Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 17 822
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

# Schriftliche Anfrage

## der Abgeordneten Sibylle Meister (FDP)

vom 06. Februar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Februar 2019)

zum Thema:

## Planungs-, Bau- und Ausbildungskapazitäten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

und **Antwort** vom 26. Februar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Feb. 2019)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Sibylle Meister (FDP)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/17822
vom 06.02.2019
über Planungs-, Bau- und Ausbildungskapazitäten der landeseigenen 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 Stellungnahmen wurden von den Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie sind nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:
Welchen Kaufpreis leistete die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH für die Übernahme der KRAMER + KRAMER Bau- und Projektmanagement GmbH?

Antwort zu 1:
Die Angabe zum Kaufpreis unterliegt der Vertraulichkeit.

Frage 2:
An wie vielen Bauprojekten der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH war KRAMER + KRAMER seit der Übernahme mit Planungsleistungen beteiligt?
a) An wie vielen Neubauprojekten erfolgte eine Beteiligung?
b) An wie vielen Sanierungsprojekten erfolgte eine Beteiligung?

Antwort zu 2:
a. KRAMER + KRAMER ist in 12 Bauprojekte sowie in projektübergreifende Themen und in Schulbauprojekte involviert.
b. KRAMER+KRAMER wirkt bei der Vorbereitung der Sanierungen von 10 großen Schulen mit.

Frage 3:
Kam es in Folge der Übernahme bei der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH zu einer quantifizierbaren Kostenersparnis und falls ja, wie hoch fällt diese aus?
a) An wie vielen Neubauprojekten erfolgte eine Beteiligung?
b) An wie vielen Sanierungsprojekten erfolgte eine Beteiligung?

Frage 4:
Ist bei der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH seit der Übernahme eine Effizienzsteigerung bezüglich Planungs- und Bauzeiten zu verzeichnen?

Antwort zu 3 und 4:
Eine quantifizierbare Kostenersparnis ist erst nach Fertigstellung der Projekte feststellbar. Die Vergütung der üblicherweise am Markt einzukaufenden Projektsteuerungsleistungen kann unterschritten werden. Eine Effizienzsteigerung in der zielorientierten Abwicklung der etablierten Prozesse ist erkennbar.

Frage 5:
Erfolgte bei den anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ein ähnlicher Ausbau der Planungskapazitäten in Form von Übernahmen oder Personalaufbau? Falls ja, bitte die getroffenen Maßnahmen auflisten.

Antwort zu 5:
Die degewo hat eine Neubauabteilung mit kontinuierlichem Personalzuwachs aufgebaut. Ein Teil der Planungsleistungen wird von den degewo-Architekten in Eigenleistung erbracht. Der kontinuierliche Personalzuwachs innerhalb des degewo-Bereichs bauWerk ist auch zukünftig geplant.

Degewo führt die Neubaustrategie weiter, stellt eine frühzeitige Projektentwicklung auf eigenen Grundstücken sicher und führt eine konzeptionelle Projektentwicklung weiter.

Die anderen vier Gesellschaften haben keinen Ausbau der Planungskapazitäten in Form von Übernahmen vorgenommen.

Frage 6:
Verzeichnen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Kapazitätsengpässe bei Bauprojekten, wodurch Verzögerungen bei Bauleistungen entstehen?
a) Falls ja, bei wie vielen Bauprojekten verzögerte sich der Bauprozess?
b) Falls ja, worin waren die Verzögerungen begründet?
c) Falls ja, haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bereits Maßnahmen getroffen, um solchen Verzögerungen in Zukunft vorzubeugen, oder sind solche Maßnahmen geplant?

