

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Helin Evrim Sommer, Dr. Gesine Löttsch, Lorenz Gösta Beutin, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/17279 –**

Organisation der Sparte Facility Management bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Vorbemerkung der Fragesteller

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist Eigentümerin von rund 36 000 Wohnungen (vgl. Unternehmensbroschüre, S. 7, www.bundesimmobilien.de/6946569/unternehmensbroschure-deutsch.pdf, Stand: Mai 2019). Seit 1. Juli 2012 wird ein Großteil davon (rund 20.000 Wohnungen) durch eine externe Wohnungsverwaltung betreut (vgl. Antwort zu Frage 11 der Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage auf Bundestagsdrucksache 19/6508). Der übrige Wohnungsbestand wird vom Bereich Wohnen in der Sparte Facility Management verwaltet. Mitte 2015 hat ein Konsortium aus TREUREAL und BauGrund das Property Management von 12 560 Wohnungen für drei Jahre übernommen. Dieser Auftrag umfasste die gesamte kaufmännische und technische Betreuung der Wohnungsbestände sowie die Vermietung (vgl. www.rohmert-medien.de/news/treureal-und-baugrund-sichern-sich-gros-auftrag-der-bundesanstalt-fur-immobilienaufgaben,137242.html und www.immobilienzzeitung.de/1000024093/treureal-und-baugrund-verwalten-ueber-12-000-bi-ma-wohnungen). Nach Auslaufen der Verträge Mitte 2018 wurden diese nach Vermutung der Fragestellerinnen und Fragesteller verlängert, da das Konsortium weiterhin als Verwalter für die BImA tätig ist (vgl. www.treureal-baugrund.de/).

Nach Einschätzung der Fragestellerinnen und Fragesteller müssten diese verlängerten Verträge mit den externen Dienstleisterinnen und Dienstleistern demnächst erneut auslaufen. In dem Zusammenhang möchten die Fragestellerinnen und Fragesteller wissen, welche Überlegungen zur Fortführung der Wohnungsverwaltung von der Bundesregierung angestellt werden.

1. Wie sieht die aktuelle Organisationsstruktur der Sparte Facility Management bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) aus?

Die Sparte Facility Management ist aktuell in eine Zentrale und zehn Hauptstellen gegliedert. Während die Zentrale übergeordnete und steuernde Aufgaben übernimmt, sind die Hauptstellen für die Betreuung der Liegenschaften vor Ort in den Bereichen Gewerbe, Dienstliegenschaften und Liegenschaften der Bundeswehr zuständig.

2. Gibt es Überlegungen, die Sparte Facility Management bei der BImA umzustrukturieren?

Wenn ja, mit welchem Ziel, und wie wird die zukünftige Struktur aussehen?

Die organisatorische Weiterentwicklung der Sparte Facility Management erfolgte zum 1. Januar 2020. Dabei wurde der Bereich der Wohnraumbewirtschaftung als „Projekt Wohnen“ herausgelöst und soll demnächst in einer eigenen Sparte gebündelt werden. Über die genaue Struktur der neuen Wohnungssparte ist noch nicht final entschieden.

Weitere Überlegungen zu Umstrukturierungen in der Sparte Facility Management gibt es derzeit nicht.

3. Wie sieht, sofern es Überlegungen zur Umstrukturierung der Sparte Facility Management bei der BImA gibt, der Zeitplan der Umstrukturierung aus?

Die laufende organisatorische Anpassung der Sparte Facility Management durch die Ausgliederung der Wohnraumbewirtschaftung soll zum 1. Juli 2020 abgeschlossen sein.

4. Wie viele Beschäftigte gibt es derzeit in der Sparte Facility Management?

Derzeit sind in der Sparte Facility Management 3.205 Personen beschäftigt.

- a) Wie viele davon sind Beamte?

In dieser Sparte stehen 333 Personen in einem Beamtenverhältnis, wovon elf Personen an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) abgeordnet sind.

- b) Wie sieht die Altersstruktur aus?

Das durchschnittliche Alter in der Sparte Facility Management liegt bei 49,2 Jahren.

Die Altersstruktur stellt sich wie folgt dar:

	Gruppe	Anzahl	Durchschnitt
1.	B-Besoldung	5	60,56
2.	AT – Beschäftigte	2	53,76
3.	A – Besoldung	317	54,97
4.	Tarifbeschäftigte	2.587	47,73

	Gruppe	Anzahl	Durchschnitt
5.	Abordnung von externen Beamtinnen und Beamten	11	58,11
6	Personalgestellte Tarifbeschäftigte	283	55,55
	Gesamt	3.205	49,20

5. Wie viele Beschäftigte gibt es derzeit im Bereich Wohnen der Sparte Facility Management?

a) Wie viele davon sind Beamte?

Die Fragen 5 und 5a werden zusammen beantwortet.

Es wird zunächst auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

Im Projekt Wohnen werden derzeit 279 Beschäftigte eingesetzt, von denen 24 Beamtinnen und Beamte der BImA sind. Hinzu kommt eine Beamtin, die an die BImA abgeordnet ist.

b) Wie sieht die Altersstruktur aus?

Der Altersdurchschnitt im Projekt Wohnen liegt bei 51,89 Jahren.

Die Altersstruktur im Projekt Wohnen stellt sich wie folgt dar:

	Gruppe	Anzahl	Durchschnitt
1.	AT – Beschäftigte	1	56,03
2.	A – Besoldung	24	54,51
3.	Tarifbeschäftigte	253	51,59
	Abordnung von externen Beamtinnen und Beamten	1	58,11
	Gesamt	279	51,89

6. Wie sind die Beschäftigten tariflich eingruppiert (bitte nach Besoldungsgruppen bzw. Entgeltgruppen, Entgeltstufen und Qualifikationen aufschlüsseln)?

Die derzeitige Aufteilung nach Entgeltgruppen in der Sparte Facility Management und im Projekt Wohnen stellt sich wie folgt dar:

	Facility Management					Wohnen				
	Höherer D.	Gehobener D.	Mittlerer D.	Einfacher D.	Gesamt	Höherer D.	Gehobener D.	Mittlerer D.	Einfacher D.	Gesamt
B4						1				1
B2	6				6					
A16	7				7					
AT (B1)	1				1					
E15UE	1				1					
A15	14				14					
E15	5				5					
A14	12				12	2				2
E14	11				11	2				2
A13h	4				4					
E13	27				27	4				4
A13g		49			49		3			3
E13		31			31					
A12		77			77		9			9
E12		98			98		1			1
A11		86			86		7			7
E11		285			285		8			8
A10		56			56		3			3
E10		351			351		8			8
A9g		3			3					
E9C		303			303		32			32
E9b		110			110		12			12
A9m+Z			2		2					
A9m+Z			4		4					
E9a			98		98			8		8
A8			3		3			1		1
E8			68		68					
A7			9		9					
E7			108		108			5		5
A6m			1		1					
E6			782		782			103		103
A6e				1	1					
E5			432		432			61		61
A5				1	1					
E4				33	33				7	7
E3			7	57	64			1	1	2
E2				62	62					
	88	1449	1514	154	3205	9	83	179	8	279

7. Wie viele Beschäftigte sind in welcher Sparte jeweils mit dem Ankauf und der Verwaltung von Belegungsbindungen und mit dem Wohnungsneubau für Bundesbedienstete beschäftigt?

Für die Beschaffung und Verwaltung von Belegungsrechten an Wohnungen im Eigentum Dritter ist die Sparte Verwaltungsaufgaben zuständig. Hier sind derzeit 23 Beschäftigte tätig.

Im Bereich des Wohnungsneubaus setzt die BImA derzeit 24 Beschäftigte ein, die der Sparte Portfoliomanagement zugeordnet sind.

8. Welche Ziele verfolgt die BImA im Bereich Belegungsbindungen und Wohnungsneubau in den kommenden Jahren, und welcher Personalaufwuchs ist dafür an welcher Stelle geplant?

Falls kein Aufwuchs geplant ist, wie sollen die Ziele mit dem aktuellen Personal erreicht werden?

Gegenstand und Ziel der Wohnungsfürsorge des Bundes ist es, seinen Bediensteten am Dienort oder in dessen Einzugsbereich angemessenen, bezahlbaren und bei Bedarf barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Der genaue Wohnungsfürsorgebedarf des Bundes wird dabei unter Berücksichtigung möglicher perspektivischer Entwicklungen auf der Grundlage von Meldungen der Ressorts und der Erkenntnisse der BImA sowie unter Beachtung des jeweiligen regionalen Umfelds regelmäßig ermittelt und fortgeschrieben.

