

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark (CDU) und Herrn Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/12 763

vom 01. August 2022

über Auswirkungen des Outsourcings auf die Betriebskostenabrechnungen vermieteter Immobilien der Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat teilweise 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 degewo AG, GESOBAU AG, GEWOBAG AG, HOWOGE GmbH, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und WBM GmbH um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden von den genannten landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele externe Dienstleister wurden von den Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin für die Verwaltung und Unterhaltung von vermieteten Immobilien in den Jahren 2019 und 2020 beauftragt (bitte nach Wohnungsbaugesellschaften und Jahren getrennt angeben)?

Frage 2:

Mit welchen Arbeiten / Leistungen wurden die externen Dienstleister von den Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin für die Verwaltung und Unterhaltung von vermieteten Immobilien in den Jahren 2019 und 2020 beauftragt?

Antwort zu 1 und 2:

Die Verwaltung der vermieteten Immobilien der LWU wird durch die eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erbracht. Die Unterhaltung der Immobilien im Sinne der Instandhaltung und Instandsetzung ist nicht betriebskostenrelevant. Im Bereich der betriebskostenrelevanten infrastrukturellen Dienstleistungen (darunter fallen die Grün- und Gartenpflege, Graupflege, Hausreinigung und der Winterdienst) sowie Hauswartleistungen erfolgten in den Jahren 2019 und 2020 folgende Beauftragungen:

Innerhalb des degewo-Konzerns werden Dienstleistungen in den Bereichen Hausmeister, Hausreinigung und Grün-/Graupflege durch Mitarbeiter der 100%igen Tochtergesellschaft degewo Gebäudeservice GmbH erbracht. Betriebskostenrelevante Hausmeisterdienstleistungen werden im degewo-Konzern zu 100 % inhouse durch die Tochtergesellschaft degewo Gebäudeservice erbracht. Dienstleistungen in den Bereichen Hausreinigung sowie Grün- und Graupflege werden überwiegend durch die Tochtergesellschaft degewo Gebäudeservice GmbH erbracht (Hausreinigung: ca. 85 %, Grün- und Graupflege: ca. 75 %). Zusätzlich wurden für die Leistungen im Bereich der infrastrukturellen Dienstleistungen in den beiden Jahren fünf externe Firmen durch die degewo beauftragt.

Die GESOBAU AG hat in den letzten Jahren keine betriebskostenrelevanten Dienstleistungen an externe Dienstleister vergeben. Mit der Einführung des Hausmeistermodells wurden seit 2013 die Hausmeisterleistungen sukzessive wieder durch eigene, in der Tochtergesellschaft berlinwohnen Hausmeister GmbH beschäftigte, Hausmeister erbracht. Die GESOBAU AG hat 2019 insgesamt 156 externe Firmen mit Leistungen im Zusammenhang mit ihren Immobilien beschäftigt, in 2020 waren es 180 Vertragspartner.

Für den Bereich infrastrukturelle Dienstleistungen (darunter fallen die Grünpflege, Hausreinigung und der Winterdienst) wurden in den Jahren 2019 und 2020 durch die GEWOBAG zehn verschiedene Dienstleister beauftragt.

Die HOWOGE beauftragt externe Dienstleister für die Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung, Grünpflege und den Winterdienst.

Bei der WBM wurden externe Dienstleister für Hausmeisterleistungen bei circa 38 % ihrer Bestände beauftragt.

Im Jahr 2019 hat die STADT UND LAND insgesamt 49 externe Dienstleister für die Unterhaltung von vermieteten Immobilien in den Bereichen Hauswart, Gartenpflege, Gebäudereinigung beauftragt. Im Jahr 2020 hat die STADT UND LAND 44 externe Dienstleister beauftragt.

Frage 3:

Welche Kosten wurden hierfür jeweils auf die Betriebskostenabrechnungen umgelegt und welchen Anteil haben diese an den gesamten Betriebskosten (bitte nach Arbeiten / Leistungen mit den jeweiligen Kosten pro Jahr nach Wohnungsbaugesellschaften getrennt sowie die Durchschnittskosten angeben)?

Antwort zu 3:

Die Wohnungsbaugesellschaften haben die nachfolgenden Angaben zur Beantwortung der Frage gemeldet:

#### Degewo AG

Innerhalb des degewo-Konzerns werden Dienstleistungen in den Bereichen Hausmeister, Hausreinigung und Grün-/Graupflege durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der 100%igen Tochtergesellschaft degewo Gebäudeservice GmbH erbracht und auf die Betriebskosten umgelegt. Die degewo Gebäudeservice GmbH unterliegt dem Wettbewerb auf dem Markt. Da die einzelnen Dienstleistungen, wie oben dargestellt, vollständig bzw. überwiegend durch die degewo Gebäudeservice GmbH erbracht werden, können aus Gründen des Betriebs- und Geschäftsgeheimnisses zur Höhe der umgelegten Kosten keine Angaben erfolgen.

#### GESOBAU AG

Die abgerechneten Kostenarten, die von den externen Dienstleistern in den Jahren 2019 und 2020 erbracht wurden sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Kostenarten	Kosten je €/qm pro Monat (2019)	Kosten je €/qm pro Monat (2020)	Anteil an Gesamtkosten (2020)
Straßenreinigung	0,03	0,03	1%
Schneebeseitigung	0,04	0,03	1%
Müllabfuhr	0,21	0,21	8%
Hausreinigung	0,12	0,11	4%
Gartenpflege	0,09	0,10	4%
Strom/Beleuchtung	0,04	0,05	2%
Schornsteinreinigung	0,06	0,06	1%
Gemeinschaftsant./Kabel	0,11	0,09	3%
Sonstige Betriebskosten	0,03	0,03	1%
Aufzug	0,12	0,12	2%
Wasserver-/Entsorgung	0,47	0,50	20%
Heizung	0,61	0,57	19%
Warmwasser	0,28	0,28	9%
Grundsteuer, Versicherung u.a.	0,46	0,46	18%

### Gewobag AG

Die abgerechneten Kosten für die einzelnen Leistungsarten, die von externen Dienstleistern erbracht wurden, sind bei der Gewobag folgender Kostenübersicht zu entnehmen:

Kostenart	Kosten je €/qm pro Monat (2019)	Kosten je €/qm pro Monat (2020)	Anteil an Gesamtkosten in 2019	Anteil an Gesamtkosten in 2020
Schnee- und Eisbeseitigung	0,03 €	0,03 €	13,13 %	13,41 %
Hausreinigung	0,13 €	0,14 €		
Hauswart	0,11 €	0,11 €		
Gartenpflege	0,12 €	0,12 €		
davon Baummanagement/Baumkontrolle	0,003 €	0,005 €		

### HOWOGE GmbH

Die durch externe Dienstleister erbrachten Leistungen fließen bei der HOWOGE im Jahr 2019 mit 20 Cent und in 2020 mit 18 Cent in die Betriebskostenabrechnung ein.

### STADT UND LAND GmbH

Die abgerechneten Kostenarten, die von externen Dienstleistern erbracht wurden, sind bei der STADT UND LAND folgender Kostenübersicht zu entnehmen:

Kostenarten	Kosten je €/qm pro Monat (2019)	Kosten je €/qm pro Monat (2020)	Anteil an Gesamtkosten in 2019 (%)	Anteil an Gesamtkosten in 2020 (%)
Winterdienst	0,04	0,04	2,09	2,09
Gartenpflege	0,07	0,07	3,80	3,84
Gebäudereinigung	0,12	0,14	6,92	8,11
Hauswart	0,21	0,22	12,14	12,79

### WBM GmbH

Die umlagefähigen Hausmeisterleistungen bei der WBM in den Jahren 2019 und 2020, die von externen Dienstleistern erbracht wurden sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Kostenarten	Kosten je €/qm pro Monat (2019)	Kosten je €/qm pro Monat (2020)	Anteil an Gesamtkosten in 2019 (%)	Anteil an Gesamtkosten in 2020 (%)
Hausmeisterleistungen	0,12	0,12	5	5

Frage 4:

Welche Arbeiten / Leistungen (z.B. Hausmeisterservice) haben die Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin für die Verwaltung und Unterhaltung von vermieteten Immobilien in den Jahren 2019 und 2020 mit eigenen Mitarbeitenden erbracht? Welche Kosten wurden hierfür jeweils auf die Betriebskostenabrechnungen umgelegt und welchen Anteil haben diese an den gesamten Betriebskosten (bitte nach Wohnungsbaugesellschaften getrennt angeben)?

Antwort zu 4:

Die Wohnungsbaugesellschaften haben die nachfolgenden Angaben zur Beantwortung der Frage gemeldet:

#### Degewo AG

Eine Übersicht der Kostenarten in den Jahren 2019 und 2020 und deren Anteil an den gesamten Betriebskosten ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen\*:

Kostenart	Anteil an Gesamtkosten in 2019 (%)	Anteil an Gesamtkosten in 2020 (%)
Hausmeisterleistungen	5,7 %	5,8 %
Hausreinigung	4,6 %	5,2 %
Grün-/Gartenpflege	3,2%	3,5 %

\*Die Angaben zu den Kosten für die Leistungen der aufgeführten Kostenarten umfassen die Gesamtkosten. Die Leistungen wurden zum Teil durch externe Firmen erbracht, überwiegend jedoch durch die 100%-ige Tochtergesellschaft degewo Gebäudeservice GmbH

Bei der GESOBAU AG werden sowohl die Hausmeisterleistungen wie auch die Erfassung der objektkonkreten und mieterbezogenen Verbräuche durch GESOBAU-Töchter erbracht. Eine Übersicht der Kostenarten in den Jahren 2019 und 2020 und deren Anteil an den Gesamtkosten ist der nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Kostenart	Kosten je €/qm pro Monat (2019)	Kosten je €/qm pro Monat (2020)	Anteil an Gesamtkosten in 2020 (%)
Hausmeisterleistungen	0,10	0,10	4%
Verbrauchserfassung	0,03	0,03	1%

Bei der Gewobag AG wurden in den Jahren 2019 und 2020 eigenerbrachte Leistungen gemäß § 1 (1) BetrKV für die Erstellung der Heizkostenabrechnung gegenüber den Mieterinnen und Mieter erbracht. Der Anteil an den gesamten Betriebskosten in 2019 betrug 0,06 % und in 2020 einen Anteil von 0,07 %.

Bei der HOWOGE flossen die durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erbrachten Hauswartsleistungen mit 11 Cent (2019) und 13 Cent (2020) in die Betriebskostenabrechnung ein.

Bei der STADT UND LAND erfolgt keine Umlage der Kosten für die Hausmeisterleistungen durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den beiden Jahren.

In den Jahren 2019 und 2020 sind bei der WBM in circa 62% der Bestände Hausmeisterleistungen von eigenen Hausmeistern erbracht worden.

Betriebskostenumlagefähige Hausmeisterleistungen in den beiden Jahren und deren Anteil an den gesamten Betriebskosten sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Kostenarten	Kosten je €/qm pro Monat (2019)	Kosten je €/qm pro Monat (2020)	Anteil an Gesamtkosten in 2019 (%)	Anteil an Gesamtkosten in 2020 (%)
Hausmeisterleistungen	0,12	0,13	5	5

Berlin, den 18.08.2022

In Vertretung

Radziwill

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen