



Protokoll der 23. Fachbeiratssitzung vom 17.11.2021 von 17:00-20.00 Uhr

Videokonferenz

Sitzungsleitung: Rouzbeh Taheri

Anwesende:

Horst Arenz, Dr. Matthias Bernt, Kerima Bouali, Carla Dietrich, Dr. Christiane Droste, Dr. Bernd Hunger, Christian Huttenloher, Maren Kern, Ricarda Pätzold, Daniela Radlbeck, Hildgard Schumann, Rouzbeh Taheri, Gisela von der Aue, Reiner Wild

Entschuldigt:

Prof. Dr. Harald Bodenschatz, Günter Fuderholz, Dr. Bärbel Grygier, Christian Hossbach, Hendrik Jellema, Christian Knorr, Heike Strehlau

Gäste:

Dr. Sebastian Botzem (WVB), Christina Geib (Geschäftsführung WBM, zu TOP 4), Dr. Ulrike Hamann (WVB), Tanja Margowski (SenSW), Snezana Michaelis (Vorstand Gewobag, zu TOP 4), Dr. Sandra Obermeyer (SenSW), Dr. Maximilian Vollmer (WVB), Sandra Wehrmann (Vorstand degewo, zu TOP 4)

TOP 1 | Begrüßung und Zulassung von Gästen

Herr Taheri begrüßt die anwesenden Mitglieder des Fachbeirats und Gäste und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Neben den ständigen Gästen nehmen zum Tagesordnungspunkt 4 Christina Geib (Geschäftsführung WBM), Snezana Michaelis (Vorstand Gewobag) und Sandra Wehrmann (Vorstand degewo) an der Sitzung teil. Es bestehen keine Einwände gegen die Zulassung der Gäste.

TOP 2 | Abberufung eines Mitglieds des Fachbeirats

Herr Taheri erläutert den in der vorliegenden Sitzungsunterlage zusammengefassten Sachverhalt und bittet um Abstimmung über die Abberufung eines Mitglieds.

Mit drei Enthaltungen wird die Abberufung von Heike Strehlau aus dem Fachbeirat der Wohnraumversorgung Berlin beschlossen.

Gemäß Geschäftsordnung des Fachbeirats wird nun der Verwaltungsrat über den Beschluss informiert und um Zustimmung zur Abberufung gebeten.

TOP 3 | Bestätigung der Protokolle vom 24.03.2021 und 02.06.2021

Zu den Protokollentwürfen der Sitzungen am 24.03.2021 und am 02.06.2021 liegen Änderungshinweise einzelner Mitglieder des Fachbeirats vor. Herr Taheri bittet um die Bestätigung der geänderten Protokolle.



Die Protokolle der Sitzungen am 24.03.2021 und am 02.06.2021 werden mit einer Enthaltung bestätigt.

TOP 4 | Organisation und Durchführung der Hausbewirtschaftungsdienstleistungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

Herr Taheri bedankt sich bei den Gästen für ihre Teilnahme.

Frau Michaelis, Frau Geib und Frau Wehrmann stellen jeweils, vor, wie die Durchführung der Hausbewirtschaftungsdienstleistungen in ihren Unternehmen organisiert ist.

Frau Michaelis skizziert das Modell der Gewobag hinsichtlich der Hausbewirtschaftungsdienstleistungen. Die Gewobag lässt ihre Hauswarts-, Abfall-, Winterdienst-, Grünpflege- und Reinigungsleistungen von externen Unternehmen erbringen. Die Zahl der Dienstleister in jeweiligen Aufgabenbereich variiert; bei den Hauswartdienstleistungen ist es nur ein Dienstleister (Fletwerk). Die Steuerung und Kontrolle der Dienstleister erfolgt über das technische Qualitätsmanagement der Gewobag. Es werden stichprobenartig Kontrollen der extern erbrachten Leistungen vorgenommen (rund 7.000 p.a.) und anlassbezogenen Nachbesserungen eingefordert oder anderweitige Sanktionen verhängt.

Frau Geib berichtet, dass die WBM ihr Hausmeisterkonzept derzeit umstelle. Während bisher sowohl eigene als auch Hausmeister von Fremdfirmen beschäftigt wurden, werde es künftig sechs agile Hausmeisterteams geben, bei denen die Hausmeister direkt bei der WBM angestellt sind. Hierdurch soll u.a. eine bessere Verzahnung zwischen Quartiersbetreuer*innen und Hausmeister*innen ermöglicht werden. Lediglich für den Streubesitz soll auch künftig mit externen Dienstleistern gearbeitet werden. Bei der Umstellung des Konzepts wurden fünf Organisationsmodelle diskutiert. Das gewählte Modell sei auch ein Ergebnis der Verhandlung zwischen der WBM und ihrem Betriebsrat.

Frau Wehrmann erläutert, dass die degewo für die Hausbetreuung keine externen Dienstleister einsetze, sondern Rahmenverträge mit hundertprozentigen Tochtergesellschaften degewo Gebäudeservice unterhält. Ausgenommen sind Reinigung, Wohnumfeld für ca. 15-20% des Bestands. Als wesentliche Vorteile sieht sie, dass das Know-how dadurch im Haus bleibe und zudem schneller agiert werden könne. Über die Rahmenverträge mit der degewo technischen Dienste habe die degewo eben auch einen optimalen Zugriff auf Handwerksdienstleistungen für Sonderprojekte und auf Einzelgewerke wie z.B. Elektrik und kann darüber hinaus auch einen Teil der Wohnungskomplettanierungen selbst durchführen.

Frau Dr. Hamann bedankt sich für die Präsentationen und weist auf die große Unterschiedlichkeit der Modelle hin. Bezüglich der Änderung des Hausmeisterkonzepts der WBM erkundigt sie sich nach den Vorteilen, die sich die WBM hiervon erhofft, sowie zur Organisation des Übergangs von Rahmenverträgen zu Neueinstellungen insbesondere auch hinsichtlich des nötigen Know-how-Transfers.

Frau Geib erläutert, dass bei der Umstellung des Konzepts der Ansatz einer stärkeren Quartiersbetrachtung im Vordergrund stehe. Durch die stärkere Quartiersorientierung erwarte das Unternehmen eine direktere Kommunikation durch separate Kundenkommunikationskanäle



auf Quartiersebene. Durch eigene Hausmeister reduzieren sich zudem die Schnittstellen. Den Übergang zum Konzept eigener Hausmeister habe die WBM mit den bisherigen Dienstleistern offen besprochen. Einige Hausmeister der Dienstleister wurden auch von der WBM übernommen. Um den Know-how-Transfer zu ermöglichen, hat die WBM Hausmeister für die Übergangsphase räumlich neu aufgeteilt. Bezogen auf den von Frau Wehrmann genannten Vorteil eigener Handwerker für Wohnungsanierungsarbeiten bestätigt Frau Geib, dass es derzeit schwierig sei, externe Handwerker zu finden.

Auf die Frage von Frau Dr. Hamann, aus welchen Gründen sich die degewo nicht für das von der Gewobag gewählte Modell des Outsourcings entschieden habe, entgegnet Frau Wehrmann, dass dies nicht der Unternehmensstrategie entspreche. Zur Beauftragung der Tochtergesellschaften erläutert sie, dass sich diese auch dem Wettbewerb stellen müssen, indem sie sich auf die Ausschreibungen im Rahmen eines Inhousevergabeverfahrens bewerben. Die Tochtergesellschaften könnten sich zudem auch bei externen Verfahren für andere Firmen bewerben (jedoch Einhaltung der 20% Regelung für Dritteleistungen). Die Auftragslage bei degewo ist jedoch sehr gut, so dass nur Leistungen für gemeinsame Gesellschaften angeboten werden.

Herr Wild berichtet von einem Urteil des Amtsgerichts Spandau, wonach die Gewobag gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot der Betriebskostenabrechnung gemäß § 556 Abs. 3 BGB verstoßen habe. Vor diesem Hintergrund möchte er von Frau Michaelis wissen, welche Konsequenzen bezüglich der Hauswarte die Gewobag daraus gezogen habe.

Frau Michaelis ist das von Herrn Wild angesprochene Urteil als solches nicht bekannt. Sie weist jedoch darauf hin, dass die Hauswarte nicht bei der Gewobag angestellt sind. Insoweit handelt es sich angesichts der Schilderung von Herrn Wild nicht um ein Problem in der Beziehung zwischen der Gewobag und den externen Dienstleistern. Die Betriebskostenabrechnung ist eine Aufgabe der Gewobag. Wenn es hier zu Beanstandungen gekommen ist, so sind diese durch die Betriebskostenabteilung zu überprüfen.

Frau Dietrich dankt den Referentinnen für die Vorträge, welche die großen Unterschiede zwischen den Unternehmen deutlich gemacht haben. Große Unterschiede bestünden auch im Verhältnis zwischen der Anzahl gewerblicher Arbeitnehmer*innen und den Betriebskosten. So habe die Gewobag vergleichsweise hohe Betriebskosten, obwohl sie die geringste Anzahl gewerbliche Arbeitnehmer*innen habe. Die degewo dagegen habe niedrigere Betriebskosten bei einer vergleichsweise großen Anzahl gewerblicher Arbeitnehmer*innen. In diesem Zusammenhang regt sie eine vergleichende Betriebskostenanalyse durch die Wohnraumversorgung Berlin an.

Hinsichtlich des Vergleichs der kalten Betriebskosten weist Frau Michaelis darauf hin, dass diese nur schwer vergleichbar und viele Bestandteile der Kosten zudem nicht durch LWU zu beeinflussen seien. Die unterschiedliche Lage der Bestände führe etwa zu einer unterschiedlichen Grundsteuer sowie unterschiedlichen Straßenreinigungsklassen. Auch seien die Kosten für Grünpflege zum Beispiel abhängig Anteil und der Ausprägung von Grünanlagen im Quartier.



Frau Dr. Hamann erklärt, dass eine detailliertere Analyse der Betriebskosten im Vergleich der sechs LWU sinnvoll wäre, der WVB hierfür jedoch bisher nicht die notwendigen Daten vorliegen.

Auf die Frage von Frau Dietrich, ob die negative Presse, die auch Gegenstand der letzten Sitzung des Fachbeirats im März 2021 war, zu einem Umdenken im Unternehmen geführt habe, entgegnet Frau Michaelis, dass die Tätigkeit der Hauswarte ein geringer Anlass für Beschwerden der Mieter*innen sei. Was die Problematik der Schädlingsbekämpfung und Müllentsorgung betrifft, erklärt sie, dass es bedauerlicherweise auch immer wieder zu nicht ordnungsgemäßer Müllentsorgung durch Mieter*innen und Anwohner*innen komme. Das Unternehmen kann ohne die Mitwirkung der Mieter*innen bei diesem Thema keine signifikanten Verbesserungen erzielen.

Auf die Frage von Frau Dietrich, warum sich die WBM für die direkte Anstellung der Hausmeister entschieden habe und nicht das Modell der degewo verfolge, erklärt Frau Geib, dass bei Prüfung unterschiedlicher Modelle entschieden wurde, dass das nun gewählte Modell für die WBM am besten passe. Frau Wehrmann ergänzt, dass es in den Unternehmen auch unterschiedliche Historien und Erfahrungen gebe, die bei solchen Entscheidungen eine Rolle spielen.

Frau Dr. Droste fragt, ob die Modelle nach Kundenzufriedenheit betrachtet werden. Darüber hinaus erkundigt sie sich, ob bei den Stichproben der Qualitätskontrolle der Leistungserbringung ein angemessener Anteil benachteiligter Quartiere berücksichtigt werde.

Frau Michaelis erläutert, dass die Haushaltszusammensetzung kein Kriterium bei Stichproben sei, da es bei den Stichproben ausschließlich um die Überprüfung der Leistungserbringung gehe.

Zur Frage der Kundenzufriedenheit erklärt Frau Geib, dass Mieterzufriedenheitsanalysen durchgeführt werden.

Frau Kern bedankt sich bei den Referentinnen und bestätigt, dass eine Vergleichbarkeit von kalten Betriebskosten aufgrund unterschiedlicher Voraussetzungen nicht möglich sei. Dies bestätigt auch Frau Schumann aufgrund ihrer Praxiserfahrungen. Zudem stellt Frau Kern den Sinn des Vereinheitlichungswunsches in Frage.

Herr Taheri entgegnet, dass es nicht um Vereinheitlichung gehe. Stattdessen gehe es um einen möglichst informativen Vergleich. Dieser sollte schon allein deswegen möglich sein, da die Fremdvergaben der Haushaltsdienstleistungen – wie eingangs in den drei Vorträgen geschildert – auf wirtschaftlichen Kalkulationen basieren. Was die Frage der Vergleichbarkeit angehe, erklärt er, dass es sicher möglich und wünschenswert sei, einzelne Parameter der Betriebskosten bei den Unternehmen zu vergleichen.

Herr Arenz ergänzt, dass die Höhe und die Entwicklung der kalten Betriebskosten sowie das Outsourcing von Dienstleistungen in der Öffentlichkeit wichtige Themen seien, die mit dem Argument fehlender Vergleichbarkeit nicht einfach wegzuwischen seien. Er halte es für auffällig, dass die Gewobag vergleichsweise hohe Betriebskosten aufweise, obwohl sie quasi keine Arbeitnehmer*innen habe. Die Entwicklung der Betriebskosten könne nicht allein an der Höhe der Grundsteuer liegen.



Frau Michaelis entgegnet, dass die Gewobag unterhalb des Mittelwerts der Berliner Betriebskostenübersicht 2019 liege und damit benchmarkkonform sei.

Herr Wild nimmt den Vorschlag von Frau Dietrich auf und empfiehlt eine differenzierte Betrachtung der Betriebskosten der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen durch die WVB. Hierdurch könne ein Vergleich der LWU untereinander sowie eventuell auch mit anderen Wohnungsunternehmen hergestellt werden. Weiterhin hielte er die Frage für interessant, wie erfolgreiche Modelle übertragen werden können.

Herr Taheri schließt die Aussprache und bittet, entsprechende Anträge für die nächste Sitzung einzureichen.

TOP 5 | Bericht aus dem Verwaltungsrat der WVB

Frau von der Aue berichtet von der Sitzung des Verwaltungsrats am 21.09.2021 (das Protokoll des Verwaltungsrats ist auf der Internetseite der SenSW einsehbar, so dass hier nur auf Rückfragen und Diskussionen eingegangen wird).

Herr Dr. Hunger begrüßt die Organisation einer Tagung zum Thema „Soziale Mischung“, zeigt sich jedoch verwundert, dass das Kompetenzzentrum dabei nicht eingebunden werde. Frau von der Aue entgegnet, dass die Tagungskonzeption sowie die Mittelfreigabe noch ausstehen, so dass eine Einbindung wohl aus diesem Grund noch nicht stattgefunden habe.

Frau Kern bedankt sich für den Bericht aus dem Verwaltungsrat und bittet darum, auch den BBU in die Tagung einzubinden.

Frau Dr. Hamann ergänzt zur Tagung, dass es dabei nicht ausschließlich um Großsiedlungen, sondern auch um das Thema „Soziale Mischung/ Sozialer Zusammenhalt“ gehen solle. Zu diesem Themenfeld sehe sie vielfältige Kompetenzen im Fachbeirat, welche die WVB gerne einbinden werde.

Frau Dr. Obermeyer bestätigt, dass es auch aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nicht nur um Großsiedlungen gehe, sondern stattdessen breiter diskutiert werden solle. Dabei seien viele Sichtweisen zu integrieren, der konkrete Rahmen sei aber noch nicht abgesteckt.

TOP 6 | Bericht des Vorstands der WVB

Frau Dr. Hamann erläutert anhand einer Präsentation (siehe Anlage) über die Arbeit der Wohnraumversorgung Berlin in den einzelnen Fachthemen.

Frau Dr. Obermeyer erklärt, dass die Frage der Bau- und Planungskapazitäten nach dem anstehenden Gespräch mit den LWU nicht abgeschlossen sei, stattdessen sei die Weiterarbeit an diesem Thema vorgesehen.

Auf Nachfrage von Herrn Arenz erklärt Frau Dr. Hamann, dass der Bericht über bedarfsgerechte Erweiterung von Planungs- und Baukapazitäten der landeseigenen



Wohnungsunternehmen nach Abstimmung veröffentlicht werde, der Termin hierfür sei aber noch unklar.

Angesichts der bisher geringen Vielfalt in den Mietergremien sowie der geringen Teilnehmerzahl des Workshops zum Thema Vielfalt im Rahmen der Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte erkundigt sich Frau Dr. Droste, wie die WVB mit dem Thema der Repräsentation der Mietergremien umgehe. Frau Dr. Hamann erklärt, dass es hierzu noch keine weiteren Ideen gebe, die WVB sich dazu aber gerne beraten lasse.

TOP 7 | Sonstiges

Die nächste und letzte Sitzung dieser Wahlperiode findet am 12. Januar 2022 statt. Da auch diese Sitzung aller Voraussicht digital stattfinden muss, regt Herr Taheri ein Abschiedstreffen der Mitglieder des Fachbeirats in Präsenz an, sobald ein solches wieder möglich ist.

Rouzbeh Taheri
(Vorsitzender des Fachbeirats)

Dr. Maximilian Vollmer
(WVB, Protokoll)

Anlagen

- Präsentation „Bericht des Vorstands – 23. Sitzung des Fachbeirats“