

Berlin, 18.11.2025



**Protokoll der 2. Sitzung des Verwaltungsrats
der Sicheres Wohnen - Beteiligung, Beratung, Prüfung (AÖR)**

Termin: 13.11.2025, 13:30 - 14:18 Uhr, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Teilnehmende: Mitglieder - Stephan Machulik, Tanja Margowski, Wenke Snelinski, Jörn Lorenz;
Mitglieder via Stimmbotschaft - Holger Sykulla, Jörn Lorenz
Gäste - Dr. Sandra Obermeyer, Katharina Berten, Anna Gehler-Rachůnek, Dr. Michael Wetzels, Dr. Alexander Jacobi

Anlagen:

- Einladung und Beschlussvorlagen
- Anwesenheitsliste
- Arbeitsplan 2026
- Mittelverwendungsplan 2026
- Berichte des Wirtschaftsprüfers zu den Haushaltjahren 2022-2024, inkl. Einnahmen-/Ausgabenabrechnungen der Steuerberaterin und Erläuterungen der SiWo zu den Wirtschaftsplänen
- Handout zum Bericht der Direktorin
- Vorschläge (2) 10. Mitglied des Fachbeirats

Nr.	Konstituierende Sitzung des Verwaltungsrats der Sicheres Wohnen, AÖR
TOP 1	<p>Begrůßung und Feststellung der Anwesenheit</p> <p>Herr Machulik (StS WM) begrüßt die Mitglieder des Verwaltungsrates der Sicheres Wohnen - Beteiligung, Beratung, Prüfung (AÖR), im weiteren SiWo genannt, und die Gäste. Im Vorfeld wurde die Abwesenheit der Mitglieder Holger Sykulla (Vertreter für die Mietergremien) und Jörn Lorenz (Beschäftigtenvertreter der HOWOGE) kommuniziert, wobei von beiden Stimmbotschaften vorliegen.</p> <p>Die anwesenden Gäste Frau Dr. Sandra Obermeyer (Direktorin der SiWo), Herr Dr. Michael Wetzels, Frau Katharina Berten (SiWo), Frau Gehler-Rachůnek (SiWo/ Protokoll) und Dr. Alexander Jacobi (Wirtschaftsprüfer) werden zugelassen.</p>
TOP 2	<p>Beschluss der Tagesordnung</p> <p>Es wird festgestellt, dass Einladung und Tagesordnung fristgerecht vorgelegt wurden. Die Tagesordnung wird entsprechend der Vorlage einstimmig beschlossen.</p>

<p>TOP 3</p>	<p>Jahresabschlüsse WVB/SiWo 2022-2024</p> <p>a) Bericht des Wirtschaftsprüfers</p> <p>Der Wirtschaftsprüfer Dr. Alexander Jacobi stellt seinen Bericht zusammenfassend auf den Berichtszeitraum bezogen vor. Er stellt fest, dass er sich auf Grund seiner Expertise dem Prüfungsauftrag gewachsen sah. Sämtliche Nachfragen, die während des Prüfungsvorgangs an die SiWo gestellt wurden, hat die Anstalt schnell und vollständig beantwortet. Seine Aufgabe bestand auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben der ehemaligen WVB in der Prüfung der Einnahmen-/Ausgaben-Rechnung sowie nach Vorgabe des vorangegangenen Verwaltungsrats darin, die Vergaben einer prüferischen Durchsicht zu unterziehen. Er hat insgesamt eine prüferische Durchsicht, nicht aber eine Plausibilitätsprüfung vorgenommen. Zur Erläuterung der Einnahmen und Ausgaben der WVB lagen Herrn Dr. Jacobi die entsprechenden Berichte der SiWo vor. Zunächst stellt Herr Dr. Jacobi fest, dass alle Unterlagen vollständig vorlagen. Weiterhin stellt er nach seiner prüferischen Durchsicht fest, dass die Buchführung durch die Steuerberaterin und weitere Unterlagen, die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung sowie die Vergaben in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und ordnungsgemäß sind. Vergaben wurden stichprobenartig geprüft, wobei auch die Dokumentation ordnungsgemäß war. Der Wirtschaftsprüfer konnte keine Verstöße gegen Grundsätze der Rechnungslegung, ordnungsmäßiger Buchführung oder ordnungsgemäßen Vergabeverfahrens feststellen.</p> <p>b) Kenntnisnahme durch Verwaltungsrat</p> <p>Herr Machulik bestätigt die Kenntnisnahme des Berichtes und damit die Kenntnisnahme der Jahresabschlüsse 2022 bis 2024 durch den Verwaltungsrat und verabschiedet Herrn Dr. Jacobi.</p>
<p>TOP 4</p>	<p>Arbeitsplan 2026</p> <p>a) Bericht der Direktorin</p> <p>Anlage: Bericht der Direktorin</p> <p>Die Direktorin stellt zunächst auf die Erfüllung der Aufgaben des Arbeitsplanes 2025 ab, um auf dieser Grundlage den Arbeitsplan 2026 als Weiterentwicklung zu erläutern. Die Aufgaben werden im Plan in ihrem zeitlichen Verlauf dargestellt und sind den gesetzlichen Aufgaben der Anstalt zugeordnet.</p> <p>In 2025 konnten die Schulungsangebote für die Mietergremien fortgeführt und ergänzt werden. Die Aufgaben der Schiedsstelle wurden für die Unterstützung der Mieterbeiräte erweitert. Die SiWo hat die Mieterratswahlen der Gewobag evaluiert. Das Netzwerk der Mietergremien hat sich in 2025 zu vier Sitzungen zusammengefunden und hat damit einen guten Start in seine Arbeit gefunden. Die Fallzahlen der Ombudsstelle steigen leicht an, wobei dort vorrangig Fragen zur Kooperationsvereinbarung, zu Wohnungstausch und -wechsel sowie zum Leistungsversprechen eine Rolle spielen. Die Ombudsstelle vermittelt u.a. bei Kommunikationskonflikten und versucht diese</p>

Lösungen zu zuführen. Das Angebot der Mietpreisprüfstelle wird mit steigender Tendenz nachgefragt. Aktuell wird ein zusammenführender Bericht zu den ersten beiden Quartalen erstellt; aus den Anfragen haben sich bis dato rund 300 Beratungsfälle ergeben, von denen 197 Fälle sich mit überhöhten Mieten befassen, 139 davon mit Mietwucher. Der Pressetermin mit dem Senator im Oktober führte zu einer gestiegenen Nachfrage, die Herausforderungen für die Abarbeitung mit sich bringt. Für das Projekt „Leitlinien MOD“ befindet sich die SiWo in der Endabstimmung mit den LWU. Die SiWo hat zur Unterstützung der Arbeit der Mietergremien eine Broschüre als Handreichung erarbeitet. Der Fachbeirat der SiWo hat sich im September konstituiert und plant mindestens zwei Sitzungen im Jahr. Der Umzug der SiWo ist für den Januar 2026 geplant und wird in enger Abstimmung mit SenStadt vorbereitet.

Im Rahmen des Arbeitsplans für 2026 sollen die wesentlichen Formate für die Mietergremien und Angebote für die Unterstützung des Mieterschutzes weitergeführt, weiterentwickelt und an den Bedarf der Zielgruppen angepasst werden. Es sollen verstärkt Schulungen zu Betriebskosten durchgeführt werden. Dabei wird die SiWo auch auf Kooperationen und Synergien durch Zusammenarbeiten mit relevanten Akteuren wie z.B. der Fachstelle Fair Mieten Fair Wohnen setzen, um Kosten zu sparen. Die „Leitlinien MOD“ werden in 2026 finalisiert und in ein Schulungsangebot überführt. Für das Netzwerk der Mietergremien werden in 2026 wieder vier Sitzungen geplant. Der Dankeschön-Empfang und die Konferenz sind in der Jahresplanung fest eingeplant. Das Angebot der Ombudsstelle soll trotz Neuausschreibung für das Jahr 2026 mit einem geringeren finanziellen Aufwand nahtlos weiter bestehen bleiben. Für die Mietpreisprüfstelle ist abzusehen, dass mehr Kapazitäten nötig werden, daher wird aktuell die Frage eines dritten Beratungsstandortes geprüft. Es ist bzgl. der Aufstockung der Mittel abzuwarten, was in diesem Zusammenhang die Haushaltsberatungen ergeben.

b) Vorstellung des Mittelverwendungsplanes 2026

Die Direktorin weist mit Rückblick auf die vorgestellten Jahresabschlüsse 2022-2024 darauf hin, dass die WVB beziehungsweise die SiWo ihre Mittel in den vergangenen Jahren nicht ausgeschöpft hat. Seit 2024 steigern sich die Ausgaben, 2025 hat die neue SiWo sich schon so weit in ihre neuen Aufgaben eingefunden, dass sie die ihr tatsächlich zur Verfügung stehenden Mittel über 500.000 € unter anderem wegen fortlaufender Kosten für Dienstleister sowie für den Wirtschaftsprüfer ausschöpfen wird. Das Budget für 2026 liegt bei 450.000 €. Die größten Kostenpunkte werden die Dienstleister für Mietpreisprüfstelle und Ombudsstelle sein (150.000 € + 80.000 €). Abhängig vom Beschluss des Haushaltsgesetzes für 2026/2027 Ende des Jahres ergibt sich für die Mietpreisprüfstelle eine Erhöhung der Bewilligungssumme um 50.000 € in 2026 und um 100.000 € in 2027. Das Buchungskonto „Beauftragung Dritter“ umfasst u.a. weitere Beauftragungen für die Konferenz 2026 sowie einen noch zu schließenden Rahmenvertrag

	<p>für Öffentlichkeitsarbeit. In Zukunft sollen im Sinne einer erhöhten Transparenz diese Beauftragungen den projektbezogenen Buchungskonten zugeordnet werden.</p> <p>Herr Machulik bedankt sich für die Ausführungen und eröffnet die Frage- runde.</p> <p>Frau Snelinskis Frage, ob die Buchungskonten untereinander deckungsfähig sind und dies in der Mittelverwendung auch berücksichtigt wird, wird bejaht.</p> <p>Frau Snelinskis Frage, ob Mittel zurückgeführt werden, wird verneint. Wegen der Dauer des Mittelabrufverfahrens wurde in Absprache mit Abt. IV in den vergangenen Jahren auf Rückzahlungen verzichtet, um so die Deckung des SiWo-Bankkontos zu Beginn des Jahres zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund von Verwaltungsaufwand zwischen SenStadt und SiWo und zur Stärkung der Transparenz für die Arbeit der SiWo und deren Eigenständigkeit als AöR plädiert die Direktorin für die Einrichtung eines eigenen Kapitels für die SiWo wie es der Rechnungshof u.a. vorgeschlagen hat.</p> <p>Frau Margowski stellt die Ausschöpfung der Mittel in 2025 gegenüber den Vorjahren fest. Sie befürwortet in zukünftigen Mittelverwendungsplänen die Mittel des Buchungskontos „Beauftragung Dritter“ transparenter den Aufgaben der SiWo zuzuordnen. Frau Margowski und Frau Snelinski wünschen sich eine reduziertere und schlüssigere Darstellung des Arbeitsplanes, damit es leichter fällt, die Aufgaben der SiWo auch im Mittelverwendungsplan wiederzufinden. Auch sprachlich soll auf eine höhere Deckung beider Pläne geachtet werden.</p> <p>c) Zustimmung zum Arbeitsplan</p> <p>Herr Machulik stellt entsprechend der Beschlussvorlage- inklusive der Stimmbotschaften - eine einstimmige Zustimmung fest.</p>
<p>TOP 5</p>	<p>Zustimmung zur Geschäftsordnung des Fachbeirates der SiWo</p> <p>Herr Machulik stellt entsprechend der Beschlussvorlage- inklusive der Stimmbotschaften - eine einstimmige Zustimmung fest.</p>
<p>TOP 6</p>	<p>Sonstiges</p> <p>Die Direktorin führt aus, dass es im Fachbeirat, der aktuell aus neun Personen besteht und höchstens zehn Mitglieder haben darf, noch eine Stelle zu besetzen gibt. Es fehlt eine Person aus dem Bereich Wissenschaft und Forschung. Beide Vorschläge, zu denen den Mitgliedern ein Handout ausgeteilt wird, sind fachlich gleichermaßen geeignet. Es wird beschlossen, dass die Direktorin Kontakt zu den potentiellen Kandidat:innen Prof. Heike Hanhörster und Prof. Jens Wutzbacher aufnimmt und entsprechend der Rückmeldungen ein Beschluss im Umlaufverfahren erwirkt wird.</p>

Berlin, den 22.11.2025;

Protokollantin: Gehler-Rachůnek (SiWo 3)

Entwurf Mittelverwendungsplan 2026 -Stand 01.10.2025-					
Nr. (Buchungs- konto)	Erläuterungen		PLAN 2026	PLAN 2027 nur zK	Plan 2025 (beschlossen VR 13.05.)
1000	1. Einnahmen		450.000	400.000	500.000
1100	Zuschüsse des Landes Berlin (SenStadt)		450.000	400.000	500.000
2000	2. Ausgaben				
2200	Sachaufwand				
2220	Sachaufwand Geschäftsbetrieb				
2221	Büro lfd. Aufwand		10.000	10.000	47.000
		Kontogebühren Deutsche Bank	300	300	300
		Druckernutzung ITDZ	2.400	2.400	2.400
		Sanitärartikel/Büromaterial	100	1.000	1.090
		Telekom (Router, WebEx, Telefon)	1.000	1.000	4.000
		Strato	110	110	110
		PIN AG	900	0	3.400
		sonstiges Büromaterial	300	500	1.000
		sonstige Aufwand	1.090	1.090	
		Kosten Finanzverwaltung*	3.800	3.600	34.700
2222	Raummiete		30.000	0	82.000
		BIM Nutzungsgebühr/NK/Managementgebühr Jan/Feb	30.000		82.000
2223	BGA		6.000	6.000	3.000
		Software	4.000	4.000	1.500
		Ausstattung	2.000	2.000	1.500
2224	Gremienarbeit		70.000	70.000	46.000
		Netzwerk der Mietergremien	25.000	25.000	20.000
		Wahlen Netzwerk der Mietergremien	10.000		1.600
		Austauschplattform		10.000	3.400
		Koordinierungstreffen	1.600	1.600	6.000
		Austausch mit MBR und MR	3.400	3.500	6.500
		Schulungen	14.000	7.000	3.500
		Sonstige Sitzungen (z.B. Fachbeirat)	7.000	10.000	5.000
		Aufwandsentschädigung Netzwerk der Mietergremien	2.400	2.400	
		Aufwandsentschädigung Fachbeirat	500	500	
		Sonstiger Aufwand	6.100	10.000	
2225	Veranstaltungen		50.000	50.000	48.000
		Dankeschön Empfang	15.000	15.000	15.000
		Konferenz der Mietergremien	25.000	25.000	25.000
		weitere Veranstaltungen	10.000	10.000	8.000
2226	Beauftragung Dritter		37.000	21.000	20.000
		Schiedsstelle	3.000	3.000	1.500
		Weitere Beauftragungen	34.000	18.000	18.500
2227	Öffentlichkeitsarbeit		12.000	10.000	10.000
		Druckprodukte und infomaterial	10.000	10.000	10.000
		Beschilderung Fehrbelliner Platz (Roll-ups)	2.000		
2228	sonstiger Aufwand		5.000	3.000	3.000
		Fortbildungen, Klausur	5.000	3.000	3.000
2229	Ombudsstelle ****		80.000	80.000	100.000
		Laufender Betrieb	80.000	80.000	100.000
2230	Mietpreisprüfstelle*****		150.000	150.000	150.000
		Laufender Betrieb	150.000	150.000	150.000

* Die Kosten für die Wirtschaftsprüfung können in 2025 abschließend etatisiert werden. Ab 2026 können neue Kosten für die Finanzverwaltung u.a. für eine Buchungssoftware entstehen.

** Ausgehend von einem Umzug der SiWo AöR im ersten Quartal 2026 in Diensträume der SenStadt reduzieren sich Kosten des laufenden Betriebs.

*** Ausgehend von einem Umzug der SiWo AöR in Diensträume der SenStadt im ersten Quartal 2026 werden die Mietzahlungen ab 2026 teilweise und in 2027 ganz wegfallen.

**** Zu Ende 25 wird der Auftrag neu ausgeschrieben für 26; Verlängerungsoption ein Jahr.

***** Im Zuge der parlamentarischen Haushaltsdebatte ist eine Aufstockung der Mittel der SiWo für die Mietpreisprüfstelle in der Diskussion.

Tagesordnung Punkt 3

Jahresabschlüsse WVB/ SiWo 2022 bis 2024

b) Kenntnisnahme der Jahresabschlüsse durch den Verwaltungsrat

Im alten Errichtungsgesetz der ehemaligen WVB Art. 3 § 5 Abs. 2 WoVG Bln steht zu den Jahresabschlüssen: „Der Vorstand hat den Jahresabschluss bis zum Ende des ersten Kalenderhalbjahres aufzustellen und nach Durchführung der Abschlussprüfung dem Verwaltungsrat zur Feststellung vorzulegen.“

Die Genehmigung der Jahresabschlüsse wurde nach Feststellung durch den Verwaltungsrat durch die Trägerversammlung erteilt: „Die Trägerversammlung entscheidet über die Genehmigung des Jahresabschlusses...“ (Artikel 3 § 3 Absatz 2 WoVG Bln vom 24.11.2015).

Das neue Errichtungsgesetz der Sicheres Wohnen (AöR) sieht keine Trägerversammlung und keine Abschlussprüfung mehr vor. Es gibt keine gesetzliche Übergangsregelung für die noch ausstehenden Jahresabschlüsse für die Jahre 2022- 24.

Die auf Basis der vormaligen gesetzlichen Lage notwendige Feststellung und Genehmigung der Jahresabschlüsse 2022 bis 2024 durch den Verwaltungsrat bzw. die Trägerversammlung übernimmt SenStadt als übergeordnete Behörde der Sicheres Wohnen AöR.

Aufgrund der geänderten gesetzlichen Vorgaben nimmt der Verwaltungsrat die Jahresabschlüsse 2022-24 lediglich zur Kenntnis.

Beschlussempfehlung:

„Der Verwaltungsrat nimmt die Jahresabschlüsse 2022-24 zur Kenntnis.“

2. Sitzung des Verwaltungsrats der „Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung – Anstalt öffentlichen Rechts“
13. November 2025



Tagesordnung Punkt 4

c) Zustimmung zum Arbeitsplans 2026

In § 1 Absatz (5) der Satzung der SiWo heißt es zum Arbeitsplan: Der Verwaltungsrat stimmt dem durch die Geschäftsleitung vorgelegten Arbeitsplan zu. Diesem sind die für die Anstalt durch den Landeshaushalt jährlich verfügbaren Mittel zugrunde gelegt.

Beschlussvorschlag:

„Der Verwaltungsrat stimmt dem auf der Grundlage des Mittelverwendungsplans erstellen Arbeitsplan der SiWo für das Jahr 2026 zu.“

Tagesordnung Punkt 5

Zustimmung zur Geschäftsordnung des Fachbeirats der SiWo

In § 3 Absatz 3 der Satzung der SiWo steht zum Fachbeirat: Der Fachbeirat kann sich mit Zustimmung des Verwaltungsrats eine Geschäftsordnung geben.

In der konstituierenden Sitzung des Fachbeirats am 11.09.2025 hat der Fachbeirat einen Entwurf der Geschäftsordnung als Vorlage für die Zustimmung des Verwaltungsrats beschlossen.

Beschlussvorschlag:

„Der Verwaltungsrat stimmt der vorgelegten Fassung der Geschäftsordnung für den Fachbeirat zu.“

Mit dem Beschluss zur Zustimmung zur Geschäftsordnung gilt:

§ 8 Inkrafttreten und Änderungen der Geschäftsordnung

- (1) Die Geschäftsordnung des Fachbeirates tritt mit Beschluss des Verwaltungsrates in Kraft.
- (2) Der Beschluss des Verwaltungsrates ist der Sprecherin oder dem Sprecher des Fachbeirates innerhalb von zwei Wochen schriftlich durch den / die Sprecher/-in des Verwaltungsrates mitzuteilen und der Direktorin oder dem Direktor nachrichtlich bekannt zu geben.