Die Deckung des Wohnungsfürsorgebedarfs erfolgt zunächst durch die Wohnungen im Eigentum der BImA. In diesem Rahmen beabsichtigt die BImA, auf eigenen Flächen 6.000 bis 8.000 neue Wohnungen zu errichten. Die Umsetzung hängt dabei maßgeblich davon ab, inwieweit die Kommunen das erforderliche Planungsrecht schaffen.

Darüber hinaus wird der Wohnungsfürsorgebedarf durch den gleichfalls an den Ergebnissen der Bedarfsermittlung orientierten Ankauf von Belegungsrechten an Wohnungen im Eigentum Dritter gedeckt.

Zur Gewährleistung der Bezahlbarkeit der Mieten gilt für BImA-eigene Wohnungen unmittelbar der die Miethöhe begrenzende Haushaltsvermerk Nr. 60.4 zu Kapitel 6004 Titel 121 01 des Bundeshaushaltsplans. Auch die Miete für Bundesbedienstete in den Belegungsrechtswohnungen soll sich grundsätzlich hieran ausrichten. Um dies zu gewährleisten, kann die BImA Vereinbarungen zur Festlegung der Mieten für Bundesbedienstete mit dem Dritteigentümer schließen und erforderlichenfalls Ausgleichzahlungen vereinbaren.

Durch die Vereinbarung von Belegungsrechten an noch entstehenden Neubauten im Zusammenhang mit dem Verkauf von entbehrlichen Liegenschaften sowie den Erwerb von Genossenschaftsanteilen an Wohnungsbaugenossenschaften zur Sicherung von Belegungsrechten an Wohnungen mit angemessenen Mieten ist die BImA ferner bestrebt, das Angebot an Wohnungen für Bundesbedienstete bedarfsgerecht auszuweiten.

Die Wohnungsfürsorge gewann bereits mit den Zielen im Koalitionsvertrag in 2018 erheblich an Bedeutung. In diesem Zusammenhang hat die BImA in der Sparte Verwaltungsaufgaben im Bereich der Wohnungsfürsorge ihren Personalbestand seit Ende 2018 sukzessive um vier Beschäftigte aufgestockt. Darüber hinaus sollen kurzfristig noch weitere zwei Beschäftigte für die Aufgabe gewonnen werden.

Im Bereich der Steuerung des Wohnungsneubaus hat die BImA aktuell weitere 24 Beschäftigte eingesetzt.

Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 7 verwiesen.

9. Welche Verträge bestehen zwischen der BImA und den Dienstleistungsunternehmen zur Wohnungsverwaltung (bitte Laufzeiten, Umfang, Inhalt der Leistungen und Kosten angeben)?

Derzeit werden rund 17.000 Wohnungen durch externe Dienstleister verwaltet. Der Bestand ist in neun Lose aufgeteilt. Zu jedem einzelnen Los besteht aktuell ein Objektverwaltungsvertrag. Dieser sieht grundsätzlich vor, dass der jeweili-

ge Dienstleister die Verwaltung des Portfolios nach den Geschäftsprozessen der BImA vollumfänglich verwaltet. Der Dienstleister ist danach verpflichtet, sämtliche für den Betrieb und die Verwaltung des Objekts erforderlichen Leistungen zu erbringen. Der Vertrag umfasst die gesamte kaufmännische und technische Betreuung der Wohnungsbestände. Dabei wurden der BImA tiefe Eingriffsmöglichkeiten vorbehalten. Die Tätigkeiten der Buchhaltung wurden nicht ausgelagert. Der Dienstleister ist in diesem Bereich ähnlich dem eigenen Personal lediglich für die vorbereitenden Arbeiten (Vorerfassung im SAP-System der BImA; Erstellung der Buchungsbelege) zuständig.

Die vereinbarte Vertragslaufzeit beträgt drei Jahre und umfasst eine zweimalige Verlängerungsoption um jeweils ein Jahr. Die Laufzeit der aktuellen Verträge begann am 1. Juli 2015 und endet zum 30. Juni 2020.

Die Dienstleister erhalten für die Erfüllung der in dem Objektverwaltungsvertrag vereinbarten Pflichten und Leistungen ein Honorar je nach Los zwischen 23 Euro und 35,55 Euro pro Einheit/Monat. Dabei werden 20 Prozent der oben genannten vereinbarten Vergütung nur bei Erreichen von im Voraus festgelegten Werten/Zielen fällig.

10. Wie viele Beschäftigte sind derzeit über die Dienstleistungsunternehmen im Auftrag der BImA tätig?

Wie sieht die Altersstruktur aus?

Derzeit werden über die Dienstleistungsunternehmen im Rahmen des Objektverwaltungsvertrages 72 Mitarbeiter beschäftigt.

Zu der Altersstruktur können diesseits keine Angaben gemacht werden. Es werden keine Informationen zur Altersstruktur der Beschäftigten der Dienstleister vorgehalten.

11. Wie sind die Beschäftigten tariflich eingruppiert (bitte nach Besoldungsgruppen bzw. Entgeltgruppen, Besoldungsstufen bzw. Entgeltstufen und Qualifikationen aufschlüsseln)?

Die dienstleisterinternen Vertragsmodalitäten, insbesondere die Bezahlung der einzelnen Beschäftigten sind der BImA nicht bekannt.

12. Zu welchem Datum laufen die Verträge mit den in der Vorbemerkung der Fragesteller genannten Unternehmen aus?

Es wird auf die Antwort zu Frage 9 verwiesen.

13. Wird es nach dem Auslaufen der Verträge mit den in der Vorbemerkung der Fragesteller genannten Unternehmen eine Neuausschreibung geben?

Wenn nein, warum nicht?

Die BImA wird keine neue Ausschreibung vornehmen, sondern den Bestand ihrer gesamten Wohnungen wieder in die Eigenverwaltung übernehmen. Dies erfolgt insbesondere auch vor dem Hintergrund, eine bessere, kundenfreundlichere Wohnungsverwaltung zu gewährleisten.

14. Ist beabsichtigt, falls die Verträge nicht neu ausgeschrieben werden, die Beschäftigten der Dienstleistungsunternehmen zu übernehmen?

Wenn ja, wie werden diese tariflich eingruppiert und eingestuft (bitte nach Besoldungsgruppen bzw. Entgeltgruppen, Besoldungsstufen bzw. Entgeltstufen und Qualifikationen aufschlüsseln)?

Eine generelle Übernahme der Beschäftigten der Dienstleistungsunternehmen ist nicht geplant, da die BImA als Anstalt des öffentlichen Rechts freie zu besetzende Stellen entsprechend Artikel 33 Absatz 2 des Grundgesetzes nach dem Bestenprinzip nach Eignung, Befähigung und fachlicher Leistung auszuscheiden und zu besetzen hat.

Mit den Dienstleistern ist jedoch vereinbart, dass diese ihre Beschäftigten auf die Ausschreibung hinweisen. Allerdings haben einige Dienstleister bereits angekündigt, dass sie diese Beschäftigten in anderen Bereichen adäquat weiterbeschäftigen können.

15. Wie wird im Zusammenhang mit einer Umstrukturierung, sofern es Überlegungen zur Umstrukturierung der Sparte Facility Management bei der BImA gibt, mit dem Bereich Wohnen verfahren?

Ist eine Ausgliederung geplant, und wenn ja, welche Gesellschaftsform wird diese Ausgliederung haben?

Nach Beendigung der aktuellen Objektverwaltungsverträge ist eine Übernahme der ausgelagerten Objekte in die Eigenverwaltung beabsichtigt.

Hinsichtlich der künftigen Struktur wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

16. Wie wird bei einer Umstrukturierung, sofern es Überlegungen zur Umstrukturierung der Sparte Facility Management bei der BImA gibt, ein Personalübergang geregelt sein?

Wird es ein Rückkehrrecht in den öffentlichen Dienst geben, und wie ist die Bezahlung geregelt?

Wenn nein, warum nicht?

Ein Personalübergang findet nicht statt, sodass eine unmittelbare Übernahme der Beschäftigten der Dienstleistungsunternehmen nicht erfolgen wird. Diese sind aber selbstverständlich nicht gehindert, sich auf die ausgeschriebenen Stellen zu bewerben. Eine besondere Eingruppierung aufgrund einer vorherigen Beschäftigung beim Dienstleistungsunternehmen findet nicht statt.

