

Protokoll der 18. Fachbeiratssitzung vom 28.10.2020 von 17:00-19.30 Uhr
Videokonferenz

Sitzungsleitung: Rouzbeh Taheri

Anwesende:

- Horst Arenz
- Dr. Matthias Bernt
- Prof. Dr. Harald Bodenschatz
- Carla Dietrich
- Dr. Christiane Droste
- Günther Fuderholz
- Dr. Bernd Hunger
- Christian Huttenloher
- Hendrik Jellema
- Maren Kern
- Christian Knorr
- Ricarda Pätzold
- Daniela Radlbeck
- Hildegard Schumann
- Heike Strehlau
- Rouzbeh Taheri
- Reiner Wild

Entschuldigt:

- Kerima Bouali
- Dr. Bärbel Grygier
- Christian Hoßbach
- Gisela von der Aue

Gäste:

- Bernd Busse (WVB)
- Dr. Ulrike Hamann (WVB)
- Jan Kuhnert (WVB)
- Dr. Sandra Obermeyer (SenSW)
- Dr. Maximilian Vollmer (WVB)

TOP 1 | Begrüßung und Zulassung von Gästen

Herr Taheri begrüßt die anwesenden Mitglieder des Fachbeirats und begrüßt dabei insbesondere Carla Dietrich, die nach ihrer Elternzeit erstmals an einer Sitzung des Fachbeirats teilnimmt.

Es bestehen keine Einwände gegen die Zulassung der anwesenden Gäste.

TOP 2 | Beschluss zum Protokoll vom 19.02.2020 und 19.08.2020

Aufgrund des digitalen Sitzungsformats ist keine Beschlussfähigkeit des Gremiums gegeben, weshalb die Verabschiedung der Protokolle vertagt wird.

TOP 3 | Bericht des Vorstands der WVB

Frau Dr. Hamann berichtet anhand einer Präsentation (siehe Anlage) über den aktuellen Sachstand der von der WVB bearbeiteten Projekte.

Herr Dr. Hunger bedauert, dass der Fachbeirat nicht in die Novellierung der Kooperationsvereinbarung sowie des Wohnraumversorgungsgesetzes einbezogen wird. Nach seinem Verständnis sollte die Expertise der Mitglieder des Fachbeirats in solchen Prozessen Berücksichtigung finden.

Herr Kuhnert antwortet, dass es sich bei der Kooperationsvereinbarung um einen Vertrag zwischen dem Gesellschafter und seinen Wohnungsunternehmen handele, weshalb eine Beteiligung Dritter nicht möglich sei. Bei der Novellierung des WoVG handele es sich beim Referentenentwurf zunächst um einen verwaltungsinternen Vorgang, so dass auch hier momentan noch keine Beteiligung möglich sei. Sobald ein solcher Entwurf vorliege, könne der Fachbeirat darüber informiert werden.

Herr Huttenloher regt an, die Diskussion zum Bericht zur Umsetzung der Kooperationsvereinbarung für Hinweise zur Änderung der Kooperationsvereinbarung zu nutzen.

Auf Nachfrage von Frau Dr. Droste nach dem Dossier zu internationalen Vermietungsregeln im Zusammenhang mit der Pandemie, erklärt Frau Dr. Hamann, dass es sich um einen Rechercheauftrag des damaligen Staatssekretärs Sebastian Scheel gehandelt habe und sie sich erkundigen werde, ob eine Weitergabe des Dossiers an die Mitglieder des Fachbeirats möglich sei.

Herr Knorr kritisiert, dass die Arbeit der Mierräte und Mieterbeiräte als Thema des Fachbeirats bisher unterrepräsentiert seien. Frau Dr. Hamann kündigt an, die derzeit laufende Auswertung einer Befragung zur Arbeit der Mieterbeiräte nach Fertigstellung den Mitgliedern des Fachbeirats zuzusenden. Darüber hinaus erklärt Herr Kuhnert, dass der derzeit im Rahmen einer Arbeitsgruppe erarbeitete Entwurf zur Änderung der Regelungen der Mietergremien im WoVG nach Abschluss der Arbeitsgruppe ebenfalls gerne dem Fachbeirat zur Verfügung gestellt werden könne.

TOP 4 | Sachstandsbericht zur Selbstevaluation des Fachbeirats

Frau Dr. Droste berichtet, dass sie den ursprünglichen Fragebogen entsprechend der Anmerkungen der Fachbeiratsmitglieder überarbeitet und gekürzt habe. Der Zugang zur online-Befragung wird den Mitgliedern am 29.10.2020 zugesandt. Die Befragung wird bis zum 20.11.2020 freigeschaltet sein. Eine Übersicht über die Fragen wird mit den Zugangsdaten verschickt.

Parallel zur Befragung führt Frau Dr. Droste eine Dokumentenanalyse durch, wobei die Protokolle der bisherigen Sitzungen des Fachbeirats ausgewertet werden.

Eine Rohfassung des Evaluationsberichts wird sie Mitte Dezember dem Vorsitzenden und der stellv. Vorsitzenden des Fachbeirats sowie dem Vorstand der WVB vorlegen, so dass der Endbericht den Mitgliedern noch vor Jahresende zur Verfügung gestellt werden kann. Die Diskussion der Ergebnisse soll in der 1. Sitzung des Fachbeirats 2021 stattfinden.

Frau Kern kritisiert, dass zur heutigen Sitzung kein Fragebogen vorgelegt wurde, über den diskutiert werden könnte. Dies sei bei einer Selbstevaluation üblich. Herr Taheri entgegnet, dass im Rahmen der letzten Sitzung bereits ein Austausch hierzu stattgefunden habe.

TOP 5 | Sachstandsbericht und Diskussion zu den „Leitlinien zur Weiterentwicklung der Beteiligungsprozesse für direkt Betroffene bei Modernisierungsmaßnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“

Frau Dr. Hamann stellt anhand einer Präsentation (siehe Anlage) den aktuellen Sachstand zu den „Leitlinien zur Weiterentwicklung der Beteiligungsprozesse für direkt Betroffene bei Modernisierungsmaßnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“ dar. Die Anregungen und Kritiken der Mitglieder des Fachbeirats, der Mietergremien sowie der landeseigenen Wohnungsunternehmen wurden von der WVB aufbereitet und systematisiert. Auf dieser Basis habe sich die WVB entschlossen, die Leitlinien zunächst grundlegend zu überarbeiten, um einen neuen Entwurf daraufhin in einer zu bildenden Arbeitsgruppe unter Einbeziehung von Vertreter*innen der Unternehmen sowie der Mieter*innengremien und Expert*innen zu diskutieren und in einem konsensualen Prozess mit allen Seiten abgestimmte Leitlinien zu erarbeiten.

Herr Dr. Bernt äußert seine Enttäuschung, dass nun nochmal ein langwieriger Prozess gestartet werde. Die Kritik der Mieter*innen an der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen sei bereits lange bekannt und daher dürfe die Entwicklung von Leitlinien nicht noch länger dauern.

Herr Huttenloher begrüßt das geplante Vorgehen der WVB, da die Leitlinien ein gemeinsames Werk aller an Modernisierungsprojekten Beteiligten sein müsse.

Frau Kern bestätigt die Notwendigkeit eines konsensualen Vorgehens.

Herr Dr. Hunger erklärt, dass es wichtig sei, die bereits vom Fachbeirat eingebrachten Anregungen und Kritiken in die Überarbeitung eines Entwurfs einfließen zu lassen und dieser Überarbeitung in die Diskussion der Arbeitsgruppe einzubringen. Zu einigen Punkten habe es im Fachbeirat bereits einen Konsens gegeben.

Frau Dr. Hamann bestätigt, dass bei der Erarbeitung der Leitlinien die Erfahrungen aller Seiten einfließen sollen. Eine nächste Diskussion des Fachbeirats über die Leitlinien kündigt sie für April 2021 an.

TOP 6 | Kritische Stellungnahme und Diskussion zum Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019

Herr Kuhnert erläutert anhand einer Präsentation (siehe Anlage) den Berichtsauftrag der WVB, die Weiterentwicklung der Berichte sowie die zentralen Ergebnisse des Berichts über das Jahr 2019.

Herr Kuhnert bedankt sich bei Herrn Fuderholz für dessen per Mail eingebrachten Hinweise zum Bericht. Die WVB wird sein Angebot eines vertiefenden Sachgesprächs hierzu annehmen und mit ihm einen entsprechenden Termin vereinbaren.

Herr Arenz hat ebenfalls eine Liste mit Hinweisen und Anregungen zum Bericht erstellt. Frau Dr. Hamann bedankt sich hierfür und bittet ihn, der WVB diese Liste zur Verfügung zu stellen, so dass diese berücksichtigt werden können. Herr Arenz teilt seinen Bildschirm und erläutert seine Hinweise. Unter anderen bestärkt er die WVB darin, sich für eine bessere Information über die Härtefallregelung (30%-Nettokalt-Mietenkappung) einzusetzen, hierzu hatte er auch ein Expertengespräch mit der Senatsverwaltung organisiert.

Zu der von Herrn Arenz geäußerten Kritik, im Bericht würden Empfehlungen zur Steuerung der landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie Daten zur wirtschaftlichen Lage der Unternehmen fehlen, erklärt Herr Kuhnert, dass gemäß dem Berichtsauftrag der WVB nur über die Umsetzung der einzelnen Regelungen aus der KoopV berichtet werden könne. Sachverhalte, die nicht in der KoopV geregelt sind, könnten somit nicht im Bericht zur KoopV behandelt werden. Die Steuerung der Unternehmen durch den Gesellschafter sowie wohnungswirtschaftliche Zahlen, etwa zu Eigenkapital, seien somit nicht Gegenstand des Berichtes.

Im Anschluss an den Hinweis, dass in Berlin im Vergleich zu anderen Großstädten zu wenige Sozialwohnungen zur Verfügung stünden, regt Herr Arenz an, den Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtbestand der LWU künftig zu berichten. Herr Kuhnert sagt zu, dies für die nächsten Berichte zu prüfen. Er weist jedoch darauf hin, dass Berlin 60 % der zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen der LWU quasi wie Sozialwohnungen behandle, weshalb der Vergleich zum Anteil der Sozialwohnungen anderer Kommunen nicht einfach möglich sei. Berlin müsse durch seine Regelung anders als andere Kommunen nicht zusätzlich Bindungen kaufen. Zu den Ausnahmen einzelner Siedlungen von den Belegungsquoten weist Herr Arenz auf die Notwendigkeit einer kleinräumigeren Berichterstattung durch die WVB hin.

Frau Kern bestätigt den Vorteil der Berliner Lösung, 60 % der zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen wie Sozialwohnungen zu behandeln. Andere Städte müssen Belegungsbindungen teuer zukaufen.

Herr Dr. Hunger lobt den vorgelegten Bericht. Seines Erachtens sei es jedoch wichtig, auch die Folgewirkungen der Regelungen der KoopV zu untersuchen, um hierdurch Erkenntnisse für die Neufassung der Regelungen zu erhalten.

Herr Wild erkundigt sich, ob es möglich sei, die Neuvertragsmieten nach Vermietungen an WBS-Berechtigte sowie freie Vermietungen zu differenzieren. Herr Kuhnert antwortet, dass die bisherigen Zahlen dies nicht erlauben. Die WVB werde jedoch die Möglichkeit einer differenzierten Auswertung prüfen.

Im Zusammenhang mit der Auswertung der Vermietungsvorgaben empfiehlt Herr Dr. Bernt eine kleinräumigere Datenerfassung. Aufgrund der fortschreitenden sozialräumlichen Spaltung sei es wichtig, zu wissen, wo Verdrängung stattfindet. Herr Kuhnert erklärt, dass die WVB plane, in Zukunft Daten auf Ebene der Prognoseräume erheben zu lassen und auszuwerten. Die Möglichkeit hierzu müsse jedoch zunächst mit den LWU abgestimmt werden.

Frau Kern bestätigt die Notwendigkeit einer Abstimmung mit den LWU, da eine Vertiefung der Daten Grenzen habe.

Herr Dr. Bernt zeigt sich aufgrund der geringen Anzahl von Anträgen zur Mietenkappung überrascht. Mit Blick auf die Zensusdaten müsste die Zahl der Antragsberechtigten deutlich höher sein. Hier sei zu untersuchen, wodurch die geringe Zahl begründet sei. Seines Erachtens könnte neben dem fehlenden Bekanntheitsgrad auch ein zu komplexes Antragsverfahren oder die Kollision mit Regelungen anderer Transferleistungen eine Begründung sein. Herr Dr. Bernt empfiehlt zur Klärung dieser Frage ein Expertengespräch.

Frau Kern erklärt, dass der BBU die Prozesse der Antragstellung bzw. die Erfahrung hiermit kontinuierlich begleite. Über die Möglichkeiten der Mietenreduzierung werde seitens der LWU umfangreich informiert, dennoch gebe es wenige Anträge. Sie empfiehlt hierzu ein Gespräch mit den LWU.

Herr Kuhnert bedankt sich für die Anregungen für Fach-/Gespräche, die die WVB gerne umsetzen werde.

Frau Strehlau weist aus ihrer Sicht als Mierrätin und Mieterbeirätin auf Probleme mit dem Wohnungstauschportal hin. Bei vielen Mieter*innen entstehe der Eindruck, die LWU würden den Wohnungstausch erschweren, statt ihn zu fördern.

Frau Kern erklärt, es gebe viele Anfragen, die Schwierigkeit bestehe beim Matching zwischen angebotenen und angefragten Wohnungen. Seitens der LWU werde hier ein großer Aufwand betrieben. Bundesweit nehme sie eine große Beachtung des Berliner Wohnungstauschportals wahr.

Zum Abschluss der Diskussion bedankt sich Frau Dr. Hamann für die Anregungen der Mitglieder und erklärt, die WVB werde diese prüfen und bei der künftigen Berichterstattung einbeziehen.

TOP 7 | Sitzungstermine 1. Halbjahr 2021

Die erste Sitzung des Fachbeirats 2021 wird am 27.01.2020 stattfinden.

Die nächste Sitzung des Fachbeirats findet am 09.12.2020 statt.

TOP 8 | Sonstiges

Herr Knorr informiert die anwesenden Mitglieder darüber, dass er mittlerweile nicht nur Mieterbeirat, sondern auch Mieterrat der HOWOGE sei.

Rouzbeh Taheri
(Vorsitzender des Fachbeirats)

Dr. Maximilian Vollmer
(WVB, Protokoll)

Anlagen

Präsentation Bericht des Vorstands

Präsentation Sachstand Leitlinien für Mieter*innenbeteiligung bei Modernisierung

Präsentation Umsetzung der Kooperationsvereinbarung