

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)

vom 12. Dezember 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Dezember 2018)

zum Thema:

Zweite Miete bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

und **Antwort** vom 27. Dezember 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Jan. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 17285
vom 12.12.2018
über Zweite Miete bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von den Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben eine eigene Tochtergesellschaft für Hauswartetätigkeiten und Gebäudereinigung? Bitte auflisten

Antwort zu 1:

Die GESOBAU hat die berlinwohnen Hausmeister GmbH gegründet. Diese führt Hausmeistertätigkeiten und Gebäudereinigungen in den Eingangsbereichen aus.

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH erbringt durch die Stadt und Land Facility GmbH Hauswart- und Reinigungsleistungen.

Die degewo Gebäudeservice GmbH führt vor allem Hausmeister- und Reinigungsdienstleistungen aus.

Die HOWOGE hat die HOWOGE Servicegesellschaft mbH gegründet, welche nur Hauswarttätigkeiten übernimmt.

Frage 2:

Seit wann haben die einzelnen Wohnungsbaugesellschaften jeweils eine eigene Tochtergesellschaft für Hauswartetätigkeiten und Gebäudereinigung? Bitte auflisten

Antwort zu 2:

Die Gründung der berlinwohnen Hausmeister GmbH erfolgte im Oktober 2013, die Aufnahme der Tätigkeit im Jahr 2014.

Die STADT UND LAND Facility GmbH wurde im Jahr 2007 gegründet.

Im Jahr 2001 wurde die MarzahnGegenbauer Service GmbH gegründet. Die degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH hielt 52% und die Gegenbauer Property Service GmbH 48% der Anteile. Zum 01.01.2009 wurde die degewo Gebäudeservice gegründet, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der degewo AG. Im Jahr 2016 wurden die Anteile der Gegenbauer Property Service GmbH erworben. Zum 01.01.2017 erfolgte die Verschmelzung der MarzahnGegenbauer Service GmbH auf die degewo Gebäudeservice GmbH. Seit diesem Zeitpunkt sind sämtlich Hausmeister- und Gebäudereinigungsleistungen dort gebündelt.

Die HOWOGE Servicegesellschaft mbH wurde 2001gegründet, die Einführung des Geschäftsfeldes Hauswartdienstleistungen erfolgte im Mai 2005.

Frage 3:

Betreuen diese Tochtergesellschaften sämtliche Liegenschaften der Wohnungsbaugesellschaften? Falls nicht, Nach welchen Kriterien wird entschieden, ob eine Liegenschaft durch Fremdvergabe oder Eigenleistung betreut wird.?

Antwort zu 3:

Von der berlinwohnen Hausmeister GmbH werden derzeit die Liegenschaften im Märkischen Viertel betreut. Aktuell sind dies 23 Wohnanlagen mit 14.252 Wohnungen, 105 Gewerben, 613 Stellplätzen und 177 Mietergärten.

Der überwiegende Teil an Liegenschaften der STADT UND LAND wird von ihrer Tochtergesellschaft betreut.

Der Betreuungsanteil der degewo Gebäudeservice GmbH im Bereich der Hausmeister liegt bei 100% der Liegenschaften, im Bereich der Innenreinigung betreut das Tochterunternehmen ca. 80 %.

Derzeit erfolgt noch teilweise die Betreuung durch Hausmeister der Muttergesellschaft HOWOGE. Alle neu zu besetzenden sowie neu hinzukommende Stellen für die Betreuung von Neubau- und Ankaufsobjekten werden durch die HOWOGE Servicegesellschaft mbH besetzt. Dadurch wird langfristig diese Dienstleistung im Konzern in der HOWOGE Servicegesellschaft mbH eingeordnet sein.

Entscheidungskriterien für die Vergabe als Fremd- oder Eigenleistung sind die Lage und Beschaffenheit der Liegenschaften (z.B. geschlossene Wohnbebauung oder Streubesitz), Leistungserfordernisse der Liegenschaft sowie für die Mieterinnen und Mieter, die strategische Entwicklung der Tochterunternehmen als auch Aspekte der transparenten und serviceorientierten Leistungsvergabe.

Frage 4:

Was war der Grund für die Gründung der entsprechenden Tochtergesellschaften?

Antwort zu 4:

Gründe für die Gründung der Tochtergesellschaften lagen im Wesentlichen in der Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter im Hinblick auf Service, Sicherheit, Zuverlässigkeit und Kompetenz im Wohngebiet, der Konzentration und Optimierung von Leistungen sowie der Transparenz für die Abrechnung der Leistungen.

Frage 5:

Verfolgen diese Tochtergesellschaften eine Gewinnerzielungsabsicht?

Antwort zu 5:

Die Tochtergesellschaften streben eine Verbesserung der Services für die Mieterinnen und Mieter im Rahmen einer wirtschaftlichen Unternehmensführung an.

Frage 6:

Existiert unter den Wohnungsbaugesellschaften eine standardisierte Nebenkostenabrechnung, so dass die Abrechnungen zwischen einzelnen Liegenschaften, aber auch zwischen einzelnen städtischen Wohnungsbaugesellschaften, vergleichbar sind?

Antwort zu 6:

Jedes Unternehmen hat für sich eine standardisierte Nebenkostenabrechnung für alle Liegenschaften.

Alle Abrechnungsergebnisse werden zum Vergleich an den BBU geliefert, dieser erstellt auf der Datenbasis Vergleiche.

Frage 7:

Existiert über alle Gesellschaften und Liegenschaften hinweg ein einheitliches Leistungsverzeichnis für Gebäudereinigung und Hauswartetätigkeiten? Wer bestimmt das Leistungsverzeichnis?

Antwort zu 7:

Grundsätzlich haben die Gesellschaften ihre Leistungsverzeichnisse standardisiert. Diese werden an Gebäudebestands- und Leistungserfordernisse angepasst.

Frage 8:

Bei welchen Wohnungsbaugesellschaften (ggf. einzelnen Liegenschaften) wurde das Leistungsverzeichnis für Hauswartetätigkeiten und Gebäudereinigung nach dem Übergang von Fremdleistung zu Eigenleistung angepasst? Was war der Grund für die Anpassung? Was wurde im Detail angepasst? Wie wirkte sich dies auf die Nebenkosten der Mieter aus?

Antwort zu 8:

Beim Übergang von Fremd- zu Eigenleistungen werden bei allen genannten Wohnungsbaugesellschaften die Leistungsverzeichnisse grundsätzlich kritisch entsprechend der eigenen internen Anforderungen hinterfragt und speziell auf die einzelnen Objekte und deren Erfordernisse sowie auf rechtliche Rahmenbedingungen angepasst. Ziel ist es, die Servicequalität für die Mieterinnen und Mieter zu optimieren. Der Umfang der neu definierten Leistungen entfaltet dabei Wirkung auf die abgerechneten Nebenkosten und kann dabei im Vergleich zu vorherigen Perioden zu Mehr- oder Minderkosten für die Mieterinnen und Mieter führen.

Frage 9:

Zahlen diese Tochtergesellschaften alle nach dem gleichen Tarifvertrag? Nach welchem Tarifvertrag wird entlohnt? Welche Lohnsteigerungen sah der Tarifvertrag in den letzten zehn Jahren jeweils vor?

Antwort zu 9:

Die Tochtergesellschaften entlohnen nach dem jeweiligen Haustarifvertrag bzw. dem Tarifvertrag der Gebäudereiniger. Tarifierhöhungen folgen entweder dem TVÖD oder prozentualen Anhebungen der Lohngruppen.

Frage 10:

Ist es korrekt, dass die Tochtergesellschaften für Hauswartetätigkeiten und Gebäudereinigung anders als Fremdfirmen keine Mehrwertsteuer berechnen? Falls ja, wie hat sich dies auf die Nebenkostenabrechnungen der Mieter beim Übergang von Fremdleistung auf Eigenleistung ausgewirkt?

Antwort zu 10:

In der Regel besteht zwischen den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und deren Tochtergesellschaften, die Hauswarttätigkeiten und Gebäudereinigung ausführen, eine steuerliche Organschaft, so dass keine Umsatzsteuer anfällt.

Die Auswirkungen der Umstellung von Fremd- auf Eigenleistungen sind je Liegenschaft unterschiedlich und hängen von Faktoren ab, wie beispielsweise der Grundlage der Kostenermittlung bzw. der vereinbarten Preisstruktur im vorherigen Vertrag.

Frage 11:

Wie haben sich die durchschnittlichen Kosten für Hauswartetätigkeit und Gebäudereinigung der einzelnen Wohnungsbaugesellschaften in den vergangenen zehn Jahren jeweils entwickelt?

Antwort zu 11:

Die Kostenbelastungen für Hausmeister- und Gebäudereinigungsdienste sind durch einen hohen Anteil an Personalkosten geprägt. Ihre Entwicklung orientiert sich daher im Wesentlichen an der Entwicklung der Lohnkosten.

Durch einen Rahmenvertrag steigen die Hauswartkosten z. B. bei der GESOBAU jährlich fix um 2%. Die anderen Gesellschaften verzeichnen geringe, unregelmäßige Steigerungen von bis zu 2% jährlich aufgrund von Personalkostensteigerungen bzw. Tarifanpassungen.

Frage 12:

Existiert ein Kostencontrolling für Hauswartetätigkeiten und Gebäudereinigung für die einzelnen Liegenschaften innerhalb der Wohnungsbaugesellschaften und innerhalb der Fachaufsicht beim Senat?

Antwort zu 12:

Jede Gesellschaft führt ihr eigenes Kostencontrolling durch. Übergeordnet wird diese Aufgabe vom BBU übernommen und im Betriebskosten-Benchmark zusammengefasst.

Frage 13:

Wie groß ist die maximale Spannbreite bei den Kosten für Hauswart und Gebäudereinigung pro Quadratmeter unter allen Liegenschaften der Wohnungsbaugesellschaften? Wie erklärt sich der Abstand?

Antwort zu 13:

Die Spannbreite der Kosten kann nicht anhand einheitlicher Kriterien ermittelt werden. Die Ursachen für die Unterschiede sind vielfältig, beispielsweise unterschiedliche Leistungsverzeichnisse, Reinigungsrythmen und Verhältnis der daraus resultierenden Kosten im Vergleich zu den unterschiedlichen Wohnflächen der Liegenschaften. Auch fließen zusätzliche Kosten für zusätzliche Reinigungsbedarfe, Übernahme bestehenden Reinigungsverträgen bei Ankauf sowie individuelle Ausfall- und Vertretungszeiten in die Kostenberechnung ein.

Die Kosten für Hauswartleistungen betragen bei der HOWOGE zwischen 0,07 €/m²/Monat und 0,13 €/m²/Monat. Bei der Gewobag bewegen sich die Kosten für Gebäudereinigung zwischen 0,03 €/m²/Monat und 0,32 €/m²/Monat sowie für Hauswartleistungen zwischen 0,06 €/m²/Monat und 0,32 €/m²/Monat. Die durchschnittlichen Hauswartkosten liegen bei der STADT UND LAND bei 0,22 €/m². Die Spannbreite liegt bei 0,07 €/m² bis 0,29 €/m². Die Hauswartkosten bei der GESOBAU belaufen sich auf rd. 0,13 €/m²/Monat.

Berlin, den 27.12.2018

Lompscher

.....

Senatorin für
Stadtentwicklung und Wohnen