dem vorliegenden Entwurf. Einerseits werde argumentiert, dass der Entwurf keine Rechtsansprüche auf Mitbestimmung enthalte und damit auch nicht in die Entscheidungsstrukturen der Unternehmen eingegriffen werde. Gleichzeitig werde aber eine Vielzahl von Informations- und Mitspracheansprüchen formuliert (Fußnote zu § 7 des Entwurfs), bei denen im Streitfall sogar eine Schlichtungsstelle Lösungsvorschläge erarbeiten solle. Nicht geregelt werde aber, wer letztendlich entscheiden solle. Es bleibe daher erheblicher Interpretationsspielraum dazu, wie verbindlich die eingeräumten Rechte sein sollen. Je nach Interpretation könne es dann zu Kollisionen mit Regelungen des Aktiengesetzes, des Handelsgesetzbuches oder auch mit dem Haushaltsrecht geben. Hier sehe sie ein großes Defizit hinsichtlich der Vollziehbarkeit der einzelnen Vorschriften. Sie kritisiert, dass die Ausweitung der Beteiligungsstrukturen und mögliche Streitigkeiten über deren Zulässigkeit, über Verantwortlichkeiten und Haftungsfragen dazu führen könnten, dass Maßnahmen deutlich verzögert und verteuert würden. Auch sei zu bedenken, dass umfassendes Fachwissen notwendig sei, um sich bspw. in Entscheidungen zu Modernisierungsmaßnahmen, Verdichtungen, Aufstockungen und Neubauten einbringen zu können.

Herr Kuhnert entgegnet auf die vorgetragenen Einwände, dass in § 6 Abs. 1 der Novelle steht, dass Mitbestimmung und die Mitwirkungsmöglichkeiten der Mieterinnen und Mieter nur dann zu stärken seien, wenn dem keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen. Das einzige tatsächliche Mitentscheidungsrecht bleibt das Votum im Aufsichtsrat. Zwar sei nicht auszuschließen, dass es aufgrund eines vermehrten Kommunikationsbedarfs vor Entscheidungen zu möglichen Verzögerungen kommt, aber dies ist notwendig für gelingende Partizipation, die die LWU nach eigenen Aussagen unterstützen und fördern wollen. Ziel der Zusammenarbeit zwischen MR, MBR und LWU ist es, gemeinsame Ergebnisse zu erzielen. Sollte dies in Ausnahmefällen nicht möglich sein, kann die temporär angelegte Einigungsstelle Lösungsvorschläge unterbreiten, die die LWU annehmen und umsetzen können, jedoch nach dem vorgelegten Entwurf nicht umsetzen müssen, ihr Entscheidungsrecht bleibt damit unberührt.

Herr Dr. Bernt sieht den Fachbeirat als ungeeignetes Forum, um eine juristische Beurteilung der Gesetzesnovelle vorzunehmen oder um zu diskutieren, ob die LWU angemessen in den Prozess miteinbezogen wurden. Der Fachbeirat kann sich lediglich über die Frage der Sinnhaftigkeit der Erweiterung der Informations- und Partizipationsrechte der Mieter\*innen der LWU und mögliche Grenzen der Ausweitung der Beteiligungsrechte austauschen. Die Erfahrung zeigt, dass es bei der Ausweitung von Mitwirkungs- und Mitentscheidungsrechten



immer Widerstand auf der Seite der Unternehmensleitungen gibt, wie zum Beispiel bei der Einführung der Mieterräte.

Herr Arenz stimmt Herrn Dr. Bernt zu und betont, dass der Fachbeirat die Aufgabe hat, die Interessen der Mieter\*innen zu berücksichtigen und die Rechte von deren Vertreter\*innen zu stärken. Dies sollte auch ein Anliegen der LWU sein. Im geltenden WoVG finde das Recht der Mieter\*innen auf Interessenvertretung dagegen keine Erwähnung. Dies sei im vorliegenden Vorschlag zur Novellierung berücksichtigt. Eine juristische Einschätzung des vorliegenden Gesetzesentwurfs ist hingegen nicht Aufgabe des Fachbeirats. Eine Ausweitung der Regelungen des WoVG auf private und andere Vermieter\*innen steht im Wohnraumversorgungsgesetz über die landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht zur Debatte. Kritik an einer Einigungsstelle, die das Ziel verfolgt, Konflikte gemeinsam zu lösen, kann Herr Arenz nicht nachvollziehen.

Frau von der Aue stellt klar, dass es nicht um die Frage gehe, ob eine Einigungsstelle sinnvoll sein könne oder nicht. Es gehe vielmehr um die Präzision von Gesetzestexten, also deren Vollziehbarkeit in der Praxis. Gesetzliche Regelungen müssen für die davon Betroffenen klare Handlungsanweisungen geben und dürfen in Konfliktfällen keine Interpretationsspielräume aufweisen. Dem wird nach ihrer Auffassung der vorgelegte Text nicht gerecht.

Herr Fuderholz findet es unzulässig, bestimmte Themen aus der FBR-Diskussion ausklammern zu wollen. Alle FBR-Mitglieder sollten stattdessen froh sein, wenn eine erfahrene Juristin und ehemalige Justizsenatorin wie Frau von der Aue frühzeitig auf rechtliche Probleme hinweise. Er selber sehe die Probleme des Entwurfs zusätzlich vor allem auf 3 Ebenen: (1) Die Mieterbeiräte seien zwar bereits gesetzlich abgesichert, aber viele Beiräte seien aufgrund ihrer langjährigen Tätigkeit unzufrieden mit den höherrangigen Rechten der erst 2016 eingeführten Mieterräte. Deshalb sei eine Regulierung des Verhältnisses Beiräte-Räte überlegenswert. Der Gesetzesentwurf steuere aber eine Lösung an, die für Beiräte, Räte und LWU sehr zeit- und arbeitsaufwändig sei, aber ohne klare Regelungen zur Bewältigung der dadurch ausgelösten Probleme vorzusehen. Dies könne neben dem Aufwand auch zu erheblichen Konflikten innerhalb der Mieterschaft führen. (2) Der Entwurf mache den Mietervertretern durch die Einführung des Ziels „Mitbestimmung“ weitgehende politische Versprechungen, schränke diese aber gleichzeitig durch Verweis auf die möglicherweise entgegenstehenden Organverpflichtungen wieder ein. Damit würden innerhalb der LWU institutionell 2 Fronten aufgebaut, weil die Beiräte und die meisten Räte ja nicht an die Organverpflichtungen gebunden seien, die LWU-Leitung und der AR einschl. des/der dort stimmberechtigten Mieterrats/rätin aber sehr wohl. Dieser Konflikt könne sich zum "Dauerbrand" innerhalb der Unternehmen entwickeln. (3) Satzungsziel der LWU sei im Unterschied zu Genossenschaften nicht allein die Versorgung und Wohnungszufriedenheit der vorhandenen Mitglieder und Mieter, sondern ebenfalls die Sicherstellung wohnungspolitischer Ziele der jeweiligen Landesregierung. Diese reichten in der Regel weit über die Interessen der eigenen Mieterschaft hinaus. Die Verfolgung dieser Ziele dürfe durch gesetzliche Regelungen zur Mietermitwirkung nicht beeinträchtigt werden. Er schlägt vor, vor der weiteren Beratung des Entwurfs ein Planspiel mit allen Beteiligten durchzuführen, um die Mechanismen des Gesetzes über den Verlauf eines Jahres durchzuspielen und aus diesen Erfahrungen praxisgerechte und wider-



spruchsfreie Mechanismen und Formulierungen abzuleiten. Für das eigentliche Ziel einer befriedigenden Regelung des Verhältnisses von Räten und Beiräten gebe es zweifelsfrei auch andere Lösungen als die bisher vorgeschlagene.

Zum Abschluss betont Herr Malter, dass die Mitsprache von Mieterinnen und Mietern bei den LWU bereits langjährig gelebte Praxis sei und nicht erst seit Installation des WoVG betrieben werde. Weiterhin betont er, dass die Mieterbeiträge seitens der LWU nicht als „Verhinderer“ wahrgenommen werden, sondern in ihrer deutlichen Mehrheit als konstruktive Interessenvertretungen ihrer jeweiligen Nachbarschaft. Er spricht sich erneut dafür aus, im Rahmen des derzeitigen Novellierungsverfahrens des WoVG nicht nur Regelungen zu treffen, die lediglich die Mieterinnen und Mieter der LWU betreffen, sondern sich für alle Mieterinnen und Mieter Berlins einzusetzen.

### **TOP 7 | Bericht des Vorstands der WVB**

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit entfällt TOP 7. Die Präsentation des Vorstands wird mit dem Protokoll per Mail versandt.

### **TOP 8 | Sonstiges**

Herr Dr. Vollmer versendet eine Doodle-Umfrage zur Abstimmung der Sitzungstermine in der zweiten Jahreshälfte.

---

Rouzbeh Taheri  
(Vorsitzender des Fachbeirats)

Carina Diesenreiter  
(WVB, Protokoll)

Dr. Maximilian Vollmer  
(WVB, Protokoll)

### Anlagen

- Präsentation zur Selbstevaluation des Fachbeirats (Dr. Droste)
- Präsentation zur Novellierung des WoVG
- Präsentation „Bericht des Vorstands – 21. Sitzung des Fachbeirats“