

Kommentar von Andreas Breitner:
[niemand verliert das Dach über dem Kopf](#)
Seite 2

Telekommunikationsgesetz TKMoG
[Gesetzentwurf fatal und unsozial. Mieter, besonders Mieter mit geringem Einkommen würden deutlich höher belastet](#)
Seite 3

BBU-Vorstand Maren Kern
[Energie, Wasser, Müllentsorgung, Grundsteuer - BBU präsentiert Preisspiegel 2020 – Die Basis für Preisverhandlungen](#)
Seite 4

Januar 2021
[Verivox: - Strom- und Gaspreise der Grundversorgung erreichen Rekordniveau](#)
Seite 5

Geislinger Konvention
[Neue Regeln für den Vergleich von Heizungsemissionen von Wohngebäuden – Standard-Benchmarking erweitert](#)
Seite 7

Das interessante Urteil
[LG München I - Fällen und Entsorgen abgestorbener Bäume gehört zur Gartenpflege im Mietverhältnis](#)
Seite 9

Online-Vermietungs-Plattform
[Neue Daten zeigen: Mietpreis-Statistiken der Online-Plattformen verzerren die Preisrealität. 90 % der angebotenen GdW-Wohnungen liegen unter dem Median der Angebotsmieten aus Online-Inseraten](#)
Seite 11

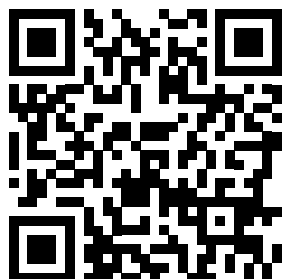
IW-Gutachten
[Wohnnebenkosten in Deutschland – Eine Analyse der zeitlichen Entwicklung und der regionalen Unterschiede](#)
Seite 13

Deutscher Mieterbund
[Homeoffice, Grillen auf dem Balkon, Sport treiben – Beratungs- und Prozesstatistik 2020: 1,07 Millionen Rechtsberatungen – Betriebskosten bleiben häufigstes Beratungsthema](#)
Seite 15

EED und Heizkostenverordnung
[EU gibt den Rahmen vor – Neue Anforderungen an Messdienstleister und Wohnungswirtschaft. Was wichtig ist, erklärt Messexperte Peter Gerhardt](#)
Seite 17

Intelligente Stromnetze
[BSI aktualisiert Marktanalyse - Viertes Smart-Meter-Gateway zertifiziert, erste Re-Zertifizierung abgeschlossen](#)
Seite 20

Mehr als 500 Millionen Euro
[In Frankreich 18, Spanien rund 23, Deutschland alle 5 bzw. 6 Jahre werden Wasserzähler gewechselt - zu häufig – Verlängerung der Eichfristen würde Haushalte bei Wohnkosten entlasten](#)
Seite 22



Impressum

Betriebskosten aktuell / alles rund um die Wohnkosten

Herausgeber:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen

Verantwortlich:

Dr. Peter Hitpaß
VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Tel.: 0385 / 48937503
E-Mail: hitpass@vnw.de

Kommentar von VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner Niemand verliert das Dach über dem Kopf



VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner. Foto: VNW, Bertold Fabricius, Hamburg

Liebe Leserinnen und Leser,

das neue Jahr hat genauso begonnen, wie das alte geendet hat – mit einer guten Nachricht. Die im VNW organisierten Wohnungsunternehmen verzeichnen beim Wohnraum in der Corona-Krise weniger Mietausfälle als vor der Krise. Lediglich 0,19 Prozent der Mietverhältnisse seien derzeit von einem Zahlungsausfall betroffen, ergab eine kurz vor dem Jahreswechsel durchgeführte Umfrage. Im Sommer 2020 lag die Zahl der betroffenen Mietverhältnisse noch bei 0,54 Prozent.

Die Wohnung ist sicher!

Dass die Wohnungsmieten weiterhin zuverlässig gezahlt werden, sollte allen Populisten den Wind aus den Segeln nehmen. **Mehr noch: die Mietrückstände gehen im Norden sogar zurück.** Den Menschen ist die Sicherheit in der eigenen Wohnung wichtiger denn je. **Die VNW-Unternehmen tragen zu dieser Sicherheit mit ihrem Versprechen bei, dass niemand das Dach über seinem Kopf verliert, wenn er wegen der Corona-Pandemie seine Miete nicht bezahlen kann. Die Wohnung ist sicher!**

Erfreulich ist auch, dass in Mecklenburg-Vorpommern die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner, die **Wohngeld** erhalten, im vergangenen Jahr gestiegen ist. Rund 22.000 Haushalte erhielten diese staatliche Unterstützung - zehn Prozent mehr als im Jahr 2019. Das berichtete Bauminister Christian Pegel in Schwerin. Noch deutlicher stieg die Summe des ausgezahlten Wohngelds. Insgesamt wurden knapp 37 Millionen Euro gezahlt, sieben Millionen Euro **oder 24 Prozent mehr als 2019.**

Weniger erfreulich war hingegen die Verabschiedung der Hamburgischen Klimaschutz-Umsetzungspflichtverordnung durch den rot-grünen Senat der Hansestadt. In einer gemeinsamen Erklärung bewerteten die wohnungswirtschaftlichen Verbände diese Entscheidung als „**rücksichtslos, selbstherrlich und wenig vertrauenserweckend**“.

Gebaren früherer absolutistischer Herrscher

Besonders ärgerlich ist die Tatsache, dass die für die Verordnung zuständige Umweltbehörde für die Erarbeitung der Verordnung und für Gespräche mit der Wohnungswirtschaft gut ein Jahr Zeit hatte, ohne dass es zu ernsthaften Beratungen kam. **Wer aber meint, die derzeit größte Herausforderung der Menschheit über den Kopf der Betroffenen hinweg bewältigen zu können, hat nichts verstanden.** Entscheidungen per ordre de mufti durchzudrücken, erinnert eher an das Gebaren früherer absolutistischer Herrscher.

Andreas Breitner

Novelle des Telekommunikationsgesetzes Wichtiges Signal für 12,5 Millionen Mieterhaushalte und soziale Wohnungsunternehmen: Bundesrat stimmt für günstige Breitbandversorgung

Der Bundesrat hat letzten Freitag mehrheitlich gegen den Plan der Bundesregierung gestimmt, bei der Novelle des Telekommunikationsgesetzes die bewährte Betriebskostenumlage zu streichen. Sie sichert Mieterhaushalten in Mehrfamilienhäusern eine günstige Fernseh- und Breitbandversorgung.



„Das ist ein wichtiges Signal für 12,5 Millionen Mieterhaushalte in Deutschland“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Den Mietern, darunter viele mit geringen Einkommen, würden jährliche Mehrkosten von 100 bis 200 Euro drohen, wenn die Novelle des Telekommunikationsgesetzes in der von der Regierung vorgelegten Form Realität wird. Doch nicht nur das: **Auch der dringend notwendige Breitbandausbau in Deutschland würde massiv behindert, wenn die finanzielle Grundlage dafür schlicht wegfällt.** Denn den sozial verantwortlichen Wohnungsunternehmen würden so die finanziellen Mittel für den Ausbau der digitalen Infrastruktur komplett abgedreht.

Ein gutes Signal für die digitale Zukunft

Die Bauministerkonferenz hatte bereits im September 2020 ein klares Votum für das Fortbestehen der sozial und ökonomisch bewährten Betriebskostenumlage abgegeben. „Alles andere wäre unsozial und fatal für Mieter, die sozial orientierten Wohnungsunternehmen sowie mittelständische Netzbetreiber. Die Entscheidung des Bundesrates ist damit insgesamt auch ein gutes Signal für die digitale Zukunft Deutschlands“, sagt GdW-Präsident Gedaschko.

Andreas Schichel

BBU Vorstand Maren Kern

Energie, Wasser, Müllentsorgung, Grundsteuer – BBU präsentiert Preisspiegel 2020 – Die Basis für Preisverhandlungen

Jedes Jahr werden für vom BBU **abertausende Datensätze** für die wesentlichen **betriebskostenrelevanten Ver- und Entsorgungsleistungen ausgewertet und miteinander vergleichbar gemacht. Hierzu müssen Satzungen durchgearbeitet**, Modellrechnungen angestellt, Ergebnisse verifiziert, Abgleiche durchgeführt und Analysen erstellt werden. **Eine Sisyphusarbeit**, bei der jeder Wert stimmen muss – und deshalb vor geprüft und, oft mit den der letztendlichen Veröffentlichung mehrfach Ver- und Entsorgungsunternehmen, nachvollzogen wird.



Der BBU-PREISSPIEGEL 2020 - Energie, Wasser, Müllentsorgung, Grundsteuer, Einwohnerdichte und Wohnungsbeschaffenheit im Vergleich – liegt jetzt vor. 90 Seiten wichtige Informationen für das Betriebskostenmanagement. **KLICKEN Sie einfach auf die Grafik und der BBU-PREISSPIEGEL 2020 öffnet sich als PDF.**

Das alles hat ein Ziel: die Unterstützung der BBU Mitgliedsunternehmen bei ihrem nachhaltig erfolgreichen Betriebskostenmanagement. **Mit diesem Preisspiegel gibt er ihnen hierzu erstens einen verlässlichen Bezugspunkt für ihre Gespräche mit Ver- und Entsorgern – auch zur Verhandlung besserer Konditionen.** Zweitens schafft der Verband durch die Aufbereitung und Zugänglichmachung dieser vielen Daten eine wichtige Basis für mehr Transparenz, zur Unterstützung einer Diskussion auf Augenhöhe über effiziente Ver- und Entsorgungsdienstleistungen.

Das ist umso anspruchsvoller, je unsicherer und wechselhafter die von der Politik gesetzten Rahmenbedingungen sind. Dazu zählen beispielsweise die sich vor dem Hintergrund des Bundestagswahlkampfes 2021 bereits abzeichnenden weiteren mietrechtlichen Diskussionen auf Bundesebene ebenso, wie die **Debatten um eine „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“**, die **Unklarheiten hinsichtlich der Auswirkungen der Grundsteuerreform**, der **„Berliner Mietendeckel“** oder die sich **dynamisch** ausweitende **Regulierung rund um Energie und Klimaschutz** u. a. unter dem Eindruck der von der EU angestrebten **„Renovation Wave“**.

Maren Kern
BBU-Vorstand

Januar 2021

Verivox: - Strom- und Gaspreise der Grundversorgung erreichen Rekordniveau

Die Strompreise im örtlichen Grundversorgungstarif sind im Januar 2021 im bundesweiten Durchschnitt auf ein neues Rekordniveau gestiegen. Mit 33,77 Cent pro Kilowattstunde (kWh) ist Strom im Grundversorgungstarif teurer als jemals zuvor. In der Gas-Grundversorgung ist der Durchschnittspreis mit 7,54 Cent/kWh auf den höchsten Stand seit 12 Jahren geklettert. Das hat eine Analyse von Verivox ergeben.

Preisbestandteile

Konzessionsabgabe:	1,32 Cent / kWh	EEG-Umlage:	6,756 Cent / kWh
Stromsteuer:	2,05 Cent / kWh	Offshore-Haftungsumlage:	0,416 Cent / kWh
§19-StromNEV-Umlage:	0,358 Cent / kWh	AbLaV-Umlage:	0,007 Cent / kWh
KWK-Umlage:	0,226 Cent / kWh	Netznutzungsentgelt:	9,39 Cent / kWh sowie 69,54 € / Jahr
		Messpreis:	8,9 € / Jahr

Auch dies gehört zum Strompreis, da ist die EEG-Umlage nur ein kleiner Bestandteil. Grafik: Warda

Strom-Grundversorgungstarif binnen Jahresfrist 4 Prozent teurer

Im Januar 2020 lag der durchschnittliche Strompreis im örtlichen Grundversorgungstarif noch bei 32,51 Cent/kWh. Innerhalb von 12 Monaten ist er um rund 4 Prozent auf 33,77 Cent/kWh angestiegen. Ein Drei-Personen-Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 4.000 kWh hat dadurch höhere Stromkosten von rund 50 Euro pro Jahr.

„Die Bundesregierung möchte die Haushalte bei den Strompreisen entlasten. Darum wurde die EEG-Umlage, die rund ein Viertel des Strompreises ausmacht, auf 6,5 Cent/kWh gedeckelt. Doch diese Entlastung ist bei vielen Haushalten nicht angekommen. Im Gegenteil: Bei den Strompreisen ist Deutschland nach wie vor Weltspitze“, sagt Thorsten Storck, Energieexperte bei Verivox.

Gas-Grundversorgung mit 12-Jahres-Hoch

Die Entwicklung in den Grundversorgungstarifen für Gas verläuft ähnlich. Im Januar 2020 lag der durchschnittliche Gaspreis in diesen Tarifen noch bei 7,29 Cent/kWh. Innerhalb von 12 Monaten ist er auf 7,54 Cent/kWh angestiegen. Für ein Einfamilienhaus mit einem Jahresverbrauch von 20.000 kWh werden so höhere Gaskosten von rund 50 Euro pro Jahr fällig.

„Die Kosten im Gas-Grundversorgungstarif sind so hoch wie seit März 2009 nicht mehr. Neben den leicht gestiegenen Netzkosten haben viele Gasversorger den ab diesem Jahr gültigen CO₂-Preis von 25 Euro pro Tonne direkt an ihre Kunden weitergegeben“, sagt Thorsten Storck.

Preisänderungen zu Jahresbeginn

Im neuen Jahr halten sich die Strompreisänderungen der örtlichen Grundversorger in etwa die Waage. Für Januar und Februar 2021 haben insgesamt 111 der rund 800 regionalen Stromversorger Strompreissenkungen von rund 2 Prozent angekündigt. Die durchschnittliche Entlastung liegt bei 25 Euro pro Jahr. Gleichzeitig melden 96 Grundversorger Preiserhöhungen von durchschnittlich 3 Prozent, was Mehrkosten von rund 34 Euro pro Jahr entspricht.

Im Bereich Gas stehen zahlreiche Preiserhöhungen an. Für Januar und Februar 2021 haben insgesamt 347 der rund 700 regionalen Gasversorger Preiserhöhungen von rund 7 Prozent angekündigt. Die durchschnittlichen Mehrkosten liegen bei 95 Euro pro Jahr. Für den gleichen Zeitraum melden 14 Grundversorger Preis-senkungen von durchschnittlich 6 Prozent, was einer Entlastung von rund 84 Euro pro Jahr entspricht.

Rund ein Viertel der Stromkunden sind im teuersten Tarif

Der örtliche Grundversorgungstarif ist das Produkt, das die Energieversorger bei Neueinzug standardmäßig zuteilen. Außerdem handelt es sich dabei um den Basistarif, der allen Kunden zur Verfügung gestellt werden muss. Laut Bundesnetzagentur bezieht noch über ein Viertel (27 Prozent) der privaten Stromkunden den örtlichen Grundversorgungstarif. 42 Prozent der Stromkunden haben einen anderen Tarif ihres örtlichen Grundversorgers. 31 Prozent der Haushalte werden von einem überregionalen Stromversorger beliefert.

Im Bereich Gas sind noch 18 Prozent der Privatkunden im örtlichen Grundversorgungstarif. 50 Prozent beziehen einen anderen Tarif des örtlichen Grundversorgers und 32 Prozent der Haushalte sind zu einem überregionalen Gasanbieter gewechselt.

Überregionale Anbieter senken die Durchschnittspreise

Werden die günstigeren Stromtarife der örtlichen Grundversorgung und die Angebote der überregionalen Versorger berücksichtigt, ist der durchschnittliche Strompreis für private Verbraucher in den letzten 12 Monaten um rund 2 Prozent gesunken. Lag der Durchschnittspreis im Januar 2020 noch bei 30,01 Cent/kWh, steht er aktuell bei 29,40 Cent/kWh. Bei einem Verbrauch von 4.000 kWh entspricht das einer jährlichen Entlastung von rund 25 Euro.

Bei den Gastarifen ist der preisdämpfende Effekt noch deutlicher. Der durchschnittliche Gaspreis ist hier innerhalb der letzten 12 Monate um 3 Prozent gesunken. Im Januar 2020 lag er bei 6,03 Cent/kWh, aktuell notiert er bei 5,85 Cent/kWh. Bei einem Verbrauch von 20.000 kWh entspricht das einer jährlichen Entlastung von rund 35 Euro. „Aufgrund der großen Preisunterschiede zwischen den Stromtarifen raten wir allen Verbrauchern, ihren aktuellen Tarif zu prüfen und ein möglichst günstiges Angebot mit fairen Konditionen zu wählen“, sagt Thorsten Storck.

Methodik

Verivox hat die verfügbaren veröffentlichungspflichtigen Strom- und Gaspreise der rund 800 örtlichen Grundversorger in Deutschland ausgewertet. Für die durchschnittlichen Kosten wurden die Werte des Verivox-Verbraucherpreisindex Strom bzw. Gas herangezogen, der die Preise der örtlichen Versorger und der wichtigsten überregionalen Anbieter berücksichtigt.

RED

Geislinger Konvention Neue Regeln für den Vergleich von Heizungsemissionen von Wohngebäuden; Standard-Benchmarking erweitert

Die Geislinger Konvention hat sich in der Wohnungswirtschaft für das Benchmarking wohnungswirtschaftlicher Betriebskosten bewährt. Sie wird um einen vierten Teil erweitert und bildet die Grundlage auch für die Ermittlung und Bilanzierung von Emissionen aus Heizenergie- und Warmwasserverbrauch in der Wohnungswirtschaft. Die Erweiterung wurde vom Arbeitskreis Geislinger Konvention Ende Januar beschlossen.



Siegfried Rehberg, Mitglied im Arbeitskreis Geislinger Konvention: Das Benchmarking wohnungswirtschaftlicher Betriebskosten hat sich bewährt. Foto: HfWU Nürtingen-Geislingen

Die aktuelle Erweiterung mit dem Teil 4 nimmt die gesetzlichen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und zur CO₂-Abgabe von Brennstoffemissionen auf. Die Geislinger Konvention besteht damit aus:

- Teil 1 Strukturdaten;**
- Teil 2 Betriebskostenarten;**
- Teil 3 Berechnung und Auswertung (Stand 16.10.2018) und**
- Teil 4 Bilanzierung der Treibhausgasemissionen**

„Der vierte Teil liefert die Grundlagen zur Bilanzierung der realisierten Emissionsminderungen durch betriebliche und investive Maßnahmen der Wohnungs- und Immobilienunternehmen“, erläutert **Siegfried Rehberg**, Mitglied im Arbeitskreis, die Erweiterung der Geislinger Konvention.

Der Klimawandel und seine unabsehbaren Folgen für Umwelt und Gesellschaft werden durch den Eintrag von Treibhausgasen in die Atmosphäre immer weiter verstärkt. **Im Rahmen des betrieblichen Umweltschutzes ist es wichtig**, den Verbrauch fossiler Energien insbesondere für die Wohnungsbestände, aber auch in der Verwaltung, sowie den daraus **resultierenden Ausstoß klimarelevanter Gase zu kennen**. Damit können auf Basis der aktuellen Werte Ziele und Optimierungspotenziale erarbeitet werden, um die Emissionen zu senken und den Einsatz erneuerbarer Energien zu erhöhen.

Das Verfahren bezieht sich auf die Emissionen aus dem Energieverbrauch für Heizung und Warmwasserbereitung. Es werden Treibhausgase, ausgedrückt als CO₂-Äquivalente ermittelt und verglichen. Um die Klimawirkung der einzelnen Gase zu berücksichtigen, werden alle Treibhausgase incl. Methan (THG) in sogenannte CO₂-Äquivalente [tCO₂e] umgerechnet. Diese geben an, welcher Menge CO₂ die Klimawirkung der aller Gase zusammengekommen entspricht.“

Grundlagen der Berechnung sind

- Der Energieverbrauch der Gebäude gem. Heizkostenabrechnung
- Die Emissionsfaktoren der verbrauchten Energie
- Die Fläche der Wohngebäude als Bezugsgröße der Kennwerte


Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat im November 2020 ein Verfahren zum CO₂-Monitoring vorgestellt, das die Regelungen im Gebäudeenergiegesetz und im nationalen Emissionshandel aufgenommen hat und die Grundlage für eine Klimastrategie bietet und darüber hinaus auch Hilfe zur Prozessgestaltung gibt (**GdW Arbeitshilfe 85 – CO₂-Monitoring**).

[GdW Arbeitshilfe 85 - CO₂-Monitoring | Die Wohnungswirtschaft Deutschland](#)

Die Geislinger Konvention wurde vor über 20 Jahren bundesweit zwischen Verbänden, Wohnungsunternehmen, Benchmarking-Dienstleistern und der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) vereinbart. In ihr sind die Strukturen für ein externes Benchmarkingverfahren für wohnungswirtschaftliche Betriebskosten festgeschrieben.

Der Arbeitskreis Geislinger Konvention mit Vertretern von Verbänden, Wohnungsunternehmen, Benchmarking-Dienstleistern und der HfWU ist das „Normierungsgremium“ für das Betriebskosten-Benchmarking auf Basis der Geislinger Konvention. Er hat die Erweiterung in seiner Sitzung am 25. Januar 2021 beschlossen.

G. Schmücker



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region

Das interessante Urteil LG München I – Fällen und Entsorgen abgestorbener Bäume gehört zur Gartenpflege im Mietverhältnis

Das LG München I hat mit Urteil vom 19. November 2020 (Az.: 31 S 3302/20) entschieden, Gartenpflege auch das Fällen eines kranken, morschen oder abgestorbenen Baumes gehört, so dass die dafür erforderlichen Kosten im Mietverhältnis als Betriebskosten umlagefähig sind.



Zahle ich als Mieter im Rahmen der Betriebskosten auch für Baumpflege? Diese immer wieder gestellte Frage hat jetzt das LG München geklärt. Foto: www.wohnungswirtschaft-heute.de

Streitgegenständlich war die Umlagefähigkeit von Baumfällkosten auf den Mieter. Die Parteien stritten in erster Instanz über die Umlagefähigkeit der in der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2018 aufgeführten Kosten für das Fällen zweier abgestorbener Ebereschen, das Fällen einer absterbenden Kirsche und eines Goldregens, die Totholzentfernung an einer Birke und einer Esche an der Straße in Klettertechnik sowie das Laden, Abfahren und Entsorgen des Schnittguts. Das AG München hatte die Beklagten und Berufungskläger zur Zahlung der Nachforderung an den Kläger verurteilt.

Das LG München I hat die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des AG München als unbegründet zurückgewiesen. **Nach Auffassung des Landgerichts gehört zur „Gartenpflege“ i. S. d. § 2 Nr. 10 BetrKV auch das Fällen eines kranken, morschen oder abgestorbenen Baumes.** Die hierfür erforderlichen Kosten seien daher im Mietverhältnis als Betriebskosten umlagefähig. Dies gelte unabhängig davon, ob eine Ersatzbepflanzung erfolge oder nicht. Das LG München I schließe sich auf Basis der in Rechtsprechung und Literatur für und gegen die Umlagefähigkeit vorgebrachten Argumente des Amtsgerichts an.

§ 2 BetrKV bezwecke die Abgrenzung der Betriebskosten von Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten. § 2 Nr. 10 BetrKV stelle insofern eine Sonderregelung im Regelungsgefüge der BetrKV dar, da Pflanzen nicht ohne Weiteres mit technischen bzw. baulichen Gegebenheiten vergleichbar seien. **Dass Baumfällkosten im Regelfall erst nach Jahrzehnten entstehen, begründe hier keine besondere Schutzwürdigkeit der Mieterseite.** Bei Vertragsschluss könnten entsprechende Informationen eingeholt werden. Es handle sich nicht um außergewöhnliche Kosten, denen es an der Berechenbarkeit fehlt, da ein Absterben von Bäumen eine durchaus natürliche Entwicklung darstelle. Das Fällen eines kranken bzw. morschen Baumes sei eine für die Erhaltung einer gärtnerisch angelegten Fläche notwendige Maßnahme, für deren Kosten der/die jeweilige Mieter/in aufkommen müsse.

Das Landgericht wies darauf hin, dass sich die Frage der Ersatzfähigkeit aufgrund von Sturmschäden oder plötzlichen unerwarteten bzw. unvorhersehbaren Ursachen entstandener Baumfällkosten in diesem Rechtsstreit nicht gestellt habe. **Das Urteil des Landgerichts München I ist rechtskräftig.**

Dr. Peter Hitpaß

hitpass@vnw.de

Berufsbildung Bangladesch

Wiederaufforstung Nicaragua

Wasserkruge Seminar El Salvador

Bau Eigenleistung Tansania

Wasserversorgung Indien

Minderheitenschutz Indien

Selbsthilfe El Salvador

Duale Maurerausbildung Nicaragua

Grundbildung Kenia

50 Jahre DESWOS
Wir schaffen Heimat – weltweit

Herstellung Dachziegel Nicaragua

Eigenleistung Tansania

Siedlungsbau mit Handwerkerfamilien Tansania

Technologie Transfer Indien

Wohnbau Erdbebenresistent Nicaragua

Bau Eigenleistung Indien

Grundschulbildung im Flüchtlingslager Uganda

Herstellung Lehm-Zement-Blöcke Sambja

Brunnensbau Afghanistan

Erwerbsförderung Indien

Hygiene und Gesundheit Malawi

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
Innere Kanalstraße 69
50823 Köln
Tel. 0221 5 79 89-0
info@deswos.de
www.deswos.de

DESWOS

DZI Spenden-Siegel
Gepüfht + Empfohlen!

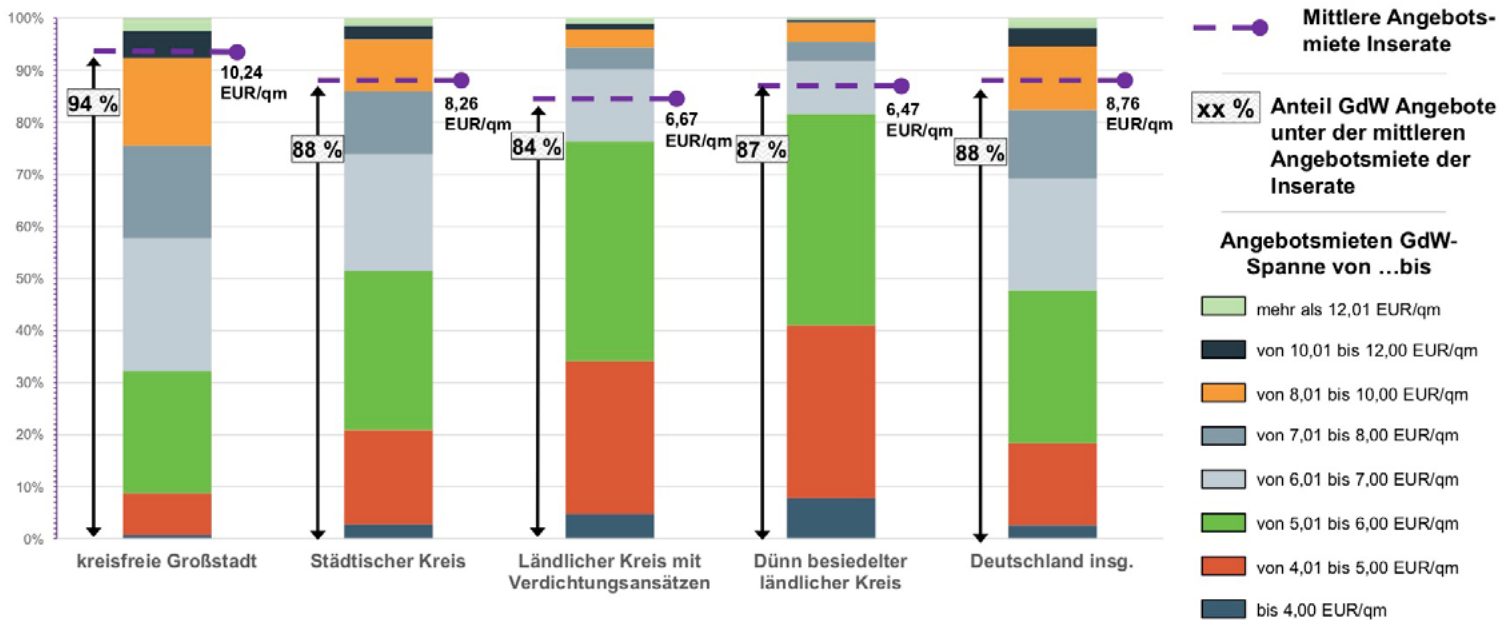
Deutsches Zentralinstitut für soziale Fragen (DZ)
Ihre Spende kommt an!

Online-Vermietungs-Plattform

Neue Daten zeigen: Mietpreis-Statistiken der Online-Plattformen verzerren die Preisrealität. 90 % der angebotenen GdW-Wohnungen liegen unter dem Median der Angebotsmieten aus Online-Inseraten

Aussagen zur Entwicklung der Mieten in Deutschland basieren überwiegend auf Daten, die die Realität verzerrt wiedergeben und zu falschen politischen Schlussfolgerungen verleiten. Denn es handelt sich dabei um Auswertungen allein zu den Angebotsmieten neu- und wiedervermieteter Wohnungen – und diese beruhen mangels Alternativen oft allein auf Daten von Online-Plattformen für die Mietwohnungsvermittlung. Dabei wird ohne die nötige wissenschaftliche Sorgfalt darüber hinweggegangen, dass das aus Online-Plattformen ermittelte Mietniveau keineswegs repräsentativ ist.

Neu- und Wiedervermietungsmieten bei den GdW Unternehmen 2019 Anteil nach Mietpreisspanne in Vergleich zum Median der Angebotsmieten aus Inseratsauswertungen



Quelle: Sondererhebung zur GdW Jahresstatistik sowie Median der Neu- und Wiedervermietungsmieten aus der BBSR Mietpreisdatabank

© GdW-Schrader - 16.10.2020

„Das verzerrte Mieten-Bild entsteht auch dadurch, dass gerade in angespannten Märkten die preisgünstigen Wohnungen der GdW-Unternehmen kaum über Online-Plattformen vermittelt werden“, sagt **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Das trifft generell auch für andere preisgünstige Wohnungen zu, die über Empfehlungen und unter der Hand neu vermietet werden. Wohnungsgenossenschaften haben oft lange Wartelisten und die kommunalen Unternehmen können ihren Wohnungsbestand aufgrund der dargestellten Preisvorteile oft ohne die Unterstützung kommerzieller Plattformen neu vermieten.

Lücke beim sozialen Wohnungsmarkt

Bei einem Marktanteil der sozialen Wohnungswirtschaft von 30 Prozent am Mietwohnungsmarkt klafft in den Statistiken von Online-Plattformen also eine große Lücke, wenn dort die deutlich moderateren Angebotsmieten der Wohnungsunternehmen zum größten Teil nicht berücksichtigt sind.

Eine aktuelle Umfrage bei allen GdW-Unternehmen zur Höhe der Neu- und Wiedervermietungs-mieten unterstreicht das Daten-Problem: Die Vermietungsangebote der Wohnungswirtschaft, die in den Auswertungen der Online-Plattformen nicht vorkommen, sind deutlich günstiger als die in Inseraten aufgerufenen Wohnungsangebote.

So liegen 88 Prozent der Angebote für neu- und wiedervermietete Wohnungen bei den GdW-Unternehmen unter dem Median der Angebotsmieten, die sich auf veröffentlichte Inserate stützen. Das belegt sehr eindrücklich: Die Datenquelle „Inserate“ berücksichtigt vor allem einen höherpreisigen Ausschnitt der Neuvermietungen. In den kreisfreien Großstädten ist der Unterschied am auffälligsten. **Hier liegen 94 Prozent aller Mietangebote der GdW-Unternehmen unter dem Median-Wert der inserierten Angebote.** In ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen ist dieser Anteil am geringsten. Aber auch dort liegen 84 Prozent der GdW-Angebote unter den in Inseraten aufgerufenen Mieten.

Im Ergebnis heißt das: Die aus den Daten der Online-Plattformen abgeleitete, hohe allgemeine Steigerung der Mieten ist deutlich überzeichnet. „Die Daten von Online-Plattformen sollten nicht als Grundlage für politische Entscheidungen herangezogen werden, schon gar nicht als Begründung für einen Mietstopp oder ein Mietemmoratorium“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Andreas Schichel

Der **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen** vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

„Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße.“
Mieter aus Dortmund



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-
SCHUTZ >>

BRAND-
SCHUTZ >>

LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>

NATUR-
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

IW Gutachten

Wohnnebenkosten in Deutschland – Eine Analyse der zeitlichen Entwicklung und der regionalen Unterschiede

Die Wohnnebenkosten setzen sich in erster Linie zusammen aus den warmen und kalten Nebenkosten. Die monatlichen gesamten Nebenkosten betragen 2018 im Bundesdurchschnitt 2,70 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dabei entfielen 1,30 Euro auf die kalten Nebenkosten und 1,40 Euro auf die warmen Nebenkosten. Je nach Beschaffenheit und Ausstattung des Wohngebäudes können diese Werte aber stark variieren. Die gesamten warmen Nebenkosten sind im Zeitraum 2010 bis 2019 um 10,54% gestiegen und damit weniger als die Nettokaltmieten, die um 12,70% gestiegen sind.

Tabelle 4-1: Entwicklung der Betriebskostenarten

Durchschnittliche monatliche Betriebskosten in Euro pro m² Wohnfläche

	2011	2014	2017
Grundsteuer	0,19	0,19	0,18
Straßenreinigung	0,04	0,04	0,03
Müllbeseitigung	0,17	0,17	0,17
Heizung inkl. Warmwasser	1,24	1,39	1,03
Wasser inkl. Abwasser	0,35	0,34	0,35
Aufzug	0,15	0,16	0,17
Gebäudereinigung	0,15	0,16	0,18
Gartenpflege	0,09	0,10	0,10
Allgemein Strom	0,05	0,05	0,05
Schornsteinreinigung	0,03	0,03	0,03
Versicherung	0,14	0,17	0,19
Hauswart	0,21	0,21	0,15*
Hauswart**			0,31
Antenne/Kabel	0,12	0,13	0,13
Sonstige	0,04	0,04	0,03

* Kosten für Gebäudereinigung und Gartenpflege werden separat abgerechnet.

** Umstellung der Methodik: Entwicklung der Hauswartkosten nicht interpretierbar.

Quelle: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds (DMB) der Jahre 2011, 2014, 2017

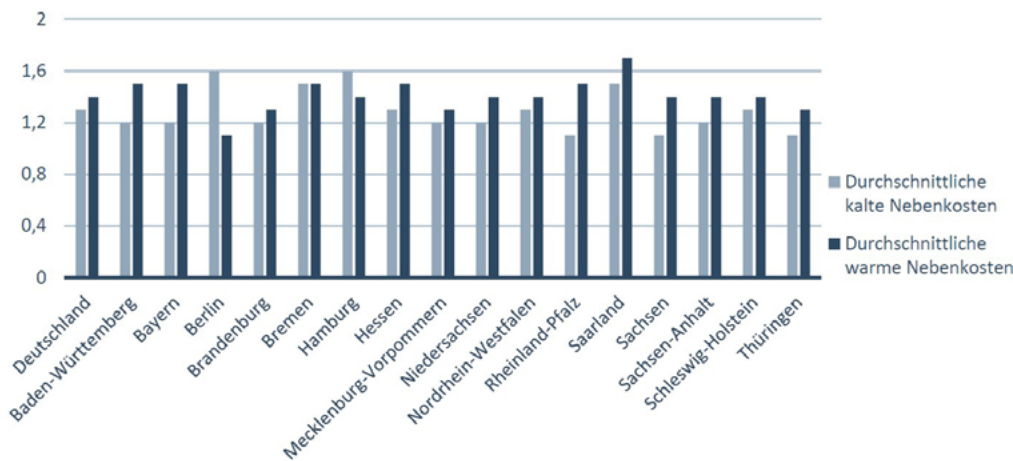
Im Bundesdurchschnitt sind die warmen Nebenkosten in den letzten Jahren insgesamt rückläufig. Diese Entwicklung erklärt sich in erster Linie durch die milden Winter der letzten Jahre, sowie durch die sinkenden Brennstoffpreise. Während im Jahr 2013 der Median der warmen Betriebskosten bei 1,15 Euro je Quadratmeter lag, waren es 2018 nur noch 1,08 Euro. Es ist zu erwarten, dass durch die zunehmende Modernisierung des Gebäudebestandes auch zukünftig die warmen Nebenkosten nicht steigen, sofern die Brennstoffpreise stabil bleiben.

Für die warmen Nebenkosten ist neben dem lokalen Preisniveau und dem Gebäudezustand vor allem das Klima vor Ort relevant. München ist unter den Top-7 Städten die Stadt mit den höchsten warmen Betriebskosten. Die Ostdeutschen Bundesländer – allen voran Mecklenburg-Vorpommern weisen im bundesweiten Vergleich hohe warme Betriebskosten auf. Hier fallen die warmen Betriebskosten wegen der geringen Grundmiete stärker ins Gewicht.

Die kalten Nebenkosten sind weniger volatil. Jedoch entwickelten sich die einzelnen Kostenarten in den letzten Jahren sehr unterschiedlich. So stagnieren die auf kommunaler Ebene festgelegten kalten Nebenkosten, wie Grundsteuer oder auch Müll- und Abwassergebühren oder sind sogar gesunken. Die betriebswirtschaftlichen kalten Nebenkosten sind hingegen seit 2011 teils stark gestiegen. Hervorzuheben sind hier vor allem die Versicherungskosten (+35,71 %) und die Kosten für die Gebäudereinigung (+20 %).

Abbildung 6-1: Durchschnittliche Nebenkosten in den Bundesländern

Gegenüberstellung der warmen und kalten Nebenkosten in den einzelnen Bundesländern, in Euro je Quadratmeter und Monat, 2018



Mit Ausnahme der Stadtstaaten sind die warmen Nebenkosten im Jahr 2018 in allen Bundesländern höher als die kalten Nebenkosten. Im Vergleich mit den anderen Bundesländern zeigt sich, dass Berlin die höchsten kalten Nebenkosten aufweist (1,60 Euro pro Quadratmeter und Monat). Die Unterschiede bei den kalten und warmen Nebenkosten zwischen den Bundesländern lassen sich erklären durch die unterschiedliche Gebäudestruktur in den Stadtstaaten sowie unterschiedliche allgemeine Preisniveaus in den verschiedenen Regionen. Deshalb weisen Städte mit einem hohem Mietniveau auch absolut hohe kalte Nebenkosten auf. Am höchsten sind die kalten Betriebskosten mit 2,01 Euro je Quadratmeter in Frankfurt am Main. Im Vergleich der sieben größten deutschen Städte, nehmen die NRW-Städte Düsseldorf und Köln nach Frankfurt am Main die vorderen Plätze ein. In absoluten Werten am günstigsten sind die kalten Betriebskosten in den ostdeutschen Bundesländern sowie den ländlichen Räumen Ostbayerns.

IW-Gutachten Wohnnebenkosten in Deutschland

Eine Analyse der zeitlichen Entwicklung und der regionalen Unterschiede
Elias Hilmer, Pekka Sagner, Michael Voigtländer

Das IW-Gutachten Wohnnebenkosten in Deutschland - Eine Analyse der zeitlichen Entwicklung und der regionalen Unterschiede von Elias Hilmer, Pekka Sagner, Michael Voigtländer, finden Sie **HIER**. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das Gutachten öffnet sich als PDF.**

Auffällig ist, dass auch in Relation zur Grundmiete die Städte und Kreise in NRW weit oben landen. Mit der Ausnahme von Bremerhaven finden sich nur Städte aus NRW unter den Top-5. Auch im Vergleich der Bundesländer landet NRW deswegen mit Bremen an der Spitze. Die kalten Betriebskosten lagen im Jahr 2000 im Median noch bei 79 Cent je Quadratmeter Wohnfläche. Im Jahr 2018 lag der Median der kalten Nebenkosten bereits bei 98 Cent, was einem Anstieg von 24% und einer jährlichen Teuerungsrate von 2,8 % entspricht.

RED

Deutscher Mieterbund

Homeoffice, Grillen auf dem Balkon, Sport treiben – Beratungs- und Prozesstatistik 2020: 1,07 Millionen Rechtsberatungen – Betriebskosten bleiben häufigstes Beratungsthema

Der Rechtsberatungsbedarf der Mieterinnen und Mieter bleibt unverändert hoch. Mehr als eine Million Rechtsberatungen haben die Juristinnen und Juristen der mehr als 300 örtlichen Mietervereine 2020 durchgeführt. Über 97 Prozent aller Beratungsfälle wurden dabei außergerichtlich erledigt. Damit sind in Mietangelegenheiten die DMB-Mietervereine Streitschlichter Nr. 1 in Deutschland. Häufigstes Beratungsthema waren, wie schon in den Vorjahren, die Betriebs- und Heizkosten.

Die häufigsten Beratungsthemen der örtlichen Mietervereine

	2020	2019
1. Betriebskosten	35,2 %	34,8 %
2. Wohnungsmängel	16,5 %	16,6 %
3. Mieterhöhung	12,7 %	12,9 %
4. Allg. Vertragsangelegenheiten	12,0 %	10,2 %
5. Vermieterkündigung	5,9 %	6,2 %
6. Mietkaution	5,1 %	5,0 %
7. Schönheitsreparaturen	3,7 %	3,4 %
8. Modernisierung	3,2 %	3,3 %
9. Mieterkündigung	2,2 %	3,1 %
10. Umwandlung/Eigentümerwechsel	0,9 %	0,7 %

Mehr als die Hälfte aller Rechtsberatungen der örtlichen Mietervereine entfielen 2020 auf die Beratungsklassiker „Betriebskosten, inkl. Heizkosten“ und „Wohnungsmängel“. Sie sind die dominierenden Rechtsberatungsthemen in den Mietervereinen.

Das dritthäufigste Beratungsthema bleiben die Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Hier spiegeln sich Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten mit zuletzt stark steigenden Mieten wider.

Unter „Allgemeine Vertragsangelegenheiten“, Platz 4 der häufigsten Beratungsthemen, fallen alle Rechtsberatungen, die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis als Hintergrund haben, sowie Beratungen im Vorfeld bzw. beim Abschluss des Mietvertrages. Das sind beispielsweise Fragen zur Mietpreisbremse, zu Staffel- oder Indexmieten, zu Wohngemeinschaften, bis hin zu Fragen, ob Tierhaltung erlaubt ist, die Haustür abends abgeschlossen werden muss oder wie laut gefeiert werden darf.

Die Verunsicherung und Probleme der Mieterinnen und Mieter im Corona-Jahr 2020 spiegeln sich im Anstieg der Beratungszahlen um 1,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf jetzt 138.000 Beratungen im Jahr 2020 wider. Auch die Themen Homeoffice, Grillen auf dem Balkon sowie Sport treiben in der Wohnung wurden in 2020 oft nachgefragt.

213.518 Gerichtsentscheidungen im Wohnraummietrecht 2019

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten vor Gericht im Jahr 2019 gesunken. 213.518 Mal stritten sich Mieter und Vermieter vor den Amts- und Landgerichten in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr ging die Zahl der Mietrechtsprozesse damit um rund 5 Prozent zurück. Das ist die niedrigste Prozesszahl seit der Wiedervereinigung. Die Zahl der Mietrechtsprozesse sinkt seit 1996 (351.511 Verfahren) kontinuierlich, insgesamt jetzt um fast 40 Prozent.

	2019	2018	2017
Wohnraummietsachen, insgesamt	213.518	225.235	226.933
Amtsgericht	205.259	216.665	217.801
Landgericht/Berufungsinstanz	8.259	8.570	9.132

Eine Differenzierung nach Streitgegenständen enthält die Statistik des Statistischen Bundesamtes nicht.

Streitgegenstand in Mietrechtsprozessen

Grundlage für die Statistik über Streitgegenstände in Mietrechtsprozessen sind Zahlen der DMB Rechtsschutz. Wie in den Vorjahren sind „Vertragsverletzungen“ der häufigste Grund für mietrechtliche Auseinandersetzungen. Hier geht es allgemein um Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis, angefangen bei Fragen der Tierhaltung, bis hin zu Problemen im Zusammenhang mit Wohnungsmängeln und Mietminderungen oder Verfahren zur Mietpreisbremse. Der „Rechtsberatungs-Klassiker“ Betriebskosten (17,4 Prozent) ist der zweithäufigste Prozessgegenstand. Zwar machen Rechtsstreitigkeiten um das Thema Schön-

	2020	2019
1. Vertragsverletzungen	29,9 %	31,2 %
2. Betriebskosten	17,4 %	17,5 %
3. Mietkaution	16,9 %	16,6 %
4. Mieterhöhung	16,2 %	16,6 %
5. Eigenbedarf	7,6 %	6,9 %
6. Fristlose Kündigung	5,7 %	5,7 %
7. Modernisierung	1,6 %	2,3 %
8. Ordentliche Kündigung	1,5 %	1,5 %
9. Schönheitsreparaturen	0,6 %	0,6 %
10. Ohne Zuordnung, keinem der o.g. Themen zuzuordnen, Sonstiges	2,6 %	1,1 %

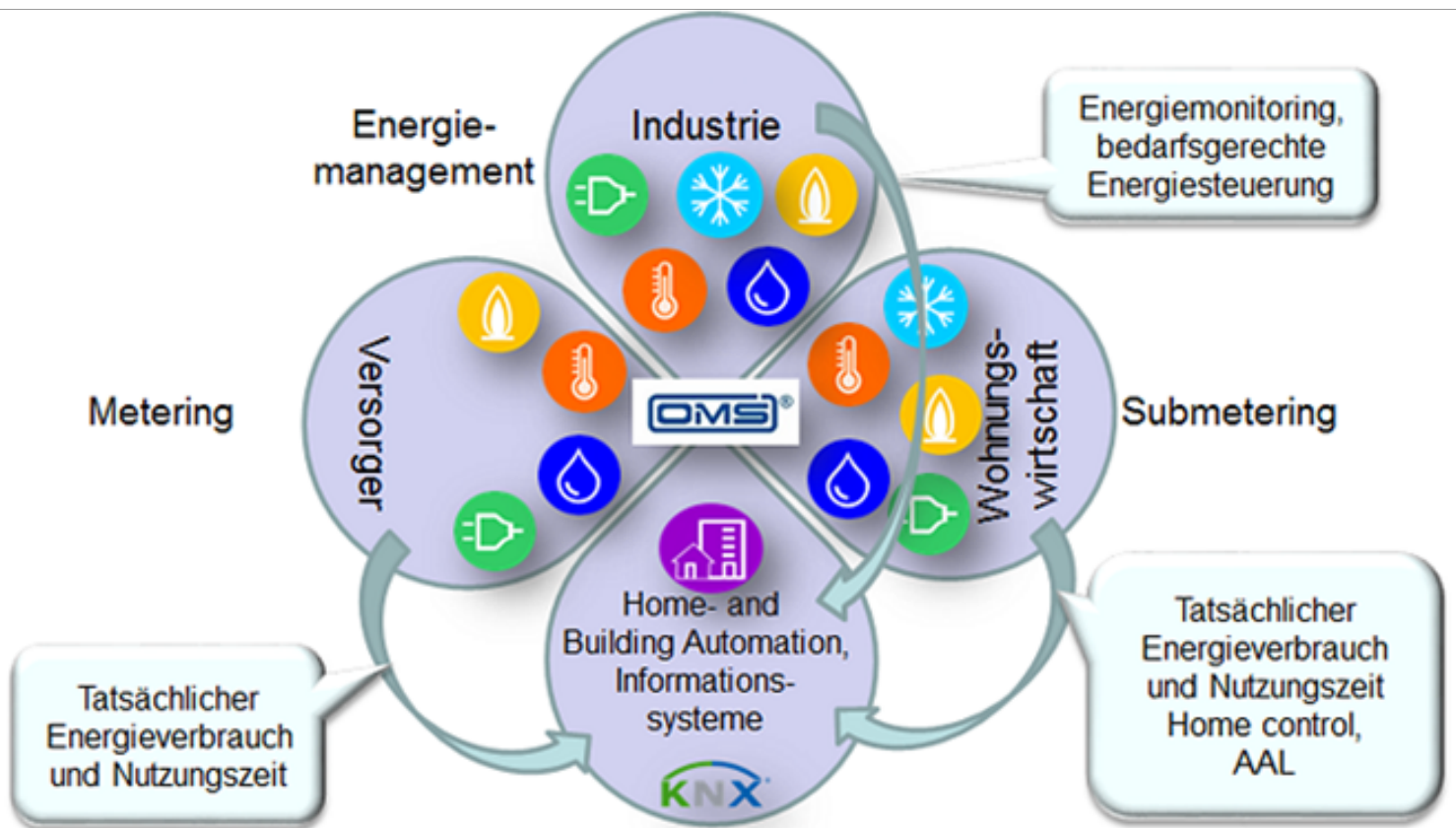
heitsreparaturen nur noch 0,6 Prozent der gerichtlichen Verfahren aus, allerdings beinhalten die Verfahren rund um das Thema Mietkaution (16,9 Prozent) in vielen Fällen auch die Frage, ob Mieter Schönheitsreparaturen durchführen mussten oder nicht.

Eigenbedarfskündigungen sind mit 7,6 Prozent Streitgegenstand Nr. 5, Tendenz schon seit einigen Jahren steigend. Werden die Zahlen der DMB Rechtsschutz hochgerechnet auf die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten insgesamt, dann ging es im Jahr 2019 rund 15.000 Mal im Jahr vor Deutschlands Gerichten um den häufigsten Vermieterkündigungsgrund, den Eigenbedarf.

RED

EED und Heizkostenverordnung EU gibt den Rahmen vor – Neue Anforderungen an Messdienstleister und Wohnungswirtschaft. Was wichtig ist, erklärt Messexperte Peter Gerhardt

Die aktuelle gesundheitspolitische Situation hat viele Themen, denen wir uns stellen und zu denen für die Zukunft Lösungen gefunden werden müssen in den Hintergrund gerückt. So wird der Klimawandel die Corona-Themen langfristig wieder überlagern und die Richtschnur für die Politik bilden. Die EU hat in ihrem Clean-Energy-Paket in 2018 ein Bündel an Maßnahmen und Richtlinien verabschiedet, um den Klimaschutz in den relevanten Sektoren zu beschleunigen.



Quelle: OMS-Group e. V

Die EU-Richtlinien, die in ihren Auswirkungen die Immobilienwirtschaft betreffen, sind die:

- Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD)
- Erneuerbare Energien Richtlinie (RED)
- Energieeffizienzrichtlinie (EED)

In Deutschland müssen diese Regelungen in nationale Gesetze umgesetzt werden. Hierzu wurde ein neues, umfangreiches Gesetz ins Leben gerufen: Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**. Durch das GEG werden die ehemaligen Regelungen, das **EnEG** (Energieeinspargesetz), die **EnEV** (Energieeinsparverordnung) und das **EEWärmeG** (Erneuerbare Energien-Wärmegesetz) in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wird ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Auch die Abrechnung von Wärme, Warmwasser und Kälte, die in Deutschland zu gro-

ßen Teilen in der Heizkostenverordnung geregelt waren, wurde auf europäischer Ebene neu geordnet. **Diese Regelungen sind in der Energieeffizienzrichtlinie (EED) verankert.**

Anpassungen, die spürbare Veränderung bringen

Der Markt der Messdienstleistung steht durch anstehenden Regelungen vor einem gravierenden Wandel. Durch die EED und die kommende Novellierung der Heizkostenverordnung sollen Messgeräte fernausgelesen und auf Basis der Ablesewerte Nutzern monatliche Verbrauchsinformationen zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzer sollen damit die Möglichkeit erhalten, ihr Verbrauchsverhalten schon während der Nutzungsperiode zu ändern, um nicht nach deren Ende überrascht zu werden.

Die Ermächtigungsgrundlage für die Novellierung der Heizkostenverordnung, das Gebäudeenergiegesetz (GEG), wurde Anfang Juli 2020 verabschiedet. Das GEG als Ermächtigungsgrundlage der Heizkostenverordnung fordert zukünftig die Interoperabilität von Messgeräte durch offene Funkprotokolle als auch einheitlichen Verbrauchsdatenstandards bei Lieferantenwechsel oder Umstieg auf Selbstabrechnung. Das Messgerätegeschäft und die Abrechnungsdienstleistung sollen voneinander trennbar sein. Damit soll auch der Wechsel von einem Heizkostenabrechner zu einem anderen erleichtert werden. Damit werden auch die Forderungen des Kartellamts erfüllt, die in der Sektorenuntersuchung die proprietären System, d. h. die herstellereigenen Funkprotokolle, der Messdienstunternehmen bemängelt hatte.

Anforderungen der EED – Umsetzung in Heizkostenverordnung

Die EED ist seit dem Juli 2018 in Kraft und **sollte in Deutschland bis zum 25.10.2020 in geltendes Recht, d. h. einer Novellierung der Heizkostenverordnung umgesetzt werden.** Dieses Ziel wurde durch die Verzögerungen beim GEG und den Diskussionen um eine Einführung einer CO₂-Bepreisung verfehlt. In den Ministerien wird derzeit mit Hochdruck an der Novelle gearbeitet und soll nach Aussage von Verantwortlichen **bis zum Frühjahr 2021** vorliegen. Demnach sind dann ab Verkündung nur noch fernauslesbare Messgeräte einzubauen. Das heißt, in Neubauten und bei Ablauf der Eichfristen im Altbestand, dürfen nur noch Geräte der neuen Generation zum Einsatz kommen. **Bis zum 01.01.2027** soll die Umrüstung auf Fernauslesung im Bestand abgeschlossen sein. In Liegenschaften, in denen fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert sind, ist ab 2021 zweimal im Jahr eine Abrechnungs- und Verbrauchsinformation zur Verfügung zu stellen. **Ab 01.01.2022** müssen dann Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen monatlich bereitgestellt werden, wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler vorhanden sind. Wie die Informationen zur Verfügung zu stellen sind, ist noch nicht geregelt.

Die EED stellt prozessual Anforderungen an die Beteiligten, die nur mit einer komplett automatisierten Fernablesung und digitalisierten Prozessen zu erfüllen sind. Die Anbindung der Nutzer an Portale oder die zur Verfügungstellung von mobilen Apps rückt somit in den Blickpunkt. Um die Umsetzung der EED in den Unternehmen sicherzustellen, sind Prozess- und teils IT-Änderungen frühzeitig anzugehen.

In Bezug auf die sogenannte Interoperabilität sollen fernablesbare Geräteausstattungen mit den Ausstattungen gleicher Art anderer Hersteller sowie Datenschutz und Datensicherheit gewährleisten. Als interoperabel soll gelten, wenn im Fall der Übernahme der Ablesung durch eine andere Person, also bei Messdienstwechsel oder im Falle der Selbstabrechnung durch die Wohnungswirtschaft, diese die Ausstattung selbst ablesen kann.

Geräteinteroperabilität durch offene Funkprotokolle

Wer ganz auf Nummer sicher gehen will, dass Messgeräte untereinander kompatibel funken können, sollte zukünftig nur noch Geräte einsetzen, die mit einem offenen Funkstandard ausgestattet sind. Besonders zu erwähnen ist hier der Standard gemäß dem **Open-Metering-System (OMS)**. Dieser wird von vielen Messdienstunternehmen beherrscht. OMS steht für eine hersteller- und spartenübergreifende Kommunikationsarchitektur mit intelligenten Zähler auf Basis der M-Bus-Technologie. Es ist weltweit die einzige Systemdefinition, die alle Medien (Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowohl für Messgeräte auf Hausanschlussbene (Metering) als auch in der Wohnung (Submetering) in einem System integriert und somit eine herstellerübergreifende Interoperabilität garantieren.



Quelle: Synectis Consult

Ist Ihr Unternehmen „EED-ready“?

Es empfiehlt sich in Hinblick auf 2022 den Wohnungs- und Verwaltungsbestand darauf hin zu prüfen, welche Umrüstungen auf Fernauslesung in 2021 anstehen und welche Mieter oder Eigentümer ab 2022 monatlich über den Verbrauch informiert werden müssen.

Die Nutzerinformation kann je nach IT-Struktur in zwei Varianten erfolgen:

- Das Immobilienunternehmen hat ein eigenes Nutzerportal oder eine mobile App und plant die Daten selbst aufzubereiten
- Die Nutzer des Immobilienunternehmens nutzen das Portal oder die App des Messdienstleisters

In beiden Fällen sind Vorbereitungen und Abstimmungen mit den Messdiensten und IT-Partnern erforderlich. Datenauschprozesse und Datenformate sind abzustimmen. Insbesondere die Registrierung der Nutzer sowie die Nutzerwechsel führen in den Verwaltungen zu zusätzlichem Aufwand. Unternehmen, die heute schon im Datenausch die Daten zu Nutzern mit dem Messdiensten austauschen, können den Nutzerwechselprozess über eine neue ARGE-Schnittstelle automatisieren. Wer keinen Datenausch praktiziert, muss im Portal der Messdienste oder schriftlich über den Wechsel informieren, damit nur der aktuelle Wohnungsnutzer auf seine Daten im Portal zugreifen kann.

Folgende „EED-ready“-Fragen sollten sich Wohnungsunternehmen stellen:

- **Wie, mit welchen Medien**, sollen Nutzer zukünftig informiert werden?
- **Welcher Bestand** kann zum Ablauf der Eichfrist kurzfristig auf Fernauslesung umgestellt werden?
- **Welche Nutzer** sind davon betroffen?
- **Welche Lösungen** stehen seitens der IT- und Messdienstpartner zur Verfügung?
- **Haben sich der ERP- und Messdienstpartner** schon auf die EED **vorbereitet**?
- **Wie soll der Registrierungsprozess** für Nutzer ablaufen?
- **Wie werden Mieterwechsel** organisatorisch gestaltet?
- **Welche Lösungen stehen seitens der Partner** zur Verfügung?
- **Hat der Messdienstpartner eine Hotline** für Nutzerrückfragen vorgesehen?
- **Welche Lösungen sind für „off-Line“-Nutzer** angedacht, die über keinen Internetzugang verfügen?

Messdienstleistungen auf den Prüfstand stellen

Die Umstellung auf Fernauslesung und die Lieferung monatlicher Verbrauchsinformationen führen auf der Messdienstseite nachhaltig zu neuen Preispositionen. Um sukzessive Preiserhöhungen zu vermeiden, ist es ratsam, im Vorfeld die anstehenden Konditionen zu klären und vertragliche Transparenz zu schaffen. Bei diesem Schritt ist es empfehlenswert, auch die restlichen Leistungen zu prüfen, also Messgerätemieten und Serviceleistungen, und ein neues Gesamtpaket zu verhandeln.

Im Rahmen von Vertragsverhandlungen sollten u. a. folgende Eckpunkte berücksichtigt werden:

- Interoperabilität sicherstellen, d. h. Zugang zu den Verbrauchswerten durch einheitliche Funkprotokolle bei Geräten und einheitlichen Datenformaten der Verbrauchswerte
- Abdeckung der zukünftige EED-Anforderungen, Preise zu monatlichen Verbrauchswerten verhandeln und festschreiben
- Synchronisierung Eichzeiten (z.B. 5-Jahresturnus bei allen Wasserzählern)
- Nachhaltige Qualitätssicherung, d. h. Vereinbarung und Messung von Qualitätskennzahlen für beispielsweise Durchlaufzeiten bei Geräteaufträgen und der Abrechnungserstellung

Die Digitalisierung eröffnet Immobilienunternehmen neue Chancen, Serviceleistungen ins eigene Unternehmen zu holen. Wenn hierzu noch keine Entscheidung vorliegt, sollten zumindest die Möglichkeit mittelfristig bestehen bleiben. Zur Absicherung von Insourcing-Optionen sind Regelungen mit Sonderkündigungsmöglichkeiten in Rahmenverträgen empfehlenswert.

Fazit

Das Zusammenspiel von Immobilienwirtschaft und Messdienstpartnern wird sich durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen. Auf der einen Seite soll zukünftig eine einfachere Trennung von Messgeräte und Dienstleistung möglich sein, andererseits wird durch die IT-vernetzte Lieferung der Verbrauchsdaten im Datenausch eine höhere Abhängigkeit geschaffen. Immobilienunternehmen sollten darauf achten, im Interesse Ihrer Nutzer frühzeitig einen vernünftigen Interessenausgleich zu erzielen.

Peter Gerhardt

Peter Gerhardt ist Geschäftsführer Synectis CONSULT GmbH, Bad Soden Synectis Consult und berät Unternehmen der Wohnungswirtschaft bei Entwicklung von Geschäftsmodellen und Vertragsoptimierungen im Bereich Messdienstleistung.

Intelligente Stromnetze BSI aktualisiert Marktanalyse – Viertes Smart-Meter-Gateway zertifiziert, erste Re-Zertifizierung abgeschlossen

Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) hat die Marktanalyse nach dem Gesetz über den Messstellenbetrieb und die Datenkommunikation in intelligenten Energienetzen (MsbG) im November 2020 aktualisiert und veröffentlicht. Die Marktanalyse nach § 30 MsbG erfasst den Stand der Umsetzung der BSI-Standards sowie der eichrechtlichen Anforderungen über die Wertschöpfungskette Messeinrichtung, Smart-Meter-Gateway (SMGW), Gateway-Administrator und Backendsysteme im Markt zum Stichtag 30. Oktober 2020.



Ingo Schönberg, Vorstandsvorsitzender bei PPC, freut sich: „Die Rezertifizierung unseres Smart Meter Gateways ist ein weiterer Meilenstein für die Digitalisierung der Energiewende. Mit einem einfachen Software-Update des Smart Meter Gateways werden eine ganze Reihe neuer Funktionen und Mehrwerte verfügbar. Der erste Schritt entlang des BMWi/BSI-Stufenplans ist damit erfolgreich abgeschlossen.“ Foto: PPC

Bereits mit der Marktanalyse vom 3. Februar 2020 hatte das BSI dargestellt, dass der verpflichtende Rollout intelligenter Messsysteme im Bereich Smart-Metering beginnen kann und die Freigabe in diesem Einsatzbereich durch die Feststellung der technischen Möglichkeit („Markterklärung“) erteilt. Nun hat das BSI seine Marktanalyse erneut aktualisiert.

Gegenüber der letzten Veröffentlichung haben sich unter anderem folgende Neuerungen ergeben:

Mit der Theben AG hat der vierte Hersteller die Zertifizierung seines SMGW erfolgreich abgeschlossen. Damit bieten nun insgesamt vier unabhängige Hersteller Smart-Meter-Gateways am Markt an.

Die PPC AG hat am 30. Oktober 2020 erfolgreich die Re-Zertifizierung ihres SMGW durchgeführt und damit als erster Hersteller weitere Tarif-Anwendungsfälle (TAF 9, 10 und 14) implementiert.

Das BSI legt dar, dass die Voraussetzungen für die Anbindung von „SLP-Gaszähler“ an das Smart-Meter-Gateway gegeben sind.

Die Anzahl der eichrechtlich zugelassenen SMGW-Administrationssysteme wurde bei allen zertifizierten SMGW erweitert.

„Mit dem ersten Smart-Meter-Gateway der PPC AG, das Netzzustandsdaten und Einspeisewerte bereitstellen kann, wird ein weiterer Meilenstein zur Digitalisierung der Energiewende erreicht. Strom-Netzbetreiber erhalten nun mit Hilfe intelligenter Messsysteme wichtige Informationen über die aktuelle Belastung ihres Netzes und können so mögliche Engpässe rechtzeitig erkennen und vorbeugen. Zudem helfen die Informationen, den Ausbau des Stromnetzes effizient und kostengünstig zu gestalten. Dabei gewährleisten die Geräte weiterhin Informationssicherheit auf hohem Niveau“, erklärt BSI-Präsident Arne Schönbohm.

Grundzuständige Messstellenbetreiber sind seit Feststellung der technischen Möglichkeit verpflichtet, Stromkunden mit einem Jahresverbrauch von 6.000 kWh bis höchstens 100.000 kWh mit einem intelligenten Messsystem auszustatten. Zu den Ausstattungspflichten dezentraler Erzeugungsanlagen (sogenannte EEG- und KWKG-Anlagen) und flexibler Verbraucher („steuerbare Verbrauchseinrichtungen“ nach § 14a Energiewirtschaftsgesetz) wird das BSI im Zuge der turnusmäßigen Aktualisierung der Marktanalyse Ende Januar 2021 Stellung nehmen. Hier sind u. a. die aktuell im parlamentarischen Verfahren befindlichen Regelungen zur Ansteuerbarkeit der genannten Anlagen zu berücksichtigen.

Mythos im Meer

Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



Sylt, wie Sie es noch nie gesehen haben.

Ein einmaliges Panorama der beliebten Ferieninsel. Zusammengestellt aus 300 digitalisierten und restaurierten Privatfilmen von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.

Nur auf DVD erhältlich.

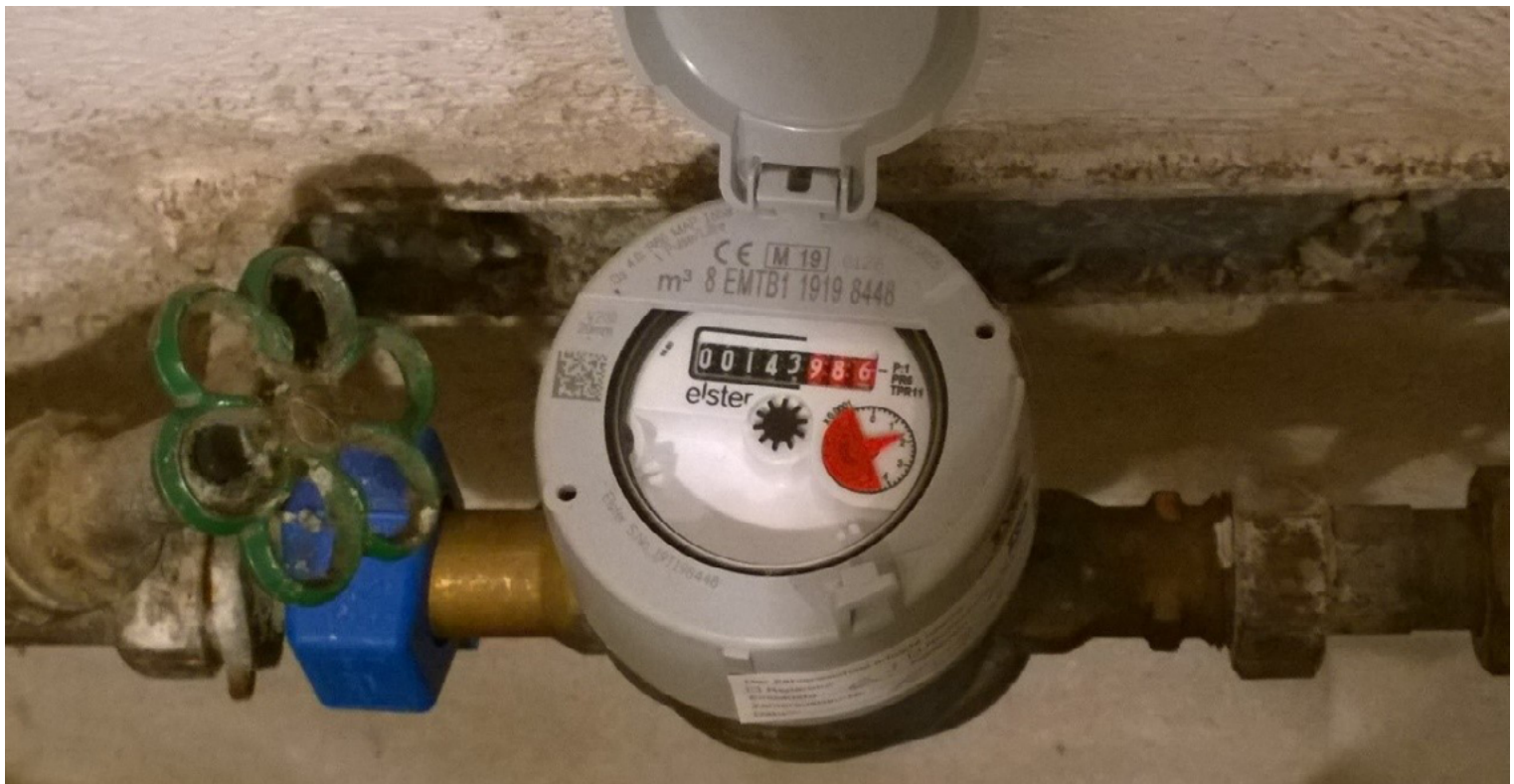
[Hier bestellen](#)



Mehr als 500 Millionen Euro

In Frankreich 18, Spanien rund 23, Deutschland alle 5 bzw. 6 Jahre werden Wasserzähler gewechselt – zu häufig – Verlängerung der Eichfristen würde Haushalte bei Wohnkosten entlasten

„Durch unnötig häufige Wasserzählerwechsel werden private und öffentliche Haushalte in Deutschland mit jährlich **mehr als 500 Millionen Euro belastet**. Um diesen Kostentreiber beim Wohnen zu beseitigen, sollte der Austausch von Wasserzählern in Wohngebäuden künftig in einem deutlich längeren Turnus von mindestens 10 Jahren durchgeführt werden. Dafür muss das Mess- und Eichrecht geändert werden“, sagt **Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW**, zur derzeit laufenden Änderung der Mess- und Eichverordnung. Außerdem gelte es noch die Frage zu beantworten, warum Zähler, die nicht der Rechnungsstellung dienen, sondern innerhalb des sogenannten Submeterings nur der Verteilung von Wasserkosten, überhaupt eichpflichtig sein müssen.



Ein Kaltwasserzähler im Keller. In Deutschland wird er alle sechs Jahre ausgetauscht, in den USA und Kanada erst nach 17. Jahre. Grund: Die eichrechtlichen Anforderungen sind in Deutschland extrem streng. Foto: www.wohnungswirtschaft-heute.de

Bei dem Gesetzesverfahren beginnt im Februar das sogenannte EU-Notifizierungsverfahren, bei dem die Europäische Kommission und die Mitgliedstaaten innerhalb von drei Monaten die geplante Gesetzesänderung prüfen.

Wohnungswasserzähler kalt und warm werden hierzulande nach sechs bzw. fünf Jahren ausgetauscht, obwohl sie in aller Regel den Verbrauch noch zuverlässig messen. **Das liegt daran, dass**

die eichrechtlichen Anforderungen in Deutschland extrem streng sind. Wären die deutschen Eichfristen denen in anderen **Industrienationen vergleichbar**, dann könnten private und öffentliche Haushalte **jährlich mehr als eine halbe Milliarde Euro** sparen. Das hat eine umfassende Studie des Hamburg Instituts eindrücklich bereits 2017 gezeigt. In den USA und Kanada beträgt die Eichfrist 17, in Frankreich 18 und in Spanien rund 23 Jahre. „Es ist Zeit, dass sich hier schnell etwas ändert. Denn bezahlbares Wohnen schaffen wir nur, wenn die großen Kostentreiber begrenzt oder beseitigt werden“, sagt der GdW-Präsident.

Austausch: Kaltwasserzähler nach sechs, Warmwasserzähler nach fünf Jahren

Derzeit schreibt das deutsche Mess- und Eichgesetz vor, dass Kaltwasserzähler nach sechs und Warmwasserzähler nach fünf Jahren ausgetauscht werden müssen. In der Praxis werden Wohnungswasserzähler kalt und warm oft gemeinsam nach bereits fünf Jahren getauscht. Das Bundeswirtschaftsministerium will diese Frist nun auf einheitlich 6 Jahre verlängern. Dann werden die ausgebauten Zähler entsorgt. Das ist völlig unnötig, zeigte die Studie des Hamburg Instituts: **Die gängigen Wasserzähler erzielen in manchen Stichproben auch nach zwanzig Jahren Betrieb zu rund 95 Prozent noch sehr genau Messergebnisse innerhalb der eichrechtlich zulässigen Fehlergrenzen.** Die Kosten für den Zählerwechsel stehen damit in keinem Verhältnis zu den Kosten für etwaige minimale Fehlmessungen durch die Zähler.

Andreas Schichel



Wasser sinnvoll zählen – und weniger zahlen.

In der Studie vom Hamburg Institut „Wasser sinnvoll zählen – und weniger zahlen“ erfahren mehr Hintergrund. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die Studie öffnet sich als PDF.**



Bezahlbares Wohnen schaffen wir nur, wenn die großen Kostentreiber begrenzt oder beseitigt werden, fordert der GdW. Mehr Informationen finden Sie zum Thema in der GdW-Stellungnahme. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die GdW-Stellungnahme öffnet sich als PDF.**