

Wohnraum- versorgung Berlin



Anstalt
öffentlichen
Rechts

Liebe Leser*innen,

Seit 2016 gibt es die „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ (WVB), deren Entstehungsgeschichte aus einem Volksbegehren für die Einrichtung einer staatlichen Institution eher ungewöhnlich ist. Seitdem setzt sie sich für eine bessere Versorgung mit leistbaren Wohnungen insbesondere für am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Haushalte sowie eine Stärkung der demokratischen Mieter*innenmitbestimmung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) ein. Sie berät dafür den Gesellschafter, das Land Berlin, und unterstützt ihn im Sinne einer strategischen und qualifizierten Steuerung der Wohnungsunternehmen. Die WVB arbeitet auf der Grundlage eines eigenen Gesetzes, das ihr u.a. die Aufgabe der Evaluierung und Weiterentwicklung derjenigen politischen Leitlinien übertragen hat, nach denen der Gesellschafter seine Wohnungsunternehmen steuert.

Was die WVB konkret tut, warum sie es tut und welche Themen sie bearbeitet, möchten wir Ihnen mit dieser Broschüre vorstellen. Sie erfahren auch, welche Strukturen der Mitbestimmung durch Mieter*innengremien in den sechs Berliner Wohnungsunternehmen degewo, Gewobag, GESOBAU, STADT UND LAND, HOWOGE und WBM existieren, welche Ziele eine

mieter*innenfreundliche Modernisierung verfolgt und wie viele Wohnungen für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen angeboten werden.

Durch die Einrichtung der WVB wurde die Bedeutung des gemeinwohlorientierten landeseigenen Wohnungsbestands unterstrichen und wieder verstärkt in den fachöffentlichen und politischen Diskurs gebracht. Was genau die WVB seit 2017 bis zum heutigen Tag in unterschiedlichen Themenbereichen wie Modernisierung, Neubaustrategien, Vermietungsvorgaben oder Fachcontrolling leistet und erarbeitet, erfahren Sie auf den folgenden Seiten.

Über Ihr Interesse an der Wohnraumversorgung Berlin freuen wir uns und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen. Gerne können Sie uns auch bei Fragen und Anregungen zu unserer Arbeit schreiben.

Der Vorstand und das Team der WVB im Oktober 2020

Dr. Ulrike Hamann
Vorstandsmitglied

Jan Kuhnert
Vorstandsmitglied

Inhalt

1. Wer die WVB ist	5
Vom Mietenvolksentscheid über das Wohnraumversorgungsgesetz ...	6
... zur Anstalt WVB	10
Der Auftrag der WVB	16
2. Was die WVB tut	21
Fördern der Mieter*innenmitbestimmung	22
Überprüfen der Regeln für Vermietung	28
Vergleichen und Berichten wohnungswirtschaftlicher Zahlen	32
Untersuchungen zum Neubau	36
Entwickeln von Modernisierungsstrategien	40
3. Wie es weitergeht	45

1.

Wer die WVB ist

Vom Mietenvolksentscheid über das Wohnraum- versorgungsgesetz ...

Die immer deutlicher werdenden Folgen der angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt und der damit verbundene zunehmende Mangel an bezahlbarem Wohnraum hat seit 2011 zu einem verstärkten Engagement von Mieter*innen geführt und zahlreiche stadt- und mietenpolitische Initiativen entstehen lassen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Forderung nach einer stärkeren sozialen Ausrichtung der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen artikuliert.

Hintergrund der Kritik waren Verkäufe landeseigener Wohnungsunternehmen, so die GEHAG (1998/2001 mit knapp 15.000 Wohnungen sowie die GSW (2004 mit über 70.000 Wohnungen). Beide Gesellschaften sind inzwischen vom börsennotierten Wohnungskonzern Deutsche Wohnen aufgekauft worden. Für viele Mieter*innen ging damit die Sicherheit des Wohnens verloren und diese Angst hatten auch die Bewohner*innen der im Landesbesitz verbliebenen Wohnungen. Bei den nicht-verkauften Landesgesellschaften wurden die Mieten immer stärker erhöht und die Unternehmen weitgehend nach rein

betriebswirtschaftlichen Zielen geführt. Gleichzeitig stiegen durch das Berliner Fördersystem bedingt auch die Mieten der öffentlich geförderten Sozialwohnungen in teilweise unbezahlbare Höhen.

In einer breiten Kampagne wurde mit einem stadtweiten Referendum, dem Mietenvolksentscheid, 2015 für das „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“ geworben. Initiator*innen des Mietenvolksentscheids waren mehrere Berliner Mieteninitiativen und engagierte Einzelpersonen, die gemeinsam den Mietenvolksentscheid e.V. gründeten. Die WVB ist eine Folge dieser Proteste und Ergebnis des Mietenvolksentscheids. Der von der Initiative erarbeitete Gesetzentwurf beinhaltete unter anderem folgende Kernpunkte:

- › Errichtung eines Wohnraumförderfonds für geförderte Neubauwohnungen und zur Sicherung tragbarer Mieten im Sozialen Wohnungsbau
- › Einkommensorientierte Zuschüsse für Haushalte bei hohen Mieten von Sozialwohnungen
- › Modernisierungsförderung für Barrierefreiheit und Energieeinsparung ohne drastische Mietsteigerungen
- › Umwandlung der landeseigenen Wohnungsunternehmen in Anstalten öffentlichen Rechts und ihre Ausrichtung auf Gemeinwohlorientierung statt Gewinnmaximierung.
- › Mehr Mitbestimmung der Mieter*innen in den Anstalten durch die Einrichtung von Gesamtmieterräten und Gebietsmieterräten

Mietenvolksentscheid





Die große Resonanz der Initiative mit rund 50.000 Unterschriften hatte die Bereitschaft bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ausgelöst, mit der Volksbegehrensinitiative zu reden. Nach mehreren Verhandlungsrunden mit dem Berliner Senat und den damaligen Regierungsparteien wurde schließlich als Kompromiss ein gemeinsamer Gesetzentwurf erarbeitet, der vom Berliner Abgeord-

netenhaus am 24. November 2015 als „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln)“ beschlossen wurde. Die Initiative des Mietenvolksentscheids sah wichtige Punkte ihres Anliegens im Gesetz berücksichtigt und zog daraufhin ihren Antrag auf einen Volksentscheid zurück. An Stelle der geforderten Umwandlung der Gesellschaft-



ten in Anstalten öffentlichen Rechts, die weiterhin AGs bzw. GmbHs blieben, wurde die Anstalt „Wohnraumversorgung Berlin“ gegründet, um den neu einschlagenden Kurs der landeseigenen Wohnungsunternehmen abzusichern.

Mit dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz WoVG Bln, das zum 01. Januar 2016 in Kraft trat, wurde ein Artikelgesetz beschlossen, in dem verschiedene Gesetze

für eine soziale Wohnraumversorgung zusammengefasst wurden. So wurde in Artikel 1 ein Mietenzuschussprogramm für zu teure Sozialwohnungen eingeführt und durch Artikel 2 ein „Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung“ beschlossen.

... zur Anstalt WVB

Mit Artikel 3 des Wohnraumversorgungsgesetzes wurde die Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ beschlossen. Die Aufgaben der Einrichtung sind durch das WoVG Bln, die Satzung der Anstalt sowie die Geschäftsordnungen der einzelnen Organe geregelt und werden hier dargestellt.

Die Aufgabe der Anstalt WVB besteht in der Entwicklung und weiteren Konkretisierung politischer Leitlinien für die Wahrnehmung der in Artikel 2 geregelten Versorgungs- und Wohnungsmarktaufgaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Dies umfasst auch Vorschläge zur Struktur der Unternehmen, zu gemeinsamen Beratungsangeboten für die Mieter*innenhaushalte, zum gemeinsamen Einkauf sowie zu Energieeffizienzmaßnahmen. In der Gesetzesbegründung wurde dazu u.a. ausgeführt, dass die Aufgabe der Anstalt *„als strategische Begleitung und Beratung der landeseigenen Wohnungsunternehmen angelegt“* ist und *„Anregungen und Vorschläge für den Senat“* erarbeitet werden sollen.

Auch soll die WVB – nach den schlechten Erfahrungen der Mieter*innen nach Verkäufen von landeseigenen Wohnungs-



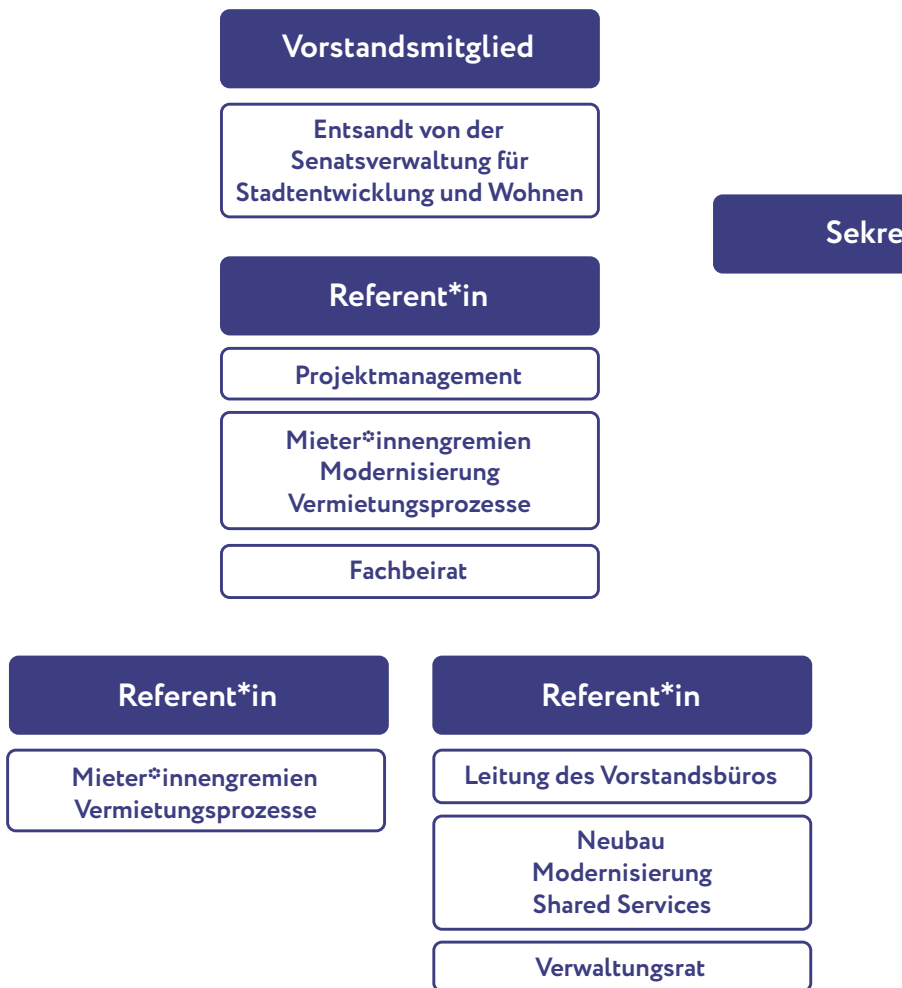
Schulung der Mieterräte im September 2020

unternehmen von vorhergehenden Landesregierungen – eine „Privatisierungsbremse“ sein, denn ein Verkauf von Gesellschaftsanteilen der Unternehmen ist ausgeschlossen, wenn schon zwei Mitglieder des Verwaltungsrats widersprechen.

Die Wohnraumversorgung Berlin – AöR, kurz WVB, ist eine nachgeordnete Einrichtung der für Wohnen zuständigen Senatsverwaltung und wird vom **Vorstand**, der aus zwei Mitgliedern besteht, geleitet. Die Senatsverwaltung für Finanzen und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

und Wohnen bestimmen jeweils ein Vorstandsmitglied. Der Vorstand ist mit der Umsetzung der Aufgaben der WVB betraut und führt in diesem Sinne das operative Geschäft.

Der Aufbau der Anstalt war ein schwieriger langjähriger Prozess. Schließlich ist es gelungen, für die WVB eigene Haushaltsmittel im Landeshaushalt zu verankern und eigenständiges Personal zur Verfügung gestellt zu bekommen. Anfänglich wurde die Vorstandstätigkeit nur durch ein externes Dienstleistungsbüro unterstützt.



Inzwischen verfügt die WVB über ein interdisziplinäres Team aus derzeit sieben Mitarbeiter*innen, die als Referent*innen zu unterschiedlichen Fachthemen sowie in der Sachbearbeitung und in der Büroorganisation tätig sind.

Neben dem Vorstand der WVB zählen die Trägerversammlung, der Verwaltungsrat und der Fachbeirat zu den Organen. Die **Trägerversammlung** besteht aus zwei Mitgliedern und wird zu Beginn einer jeden

Legislaturperiode gebildet. Den Vorsitz führt das für Finanzen zuständige Mitglied des Senats. Weiteres Mitglied ist das für Wohnen zuständige Mitglied des Senats. Die Trägerversammlung hat die Satzung der WVB sowie die Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat beschlossen.

Der **Verwaltungsrat** besteht derzeit aus 15 Mitgliedern, von denen acht vom Senat, fünf von den Beschäftigtenvertretungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen

tariat

Vorstandsmitglied

Entsandt von der
Senatsverwaltung für Finanzen

Referent*in

Projektmanagement

Fachcontrolling
Shared Services
Neubau

Trägerversammlung

Referent*in

Fachcontrolling

Sachbearbeiter*in

Vergaben
Haushalt
Finanzen

Organigramm der WVB

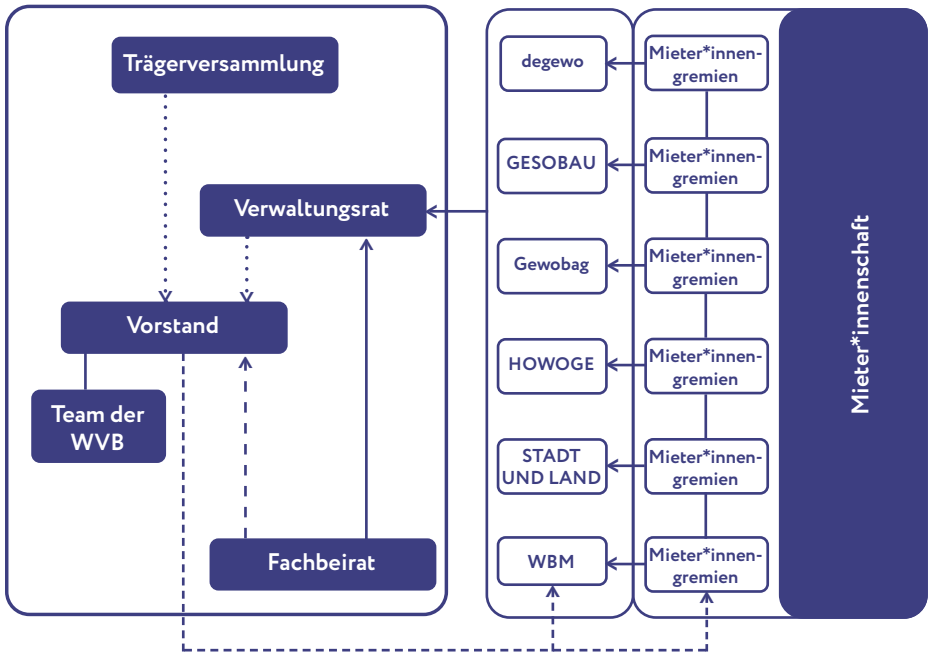
und zwei vom Fachbeirat benannt werden. Der Verwaltungsrat steuert und kontrolliert die operative Arbeit des Vorstands. Dies erfolgt durch die Aufforderung zur Berichterstattung, Beratung oder andere geeignete Formen der Mitwirkung. Weiter berät er den Vorstand, insbesondere in allen Grundfragen der WVB und stimmt dem Wirtschaftsplan zu.

Die WVB hat außerdem einen **Fachbeirat** berufen, dessen Mitglieder auf Vorschlag

der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Senatsverwaltung für Finanzen ausgewählt wurden. Dieses Gremium setzt sich derzeit aus 21 Personen, u.a. aus Mieter*innenorganisationen und -initiativen, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie zivilgesellschaftlichen Akteur*innen aus Gewerkschaften, Fachverbänden und Wissenschaft zusammen. Die Mitglieder des Fachbeirats verfügen über ausgeprägte Kenntnisse und Erfahrungen

Wohnraumversorgung Berlin – AöR

Landeseigene Wohnungsunternehmen



Organe der WVB und Kommunikationsstrukturen

-> Aufsicht und Unterstützung
- > Beratung
- > Mitbestimmung

in der Wohnungs- und Mietenpolitik in Berlin, insbesondere über Kompetenzen hinsichtlich des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags der landeseigenen Wohnungsunternehmen. In § 2 Absatz 5 des Artikels 3 des WoVG ist die Aufgabe des Fachbeirats definiert: *„Dieser berät die Anstalt sowie die Organe der Wohnungsunternehmen, insbesondere die Mieterräte.“*

Die Haushaltsmittel der WVB setzen sich aus institutionellen Zuwendungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Senatsverwaltung für

Finanzen zusammen. Die inhaltliche Arbeit der WVB wurde zunächst in der Aufbauphase als zweijähriger „Arbeitsplan“ durch Beschluss der Trägerversammlung 2017 strukturiert, aber auch vom Fachbeirat werden Themen für die Arbeit der WVB vorgeschlagen. Der aktuelle Arbeitsplan für 2019/2020 wurde Ende 2018 vom Verwaltungsrat beschlossen. Wesentliche Themen und Ergebnisse aus diesen Arbeitsplänen werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.

Aufbau der Wohnraumversorgung Berlin – AöR: https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_aufbau.shtml

Satzung der Wohnraumversorgung Berlin – AöR: https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/satzung_anstalt_wohnraumversorgung.pdf

Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts nach Beschluss des Verwaltungsrats vom 13.07.2016 und Genehmigung durch die Trägerversammlung vom 12.09.2016: https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/geschaeftsordnung_verwaltungsrat_anstalt.pdf

Geschäftsordnung für den Fachbeirat der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts vom 29.03.2017: https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbauengesellschaften/download/geschaeftsordnung_des_wvb-fachbeirats_maerz_2017.pdf

Der Auftrag der WVB

Nach mittlerweile vierjähriger Tätigkeit der Wohnraumversorgung Berlin – AöR (WVB) bestehen nach wie vor unterschiedliche Vorstellungen von der Rolle und den damit verbundenen Aufgaben der WVB. Insbesondere ihr Name ist für Außenstehende manchmal irreführend, da die WVB die Berliner*innen nicht direkt mit Wohnraum versorgt, sie unterstützt jedoch das Land Berlin, den Gesellschafter, bei der Steuerung der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU). Der Name leitet sich vom „Wohnraumversorgungsgesetz“ (WoVG) ab, mit dem die WVB 2015 begründet wurde. Damit verfolgte der Gesetzgeber das strategische Ziel, die soziale Wohnraumversorgung in Berlin sicherzustellen, den großen landeseigenen Wohnungsbestand im Sinne einer Gemeinwohlorientierung zu bewirtschaften und den Versorgungsauftrag der Landesunternehmen auch in der Öffentlichkeit sichtbar zu machen.

In § 2 des Artikels 3 des WoVG ist der „Gegenstand der Anstalt“ geregelt. Demnach ist es die *„Aufgabe der Anstalt (...), politische Leitlinien in Bezug auf die Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrages durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu evaluieren und fortzuschreiben. Dazu können auch Vorschläge*

zur Struktur der Unternehmen gehören, wie beispielsweise zu gemeinsamen Beratungsangeboten für die Mieterhaushalte, zum gemeinsamen Einkauf sowie zu Energieeffizienzmaßnahmen.“

Der Fokus der Anstalt liegt daher auf der Konkretisierung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags der landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Entwicklung von Vorschlägen zur besseren Erfüllung dieser Aufträge. Dabei sollen die Chancen am Wohnungsmarkt besonders benachteiligter Haushalte bei Anmietung einer Wohnung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) erhöht werden (Versorgungsaufgabe) sowie die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe) gestärkt werden.

Zu den Kernaufgaben der WVB zählen auch die Weiterentwicklung der demokratischen Mieter*innenmitbestimmung in den landeseigenen Wohnungsunternehmen und die kontinuierliche Evaluation der aktuellen Praxis. Die WVB unterstützt daher die Mieter*innenräte und die Mieterbeiräte in ihrer Arbeit und qualifiziert sie hinsichtlich wirtschaftlicher, wohnungs- und mietenpolitischer sowie rechtlicher und organisatorischer Aufgaben bei der Ausübung ihrer Funktion. Die jährlich von der WVB organisierte Konferenz aller Berliner Mieter*innenräte und Mieterbeiräte bietet für diese eine gute Möglichkeit sich zu vernetzen und sich zu unterschiedlichen Themen auszutauschen.

Neben diesen zentralen Aufgaben können die von der WVB zu formulierenden politischen Leitlinien auch die Unternehmensstruktur und ausgewählte Bereiche der Unternehmensführung betreffen. Beispielsweise kann die Anstalt die Struktur der Tochtergesellschaften der landeseigenen Wohnungsunternehmen evaluieren und deren Weiterentwicklung begleiten, etwa hinsichtlich der Gründung gemeinsamer Tochterunternehmen, mit denen im Sinne von „Shared Services“ mieter*innennahe

und wirksame Leistungen für die Mieter*innen oder die Unternehmen angeboten werden können. Auch denkbar wären Vorschläge zur Angebotserweiterung, wie Sozialberatung. Aktuell befasst sich die WVB unter anderem mit der Frage, ob für eine Verstärkung der Neubauleistungen der LWU gemeinsame Unternehmenseinrichtungen für die Erbringung von Planungs- oder Bauleistungen eine sinnvolle Ergänzung der Tätigkeit der LWU sein können.

Dazu führt die WVB zwei Mal jährlich sogenannte „Shared Services Runden“ mit den Vorständen und Geschäftsführungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen unter Beteiligung der Senatsverwaltung für Finanzen durch. Diese Runden dienen der detaillierten Berichterstattung der LWU über gemeinsame Kooperationen und abgestimmte Beschaffungen. Auch besondere Themen der Kooperation der Wohnungsunternehmen mit anderen Landeseinrichtungen sind Teil der Sitzungen und werden meist durch einen Input externer Expert*innen in die Beratungen eingebracht.

Ein wichtiges „Shared Services“-Projekt der Unternehmen ist das unternehmensübergreifende Wohnungstauschportal, das mit Unterstützung der WVB im Herbst 2018 auf der gemeinsamen Plattform der landeseigenen Wohnungsunternehmen www.inberlinwohnen.de in Betrieb genommen wurde. Der Auftrag der WVB dazu wurde in der Kooperationsvereinbarung festgehalten: *„Um die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zu verbessern und die Wohnungsbelegung zu optimieren, werden für den Wohnungstausch innerhalb der und zwischen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen. Dabei soll die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts unterstützend tätig werden.“* (KoopV Ziffer 4.6) Das Hauptziel des Wohnungstauschportals ist, kleine Haushalte zum Umzug aus zu groß gewordenen Wohnungen zu motivieren.



Hierfür konnte abgesichert werden, dass die tausenden Haushalte in die Mietvertragskonditionen des jeweils anderen Vertrages eintreten können und keine Mieterhöhung erfolgt. Eine detaillierte Auswertung des Wohnungstauschprotals erfolgte erstmals im Bericht über die Kooperationsvereinbarung 2019. Dabei wurde auch Verbesserungspotential identifiziert, da ein Missverhältnis von gesuchten und angebotenen Wohnungsgrößen besteht.

Ein weiteres „Shared Services“-Projekt, das die WVB in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen beauftragen

wird, ist ein Strategiegutachten zur Datensicherheit durch einheitliche Strukturen der Unternehmenssoftware der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Ziel ist die Bearbeitung der Fragestellung, wie der zunehmenden Bedeutung der Datensicherheit bei der Entwicklung der IT-Strategien der LWU Rechnung getragen werden kann. Dabei sind sowohl strukturelle wie Kostenvorteile einheitlicher Strategien und Maßnahmen zu betrachten. Durch einen vorbereitenden Workshop der WVB mit Vertreter*innen der Unternehmen und der Senatsverwaltungen für Finanzen sowie



für Stadtentwicklung und Wohnen soll eine Konkretisierung der Aufgabenstellung erfolgen und die Unternehmensleitungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen hierbei einbezogen werden.

Die WVB berät jedoch vorrangig den Senat, den Eigentümer der landeseigenen Wohnungsunternehmen, und erarbeitet für ihn Vorschläge und Anregungen im Sinne einer qualifizierten und strategischen Steuerung. Mit Unterstützung durch die WVB lenkt der Senat das wirtschaftliche und wohnungspolitische Agieren der Wohnungsunternehmen und nimmt dadurch Einfluss

auf die Unternehmenspolitik. Dieser Auftrag ist auch in der Berliner Kooperationsvereinbarung für die Legislaturperiode 2016-2021 deutlich formuliert: „*Sie [die Wohnraumversorgung Berlin – AöR] soll die Arbeit der Gesellschaften aktiv begleiten und den Gesellschafter bei der Steuerung unterstützen.*“ (S. 79)

Diese Beratungsfunktion des Gesellschafters nahm die WVB beispielsweise im Zuge des Novellierungsprozesses des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG) sowie der Kooperationsvereinbarung (KoopV) wahr. Der Anpassungsbedarf der KoopV ergab

sich aufgrund in der Umsetzungspraxis festgestellter Regelungsdefizite und sich in den letzten Jahren verändernder Rahmenbedingungen. Schließlich ist eine notwendige Synchronisierung beider Rechtsgrundlagen durch Novellierung des WoVG erforderlich. Im ersten Schritt erarbeitete die WVB hierfür jeweils Änderungsvorschläge. Im Falle der Überarbeitung der KoopV bereitete die WVB dabei eine Vielzahl von eingegangenen Änderungs- und Ergänzungsvorschlägen verschiedener Gremien, mieten- und wohnungspolitischer Initiativen und Verbänden sowie aus der Politik, der Verwaltung und den LWU auf. Die WVB agiert hierbei als Mittlerin zwischen den verschiedenen Akteur*innen und ermöglicht einen breiteren Beteiligungsprozess.

Die Beratung über die erarbeiteten Vorschläge erfolgte in beiden Novellierungsprozessen in von der WVB koordinierten verwaltungsinternen Arbeitsgruppen mit Vertreter*innen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Senatsverwaltung für Finanzen; für die Novellierung der Gesetzesregelungen über die Mieter*innengremien bei den LWU wird ein Vorschlag zusätzlich zusammen mit Vertreter*innen der Mieter*innen formuliert. Die Ergebnisse solcher Beratungsrunden werden anschließend von der WVB aufbereitet und in die entsprechenden Entscheidungsfindungsprozesse eingebracht.

Die aktive Organisation und Koordination von Verwaltungsabstimmungsprozessen zählt zu einer der Hauptaufgaben der WVB. Dies geschieht entweder anlassbezogen oder in Form von regelmäßigen Abstimmungsroutinen mit der/dem Staatssekretär*in für Wohnen sowie der/dem Staatssekretär*in für Finanzen und mit der fachlich zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Auch die Abstimmung mit Interessensverbänden wie dem BBU, dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., oder dem Berliner Mieterverein, Sozialen Trägern und Wohlfahrtsverbänden oder mieten- und wohnungspolitischen Initiativen zählt zu den Aufgaben der Wohnraumversorgung Berlin.

Die Themen der WVB ergeben sich sowohl aus dem Errichtungsgesetz im WoVG und der Koalitionsvereinbarung vom Herbst 2016, als auch aus den Impulsen, die von Vertreter*innen der Stadtgesellschaft in unterschiedlichen Formaten, z. B. dem Fachbeirat der WVB, artikuliert werden. Durch ihre mannigfaltigen Tätigkeiten schafft die WVB mehr Transparenz über die Arbeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Dadurch kann die Stadtgesellschaft ihre öffentlichen Unternehmen stärker wahrnehmen und deren Aufgabenerfüllung besser nachvollziehen.

Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG): https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WoVG_Gesetzblatt_05.12.15.pdf

Beschlussvorlage WoVG mit Begründung: https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/VorlageBeschlussfassung_WoVG_Bln.pdf

Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Berichte über die Einhaltung der Vorgaben der KoopV (Berichtsjahre 2017-2019): https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_vermietungsvorgaben.shtml

Koalitionsvereinbarung zwischen Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD) Landesverband Berlin und DIE LINKE Landesverband Berlin und BÜNDNIS 90/ Die Grünen Landesverband Berlin für die Legislaturperiode 2016-2021: https://www.berlin.de/rbmskzl/_assets/rbm/161116-koalitionsvertrag-final.pdf

2.

Was die WVB tut

Fördern der Mieter*innen-mitbestimmung

Bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) gibt es eine lange Tradition der Mieter*innenbeteiligung. Seit zum Teil mehr als 30 Jahren sind die Mieterbeiräte Ansprechpartner*innen in einzelnen Quartieren. Mit dem Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) wurde 2016 die Mieter*innenbeteiligung um die quartiersübergreifend tätigen Mieterräte erweitert.

Während die Mieterbeiräte Ansprechpartner der Mieter*innen auf Quartiersebene sind, stellen die mit dem Gesetz eingeführten Mieterräte ein auf Mitentscheidung orientiertes Beteiligungsgremium auf Unternehmensebene dar. Der Mieterrat ist in die Investitionsplanung des Unternehmens eingebunden und durch Entsendung eines Mitglieds in den Aufsichtsrat besteht die Möglichkeit der Mitbestimmung an allen Entscheidungen im Aufsichtsrat des Unternehmens, insbesondere über Investitionen

in den Wohnungsbestand, Neubau und Quartiersentwicklung.

Für eine funktionierende Partizipation brauchen die Mieter*innengremien (Mieterbeiräte sowie Mieterräte) ein möglichst großes Wissen über die wohnungswirtschaftlichen Fragen, das die WVB ihnen mittels Austausch, Schulungen und Beratungen zur Verfügung stellt. Ziel der WVB ist, das meist bestehende Informationsungleichgewicht zwischen dem Wohnungsunternehmen und den ehrenamtlichen Vertretungen der Mieter*innen ein Stück weit auszugleichen und somit die Mieter*innen zu ermächtigen, Unternehmensentscheidungen informiert zu begleiten und ihre Beteiligungsrechte wahrzunehmen. Die Unterstützungsangebote der WVB mit Schulungen und Informationsmaterialien dienen diesem Zweck und werden in Zukunft noch intensiviert.

Mit der Unterstützung der Mieterräte und Mieterbeiräte durch die WVB soll die Vertretung der Mieter*inneninteressen gestärkt werden, um die durch das WoVG geschaffenen weitergehenden Beteiligungsrechte zum Wohle der Mieter*innen in den LWU zu stabilisieren und auszubauen.

In den ersten Jahren hat sich die WVB schwerpunktmäßig mit der Unterstützung der neu eingerichteten Mieterräte beschäftigt, in den folgenden Jahren soll außerdem die Unterstützung der Mieterbeiräte ausgebaut werden.

Weiterentwicklung der Arbeitsgrundlagen

Entsprechend der Koalitionsvereinbarung zwischen SPD, DIE LINKE und BÜNDNIS 90/Die Grünen für die Legislaturperiode 2016-2021 wurde die WVB beauftragt, die ersten Mieterratswahlen 2016 zu evaluieren und Vorschläge zum Umgang mit dabei aufgetretenen Problemen sowie zur Überarbeitung der Wahlordnung zu erarbeiten.

Mittels Fragenkatalog und ergänzenden Gesprächen mit an den Wahlen beteiligten Personen wurde ein Evaluationsbericht erstellt und im Fachbeirat der WVB beraten. Im Ergebnis wurde eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertreter*innen der Mieterräte, der Mieterbeiräte, der LWU sowie der WVB gebildet, die gemeinsam eine neue Musterwahlordnung erarbeitete. Diese neue Wahlordnung bewährte sich bei der ersten Neuwahl eines Mieterrats im Jahr 2019 bei der Gewobag.

Über die Wahlordnung hinaus zeigten erste praktische Erfahrungen weiteren Regelungsbedarf hinsichtlich der Arbeit der Mieterräte. Gedacht als konsequente Ergänzung und Unterstützung der bestehenden Mieterbeiräte, führte die Einrichtung der Mieterräte zu Beginn teilweise zu Abgrenzungsschwierigkeiten hinsichtlich der Aufgaben der beiden Mieter*innengremien. Daher wurde in einer weiteren Arbeitsgruppe die Satzung der Mieterräte überarbeitet.

Neben erforderlichen Präzisierungen der Aufgaben der Mieterräte, Regelungen zur besseren Zusammenarbeit zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten sowie der Synchronisierung einiger Regelungen mit den Leitlinien für Mieterbeiräte wurde zudem die Grundlage für die Einrichtung einer Schiedsstelle für Mieterräte geschaffen. Die gemäß § 3 Nr. 4 der Mustersatzung für Mieterräte bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen arbeitende Schiedsstelle hat im Februar 2020 ihre Arbeit aufgenommen. Sie ist bei der WVB angesiedelt und verhandelt über Ausschlussanträge gegenüber einzelnen Mitgliedern wegen Verstößen gegen die in der Mustersatzung festgelegten Regelungen über die Tätigkeit der Mieterräte, um damit die Arbeitsfähigkeit der Mieterräte zu verbessern.

Im Wohnraumversorgungsgesetz (Artikel 2) sind die Mieterbeiräte bisher nicht verankert. Dies soll auf vielseitigen Wunsch durch eine Novelle des Gesetzes



Schulung der Mieterräte

geändert werden. Eine von der WVB eingerichtete Arbeitsgruppe aus Vertreter*innen der Mieterräte, der Mieterbeiräte, der LWU, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der WVB erarbeitet daher im Jahr 2020 einen Vorschlag zur Novelle der entsprechenden Paragraphen des Wohnraumversorgungsgesetzes. Ziel der Novelle ist die Ergänzung von gesetzlichen Regelungen für die Bildung von Mieterbeiräten sowie die Beschreibung ihrer Aufgaben, die Regelung der Zusammenarbeit mit Mieterräten und die Unterstützung auch der Mieterbeiräte durch die Wohnungsunternehmen.

Kontinuierlicher Austausch und Beratung

Auf Wunsch der Mieterräte übernahm die WVB die Organisation und Moderation der im Rhythmus von drei Monaten stattfindenden Koordinierungstreffen der Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden der Mieterräte. In diesem von den Mieterräten selbst ins Leben gerufenen Gremium tauschen sich die Beteiligten über aktuelle Fragen ihrer Arbeit aus und diskutieren Probleme sowie Lösungswege. Darüber hinaus informiert der Vorstand der WVB in den Treffen über die aktuelle Arbeit der WVB. Auf diese Weise ist ein

kontinuierlicher Informationsaustausch zwischen der WVB und den Mieterräten gesichert. Die Mieterräte tragen ihre Klärungs- und Unterstützungsbedarfe an die WVB heran, so dass diese in geeigneter Weise – etwa im Rahmen von Mieteratsschulungen, thematischen Abfragen bei den Wohnungsunternehmen oder in direkten Gesprächen mit den Wohnungsunternehmen – hierauf reagieren kann.

Der direkte Austausch mit den LWU zu Fragen der Mieterräte und Mieterbeiräte erfolgt über die Koordinator*innen, die in allen sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen bestimmt wurden und den Mieterräten und Mieterbeiräten als Ansprechpartner*innen zur Verfügung stehen. Diese Koordinator*innen sind auch untereinander vernetzt und tauschen sich unternehmensübergreifend aus. In Arbeitstreffen mit dem AK Mietergremien findet ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen der WVB und diesen Koordinator*innen statt, in dem analog zum oben genannten Koordinierungstreffen aktuelle Fragen und Probleme aus Sicht der LWU mit der WVB diskutiert werden.

Zur Stärkung der Zusammenarbeit zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten der landeseigenen Wohnungsunternehmen richtet die WVB eine jährliche Konferenz aus. Ziel der Konferenz ist die Förderung des Austauschs zwischen den Mitgliedern der Mieter*innengremien der landeseigenen Wohnungsunternehmen, die Vernetzung untereinander, der Erfahrungsaustausch und die Entwicklung von Ideen für die Verbesserung der Mieter*innenmitbestimmung in der Praxis. Jedes Jahr gibt es für die Konferenz einen anderen aktuellen Themenschwerpunkt, zu dem externe Referent*innen eingeladen werden und unterschiedliche Facetten in Arbeitsgruppen diskutiert werden.

Der Austausch mit den Mieterbeiräten erfolgt außerhalb der Konferenzen bisher über die Initiativgruppe der Berliner Mieter-

beiräte. In Zukunft will die WVB darüber hinaus enger mit den Mieterbeiräten zusammenarbeiten, um geeignete Unterstützungsstrukturen anbieten zu können.

Wissensvermittlung

Die Arbeit der Mieterräte erfordert die Aneignung notwendigen Wissens. Dies betrifft Fragen des Mietrechts, der Wohnungspolitik und der Wohnungswirtschaft, aber auch die Struktur und die Funktionsweise der Wohnungsunternehmen und deren Organe. Zu diesem Zweck organisiert die WVB Schulungen für die Mieterräte der sechs LWU. Die Schulungen sollen die von den Unternehmen selbst angebotenen Informations- und Schulungsveranstaltungen, die diese gemäß der „Mustersatzung für Mieterräte und Musterwahlordnung zur Bildung von Mieterräten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“ anbieten, inhaltlich ergänzen. Die unternehmensunabhängigen und -übergreifenden Schulungen der WVB bieten Vorträge geladener Referent*innen und dienen der Diskussion und dem Austausch der Mieterräte untereinander sowie der Ermittlung künftiger Unterstützungsbedarfe.

Die erarbeiteten Ergebnisse der einzelnen Schulungsveranstaltungen werden aufbereitet und den Mieterräten in Form von Schulungsmaterial zur Verfügung gestellt. Alle Schulungsmaterialien können über den Internetauftritt der WVB heruntergeladen werden.

Evaluation der Mieter*innenmitbestimmung

Gemäß ihrem Arbeitsplan gehört es zu den Aufgaben der WVB, die Mieter*innenmitbestimmung zu evaluieren. Damit soll ermittelt werden, inwieweit die Mieter*innengremien ihre Aufgaben unter den derzeitigen Bedingungen wahrnehmen (können) bzw. an welchen Stellen Unterstützungs- oder

Anpassungsbedarf besteht. Vor diesem Hintergrund hat die WVB zwei schriftliche Befragungen zur Arbeit der Mieterräte durchgeführt. Diese betrafen die Arbeitsbedingungen der Mieterräte, die Unterstützung durch die LWU sowie erste Erfahrungen der Investitionsplanung der Unternehmen. Auf Basis der Ergebnisse hat die WVB Empfehlungen für die Vereinheitlichung der Arbeitsbedingungen der Mieterräte erarbeitet, die den LWU vorgelegt werden. Mit dem Ziel der stärkeren Unterstützung der Mieterbeiräte hat die WVB eine schriftliche Befragung der Mieterbeiräte durchgeführt. Die Ergebnisse der Befragung dienen dabei als erstes Bild der Arbeitssituation der Mieterbeiräte. Darüber hinaus sollen auf Basis der Befragung Vorschläge für die Vereinheitlichung der Arbeitsbedingungen der Mieterbeiräte bzw. Mindeststandards hierfür entwickelt werden.

Neben der gesetzlich formalisierten Mieter*innenmitbestimmung sind im Bestand der LWU verschiedene Strukturen von selbstorganisierten Mieter*innenbeteiligungen entstanden. Diese gehen von eigenständig gewählten Siedlungsvertretungen mit dem Anspruch weitergehender Beteiligungsrechte, als bisher für Mieterbeiräte vorgesehen sind, über Initiativen zu weitergehenden Rechten einzelner Hausvereine (insbesondere nach Ankäufen durch Vorkaufsrechte), bis zu selbstverwalteten Strukturen in Pacht- bzw. Erbbaurechtsmodellen. Mit dem gemeinsamen Ziel einer Stärkung der Mitbestimmung von Mieter*innen bei den LWU haben sich viele dieser Gruppen und Häuser zur Initiative „kommunal und selbstverwaltet Wohnen“ (kusWo) zusammengeschlossen und haben auch erste Gespräche mit den LWU geführt, um den Demokratisierungsprozess in den Unternehmen weiter voranzutreiben.

Evaluationsberichts der Mieterratswahlen 2016: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/Evaluation_der_Mieterratswahlen_WVB.pdf

Schulungsmaterialien: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_mieterraete-schulungen.shtml

Konferenzdokumentationen: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_mieterraete-konferenz.shtml



Konferenz der Mieter*innenräte und Mieterbeiräte

Überprüfen der Regeln für Vermietung

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins spielen eine zentrale Rolle bei der Erhaltung und der Erweiterung des Bestandes an leistbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in Berlin. Diese Aufgabe ist im Artikel 2 § 1 des Wohnraumversorgungsgesetzes klar definiert: *„Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist sowohl die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe) als auch die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe).“*

Kernaufgabe der WVB ist es, die Umsetzung dieser Aufgabe zu kontrollieren, die Zielerreichung zu analysieren und ggfs. Vorschläge zur Nachsteuerung der Vorgaben auch mit Blick auf deren wohnungspolitische Wirkung zu entwickeln.

Damit zielt die WVB auf eine gemeinwohlorientierte Bestandsbewirtschaftung der LWU sowie eine Erweiterung des Bestandes an leistbarem Wohnraum in Berlin.

Berichterstattung zur Kooperationsvereinbarung

Mit der im April 2017 zwischen dem Berliner Senat, den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen und der WVB geschlossenen Kooperationsvereinbarung (KoopV) haben sich die Wohnungsunternehmen zur Einhaltung vielfältiger und anspruchsvoller Vorgaben im Sinne einer sozial ausgerichteten Mieten- und Wohnungspolitik verpflichtet. Die KoopV enthält verschiedene Regelungen zur sozialen Bestandsbewirtschaftung und der Mietenentwicklung sowie zur Ausweitung des landeseigenen Wohnungsbestands bei gleichzeitiger Wahrung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Unternehmen. Diese umfassen unter anderem Obergrenzen für Mietsteigerungen (max. 2 % jährlich bzw. 4 % einmalig innerhalb von zwei Jahren) sowie für Mieten nach Modernisierung (Umlage von max. 6 % der Modernisierungskosten). Weiter sieht die KoopV vor, dass mindestens 60 % der frei gewordenen Bestandswohnungen, egal ob sie Sozialwohnungen sind oder nicht, an Haushalte vergeben werden, die wegen ihres geringen Haushaltseinkommens die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllen. Davon wiederum sind 25 % der Wohnungen an besondere Bedarfsgruppen wie Obdachlose, Geflüchtete, Studierende und Azubis oder Transferleistungsbezieher*innen zu vergeben. Die WVB kontrolliert mittels eines eigenen Monitorings die Einhaltung der im Wohnraumversorgungsgesetz und Kooperationsvereinbarung festgelegten Vermietungsvorgaben und veröffentlicht dazu seit 2018 einen jährlichen Bericht über die Erfüllung der Vorgaben im zurückliegenden Jahr. Diese Aufgabe der WVB beruht

auf der Kooperationsvereinbarung: „Zur Umsetzung der Kooperationsvereinbarung wird in enger Abstimmung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein Monitoringsystem durch die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts aufgesetzt, das regelmäßige Evaluationen ermöglicht und dem Berliner Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Vorschläge zu Optimierung der hier getroffenen Vereinbarungen zur Verfügung stellt. Über die Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen wird öffentlich jährlich berichtet.“ (KoopV, Ziff. 7)

Im Juni 2020 wurde der dritte Bericht über die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ gemeinsam mit der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen vorgestellt. Der Bericht zeigt wichtige Erfolge der Kooperationsvereinbarung und enthält Anregungen zur Nachsteuerung der Vorgaben, auch mit Blick auf die wohnungspolitischen Wirkungen. Er steht allen Interessierten zum Download auf der Website der WVB zur Verfügung und kann auch als Broschüre angefordert werden.

Die Bilanz der Kooperationsvereinbarung war in den letzten Jahren positiv: Die Regelungen wirken sich direkt auf das Wohnraumangebot und die soziale Wohnraumversorgung im gesamten Stadtgebiet aus, weshalb sie einen wesentlichen Bestandteil der Berliner Wohnungspolitik darstellen. Durch die jährliche öffentliche Berichterstattung der WVB wird eine transparente Kontrolle der Einhaltung der Vereinbarungen sichergestellt und gleichzeitig eine umfassende, vergleichende Datengrundlage zur Bestandsbewirtschaftung und zu den Neubauaktivitäten der LWU veröffentlicht. Damit stellt die WVB eine zentrale Datenbasis für weiterführende Analysen im Bereich der Berliner Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zur Verfügung.



Analyse von Vermietungsprozessen

Auch ist eine „diskriminierungsfreie Vermietungspraxis“ unter Ziff. 4.1. in der Kooperationsvereinbarung verankert. Um diesem Thema Rechnung zu tragen, hat die WVB 2020 ein Projekt zur Analyse der Vermietungsprozesse der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen begonnen, in dessen Rahmen die Vermietungsvorgänge und das Belegungsmanagement der Unternehmen analysiert werden.

Beratung und Vernetzung

Ziel des Projekts ist es, die Vermietungsprozesse in allen Segmenten der landeseigenen Wohnungsunternehmen in nachvollziehbarer Weise aufzubereiten, um deutlich zu machen, auf welche Weise Auswahl- und Vergabeprozesse stattfinden.

Darüber hinaus wirkt die WVB an zahlreichen weiteren Prozessen und Projekten mit, die sich mit einer sozial gerechten Wohnraumvermietung für alle Bevölkerungsgruppen befassen.

Als Teilnehmerin am Runden Tisch „Alternativen zur öffentlichen Unterbringung geflüchteter Menschen“ diskutierte der Vorstand der WVB mit rund 50 Akteur*innen relevanter Fachbereiche aus den Senats- und bezirklichen Verwaltungen, der Wohnungswirtschaft und von Initiativen und Projekten zur Unterstützung der Wohnraumsuche Geflüchteter, wie es Menschen mit Fluchtgeschichte einfacher gemacht werden kann, eine Wohnung in Berlin zu finden. Das politische Ziel des Runden Tisches ist es, für diese Menschen die Chancen auf ein selbstbestimmtes Leben zu fördern. Für geflüchtete Menschen, die eine Wohnung suchen, ist es besonders schwer, da sie häufig von Diskriminierung betroffen sind und intensive Unterstützung benötigen. Initiiert und organisiert wurde der Runde Tisch von der Koordinierungsstelle Flüchtlingsmanagement der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, der Leiterin des Willkommenszentrums bei der Integrationsbeauftragten und der Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Fair mieten – Fair Wohnen. Letztere hat auch einen Fachbeirat, in dem der Vorstand der

WVB Mitglied ist und zu unterschiedlichen Themen rund um eine faire und diskriminierungsfreie Vermietung berät.

Doch nicht nur als Teilnehmerin von Veranstaltungen bzw. Mitglied in Gremien wirkt die WVB an einer sozial nachhaltigen Vermietungspraxis der landeseigenen Wohnungsunternehmen mit, sie organisiert auch eigene Veranstaltungen zu diesem Thema. So lud die Wohnraumversorgung Berlin im Oktober 2018 zusammen mit der „Fachgruppe Wohnungslose Menschen“ der Landesarmutskonferenz Berlin zu einer Diskussionsveranstaltung zum Thema „Präventionsmaßnahmen von Wohnungsverlust“ ein.

Mit all diesen Elementen – von der jährlichen Berichterstattung zu den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung über umfassende Analyseprojekte und die Beteiligung an Fachveranstaltungen und -gremien sowie die Durchführung eigener Diskussionsrunden zu unterschiedlichen Vermietungsthemen – leistet die Wohnraumversorgung Berlin einen Beitrag zu einer sozial ausgerichteten Bestandsbewirtschaftung der landeseigenen Wohnungsunternehmen, die als Beispiel für andere Vermieter*innen dienen kann.

Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Berichte über die Einhaltung der Vorgaben der KoopV (Berichtsjahre 2017-2019) https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_vermietungsvorgaben.shtml

Broschüre zum Runden Tisch „Alternativen öffentlicher Unterbringung geflüchteter Menschen“ http://fairmieten-fair-wohnen.de/wp-content/uploads/2020/06/FMFV_Alternativen-zur-Unterbringung-Gefuechteter.pdf

Vergleichen und Berichten wohnungswirtschaftlicher Zahlen

Die WVB Wohnraumversorgung Berlin – AöR hat gemäß Beschluss der Trägerversammlung der WVB vom 05.01.2017 den Auftrag übernommen, das Berichtswesen zum wohnungswirtschaftlichen Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) durchzuführen. Seitdem verantwortet sie den jährlichen nicht öffentlichen [Gesamtbericht](#). Dieser Gesamtbericht enthält umfangreiche betriebswirtschaftliche und finanzwirtschaftliche sowie wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Kennzahlen der landeseigenen Wohnungsunternehmen und richtet sich an den Berliner Senat sowie das Berliner Abgeordnetenhaus. Seit 2020 wird zudem die Öffentlichkeit in einem [öffentlichen Gesamtbericht](#) informiert.

Evaluierung des bestehenden Fachcontrollings

Die Kernaufgabe der WVB ist es dabei, die bestehende Berichterstattung weiterzuentwickeln und eine eigene Auswertung

und Bewertung der Daten vorzunehmen, um die Berichte an dem Informations- und Beratungsbedürfnis der Zielgruppen Senat und Abgeordnetenhaus stärker auszurichten. Die bisher im Auftrag der LWU durch den Prüfbereich des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) erfolgte Erfassung und Aufbereitung der Daten wird hierfür auf einer vertraglichen Basis durch die WVB fortgesetzt.

Der Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin hat im Sommer 2017 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine **Evaluierung des bestehenden Fachcontrollings** des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. vorgelegt, in dem die Plausibilität und Validität der Zahlen bestätigt und Vorschläge zur Weiterentwicklung des Berichtswesens gemacht wurden.

Berichterstattung zum wohnungswirtschaftlichen Fachcontrolling

Mit einer detaillierten Berichterstattung zum wohnungswirtschaftlichen Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsunternehmen informiert die WVB den Gesellschafter der LWU, das Land Berlin, sowie die Mitglieder des Abgeordnetenhauses im Unterausschuss Beteiligungsmanagement und -controlling und die Unternehmen über die jahresaktuelle wirtschaftliche Lage der Unternehmen im Vergleich miteinander. Informationen werden im Rahmen des Gesamtberichts jährlich auf Konzernebene erhoben und zusammengefasst dargestellt. Definitionen erfolgen in Abstimmung zwischen den Unternehmen und der WVB. Bei der Kommentierung der Daten arbeiten BBU und WVB intensiv zusammen. Mit den drei bisher von der WVB herausgegebenen Gesamtberichten hat sich die Lesbarkeit dieser Berichte durch eine zusätzliche Kurzfassung, umfangreiche Kommentierungen und Vergleiche und insbesondere

durch die grafische Aufbereitung des umfassenden Zahlenwerks in Form von Diagrammen deutlich verbessert.

Schaffung von Transparenz

Die Berliner Bürger*innen fordern verstärkt mehr Mitbestimmung und Transparenz ein. Im Falle der landeseigenen Wohnungsunternehmen haben insbesondere die Mieter*innenvertreter*innen – Mieterbeiräte und Mieterräte – ein großes Interesse daran, die wirtschaftliche Lage des jeweiligen Unternehmens besser einschätzen zu können. Sie vertreten die Interessen der Mieter*innenschaft gegenüber den Wohnungsunternehmen und wirken damit auf die Unternehmensplanung ein. In diesem Zusammenhang ist ein möglichst breites Verständnis auch der wirtschaftlichen Zusammenhänge erforderlich. Zur Information der interessierten Öffentlichkeit stellt die WVB mit einem öffentlichen Gesamtbericht über das Berichtsjahr 2019 erstmalig eine eigenständige Information in einer allgemeinverständlichen Sprache über die wirtschaftliche Lage der LWU zur Verfügung bereit. Viele der hierin veröffentlichten Zahlen sind bisher schon durch den jährlichen Beteiligungsbericht der Senatsverwaltung für Finanzen über wirtschaftliche Zahlen aller Beteiligungen des Landes Berlin zugänglich oder sind durch die Geschäftsberichte der einzelnen Unternehmen veröffentlicht. Ziel des öffentlichen Gesamtberichts ist aber darüber hinaus, diese komplexe Materie durch zielgruppenadäquate Aufbereitung in Sprache und Darstellung auch einem ‚fachfremden‘ interessierten Publikum (wie z.B. Mieterräte, Mieter*inneninitiativen, Beratungsbüros, Studierenden der entsprechenden Fachrichtungen) verständlich zu machen und damit letztlich mehr Transparenz gerade auch für die Mieter*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins zu schaffen.



Der jährliche dreibändige Gesamtbericht über das wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling

Evaluation der Zielbilder

Neben den Berichten zum wohnungswirtschaftlichen Fachcontrolling sind auch die Zielbilder ein wichtiges Instrument zur Steuerung der LWU. Die Einführung der Zielbilder für Beteiligungsunternehmen des Landes Berlin erfolgte im Jahr 2004, um in Abstimmung mit dem Parlament eine Eigentümerstrategie festzulegen, die die Vorgaben der jeweiligen Fachverwaltung mit den wirtschaftlichen Zielen der Unternehmen und Einrichtungen verbindet. Diese Zielbilder werden seither jährlich zwischen den Fachverwaltungen und der Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) abgestimmt, vom Senat und dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis genommen und an die jeweiligen Aufsichtsratsvorsitzenden der Unternehmen weitergeleitet, die auf Grundlage der Zielbilder die Zielvereinbarungen mit den Geschäftsleitungen abschließen.

Zu den Besonderheiten der Zielbilder der LWU zählt, dass hier sechs Unternehmen mit identischem Gesellschaftszweck betrachtet werden – im Gegensatz dazu hält das Land Berlin ansonsten vorwiegend ein Unternehmen in einem Geschäftsfeld. Um auf eine einheitliche Datenbasis bei den wirtschaftlichen Kennzahlen („Ziele im Hinblick auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“) zurückzugreifen, werden teilweise Daten aus dem wohnungswirtschaftlichen Fachcontrolling, also dem Gesamtbericht, den die WVB erstellt, verwendet.

Die Wohnraumversorgung Berlin AöR (WVB) wertet die Zielbilder der landeseigenen Wohnungsunternehmen aus, um Vorschläge für deren qualitative Weiterentwicklung vorzulegen.

Untersuchungen zum Neubau

Berlin braucht dringend zusätzlichen preiswerten Wohnungsneubau in großem Umfang – die Stadt wächst spürbar. Daher muss die Hauptstadt jährlich mindestens 20.000 neue Wohnungen zusätzlich zur Verfügung stellen. Um mit den zur Verfügung stehenden Mitteln der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) möglichst viele Neubauwohnungen errichten zu können, sind insbesondere die Neubaukosten bzw. Konzepte, mit denen Neubaukosten reduziert werden können, ein Schlüssel zu einer erfolgreichen Neubaupolitik Berlins. In der Kooperationsvereinbarung des Senats mit den LWU heißt es hierzu unter Ziffer 2.1: *„Es sind weiterhin alle Möglichkeiten preiswerten Bauens auszuschöpfen.“* Ziffer 2.2 beschäftigt sich sogar explizit mit dem Thema Baukosten. Hier heißt es: *„Die Anstrengungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Bauwerks-*

kostensenkung schließen die Standardisierung und Typenbildung von Bauelementen sowie experimentellen Wohnungsbau an geeigneter, städtebaulich passender Stelle mit ein. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Senat stimmen darin überein, die Entwicklung der Baukosten weiterhin regelmäßig zu evaluieren.“

Im September 2018 hat der Senat von Berlin das Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus beschlossen. Ein Bestandteil des Handlungsprogramms ist die Entwicklung von Konzepten zur Erweiterung bestehender Planungs- und Baukapazitäten der LWU durch die WVB. Hintergründe des Beschlusses sind die hohe Auslastung der Baubetriebe und der Mangel an qualifizierten Fachkräften in Bauberufen, die zunehmend zu Kapazitätsengpässen in der Bauwirtschaft führen. Diese verursachen nicht nur steigende Baukosten, sondern verzögern und gefährden mitunter auch die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben. Deshalb stellt sich die Frage, ob eine Ausweitung der Planungs- und Baukapazitäten der sechs LWU für eine Beschleunigung von Vorhaben sorgen kann.

Kostengünstiger Wohnungsbau

In Zusammenarbeit dem erfahrenen Architekten Philipp Meuser hat die WVB im Frühjahr 2018 den Leitfaden „Zehn Parameter für einen kostengünstigen Wohnungsbau“ herausgegeben. Ziel des Leitfadens ist es, Konzepte für ein qualitätsvolles und gleichzeitig kostengünstiges Bauen vorzuschlagen und somit den aktuellen Anforderungen im Wohnungsbau gerecht zu werden: Wohnungen für vergleichsweise preiswerte Mieten zu schaffen. Dieser Leitfaden soll allen am Wohnungsneubau Beteiligten als Anregung, Diskussionsbeitrag und auch als Hilfestellung dienen. Er beleuchtet, welche Faktoren sich preisreduzierend auf die Baukosten auswirken können. Dazu gehören unterschiedliche

baukonstruktive Aspekte wie Standardisierung, Ausstattung, Form der Grundrisse oder verwendete Materialien, aber auch die baurechtlichen Rahmenbedingungen wie Bauleitplanung, Normen oder das Vergaberecht.

Bereits Ende 2017 hatte die WVB eine vergleichende Neubaukostenstudie beauftragt. Ziel der Studie war es, aufzuzeigen, wie die Baukosten der LWU untereinander, im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen im gleichen Baupreismarkt in Berlin-Brandenburg und im Vergleich zu kommunalen Wohnungsunternehmen in anderen Großstädten, einzuschätzen sind. Ebenfalls sollten Hinweise auf kostentreibende Faktoren, kostensenkende Verfahren oder Instrumente aus den konkreten Bauvorhaben identifiziert und Best Practice Beispiele aufgezeigt werden. Die Studie erfasste die Kosten von insgesamt 163 Neubauvorhaben mit unterschiedlichem Realisierungsstand. Die Ergebnisse der Studie weisen nach, dass die LWU mit ihren Neubauvorhaben zum Untersuchungszeitpunkt beim Vergleich im Mittelfeld der Neubaukosten liegen. Im Unterschied zu den zum Vergleich herangezogenen Unternehmen ist es den Berliner LWU gelungen, die allgemeinen Baukostensteigerungen der Jahre vor 2018 aufzufangen, indem auch auf kostenlimitierende Instrumente wie Beauftragung von Generalunternehmen oder größere Ausschreibungsvolumen zurückgegriffen wurde. Die Studie zeigt außerdem, dass der Einsatz allgemein anerkannter und nachvollziehbarer Kriterien für kostengünstiges Bauen nicht zwingend dazu führt, dass das jeweilige Projekt am Ende tatsächlich kostengünstig umgesetzt werden kann. Die Kombination der individuellen Einflussfaktoren am konkreten Standort, im entsprechenden Umfeld sowie der Zeitpunkt der Beauftragung und die Größe des Bauvorhabens wurden als ausschlaggebend für die anfallenden Gesamtkosten befunden.

Empfehlungen zur Ausweitung von Planungs- und Baukapazitäten

Zur Analyse der Möglichkeiten der Ausweitung der Planungs- und Baukapazitäten der LWU hat die WVB zunächst eine Bestandsaufnahme der von den LWU mehrfach beschriebenen Probleme bei Engpässen in der Bauwirtschaft oder bei Planungsfirmen durchgeführt. Hierfür führte die WVB im Sommer 2019 eine schriftliche Befragung der LWU zur Feststellung der derzeitigen Kapazitäten sowie bestehender Engpässe durch. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Kapazitätsengpässe in erster Linie den Baubereich betreffen,

das Angebot von Planungsleistungen durch externe Büros wird als ausreichend angesehen. Im nächsten Schritt hat die WVB eine Recherche mit dem Ziel durchgeführt, in Erfahrung zu bringen, welche Praxisbeispiele es bereits zur Schaffung zusätzlicher, selbständiger Baukapazitäten (z.B. durch Tochtergesellschaften) bei kommunalen Wohnungsunternehmen in anderen deutschen Städten gibt. Ziel ist die Beschreibung notwendiger Verfahrensschritte, wenn durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen eigene Bau- oder auch Planungskapazitäten aufgebaut werden sollen.

Leitfadens „Zehn Parameter für einen kostengünstigen Wohnungsbau“: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_neubaukosten_parameter_fuer_kostenguenstigen_wohnungsbau.shtml
Neubaukostenstudie sowie der Empfehlungen: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_neubaukosten.shtml



Entwickeln von Modernisierungsstrategien

Neben der Erweiterung des landeseigenen Wohnungsbestands durch Neubau und Zukauf ist die Pflege, Sanierung und die Verbesserung des Bestands eine wesentliche Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Modernisierungsmaßnahmen führen in der Praxis häufig zu Konflikten zwischen Mieter*innen und Wohnungsunternehmen: Die Modernisierung des Wohnungsbestands dient sowohl der Erfüllung von Klimaschutzzielen, als auch der notwendigen Asbestsanierung und der Anpassung an die Erfordernisse der älteren Mieter*innen (Barrierefreiheit) und folgt damit gesamtgesellschaftlichen Zielen.

Die Durchführung dieser Maßnahmen ist dabei an ordnungsrechtliche sowie (förder)technische Auflagen gebunden. Die Maßnahmen müssen für die LWU am Ende grundsätzlich langfristig wirtschaftlich sinnvoll sein. Trotz der gesamtgesellschaftlichen Bedeutung soll die Modernisierung laut KoopV weitestgehend warmmietenneutral erfolgen und damit Verdrängung der Mieter*innen vermeiden. So müssen am Ende tragbaren Warmmieten stehen und die mehrheitliche Akzeptanz der Mieter*innenschaft gefunden werden. Zur Abstimmung der Interessen der Betroffenen und den Vorstellungen der Unternehmen wird in

der KoopV das Instrument der individuellen Modernisierungsvereinbarung empfohlen, das aber von den sechs LWU sehr unterschiedlich eingesetzt wird.

Dem Thema „Zukunftsfähiges und ökologisches Bauen“ ist ein eigenes Kapitel in der Kooperationsvereinbarung (KoopV) gewidmet. Als Ziele werden ein hoher ökologischer Nutzen von energetischen Modernisierungsvorhaben, eine Evaluation des Modernisierungserfolgs anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs sowie eine weitestgehend warmmietenneutrale Umsetzung von Modernisierungsvorhaben benannt. Die WVB Wohnraumversorgung Berlin AöR hat in der KoopV folgenden Auftrag erhalten: *„Die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts evaluiert gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Mieterräte die Sanierungsstrategie der städtischen Wohnungsgesellschaften und unterbreitet Vorschläge für eine behutsame Sanierung und energetische Modernisierung.“* (KoopV 5.)

Auf Basis dieses Auftrags hat die WVB einige Projekte entwickelt bzw. Studien beauftragt, die die LWU bei einer ökologisch sinnvollen und sozial behutsamen Umsetzung von Modernisierungsvorhaben unterstützen sollen.

Vergleichende Analyse von Modernisierungsmaßnahmen

Anfang 2018 hat die Wohnraumversorgung Berlin eine [wissenschaftliche Vergleichsstudie von Modernisierungsmaßnahmen](#) der landeseigenen Wohnungsunternehmen beauftragt. Ziel der Studie war es, eine vergleichende Analyse von Modernisierungsvorhaben der LWU zu erstellen und diese im Vergleich zu kommunalen Wohnungsunternehmen ausgewählter Großstädte zu bewerten. Der Vergleich mit anderen kommunalen Unternehmen zeigte unter anderem, dass umfangreiche Änderungen

in den Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins deutlich häufiger als in anderen Städten durchgeführt wurden. Dies ist durch die Heterogenität der Berliner Bestände, eine vergleichsweise hohe Komplexität der Modernisierung, etwa durch den Denkmalschutz, sowie die Beseitigung von Schadstoffen oder den Anbau von Aufzügen verursacht. Daher lag auch der Durchschnitt der Modernisierungskosten bei den Berliner LWU über dem der untersuchten Projekte anderer kommunaler Unternehmen. Zur Beteiligung der Mieter*innen offenbarte die Studie, dass bei den Berliner LWU durch Beteiligung von Mieterbeiräten oder dem Abschluss individueller Vereinbarungen eine deutlich über den Vergleichsunternehmen liegende Mieter*inneninformation festzustellen war. Wesentliche Inhalte von individuellen Modernisierungsvereinbarungen sind Regelungen zum gesicherten Ablauf der Sanierung (Schaffung von Baufreiheit, Schutz des Mobiliars, Ersatzwohnraum, Umzüge, Kostentragung etc.) und nicht zuletzt Festsetzungen der Miethöhe nach Modernisierung nebst Feststellung eventueller Härtefallberechnungen. Diese Vereinbarungen werden von den Mieter*innen und dem LWU nach gemeinsamer Beratung unterzeichnet. Dadurch ist ihre Umsetzung privatrechtlich abgesichert.

Beteiligung betroffener Haushalte

Um die Erfahrung der von Modernisierung betroffenen Mieter*innen und Anregungen für eine mieter*innenfreundliche Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in die Auswertung der Studie aufzunehmen, lud die Wohnraumversorgung Berlin im April 2019 die Mieterräte und Mieterbeiräte der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu einer Diskussionsveranstaltung mit dem Autor der Vergleichsstudie über Modernisierungsmaßnahmen. Dort wurde,



neben Empfehlungen zur mieter*innenfreundlichen Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, auch die Forderung nach anwendungsorientierten Handlungsleitlinien für strukturierte Beteiligungungsverfahren bei Modernisierungen für die LWU von betroffenen Mieter*innen erhoben.

Vor dem Hintergrund dieser Anregung der Mieter*innenvertreter*innen hat die WVB im Herbst 2019 Fachgespräche mit Expert*innen von Beratungsgesellschaften durchgeführt, die praktische langjährige Erfahrungen mit dem Sozialplanverfahren haben. In Fachgesprächen wurden Ideen für

die mieter*innenfreundliche Durchführung von und Partizipations- und Beratungsverfahren bei Modernisierungsvorhaben entwickelt und im Fachbeirat zur Diskussion gestellt. Am Ende des Diskussionsprozesses soll eine anwendungsorientierte Handreichung entstehen, die aber auch Verfahrensbeteiligten als Unterstützung bei der Umsetzung von mieter*innenfreundlichen Modernisierungsmaßnahmen dient. Die so entwickelten Leitlinien haben das Ziel, dass die Mieter*innen über Modernisierungsverfahren nicht nur informiert werden, sondern auch verbindliche Verein-

barungen getroffen werden können, um den Umfang und den zeitlichen Ablauf einer sozialverträglichen Modernisierung abzusichern. Die Intensität und Beteiligungstiefe soll dabei im Verhältnis zum Umfang des Modernisierungsvorhabens stehen. Auf der Basis gesicherter Informationen kann eine ausreichende Mieter*innenbeteiligung sicherstellen, dass Modernisierungsmaßnahmen im Interesse der Mieter*innen erfolgen und die Miete für sie auch nach der Baumaßnahme leistbar bleibt.

Warmmietenneutrale Modernisierung

Nach der Kooperationsvereinbarung sollen Modernisierungsvorhaben der LWU weitestgehend warmmietenneutral umgesetzt werden. Die aufgrund der Modernisierung erhöhte Kaltmiete müsste daher durch Einsparungen der Mieter*innen bei den Energiekosten ausgeglichen werden, so dass die von den Mieter*innen zu zahlende

Warmmiete im Wesentlichen unverändert bleibt. Hierzu hat die WVB Ende 2019 eine Warmmietenstudie beauftragt. Ziel dieser Studie ist eine Erfassung der tatsächlichen Auswirkungen von Maßnahmen der energetischen Modernisierung der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins auf die Warmmiete. Hierfür werden sowohl die Kosten der energetischen Modernisierungsmaßnahmen als auch Warmmieten vor und nach der Modernisierung systematisch aufbereitet. Der Abschluss der Studie ist für Ende 2020 vorgesehen.

Darüber hinaus folgt die WVB einer weiteren Empfehlung der oben genannten Vergleichsstudie von Modernisierungsmaßnahmen. In Zukunft wird die WVB ein jährliches Monitoring von Modernisierungsmaßnahmen der LWU durchführen. Hierfür sollen die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf die Kostenbelastung der Mietenden regelmäßig erfasst und ausgewertet werden.



3.

Wie es weitergeht





Ausblick

Die Wohnraumversorgung Berlin AöR (WVB) ist inzwischen eine gut arbeitende Institution mit einer großen Fachexpertise und einem engagierten Team. Durch intensive Zusammenarbeit mit den Senatsverwaltungen, den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU), sozialen Trägern, Mieter*innenvertretungen, Fachstellen und Forschungsinstituten hat sie sich zu einem produktiven Zentrum für soziale Wohnraumversorgung entwickelt.

Nach einer Aufbauphase hat sich die WVB etabliert und ist ein wichtiger Bestandteil der Berliner Wohnungspolitik geworden. Ihre Rolle als Beraterin des Gesellschafters, das Land Berlin, zu Fragen der LWU nimmt sie umfassend wahr. Umfangreiche Berichte mit Auswertungen über betriebswirtschaftliche und wohnungspolitische Zahlen und Kennziffern werden von der WVB den Senatsverwaltungen und dem zuständigen Parlamentsausschuss jährlich zur Verfügung gestellt und durch Quartalsberichte ergänzt. Für die breite Öffentlichkeit wird jährlich über die Tätigkeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen im Rahmen der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den sechs

Unternehmen öffentlich berichtet. Dadurch werden Senat und Stadtgesellschaft im Frühjahr jedes Jahres darüber informiert, wie die Vermietungsvorgaben des Landes eingehalten werden, welche neuen Wohnungen gebaut wurden und zu welchen Mietpreisen diese angeboten werden, in welchem Umfang die besonderen Bedarfsgruppen, wie Transferleistungsbeziehende und Geflüchtete, mit Wohnraum versorgt werden und wie hoch die durchschnittlichen Miethöhen sind. Mit der so geschaffenen Transparenz besteht auch die Möglichkeit, gegebenenfalls die vereinbarten Regelungen weiterzuentwickeln.

Der Aufbau, die Weiterbildung und die Stärkung von Mieter*innenräten in den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen zählen ebenfalls zu den wichtigen Aufgaben der WVB. Die Erweiterung dieser Arbeit der Vernetzung und der Weiterbildung von Mieter*innengremien wird in den kommenden Jahren noch verstärkt und auch für die bestehenden bzw. noch zu gründenden Mieterbeiräte ausgebaut.

Darüber hinaus werden die Fachthemen Modernisierung, Neubau, Shared Services und Fachcontrolling auch weiterhin die tägliche Arbeit der WVB bestimmen. Die WVB evaluiert und untersucht die praktische Tätigkeit der LWU in diesen Feldern und organisiert den fachlichen Austausch. Sie entwickelt hierzu Empfehlungen und nimmt dabei Anregungen von vielen Akteur*innen auf. Auf der Grundlage von beauftragten

Studien, umfangreichen Diskussionen in den verschiedenen Gremien und eigenen Konzeptvorschlägen kann die WVB neue Ideen entwickeln und darüber in Austausch gehen.

Die Stadt und die Anforderungen an das Wohnen verändern sich fortlaufend. Die Stadtgesellschaft braucht weiterhin dringend bezahlbaren und guten Wohnraum. Die Frage, wie dieser bestmöglich erstellt werden kann und dabei soziale Anforderungen erfüllt, wird die WVB, die LWU und den Senat auch in den kommenden Jahren beschäftigen.

Aber auch Fragen des sozialen Zusammenhalts in den Quartieren stellen sich immer wieder neu, ob unter den Bedingungen der Pandemie oder auch durch den Druck des Wohnungsmarktes. Auch die sich verändernden Anforderungen der Migrationsgesellschaft erfordern immer wieder neue Ideen und Konzepte des sozialen Miteinanders, um ein gutes, respektvolles und diskriminierungsfreies Zusammenleben gewährleisten zu können.

Die WVB will in Zukunft noch mehr Raum für fachpolitische Debatten und für den Austausch der im Feld der Wohnraumversorgung aktiven Menschen bieten. Sie wird verstärkt Erkenntnisse der Forschung einbeziehen und Antworten auf die Fragen suchen, die sich aus der Praxis der sozialen Wohnraumversorgung, der Tätigkeit der LWU und der Mieter*innenmitbestimmung ergeben.





Impressum:

Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts



Wohnraumversorgung Berlin (WVB)
Schillstraße 10
10785 Berlin

Telefon: 0302639399-0
E-Mail: wvb@sensw.berlin.de

<http://www.berlin.de/wohnraumversorgung>

Quellen und Bildnachweise:

S. 7, 8 – 9, 11, 12 – 13, 14, 18 – 19, 24, 27,
30, 34, 48 – 49 © WVB
S 27 © Urbanizers Büro für städtische
Konzepte Neumüllers Langenbrinck GbR;
S. 39 Adobe Stock © Friedberg
S. 42 Adobe Stock © ah_photobox