Antwort zu 6 a), b):

Auf Grund von steigenden Baukosten und überhöhten Angeboten in den Submissionen verlängern sich für einige Projekte die Ausschreibungszeiten. Kapazitätsengpässe in der Verfügbarkeit von Bauleistungen, aber auch schon von Kalkulationsleistungen in den Vergabeverfahren sind erkennbar. Bei einigen Vergabeverfahren müssen Verhandlungen neu geführt oder Ausschreibungen wiederholt werden, um ein wirtschaftlich vertretbares Angebot zu erzielen. Ein Rückgang zu der Anzahl der auf Ausschreibungen eingehenden Angebote im Bereich der Bauleistungen ist zu verzeichnen. In der Folge sind zeitaufwendige Neuausschreibungen, ggf. in Verbindung mit vorherigen Umplanungen notwendig. Zudem verzögern sich vereinzelt Bauleistungen durch fehlende Termintreue der ausführenden Firmen. Ergänzend gibt es weitere Sachverhalte, die den Bauprozess

verzögern können. Dazu gehören versteckte Schadstoffe, Zutrittsverweigerung von Mietern, Sturmschäden, Planungsänderungen, Vandalismus und Diebstahl oder auch verzögerte oder ausbleibende Leistungen von Vertragspartnern. Bis auf die Gewobag und HOWOGE können die Wohnungsbaugesellschaften keine Zahl von Bauvorhaben nennen, bei der ursächlich die Kapazitätsthematik identifizierbar für die Verzögerung ist.

Die Gewobag meldet 3, die HOWOGE 4 Projekte bei denen der Bauprozess verzögert ist.

Antwort zu 6 c):

Die Gesellschaften prüfen kontinuierlich, welche Ausschreibungsstrategie die größten Erfolgsaussichten hat und passen die Abläufe und die Veröffentlichungsmedien entsprechend an. Um Kapazitäten zu sichern, können Einzelmaßnahmen auch jahresübergreifend gebündelt werden, um mit interessanteren Volumina an den Markt zu gehen. Der Abschluss von Rahmenverträgen in geeigneten Gewerken sichert die Erbringung von Bauleistungen. Beschaffungsprozesse werden auf die Marktbedingungen angepasst und erstrecken sich über einen geplant längeren Bearbeitungszeitraum.

Frage 7:
Wie viele Ausschreibungen für Bauleistungen führten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Jahr 2018 durch? (Bitte zusätzlich Anzahl der Wohneinheiten angeben)
a) Wie viele Ausschreibungen entfielen dabei auf den Neubau?
b) Wie viele Ausschreibungen entfielen dabei auf den Ausbau?
c) Wie viele Ausschreibungen entfielen dabei auf Sanierungen?
d) Wie viele der Ausschreibungen führten zu keiner Vergabeentscheidung?

Antwort zu 7:
Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) führten im Jahr 2018 laut eigenen Angaben 1.333 Ausschreibungen mit Vergabeergebnissen durch.
Zu a)
255 Ausschreibungensverfahren entfielen auf den Neubau für die Errichtung von rd. 5.200 Wohneinheiten.
Zu b)
414 Ausschreibungensverfahren entfielen auf den Ausbau
Zu c)
471 Ausschreibungsverfahren entflielen auf die Umsetzung von Instandhaltungsmaßnahmen und z. B. auch Rahmenverträge für laufende Instandhaltung.
193 Ausschreibungensverfahren entfielen auf Sanierungsmaßnahmen für 6.809 Wohnungen
Zu d)
155 Ausschreibungensverfahren führten zu keiner Vergabeentscheidung

Frage 8:
Beteiligen sich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften an der Beseitigung des Fachkräftemangels in der Baubranche?
a) In welchem Umfang wurden in den Jahren 2013 bis 2018 Aus- und Weiterbildungsleistungen erbracht?
b) Auf welche Ausbildungsberufe und Gewerke entfallen die Aus- und Weiterbildungen?
c) Welche sonstigen Maßnahmen werden, bzw. wurden ergriffen?

Antwort zu 8:
Da jede landeseigene Wohnungsbaugesellschaft andere Schwerpunkte sieht, sind die Gesellschaften mit Ihren Maßnahmen einzeln dargestellt.

1. degewo:

a) In den gewerblichen Tochtergesellschaften wird in Handwerksberufen ausgebildet. Im degewo-Bereich bauWerk, in dem die Aktivitäten des Neubaus, der Sanierung sowie des kaufmännischen Projektmanagements bearbeitet werden, nehmen die Mitarbeiter regelmäßig an Weiterbildungsmaßnahmen teil.

b) Bei den gewerblichen Tochtergesellschaften wird derzeitig beispielsweise in den Bereichen Sanitär, Heizungs- und Klimatechnik ausgebildet.

Weiterbildungsaktivitäten beziehen sich auf Bauzeichner/innen, Architekten/innen, Ingenieure/innen und kfm. Angestellte in den Abteilungen Neubau, Sanierung und kaufm. Projektmanagement.

c) degewo bietet studentischen Aushilfen aus technischen Studiengängen die Möglichkeit, Praxiserfahrung in den Abteilungen Neubau, Sanierung und kaufm. Projektmanagement zu sammeln.

2. Die GESOABU prüft aktuell, ob ein duales bautechnisches Studium angeboten und begleitet werden kann.

3. Gewobag

Der Ausbildungsschwerpunkt liegt in der Bestandsbewirtschaftung. Sie bildet daher in den kaufmännischen Berufen aus.

4. HOWOGE

a) fördert die Weiterbildung und Personalentwicklung ihrer Mitarbeiter/innen, zudem kooperiert die HOWOGE mit allen Berliner Hochschulen in der Anstellung von Werkstudenten, durch themenspezifische Vorlesungen und Begleitung sowie Unterstützung von Semesterarbeiten.
b) Aus- und Weiterbildungen beziehen sich auf Immobilienkaufleute, Kaufleute für Büromanagement und duales Studium BWL mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft.
c) Als sonstige Maßnahmen ergreift die HOWOGE die Mitwirkung an der Berufsorientierung junger Menschen, indem sie auf Ausbildungsmessen ihre Ausbildungsberufe vorstellt und beim hauseigenen Bewerbertag Tipps zur Bewerbung gibt. Darüber hinaus werden Schülerpraktika angeboten. Bei der HOWOGE ist eine Ausbildung in Teilzeit möglich. Zur Vorbereitung auf die Berufsausbildung werden Praktika (z. B. zur Verbesserung der Sprachkenntnisse ausländischer Bewerber) angeboten.

5. STADT UND LAND:

Die Mitarbeiter, die mit Bauprojekten befasst sind, werden kontinuierlich in den Bereichen Projektmanagement, Baurecht und Bautechnik/Bauphysik, Umweltschutz, Mietrechtliche Belange bzgl. Modernisierung/Instandsetzung sowie Vergabe – und Vertragsrecht geschult. Zudem werden berufsbegleitende Weiterbildungen umgesetzt zum Fachkaufmann Einkauf sowie

- berufsbegleitendes Studium Wirtschaftsingenieurwesen (B.Eng)
- berufsbegleitendes Master-Studium Wirtschaftsrecht
- berufsbegleitendes Master-Studium Baumanagement

- berufsbegleitendes Master-Studium Real Estate Management

Es wurde ein Personal- und Mitarbeiterentwicklungskonzept aufgestellt und umgesetzt mit dem Schwerpunkt der Weiterqualifizierung von Quereinsteigern sowie bei STADT UND LAND ausgebildeten Mitarbeitern*innen zu Einkäufern für Bauleistungen und Bauprojekte. Damit reagiert die STADT UND LAND darauf, dass derzeit am Markt keine fertig ausgebildeten Fachkräfte rekrutierbar sind.

6. WBM:
a) Im genannten Zeitraum wurden zwei Auszubildende und vier duale Studenten*innen ausgebildet bzw. befinden sich noch in der Ausbildung. Ein Mitarbeiter hat ein berufsbegleitendes Studium abgeschlossen und ein Mitarbeiter belegt aktuell einen Lehrgang zur Meistervorbereitungen.
b) Aus- und Weiterbildungsberufe entfallen auf:
Ausbildung: Elektroniker für Gebäude- und Infrastruktursysteme
Duales Studium: Bauingenieurwesen, technisches Facility Management, Energie- und Umwelttechnik
Berufsbegleitend: Facility Management, Meistervorbereitung Elektroniker
c) In 2019 werden zwei duale Studiengänge angeboten, Bauingenieurwesen und Versorgungs- und Gebäudetechnik. Regelmäßig nehmen die Mitarbeiter*innen an Weiterbildungsseminaren teil, um ihr Wissen zu erweitern und aktuell zu halten.

Berlin, den 26.02.19

In Vertretung

Scheel
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen