



Arbeitsplan der Wohnraumversorgung Berlin für die Jahre 2021 / 2022

Kernaufgabe der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts (WVB) ist die Unterstützung des Landes Berlin bei der Steuerung der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU). Dazu soll die WVB politische Leitlinien entwickeln, evaluieren und fortschreiben. Gegenstand dieser Leitlinien ist neben dem Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrag der LWU im engeren Sinne nicht zuletzt die Mietermitbestimmung.

Welche Aufgaben die WVB vorrangig bearbeitet, ergibt sich nicht nur aus dem Errichtungsgesetz und der Koalitionsvereinbarung vom Herbst 2016, sondern auch aus den Impulsen, die von Vertreter* innen der Stadtgesellschaft im Fachbeirat artikuliert werden. Vorbehaltlich dessen wird die Anstalt zunächst folgende Aufgaben wahrnehmen:

1. Mietergremien

Die bisherige Vernetzung der Mieterräte ist fortzusetzen, mit den Mieterbeiräten sind geeignete Vernetzungs- und Kommunikationsstrukturen zu entwickeln.

Die WVB wird weiterhin einmal im Jahr (**Oktober**) zu einer **Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte** sowie zu Schulungsveranstaltungen einladen.

Im Austausch mit den Koordinator*innen der LWU begleitet die WVB die Vorbereitung der Mieterratswahlen 2022.

2. Modernisierung

Die WVB führt die Entwicklung von **Leitlinien einer mieter*innenfreundlichen Modernisierungsstrategie** fort und legt diese den Organen der WVB, den Mietergremien, den LWU sowie den Senatsverwaltungen voraussichtlich im **April 2021** zur Diskussion vor.

Der Empfehlung der 2019 veröffentlichten Vergleichsstudie der Modernisierungsmaßnahmen der LWU folgend wird die WVB ein jährliches Monitoring von Modernisierungsmaßnahmen einrichten.

Die durch die WVB beauftragte **Warmmietenstudie** soll coronabedingt verzögert im **Sommer 2021** abgeschlossen und veröffentlicht werden.

Vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Herausforderungen in Bezug auf das Ziel der Klimaneutralität im Wohnbereich wird die WVB folgende Fragen weiterführend untersuchen: Wie können die LWU mittel- und langfristig **Modernisierungen im Rahmen von Rentabilität und Wirtschaftlichkeit** noch durchführen? Und: Wie sieht eine entsprechende Modernisierungsstrategie aus?“

Klimaschutz im Bestand der LWU als Arbeitsschwerpunkt der WVB

Der Arbeitsschwerpunkt der WVB umfasst die strategische Ausrichtung der Wohnungsbestände mit dem Ziel eines möglichst klimaneutralen Gebäudebestandes bis spätestens 2045 unter Berücksichtigung der sozialen Kriterien und Rahmenbedingungen. Dafür gilt es Zwischenschritte bis 2030 zu definieren. Dies soll in einem gemeinsamen Arbeitsprozess mit den LWU unter Einbindung der für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie Klimaschutz zuständigen Senatsverwaltungen erfolgen, das geplante Monitoring Modernisierung ist dabei einzubinden. Dabei sind die technischen Strategien und die wirtschaftlichen Herausforderungen für die LWU herauszuarbeiten sowie anzunehmende Auswirkungen auf die Mieterschaft und Miethöhen festzustellen sowie soziale und finanzielle Folgen zu bewerten und Leitlinien zur Bewältigung der Herausforderung zu entwickeln. Ein Konzept zum Schutz von Mieterhaushalten vor Überlastung ist vorzulegen.

3. **Neubau**

Die WVB wird einen Bericht über mögliche Verfahrensschritte für den Aufbau eigener **Bau- und Planungskapazitäten** durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen im **1. Quartal 2021** vorlegen.

Evaluation der Expansionsstrategie

Die Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sollten in der ausgelaufenen Legislaturperiode von 2017 bis 2021 rund 30.000 Wohnungen neu bauen. In der kommenden Legislaturperiode sollen die Fertigstellungen der Landeseigenen sogar auf 35.000 Wohnungen ansteigen. Die WVB wird zur Absicherung der Zielerreichung aus dem neuen Koalitionsvertrag und der Roadmap 2016 insb. zu folgenden Themengebieten evaluieren, beraten und berichten:

Ein Bericht über Bedarfe, Ziele und mögliche Verfahrensschritte für den Aufbau eigener Bau- und Planungskapazitäten bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen wird vorgelegt. Ergänzend wird die WVB die Auftragsvergaben der LWU insb. bzgl.

Neubaukosten zur Aktualisierung der 2018 vorgelegten Neubaukostenstudie und daraus abzuleitender Handlungsbedarfe analysieren.

4. **Vermietungsvorgaben**

Das Monitoring zur Einhaltung der im WoVG und der Koalitionsvereinbarung festgelegten Vermietungsvorgaben ist zu weiterzuentwickeln. Unter anderem ist die Berichterstattung den Vorgaben der Ergänzungsvereinbarung zur KoopV anzupassen. Mit dem Ziel einer räumlich differenzierteren Analyse soll die Datenerfassung im Rahmen der jährlichen Berichterstattung zur Kooperationsvereinbarung künftig auf Ebene der 60 LOR-Prognose-räume erfolgen. Ab 2021 (also über das Berichtsjahr 2020) wird der dem Abgeordnetenhaus vorzulegende „Bericht zur Schaffung von Wohnraum durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften von Berlin“ in den **Bericht zur Kooperationsvereinbarung** integriert und im **Juni 2021** erfolgen.

Die WVB führt eine Analyse der Vermietungsprozesse der LWU durch. Hierbei soll eruiert werden, wie das Spannungsfeld zwischen Vermietungsvorgaben, Belegungsmanagement und Quartiersentwicklung in der Praxis gehandhabt wird. Ein erster **Sachstandsbericht über Vermietungsprozesse** soll **im Juni** zur Abstimmung vorgelegt werden.

5. **Fachcontrolling**

Entsprechend der Koalitionsvereinbarung hat die WVB im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen das wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling übernommen. Kernaufgabe der WVB ist dabei eine eigene Auswertung und Bewertung der Daten und Analysen im Rahmen des Gesamtberichts über das wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling.

Der 2020 erstmals herausgegebene **öffentliche Gesamtbericht** wird auch in den kommenden Jahren durch die WVB im **Oktober** veröffentlicht.

Die **Zielbilder** der LWU sind auszuwerten und im **Sommer 2021** Vorschläge zu ihrer Weiterentwicklung vorzulegen.

6. **Shared Services**

Die bisherige Shared Services-Runde mit den LWU und SenFin wird von der WVB jeweils im Frühjahr und im Herbst 2021 und 2022 fortgesetzt.

Die WVB wird 2021 ein Strategiegutachten zu Potentialen der Vereinheitlichung der Unternehmenssoftware der landeseigenen Wohnungsunternehmen beauftragen, dessen Ergebnis 2022 vorliegen soll.

Weitere geplante Aufgaben und Themen 2021 – 2022

1. Tagung/Studie: Soziale Brennpunkte – soziale Mischung

- Welche Wirkungen haben Ausnahmen von Belegungsquoten auf die betroffenen Sozialräume?
- Welche Mischung ist die richtige für sozialen Zusammenhalt und welche Faktoren tragen zu ihrer Entstehung bei?
- Wie wird die Stigmatisierung von WBS-Inhaber*innen vermieden?
- Wie wird der Versorgungsauftrag (Quotenregelung nach KoopV inkl. die besonderen Bedarfsgruppen) dann stattdessen in welchen anderen Quartieren umgesetzt?

2. Studie: “Leistbare Mieten“

- Umsetzung der Empfehlungen der WVB aus dem KoopV-Bericht 2019 über die Verbesserung von Information und Möglichkeit der Inanspruchnahme der Mietenreduktion (Härtefallregelung) (Art. 2 § 2 und 3 WoVG sowie Ziff. 4.3 KoopV):
Evaluation des Nachbesserungsbedarfs der Niedrigschwelligkeit der Information, der Verfahren und der Unterstützungsangebote für die Härtefallregelungen
- Welche ergänzenden Subjektförderstrukturen gibt es auf Landesebene für Unterstützung bei der Mietzahlung und wie greifen sie ineinander?
- Wird auf die verschiedenen Instrumente gegenseitig verwiesen? Durch welche Institutionen werden die Informationen über die Zuschüsse wie verbreitet?
- Wie werden die einzelnen Förderinstrumente (Härtefallregelung, Wohngeld, Mietzuschuss für Sozialwohnungen etc.) in Anspruch genommen?
- Wie hat sich die Corona-Pandemie auf die Anträge zu den o.a. Förderinstrumenten ausgewirkt?

3. Beratung: Wohnraumversorgung Geflüchtete

- In Fortsetzung der Teilnahme der WVB an dem zwischenzeitlich abgeschlossenen „Runden Tisch zur Unterbringung von Geflüchteten“ werden die vorhandenen und aufzubauenden Landes-Strukturen bei der Wohnraumversorgung der besonderen Bedarfsgruppe Geflüchtete durch die WVB beratend unterstützt

4. Beratung: Fachaustausch zu den Aufgaben des Arbeitsplans

- Entwicklung themenbezogener Foren für den Fach-Austausch zu den Themen Vermietungsvorgaben, Mietermitbestimmung, Struktur der Wohnungsunternehmen und zu anderen Aufgaben des Arbeitsplans

Beschluss des Verwaltungsrats der WVB zu Ergänzungen vom 17.05.22