

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 16. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Juni 2025)

zum Thema:

Gewobag holt die Hausmeister zurück

und **Antwort** vom 2. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. Juli 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22970
vom 16. Juni 2025
über Gewobag holt die Hausmeister zurück

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 (LWU) degewo AG (degewo), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) und die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Tätigkeitsbereiche umfasst die neugegründete Hauswart Plus Servicegesellschaft mbH der Gewobag?

Antwort zu 1:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Der Gegenstand der Gesellschaft ist im Gesellschaftsvertrag definiert, welcher im Handelsregister hinterlegt ist. Die HausWart Plus Servicegesellschaft mbH dient der Erbringung von Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien, ausgenommen solche gemäß § 34 c GewO und eigene zulassungspflichtige

handwerkliche Tätigkeiten. Insbesondere wird die HausWart Plus Servicegesellschaft mbH Hauswartdienstleistungen für die Gewobag erbringen.“

Frage 2:

In welchen Quartieren wird die HausWart Plus Servicegesellschaft mbH zunächst aktiv?

- a) Wie kam die Auswahl zustande?
- b) Inwiefern werden ab Juli 2026 sämtliche Gewobag-Quartiere durch die HausWart Plus Servicegesellschaft betreut?

Antwort zu 2, 2 a) und 2 b):

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die HausWart Plus Servicegesellschaft mbH wird im Rahmen des Pilotprojektes ab dem 01.07.2025 Hauswartdienstleistungen in den Quartieren Mühlenviertel, Thälmannpark, Quäkerstraße, Rollbergesiedlung, Waterkant und Tegel-Süd sowie in Streubeständen in Pankow übernehmen. Die Auswahl erfolgte mit dem Ziel einer für den Wohnungsbestand der Gewobag repräsentativen Zusammensetzung, beispielsweise unter Berücksichtigung von unterschiedlichen Baualtersklassen, Wohnanlagen und sozialökonomischen Rahmenbedingungen.

Ab dem 01.07.2027 soll die HausWart Plus Servicegesellschaft mbH die Hauswartdienstleistungen für den Gesamtbestand der Gewobag übernehmen.“

Frage 3:

Inwiefern wird die Zusammenarbeit der Gewobag mit dem Unternehmen Fletwerk GmbH, die bisher Hauswartdienste und Kleinreparaturmanagement bei der Gewobag übernahm, vollständig beendet?

- a) Inwiefern wurde die vertragliche Vereinbarung zwischen Gewobag und Fletwerk vorzeitig beendet?
- b) Inwiefern mussten finanzielle Leistungen seitens der Gewobag erbracht werden, um die Zusammenarbeit mit Fletwerk zu beenden?

Antwort zu 3, 3 a) und 3 b):

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Zur Ausgestaltung von Vertragsverhältnissen kann aus Gründen der Vertraulichkeit keine Auskunft gegeben werden.“

Frage 4:

Inwiefern leistete der Senat finanzielle Unterstützung für die Gründung der HausWart Plus Servicegesellschaft? Welchen Umfang betragen diese?

Antwort zu 4:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die HausWart Plus Servicegesellschaft mbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Gewobag AG. Eine finanzielle Unterstützung durch den Senat ist nicht erfolgt.“

Frage 5:

In vielen Quartieren der Gewobag herrscht großer Unmut über die Situation des Mieterservice und Hauswarttätigkeiten sowie bei Sicherheit und Sauberkeit. Welche Maßnahmen plant die Gewobag über die Gründung einer HausWart Servicegesellschaft hinaus, um die Situation für die Mieter*innen zu verbessern?

Antwort zu 5:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die pauschale Behauptung, es „herrsche in vielen Quartieren großer Unmut über die Situation des Mieterservice und Hauswarttätigkeiten sowie bei Sicherheit und Sauberkeit“ weist die Gewobag zurück. Die Gewobag bewirtschaftet insgesamt ca. 75.000 Wohnungen berlinweit in Quartieren bzw. Beständen mit unterschiedlichen Herausforderungen, die aufgrund sich rasant entwickelnder Rahmenbedingungen eine große Dynamik haben. Hier spiegeln sich insbesondere gesamtgesellschaftliche Phänomene, wie beispielsweise die zunehmende Vermüllung mit allen das Stadtbild prägenden Folgen. Den konkreten Herausforderungen in einzelnen Quartieren begegnet die Gewobag mit jeweils geeigneten Maßnahmen im Rahmen ihrer auch gesamtgesellschaftlichen Verantwortung und der ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten. Dabei steht die Kundinnen- und Kundenorientierung im Fokus. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Quartiersentwicklung fortgeschrieben und umgesetzt, auch mit dem Ziel der nachhaltigen Nachbarschaftsentwicklung bzw. –stabilisierung. Selbstverständlich wird auch der Kundinnen- und Kundenservice stetig weiterentwickelt. Dazu zählt auch die Gründung der HausWart Plus Servicegesellschaft mbH.“

Frage 6:

In den vergangenen Jahren waren einige Inhouse-Lösungen in Bereichen wie Service, z.B. die HausWart Plus Servicegesellschaft, Anlagentechnik, wie z.B. der aluta Wärmetechnik, oder bei der Wärmelieferung, wie z.B. die Gewobag ED oder Howoge Wärme GmbH, zu beobachten. In welchen Bereichen fanden seit 2016 bei den einzelnen LWU Inhouse-Lösungen eine Anwendung? (Bitte nach Unternehmen einzeln auflisten und unter Nennung der Gesellschaften jeweils kurz die Aufgaben beschreiben!)

- a) Inwiefern sind weitere Inhouse-Übernahmen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen in den kommenden Jahren bis 2030 geplant? (Bitte nach Unternehmen getrennt auflisten!)

Antwort zu 6 und 6 a):

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag hat seit 2016 über die HausWart Plus Servicegesellschaft mbH hinaus keine weiteren Gesellschaftsgründungen zum Insourcing von Dienstleistungen vorgenommen.

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wird grundsätzlich mit dem Gesellschafter sowie den zuständigen Gremien festgelegt.“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Für die GESOBAU übernimmt die berlinwohnen Hausmeister GmbH seit 2014 inhouse die Hausmeisterdienstleistungen. Bis 2021 wurde dieses Modell schrittweise vom Märkischen Viertel auf die gesamten Bestände der GESOBAU ausgeweitet. Das Leistungsspektrum beinhaltet die typischen Hausmeisterdienstleistungen von der Verkehrssicherung bis zu Kleinstreparaturen. Teilweise werden zusätzlich Reinigungsdienstleistungen erbracht.

Weiterhin wurde die berlinwohnen Messdienste im Jahr 2016 insbesondere für die Messung und Abrechnung des Wärme- und Wasserverbrauchs von Wohn- und Gewerbeimmobilien gegründet.

Zudem erfolgt seit 2018 eine Ausstattung mit Rauchwarnmeldern.

Aktuell existieren keine konkreten Planungen für weitere Inhouse-Übernahmen.“

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Seit dem Jahr 2016 erfolgten keine Inhouse-Lösungen im Sinne der Anfrage, wie z.B. Hauswartdienstleistungen, Kleinreparaturmanagement oder anderweitige Mieterservices. Insbesondere der Hauswartservice wird bereits seit vielen Jahren stabil durch eine konzerneigene bzw. Inhouse- Lösung im Bereich des Facility Managements ausgeführt. Ausgewählte Leistungen der direkten Mieterbetreuung wurden in einen eigenen Zentralen Kundenservice überführt und damit weiter professionalisiert. Aktuell wird geprüft, eine weitere Inhouse-Lösung für die eventuelle Einführung eines Mieterstrommodells zu schaffen. Inhouse-Übernahmen in den kommenden Jahren bis 2030 sind nicht geplant.“

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Bei degewo fanden seit 2016 Inhouse-Lösungen in den folgenden Bereichen Anwendung:

Gesellschaft	Aufgaben
degewo netzWerk GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • Energieerzeugung und Lieferung Wärme • Energieerzeugung und Lieferung Strom (BHKW und PV) • Energiemanagement • Heizkostenabrechnung • Aufbau digitaler Infrastrukturen (Glasfaser und Breitbandkabel) • Erprobung von Lösungen rund um technische Gebäudeinfrastruktur, z.B. Ladeinfrastruktur, Aufzugsmanagement, Steuerung und Regelung von Heizanlagen
degewo Gebäudeservice GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • Hausmeisterservice • Unterhaltsreinigung • Grün-/Grau-Pflege und Winterdienst

Bei der in der Frage erwähnten Gesellschaft aluta Wärmetechnik GmbH sowie auch bei gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH wird ausschließlich beziehungsweise überwiegend Drittgeschäft generiert, weshalb sie in der Tabelle nicht aufgeführt sind.

Die Leistungserbringung durch Tochtergesellschaften im Bestand wird bei degewo kontinuierlich analysiert und bedarfsorientiert ausgeweitet. Insbesondere in den Bereichen der Energieerzeugung, der Digitalisierung sowie bei Handwerkerleistungen wird eine Ausweitung der Inhouse-Leistungen in den kommenden Jahren zur Sicherung der Ressourcen und der Kosten angestrebt.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Der Hausmeisterservice als Eigenleistung ist seit der Unternehmensgründung ein wichtiger Teil der HOWOGE-Unternehmensstrategie. Im Gesamtbestand der HOWOGE kümmern sich nahezu

300 Hausmeisterinnen und Hausmeister, Kiezhelferinnen und Kiezhelfer sowie Concierges täglich um Ordnung, kleinere Reparaturen sowie Sicherheit und Sauberkeit im Quartier und dienen als Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für die Mietenden.

Die HOWOGE ist davon überzeugt, dass guter Service vor Ort am besten funktioniert, wenn man ihn selbst in der Hand hat. Zudem können wir Kosten langfristig besser kontrollieren und im Sinne unsere Mieterinnen und Mieter unabhängiger von Marktpreisen agieren. Dementsprechend ist es das Ziel der HOWOGE, das Leistungsspektrum im Rahmen der Eigenleistungsstrategie weiter auszubauen.

Bereits im Jahr 2023 wurde die HOWOGE Reinigung GmbH gegründet. Rund 170 eigene Reinigungskräfte übernehmen mittlerweile die Hausreinigung in ca. 2.900 HOWOGE-Gebäuden mit etwa 50.000 Wohnungen. Zum Jahreswechsel 2025/26 werden fast 90 Prozent der HOWOGE-Bestandsgebäude in Eigenleistung gereinigt. Dazu gehört auch eine HOWOGE-eigene Wäscherei für Wischmopps, Wischlappen, etc.

Im August 2024 hat die HOWOGE darüber hinaus die ATOZ Facility Solutions GmbH als Pauschaldienstleister erworben und in den Konzern integriert. Damit kümmern sich derzeit rund 160 Mitarbeitende um die Wartung und Instandsetzung in HOWOGE-Beständen. Zu den Schwerpunkten gehören die Gewerke Elektro, Sanitär, Tischler, Fliesenleger, Maler und Heizung. Die ATOZ wird schrittweise weitere Bestände der HOWOGE in die Betreuung übernehmen mit dem Ziel, bis 2030 für rund 80% des Wohnungsbestandes diese Dienstleistungen in Eigenleistung zu erbringen.

Damit beschäftigt die HOWOGE insgesamt mehr als 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Pflege und Instandhaltung unseres Bestandes. Ziel ist es, die Eigenleistungen in weiteren Gewerben weiter auszubauen.“

Die WBM hat keine gesonderten Gesellschaftsgründungen zum Insourcing von Dienstleistungen vorgenommen. Im Wesentlichen werden Dienstleistungen im Leistungsspektrum des Hauswartservices seit mehreren Jahren stabil durch eine konzerneigene Lösung im Bereich des Facility Managements ausgeführt.

Berlin, den 02.07.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen