

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 31. Januar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Februar 2022)

zum Thema:

**Umlage von Kosten für Rauchwarnmelder bei den landeseigenen
Wohnungsunternehmen**

und **Antwort** vom 17. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Feb. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 10810

vom 31.01.2022

über Umlage von Kosten für Rauchwarnmelder bei den landeseigenen
Wohnungsunternehmen

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 degewo AG, GESOBAU AG, GEWOBAG AG, HOWOGE GmbH, STADT UND LAND GmbH und WBM GmbH um eine Stellungnahme zu den Fragen gebeten. Die Stellungnahmen wurden von den genannten landeseigenen Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) verfügen über Rauchwarnmelder?

(Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten.)

Frage 2:

In wie vielen Wohnungen wurden seit 2017 in den Wohnungsbeständen der LWU Rauchwarnmelder eingebaut? (Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten.)

Antwort zu 1 und 2:

Der Ausstattungsgrad wurde überwiegend bei allen Gesellschaften nach 2017 erzielt. Vorangegangene Einbauten sind statistisch nicht erfasst. Getrennt nach Unternehmen ist die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern wie folgt:

Bei degewo verfügen 74.099 Wohnungen über Rauchmelder und der Ausstattungsgrad liegt bei fast 100 %.

Bei der Gesobau verfügen rd. 45.900 Wohnungen über Rauchwarnmelder. Der Ausstattungsgrad liegt bei fast 100 %.

Bei der Gewobag sind 69.638 Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Der Ausstattungsgrad liegt bei fast 100 %.

Bei der HOWOGE sind 72.428 WE mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Dies entspricht einer Quote von 98,2%. Bei den noch nicht ausgestatteten Wohnungen handelt es sich z.B. um Mieter:innen, die den Einbau verweigern, wodurch die HOWOGE gezwungen ist, diese zur Duldung zu verklagen.

Bei der STADT und LAND sind von den 50.527 Wohnungen derzeit 49.315 Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet, dies entspricht knapp 98 %.

Bei der WBM sind 99% der 32.920 Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Abweichungen zu 100% ergeben sich aus angekauften Beständen, die nachgerüstet werden, aus Zugangsverweigerungen durch Mieter:innen und aus nicht angetroffene Mieter:innen.

Frage 3:

Mit welchen Unternehmen arbeiten die LWU bei der Montage, Inbetriebnahme und Wartung von Rauchwarnmeldern zusammen? (Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten.)

Antwort zu 3:

degewo arbeitet bei Montage, Inbetriebnahme und Wartung über die Tochtergesellschaft degewo netzWerk GmbH überwiegend mit der Pyrex GmbH sowie der Kalorimeta AG & Co. KG. zusammen. Beide Vertragspartner wurden durch Ausschreibungen gebunden.

In einigen Fällen, beispielsweise bei Wohnungsbeständen, die seit 2017 angekauft wurden, arbeitet degewo darüber hinaus mit Ista Deutschland GmbH, Brunata Wärmemesser GmbH, Sidur GmbH oder Vobeco GmbH zusammen.

Die GESOBAU AG hat eine Tochtergesellschaft (berlinwohnen Messdienste GmbH) mit der Montage, Inbetriebnahme und Wartung von Rauchwarnmeldern beauftragt.

Bei der Gewobag wurde die Montage und Inbetriebnahme der Rauchwarnmelder mit der Firma Fletwerk GmbH durchgeführt. Die Wartung wurde gem. § 48 Abs. 4 der Berliner Bauordnung auf die Mieter:innen übertragen. Sollten Mieter:innen keine Wartung durchführen können/ möchten, können diese die Wartung – auf ihre Kosten – bei der Firma fletwerk in Auftrag geben.

In einigen Neubauten der Gewobag mussten aufgrund baulicher Anforderungen / Brandschutzbestimmungen Funk-Rauchwarnmelder montiert werden. Hier erfolgt der Service/ die Wartung durch BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG. In den

Ankaufsobjekten, die bereits vor Lasten-Nutzen-Wechsel über Rauchwarnmelder verfügten, wurden bestehende Verträge mit folgenden Firmen übernommen:

- BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG
- HGH Service & Abrechnung GmbH
- ista Deutschland GmbH
- KALORIMETA GmbH
- Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG
- Pyrex GmbH

Die HOWOGE arbeitet mit der Techem GmbH und der ista Deutschland GmbH bei der Montage, Inbetriebnahme und Wartung von Rauchwarnmeldern zusammen.

Bei der STADT und LAND wurden nach einer europaweiten Ausschreibung, ein Rahmenvertrag mit einer Firma mit einer Laufzeit von 10 Jahren über die Ausstattung und jährliche Wartung der Rauchwarnmelder abgeschlossen.

Bei der WBM wurden im Jahr 2018 die Lieferung, Montage und Inbetriebnahme von Rauchwarnmeldern für den gesamten Bestand der WBM ausgeschrieben und im Ergebnis ein Vertrag mit der Firma Pyrex GmbH über bis zu 29.000 Wohnungen abgeschlossen, welche die Installationen vornahm. Einzelne andere Objekte, wie z.B. Ankäufe oder Neubauten, die durch Generalunternehmer errichtet wurden, sind durch andere Unternehmen ausgestattet worden. Die Wartung der Rauchwarnmelder wird von den Mieter:innen der Wohnungen vorgenommen.

Frage 4:

Welche durchschnittlichen Kosten pro Quadratmeter werden in den einzelnen LWU als Kosten für Rauchwarnmelder auf die Miete umgelegt? (Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten.)

Antwort zu 4:

Bei degewo liegen die Mietgebühren im Jahr zwischen ca. 0,10 – 0,19 €/m² Wohnfläche p.a. bzw. bei ca. 1 Cent/m² Wohnfläche pro Monat und werden über die m² Wohnfläche verteilt. In wenigen Objekten, z. B. bei angekauften Objekten, hat degewo Verträge für die Wartung der Rauchwarnmelder übernehmen müssen. Hier können Kosten für die Miete und Wartung von bis zu 0,71 EUR pro m² im Jahr entstehen.

Bei der Gesobau erfolgt weder eine Umlage der Anschaffungskosten noch über einen Modernisierungszuschlag. Die Wartungskosten werden als Betriebskosten anteilig nach Fläche auf die Mieter:innen umgelegt.

Bei der Gewobag werden die Kosten für die Geräte und Montage der Rauchwarnmelder nach § 559 BGB bzw. § 10 WoBindG (im preisgebundenen Bestand) auf die Mieter:innen umgelegt. Im preisfreien Bestand wurde die Ausstattung den Mieter:innen als Modernisierung angekündigt und als Modernisierungsumlage – unter Berücksichtigung der Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung – und mit einem Erhöhungsbetrag von rd. 1 Cent pro m² und Monat abgerechnet. Im preisgebundenen Bestand wurden die Kosten der Gerätekäufe und Montage als

bauliche Maßnahme – in Abstimmung mit der IBB – in der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt und entsprechend Mietänderungen durchgeführt, die ebenfalls einen durchschnittlichen Erhöhungsbetrag von 1 Cent pro m² und Monat zur Folge hatten. Sind in Neubauten oder Bestandsankäufen Funk-Rauchwarnmelder verbaut, werden diese Service-/ Wartungskosten über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter:innen umgelegt.

Bei der HOWOGE werden die Kosten von rund 0,22 €/m²/Jahr für die Gerätemiete und die jährliche Funktionskontrolle der Rauchwarnmelder im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt.

Bei der STADT und LAND werden 1 Cent pro m² pro Monat als Modernisierungsumlage umgelegt.

Bei der WBM werden im Rahmen der Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten, eine Modernisierungsumlagen von 1 Cent pro m² pro Monat erhoben.

Frage 5:

Wie hoch lagen die Einnahmen der LWU, die durch die Umlage der Kosten für Rauchwarnmelder jährlich seit 2020 erzielt wurden? (Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten.)

Antwort zu 5:

Bei degewo sind 2020 Rauchwarnmelderkosten in Höhe von 732.000 € für Miete/Wartung angefallen. Diese wurden vollständig auf die Mieter:innen umgelegt. Für 2021 liegen noch keine belastbaren Zahlen vor.

Bei der Gesobau wurden keine Einnahmen durch die Umlage der Kosten für Rauchwarnmelder erzielt.

Bei der Gewobag liegen die jährlichen Einnahmen durch Mietererhöhungen (§ 559 BGB) und Mietanpassungen (§ 10 WoBindG) für 2020 bei 251.703,90 €, für 2021 bei 255.430,82 €.

Bei der HOWOGE wurden durch die Umlage der Kosten für Rauchwarnmelder keine Einnahmen erzielt.

Bei der STADT und LAND lagen im Jahr 2021 die Einnahmen bei ca. 370.000 €, im Jahr 2020 deutlich niedriger, da der Einbau der Rauchwarnmelder bis zum Ende dieses Kalenderjahres erfolgte.

Bei der WBM werden ca. 93.000 € als Modernisierungsumlage vereinnahmt. Der Großteil der Modernisierungsumlagen wird seit 2019 erhoben. Umlagen erfolgten aber auch 2020 und werden noch 2022 erfolgen.

Frage 6:

Einem Bericht in der Berliner Zeitung vom 25.01.2022 zufolge (vgl. <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/rauchwarnmelder-abzocke-landeseigene-vermieterinnen-in-der->

[kritik-li.208084?pid=true](#)) haben die Unternehmen Degewo und Howoge trotz des Urteils des Landgerichts Berlin vom 08.04.2021 (AZ: 67 S 335/20), wonach die Kosten für Rauchwarnmelder keine umlagefähigen Betriebskosten darstellen, diese Kosten auf die Miete umgelegt. Wie bewertet der Senat diesen Umstand und inwiefern wird sich der Senat für eine Rückerstattung der Kosten zugunsten der betroffenen Haushalte einsetzen?

Antwort zu 6:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften legen die Kosten der Rauchwarnmelder entweder als Betriebskosten oder als Modernisierungumlage auf die Mieter:innen um. Der Einbau und das Warten von Rauchwarnmeldern unterliegt der operativen Geschäftsführung, ebenso die Entscheidung zur Umlagefähigkeit von Kosten.

Die sich widersprechenden Urteile der Landgerichte Magdeburg und Berlin wurden bislang nicht einer höchstrichterlichen Rechtsprechung zugeführt, welche eine eindeutige Grundlage für das Handeln der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften darstellen könnte. Der Senat geht davon aus, dass die Gesellschaften im Sinne einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung rechtliche Bestimmungen und Gerichtsurteile umsetzen.

Berlin, den 17.2.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen