

An

**Sebastian Scheel**, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen

**Dr. Matthias Kollatz**, Senator für Finanzen

**Elke Breitenbach**, Senatorin für Integration, Arbeit und Soziales

**Anke Brummer-Kohler**, Aufsichtsratsvorsitzende der Gewobag AG

Alle weiteren **AR-Mitglieder** der Gewobag AG

**Snezana Michaelis**, Vorstand Gewobag AG

**Markus Terboven**, Vorstand Gewobag AG

**Dr. Ulrike Hamann**, Vorstand WVB

**Volker Härtig**, Vorstand WVB

09. Juni 2021

## **Fremdvergabe von Hausmeister- und Reinigungsleistungen bei der Gewobag AG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns an Sie mit der aktuellen Thematik zur Fremdvergabe von Dienstleistungen. Zu Beginn der 2000er Jahre standen die landeseigenen Wohnungsunternehmen unter einem enormen Kostendruck: Strukturen sollten schlanker und effizienter, die Unternehmen wirtschaftlicher werden, damit das Land Berlin möglichst keine Kapitalaufstockungen oder Liquiditätshilfen zur Verfügung stellen sollte. Unter diesem Eindruck organisierten sich die landeseigenen Wohnungsunternehmen um, veräußerten Bestände, und gliederten fast alles aus, was nicht direkt zur Verwaltung des eigenen Bestands gehörte aus. Was vorher klassischerweise zur Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes dazugehörte, nämlich Hausmeisterdienstleistungen und Reinigungsleistungen wurde nunmehr unter dem Argument der Kosteneinsparung und Effizienz ausgegliedert. Einige landeseigene Wohnungsunternehmen gingen dabei den Weg, eigene Tochterunternehmen zu gründen, andere vergaben die zu leistenden Dienstleistungen komplett an Fremdfirmen.

Die Gewobag verkaufte im Rahmen einer solchen Umstrukturierung im Jahr 2011 ihr Hausmeister-Tochterunternehmen Gewobag HS an die Firma fletwerk. Bei fletwerk handelt es sich um ein gemeinsames Unternehmen der Firmen Gegenbauer, B&O sowie 3B. Alle drei Unternehmen sind auch eigenständig am Markt, sowohl für private als auch landeseigene Wohnungsunternehmen, mit Reinigungsleistungen, mit Hausmeister- und Handwerkerdienstleistungen, aktiv. Die Aus-

gliederung der ehemaligen Gewobag HS hatte direkte negative Auswirkungen auf die Beschäftigten, die sich bis heute fortsetzen. Zwar wechselten alle Hausmeister\*innen aus der Gewobag HS zu fletwerk, für sie galt aber nicht mehr der Flächentarifvertrag der Wohnungswirtschaft.

Mit den Haustarifverträgen, die ver.di mit fletwerk abschließen konnte und die über die Jahre hinweg zwar immer weiter verbessert wurden, konnten die Beschäftigten allerdings nie wieder das Niveau des alten Tarifgefüges erreichen. Damit ist nicht nur der Verdienst, sondern auch die Arbeitszeit, der Urlaub, die arbeitsrechtliche Sicherheit und die Sonderzahlungen schlechter. Es zeigt sich auch hier: Ausgliederung mit dem Argument der Kosteneinsparung findet immer auf dem Rücken der Beschäftigten statt.

Das Outsourcing der Hausmeister\*innen sowie Reinigungsleistungen, hatte aber nicht nur negative Auswirkungen auf die Beschäftigten. Die Mieter\*innen stellten im Laufe der Zeit einen deutlich schlechteren Service bei der Mängelbeseitigung und steigenden Betriebskosten fest. Dies belegen die Beschwerden aus nahezu allen Beständen der Gewobag:

- So werden Aufgaben, z. B. Reinigung, oftmals nicht ausreichend nach gültigem Leistungsverzeichnis durchgeführt.
- Viele Arbeitsgänge müssen oftmals wiederholt werden, weil sie nicht dem vorgegebenen Leistungsverzeichnis entsprechen.
- Wir nehmen eine geringe Qualität eingesetzter Arbeitsmittel/Materialien wahr.
- Ein erhöhtes Müllaufkommen führt bereits in den meisten Wohnungsbeständen zu Rattenplagen, die nur mittels aufwendiger und teurer Schädlingsbekämpfung eingedämmt werden können. Dies geht wiederum zu Lasten der Betriebskosten.
- Die schlechte Erreichbarkeit der Hausmeister\*innen führt zu großem Unmut.
- Die Mieter\*innen sind ständig wechselndem Personal ausgesetzt.

Dass die Fremdvergabe von Dienstleistungen zu niedrigeren Betriebskosten geführt hätte, ist nach unserer Auffassung falsch. Niedrigere Arbeitskosten durch den Ausstieg aus dem Flächentarifvertrag werden durch die Kosten des unternehmerischen Gewinns mehr als kompensiert. Insbesondere private Wohnungsunternehmen wie Deutsche Wohnen und Vonovia haben darin einen zusätzlichen Geschäftszweig mit zusätzlicher Einnahmequelle - in diesem Fall durch Outsourcing - erkannt. Aber auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen, die Tochterunternehmen für die wohnungsnahen Dienstleistungen gegründet haben, gehen ähnlich vor. Auch hier wird an diese Dienstleistungen die Profitlogik angelegt. Eine Strategie, die im Sinne der Beschäftigten zu besseren Arbeitsbedingungen und im Sinne der Mieter\*innen zu erhöhter Qualität sowie niedrigen Betriebskosten führt, darf also nicht ausschließlich darauf ausgelegt sein, die Dienstleistungen wieder in das Unternehmen zu integrieren. Sie muss vielmehr zeigen, dass landeseigene Unternehmen auch in diesem Bereich gemeinwohlorientiert arbeiten.

Gute Arbeitsbedingungen und gute Wohnverhältnisse sollten selbstverständlich sein – sowie eine Mieter\*innenmitbestimmung auf Augenhöhe. Unsere Überlegungen und Forderungen richten wir deswegen an Sie als Vertreter\*innen des Landes Berlin sowie an die Mitglieder des Aufsichtsrats sowie den Vorstand der Gewobag und der WVB.

Wir fordern Sie auf, die mieternahen Dienstleistungen wieder ins Unternehmen zu integrieren. Alle Beschäftigten sollen dabei übernommen und wieder nach dem Flächentarif der Wohnungswirtschaft bezahlt werden.

Weiterhin fordern wir:

- Mit einer Reintegration der Hausmeister- und Reinigungsdienstleistungen soll auch eine Stärkung der Mitbestimmungsrechte der Beschäftigten einhergehen.
- Eine umfassende Mieter\*innenmitbestimmung bei der Aufstellung und regelmäßigen Überarbeitung der Leistungsverzeichnisse, angepasst an die unterschiedlichen Bedürfnisse in den Quartieren und Mietobjekten, siehe auch sogenannte "Streubestände"
- Die Zusammenarbeit von Mieter\*innenräten und Betriebsräten für die Demokratisierung des Wohnungswesens und einen Ausbau der Gemeinwohlorientierung landeseigener Wohnungsunternehmen.
- Quartier- und objektbezogene Hausmeister\*innen, die einen festen Bestand haben und für die Mieter\*innen vor Ort Ansprechpartner\*innen sind.
- Die Reintegration der Hausmeister- und Reinigungsdienstleistungen soll dann in der Gewobag gemeinwohlorientiert und nicht profitorientiert betrachtet werden.

Zur konkreten Umsetzung schlagen wir einen Runden Tisch mit den Senatsverwaltungen und der Gewobag, den Mieter\*innenvertreter\*innen und den Beschäftigtenvertreter\*innen noch in diesem Jahr vor.

Mit freundlichen Grüßen

Bündnis "kommunal und selbstverwaltet Wohnen (kusWo)"  
Mierrat Gewobag  
ver.di Berlin-Brandenburg, Fachbereich besondere Dienstleistungen  
Berliner Mieterverein e.V.