

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Florian Graf (CDU)**

vom 07. März 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. März 2019)

zum Thema:

Erhalt von Gebäuden und baulichen Anlagen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften II (Nachfrage zur Drs. 18/17 648)

und **Antwort** vom 25. März 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. März 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Florian Graf (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/18174
vom 07.03.2019

über Erhalt von Gebäuden und baulichen Anlagen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften II (Nachfrage zur Drs. 18/17 648)

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft im Wesentlichen 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 Stellungnahmen wurden von den Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1

Welches Modell (VERA-Verfahren, Bremer Modell) wird bei der Organisation von wiederkehrenden typisierbaren Instandsetzungsfällen von welcher Wohnungsgesellschaft angewendet? (Bitte detaillierte Auflistung für jede der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften)

Frage 2

Seit wann werden die verschiedenen Verfahren bei den einzelnen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften angewendet? (Bitte detaillierte Angabe für jede der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften).

Antwort zu 1 und 2:

Das Bremer Modell nutzen die GESOBAU (seit 2001), die Gewobag (seit 2010) und die STADT UND LAND (seit 2014/2015). Die GESOBAU nutzt zudem schon immer Rahmenverträge auf Basis von Einheitspreiskatalogen. Die HOWOGE nutzt ebenfalls seit den 90er Jahren Rahmenverträge mit Einheitspreisabkommen sowie seit zwei Jahren das Pauschaldienstleistermodell. Die degewo nutzt das VERA-Verfahren seit 2004/2005. Die WBM nutzt das VERA-Verfahren seit 1997 nur für ausgewählte Gewerke und einzelne Preispositionen, ansonsten seit den 90er Jahren das Einheitspreismodell.

Frage 3

Bieten die verschiedenen Verfahren (VERA-Verfahren, Bremer Modell) den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften die Möglichkeit, auf die sich verändernde Marktsituation zu reagieren?

Antwort zu 3:

Auskunftsgemäß bieten die angewandten Verfahren die Möglichkeit auf die sich verändernden Marktsituationen zu reagieren.

Frage 4

Wie begründen die einzelnen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften die Anwendung der unterschiedlichen Verfahren (VERA-Verfahren, Bremer Modell), obwohl laut Antwort zu Frage 4 auf Drucksache 18/17 648 vom 8. Februar 2019 keine „detaillierte Erhebung der finanziellen Einspareffekte“ vorliegt?

Frage 5

Welches Ziel hat die Anwendung der einzelnen Verfahren, wenn die finanziellen Einspareffekte nicht bekannt sind?

Antwort zu 4 und 5:

Der degewo geht es hier auch um eine strategische Ausrichtung der laufenden Instandhaltung. So hat die Umstellung auf das VERA-Verfahren bei der degewo zu Prozessoptimierungen geführt.

Bei der GESOBAU hat sich der organisatorische Aufwand für die Beauftragung und Abrechnung von Einzelmaßnahmen reduziert.

Im Rahmen der Vertragsabschlüsse wurde bei der Gewobag ein Marktabgleich hinsichtlich der vereinbarten Preise vorgenommen. Eine „detaillierte Erhebung der finanziellen Einspareffekte“ liegt nicht vor. Parallel zu Kosteneinsparungen konnten Skaleneffekte, die Minimierung von internem Prozessaufwand sowie ein hohes Niveau der Mieterzufriedenheit bzgl. des Umgangs mit Kleinreparaturen erzielt werden.

Die HOWOGE begründet den Einsatz des Verfahrens mit einem geringeren Verwaltungsaufwand bei Beauftragung und Abrechnung, der Verbesserung der Pflege der Bestandsdaten, die gute Qualität der Arbeitsergebnisse und eine Verkürzung der Bearbeitungszeiten.

Auskunftsgemäß konnte die STADT UND LAND eine Einsparung von 5% der ursprünglichen Aufwendungen für die Instandsetzung erzielen.

Seitens der WBM sind aktuell das VERA-Verfahren und das EP-Verfahren im Einsatz. Der Einsatz dieser Verfahren ermöglicht einen effizienten Abwicklungsprozess bei den Kleinreparaturen. Da dieser Prozess vollautomatisch erfolgt, sind die Einsparpotentiale vordergründig innerhalb der Verwaltungstätigkeit zu finden. Diese Effekte erzielt die WBM, aber auch die Auftragnehmer profitieren davon.

Frage 6

Wie sehen die in der Antwort zu Frage 5 und 6 auf Drucksache 18/17 648 genannten Ergebnisse konkret aus? (Bitte detaillierte Darstellung für jede der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften unter Berücksichtigung der in Frage 5 genannten Beurteilungskriterien)

Antwort zu 6:

Durch die Automatisierung von Prozessen (Vergabe der Aufträge) lässt sich bei allen städtischen Gesellschaften der Verwaltungsaufwand deutlich minimieren. Zudem konnte ein vereinfachtes Qualitätsmanagement durch stichprobenhafte Leistungsbeurteilung nach standardisierten Verfahren integriert werden.

Durch weiterführende Schnittstellen und Programme kann auch die Rechnungserfassung sowie Rechnungsbezahlung automatisiert werden. Zudem ist durch die Integration von Auftragsdaten in die wohnungswirtschaftliche Verwaltungssoftware eine Historie der beauftragten Leistungen vorhanden.

Dadurch wurden Freiräume für die technischen Mitarbeiter zur Prüfung und Abnahme von Leistungen geschaffen.

Frage 7

Welche konkreten Maßnahmen zur Optimierung der Instandhaltung und der damit verbundenen Prozesse sind bei den einzelnen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen der Qualitätssicherung geplant? (Bitte Auflistung der geplanten Maßnahmen für jede der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften)

Antwort zu 7:

Die degewo führt regelmäßige Auswertungen und Halbjahresgespräche mit Rahmenvertragspartnern durch. Zusätzlich wird aufgrund sich verändernder Einflussfaktoren, z. B. veränderte Marktsituation, geprüft, welche Maßnahmen und Mittel zu ergreifen sind, um die laufende Instandhaltung weiterhin nach den Vorgaben von degewo und zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gewährleisten zu können.

Die GESOBAU betreibt ein aktives Qualitätsmanagement. Daten und Prozessabläufe (intern und extern) sowie deren Zeitrahmen werden systematisch analysiert. Zum Standardverfahren gehören Gespräche und Bewertungen mit den Dienstleistern sowie die Kontrolle und Bewertung der Qualität der Leistungen sowie die Dauer der Arbeiten.

Bei der Gewobag wurde ein technisches Qualitätsmanagement in Form einer internen Organisationseinheit eingerichtet, das schwerpunktmäßig die Qualitätssicherung durchführt. Ein verbessertes systemgestütztes Reporting ermöglicht detaillierte Analysen der Dienstleister-Performance und unterstützt die gezielte Evaluation der Leistungen vor Ort. Im Detail führt dafür die Abteilung Stichprobenkontrollen der erbrachten Leistungen im Bereich Kleinreparaturmanagement (bis € 3.000,- brutto) durch. Diese werden vor Ort durchgeführt. Hinzu kommen regelmäßige Reports, in denen die entsprechenden Mangelquoten und Erledigungsdauern dargestellt werden. Aus diesen Reports ergeben sich direkt Handlungsempfehlungen an die Dienstleister und geltend zu machende Vertragsstrafen gegenüber den Dienstleistern. Diese Leistungen werden in 2019 auf weitere Bereiche, wie z.B. außerpauschale Reparaturen und die Instandsetzung einzelner Wohnungen erweitert. Großmaßnahmen der geplanten Instandhaltung, z.B. Sanierungen von Gebäuden, werden durch den Bereich Technik betreut. Künftig werden Stichprobenkontrollen im Bereich Kleinreparaturen mit Hilfe mobiler Lösungen durchgeführt.

Bei der STADT UND LAND sind im Rahmen der abgeschlossenen Verträge nach EU-weiter Ausschreibung größere Änderungen der Prozesse nur über vertragskonforme Nachverhandlungen möglich, aber derzeit aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen. Durch die kontinuierliche Qualitätssicherung erfolgen Optimierungen. Eine

Dienstleistungssteuerung (Qualität der ausgeführten Arbeiten, zeitliche Umsetzung der Arbeiten, Vertragsinhalte) erfolgt durch intern aufgebaute Qualitätssicherungsgruppe.

Die WBM bereitet parallel eine Ausschreibung zur Beauftragung eines Beraters vor, der die mögliche Einführung eines Kleinreparaturmanagementsystems (ähnlich dem Bremer Modell) analysieren und prüfen soll. Sollte das eine zusätzliche wirtschaftliche Variante für die Optimierung der Prozesse, Kosten und Qualitätssicherungen bis hin zur Einsparung von Personalressourcen sein, soll es Ende 2020 eingeführt werden.

Die Howoge führt den geringeren Verwaltungsaufwand bei der Rechnungsprüfung z.B. aufgrund von monatlicher Abschlagszahlung bei den Pauschaldienstleistern im Gegensatz zu Einzelbeauftragungen auf. Zudem hat sich der organisatorische Aufwand der Datenpflege aufgrund Datenpflege über integrierte Schnittstellen deutlich minimiert. Die Qualität der ausgeführten Arbeiten wird durch eine stichprobenartige Leistungsbeurteilung nach standardisierten Verfahren die Qualitätssicherung geprüft. Zudem ist eine bessere Prüfung der zeitlichen Abarbeitung gegeben.

Berlin, den 25.03.2019

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen