



Kommentar von Andreas Breitner:

Das Gute muss man nicht neu erfinden, sondern kann es auch mal kopieren – auch bei der Grundsteuer

Seite 2

Ergebnis Schiedsgutachten

GEWOFAG legt Hausmeisterkosten richtig um, entscheidet der vom DMB Mieterverein München und GEWOFAG beauftragte Schiedsrichter

Seite 4

Smart Meter

OVG-Entscheid beschert einen Rückschlag – Was bedeutet der Stopp intelligenter Messsysteme für die Wohnungswirtschaft? Hier die Antwort

Seite 7

Grundsteuer

Hamburg bekommt ein eigenes Grundsteuerrecht, klug, einfach, überzeugend und transparent – Senat bringt Reform auf den Weg – Das ist geplant

Seite 12

Wegen Corona

Jede zweite Stromrechnung fällt höher aus – Abschlag reicht nicht – Im Schnitt muss 112 Euro nachgezahlt werden

Seite 15

Stromspiegel 2021

10 Milliarden Euro unnötige Stromkosten in Deutschland - Bewusst mit Strom umgehen, mehr als 300 Euro pro Jahr sparen

Seite 17

Elektromobilität – rasanter Anstieg – Ladestationen

Auch die Mieter werden zukünftig E-Autos fahren, reicht die elektrische Infrastruktur der Versorger auch in unseren Quartieren, Herr Streng?

Seite 19

Das auffällige Urteil

LG Leipzig: Zwischenablesung nicht auf Kosten des Mieters

Seite 21

EEG «Systemwechsel»

Bundeswirtschaftsministerium will EEG-Umlage abschaffen – trotzdem wird der Strom teurer

Seite 23

Klimawende

Studie: CO₂-Preis bringt kaum technologischen Wandel

Seite 25



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

Das Gute muss man nicht neu erfinden, sondern kann es auch mal kopieren – auch bei der Grundsteuer



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

Liebe Leserinnen und Leser,

der **Hamburger Senat** hat vor einigen Tagen **ein eigenes Modell zur Neuberechnung der Grundsteuer beschlossen**, das von 2025 an umgesetzt werden soll. Im Kern handelt es sich dabei um ein sogenanntes **Wohnlagenmodell**, bei dem neben der Wohnlage der Immobilien die Fläche des Grundstücks und die genutzte Wohn- bzw. Gewerbefläche der Gebäude berücksichtigt werden.

Das Gute muss man nicht neu erfinden, sondern kann es auch mal kopieren. Vor allem im norddeutschen Raum. **Hamburg zeigt, wie die Reform der Grundsteuer das bezahlbare Wohnen nicht gefährden wird.** Schleswig-Holsteins Finanzministerin Monika Heinold sollte sich an ihren rot-grünen Senatskolleginnen und Senatskollegen ein Beispiel nehmen und sich am Hamburger Weg orientieren.

Neue Grundsteuer nicht Preistreiber für die Wohnkosten

Der Hamburger Weg ist nämlich klug, einfach, überzeugend und transparent. Das jetzt vorgelegte Hamburger Modell wird nach unserer ersten Begutachtung dafür sorgen, dass die neue Grundsteuer nicht als Preistreiber für die Wohnkosten in Hamburg wirkt.

Vor allem zeichnet sich das Hamburger Grundsteuermodell durch seine **Einfachheit** aus. Das sichert, dass die Reform auch wirklich zum 1. Januar 2025 umgesetzt werden kann und die **staatlichen Behörden bei der Erhebung der Grundsteuer nicht überfordert** werden.

Bundesmodell sei schwer administrierbar, verfassungsrechtlich bedenklich

Besonders bedenklich ist die Absicht von Schleswig-Holstein, das Bundesmodell von Finanzminister Olaf Scholz zu übernehmen. **Die Hamburger Finanzverwaltung hat ein vernichtendes Urteil über diesen Reformvorschlag gefällt.** Das Bundesmodell sei schwer administrierbar, verfassungsrechtlich bedenklich, fördere die Segregation in den Wohnquartieren und könne fortlaufend zu steigenden Mietnebenkosten führen.

Der **schleswig-holsteinische Landesrechnungshof** wiederum hat den Finanzbehörden des Landes attestiert, **für die Grundsteuerreform nicht gerüstet zu sein.** Die Finanzämter seien auf diese umfassende Neubewertung der **Immobilien weder technisch noch personell vorbereitet.**

Was liegt da näher, als sich anderswo Rat zu holen? Vor allem, wenn in Hamburg ein Modell entwickelt wurde, das einfach umzusetzen ist, die Finanzämter nicht überfordert und dafür Sorge trägt, dass die besonders nachgefragten Wohnquartiere auch künftig für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen bezahlbar bleiben. Welchen Nutzen hat die häufig zitierte norddeutsche Kooperation der Länder Hamburg und Schleswig-Holstein, wenn im konkreten Fall die Menschen davon nicht profitieren?

Der VNW hat in der Diskussion über die Reform der Grundsteuer stets für ein reines Flächenmodell geworben und sich dagegen ausgesprochen, die Grundsteuer als verkappte Vermögenssteuer zu missbrauchen. Mit den Einnahmen aus der Grundsteuer wird die staatliche Infrastruktur finanziert, die jeder gleich nutzt.

Allerdings erkennen wir auch an, dass **die Lage der Immobilie eine Rolle spielen sollte.** Die Einbeziehung eines von der Wohnlage abhängigen Faktors räumt aus meiner Sicht die bislang auch von Finanzministerin Heinold geäußerte Kritik an einem reinen Flächenverfahren aus.

In Hamburg wirkt sich bei der Berechnung der Grundsteuer die Wohnlage der Immobilie, **die Wohnnutzung und eine mögliche öffentliche Förderung und der Denkmalschutz mindernd auf deren Höhe aus.** So werden beispielsweise **öffentlich geförderte Wohnungen im Vergleich zu frei finanzierten Wohnungen entlastet.** Das sorgt dafür, dass **die soziale Durchmischung von Wohnquartieren nicht gefährdet wird.**

Wer bei der Grundsteuerreform seine Einwohnerinnen und Einwohner zu Gewinnern machen will, sollte auf Hamburg blicken. So geht gerechte Steuerpolitik. Zur Nachahmung empfohlen.

Andreas Breitner

Lesen Sie auch:
Grundsteuer
[Hamburg bekommt ein eigenes Grundsteuerrecht, klug, einfach, überzeugend und transparent – Senat bringt Reform auf den Weg – Das ist geplant](#)

Seite 12

Ergebnis Schiedsgutachten

GEWOFAG legt Hausmeisterkosten richtig um, entscheidet der vom DMB Mieterverein München und GEWOFAG beauftragte Schiedsrichter

Nach umfangreicher Prüfung hat der von der GEWOFAG und dem DMB Mieterverein München im Juli 2020 eingesetzte **Schiedsgutachter jetzt sein Ergebnis vorgestellt**: Das **Abrechnungsmodell der GEWOFAG**, mit dem die Nebenkosten für Hausmeisterleistungen auf die einzelnen Mietparteien umgelegt werden, **ist rechtmäßig und ausgesprochen sozial**.



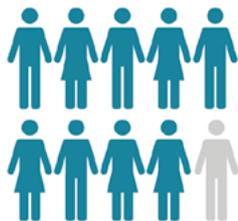
Wohnen bei einer sozialen und fairen Vermieterin: Innenhof des GEWOFAG-Neubaus an der Arnulfstraße (Foto: GEWOFAG)

Der DMB Mieterverein München hatte mit Blick auf die Rückmeldungen von GEWOFAG-Mieterinnen und -Mieter Überprüfungsbedarf bei der Umlage der Hausmeisterkosten gesehen. Die GEWOFAG reagierte hierauf umgehend mit dem Vorschlag, die Abrechnungspraxis von einem unabhängigen Gutachter prüfen zu lassen.

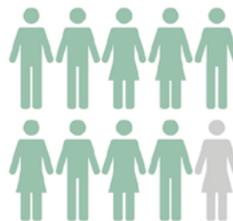
Keinen globalen Verteilungsschlüssel

Der Gutachter hält nun ausdrücklich fest, dass die GEWOFAG bei der Abrechnung keinen globalen Verteilungsschlüssel anwendet. **Er bestätigt, dass grundsätzlich nur tatsächlich angefallene Kosten in Rechnung gestellt und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nach der Größe der Wohnfläche auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden.** Außerdem wird betont, dass die **umgelegten Kosten freiwillig zum Vorteil der Mieterinnen und Mieter auf den Durchschnittswert des Münchner Mietspiegels begrenzt werden.** Durch diese Deckelung kommt die GEWOFAG ihrer Verantwortung als soziale Vermieterin also vollumfänglich nach.

9 von 10 *
würden die
GEWOFAG
weiterempfehlen



9 von 10 *
sind zufrieden
bei der GEWOFAG



* Mieterinnen und Mieter, die an der Befragung teilgenommen haben

Ergebnis der letzten Mieterbefragung, vorgestellt am 19. Februar 2021. Grafik: GEWOFAG

Dr. Klaus-Michael Dengler, Geschäftsführer der GEWOFAG: „Ich freue mich sehr über das positive Urteil des Schiedsgutachtens. Für uns ist es die wichtige Bestätigung, dass wir mit unserer Abrechnungsmethodik richtig liegen und es hier keinen Änderungsbedarf gibt. Beim DMB Mieterverein München bedanke ich mich herzlich für die sehr konstruktive und wertvolle Zusammenarbeit. Das Commitment für die Beauftragung und Anerkennung eines gemeinsamen Gutachtens zeigt, dass beide Seiten hier sehr fair agiert haben und die Sachfrage selbst absolut im Vordergrund stand.“

Die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter hat für uns ganz besondere Priorität. Wir werden uns daher auch zukünftig für einen sehr guten Service unserer Hausmeisterinnen und Hausmeister sowie für größtmögliche Transparenz bei der Abrechnung dieser Leistungen einsetzen.“

Hausmeisterinnen und Hausmeister in knapp 30 Serviceeinheiten organisiert

Bei der GEWOFAG sind die Hausmeisterinnen und Hausmeister in knapp 30 Serviceeinheiten organisiert. Diese kleinen Teams von drei bis acht Personen sind jeweils für ein bestimmtes Gebiet zuständig. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass die zuständigen Fachkräfte zum einen gut mit ihren Siedlungen vertraut

WIR knüpfen mit
Data Exchange
an Ihr System an.

SIE haben Ihr
Immobilienportfolio
locker im Griff.

techem

Managen Sie große Immobilienportfolios jetzt noch effizienter: Die neuen Techem Data Exchange Services bieten eine einheitliche API, über die sich Ihr System einfacher und sicher an unseres andocken lässt. Für schnellen automatischen Datenaustausch, der viel Zeit spart. **Damit Sie sich aufs Wesentliche fokussieren können: [techem.de](https://www.techem.de)**

sind und sie sich zum anderen jederzeit gegenseitig vertreten können. Die GEWOFAG hat diese optimierte Organisation vor einigen Jahren eingeführt, nachdem das zuvor praktizierte System von 300 kleinteiligen Hausmeisterbereichen an seine Grenzen gestoßen war.

Die jährliche umfangreiche Mieterbefragung der GEWOFAG bestätigt, dass die Wohnungsbaugesellschaft mit ihrer Organisation und Abrechnung der Hausmeisterleistungen auf einem guten Weg ist: Wie in den vergangenen Jahren auch konnte die GEWOFAG hier hohe bzw. in einigen Kategorien sogar sehr hohe Zufriedenheitswerte erreichen.

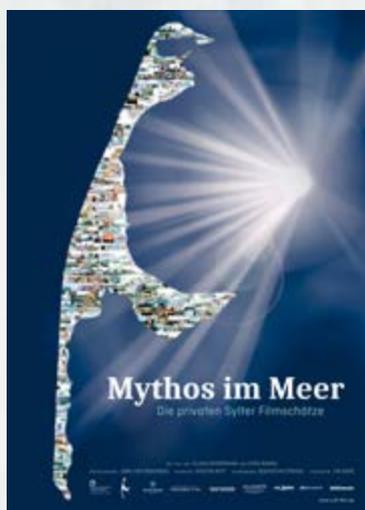
Dr. Kirsten Wiese

Die **GEWOFAG** ist eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft und mit ca. 37.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten Münchens größte Vermieterin. Sie stellt seit über 90 Jahren den Münchner Bürgerinnen und Bürgern Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung und bietet damit Alternativen im angespannten Münchner Wohnungsmarkt. Neben Neubau und Vermietung sind die Sanierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands die wichtigsten Aufgaben der GEWOFAG.

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](#)



Smart Meter

OVG-Entscheid beschert einen Rückschlag – Was bedeutet der Stopp intelligenter Messsysteme für die Wohnungswirtschaft? Hier die Antwort.

Die Marktverfügbarkeitserklärung, mit der das Bundesamt für die Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) Anfang 2020 den Startschuss für den verpflichtenden Einbau intelligenter Messsysteme gegeben hatte, ist „voraussichtlich rechtswidrig“ und deshalb vorerst ausgesetzt. Demnach sind Messstellenbetreiber – also insbesondere Stadtwerke – bis auf weiteres nicht mehr verpflichtet, Stromzähler auf intelligente Messsysteme umzurüsten. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das keinen unumstößlichen Rückschlag in Sachen Prozessoptimierung, denn Alternativen sind bereits am Markt verfügbar.



Maren Prüwer, Business & Solution Development, Aareal Bank AG (I.), Dr. Stefan Krausz, Geschäftsführer, pixolus GmbH

Smart Meter haben das Zeug, zur „elektronischen Patientenakte“ der deutschen Energiewirtschaft zu werden. Was beide eint: Vieles spricht für ihren Einsatz, um nützliche Daten besser und schneller verfügbar zu machen. Dennoch gibt es gut begründete Vorbehalte, gerade beim Thema Datenschutz. Auch wegen der hohen Komplexität wurde und wird in Deutschland seit zehn Jahren um ihre Einführung gerungen, während sie in anderen Ländern längst zum Alltag gehören. Zu Beginn des neuen Jahrzehnts fiel für beide Digitalprojekte dann endlich der Startschuss für den schrittweisen Rollout. Wobei der Auftakt der Smart Meter nur eine geringe öffentliche Aufmerksamkeit erfuhr. Hingegen sorgt ein aktuelles Gerichtsurteil nun für Furore: Denn nach dem äußerst zähen Anlauf und der bislang eher zögerlichen Umsetzung hat die Einführung intelligenter Messsysteme für den Stromverbrauch in privaten Haushalten nun eine veritable Vollbremsung verordnet bekommen.

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG) hat im einstweiligen Rechtsschutzverfahren auf die Beschwerde eines privaten Unternehmens sowie von rund 50 Messstellenbetreibern die Vollziehung der

	Ferraris-Zähler	Moderne Messeinrichtung (mME)	Intelligentes Messsystem (iMSys)	Kommunikationseinheit = Smart-Meter-Gateway (SMG)
Zählertyp	analoger Zähler	digitaler Zähler ohne Kommunikationseinheit	digitaler Zähler mit Kommunikationseinheit	Kommunikationsschnittstelle
Funktionen des Zählers	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aktueller Zählerstand 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aktueller Zählerstand ○ gespeicherte Werte: <ul style="list-style-type: none"> • tages- • wochen- • monats- • jahresgenau 2 Jahre im Rückblick 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aktueller Zählerstand ○ Abrufbar in Viertelstundenwerten <ul style="list-style-type: none"> • Tages- • Wochen- • Monats- • Jahresanzeige 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Schnittstelle zwischen Zähler und Kommunikationsnetz ○ kann einen oder mehrere Zähler anbinden ○ automatische Datenübertragung zum Messstellenbetreiber
	<p>! wird bis spätestens 2032 komplett ersetzt</p>	<p>! aufrüstbar mit einer Kommunikationseinheit zum iMSys</p>		
Zuständig für Einbau, Messung und technischen Betrieb	Örtlicher Netzbetreiber	Grundzuständiger Messstellenbetreiber (i.d.R. örtlicher Netzbetreiber) oder ein vom Verbraucher beauftragter Messstellenbetreiber		Smart-Meter-Gateway-Administrator (entweder der grundzuständige Messstellenbetreiber oder ein wettbewerblesches Unternehmen)

Quelle: [Bundesnetzagentur](#)

Allgemeinverfügung per 5. März 2021 in einem Eilverfahren ausgesetzt. Daraus folgt, dass vorläufig weiterhin andere Messsysteme eingebaut werden dürfen. Zur Begründung aus der Pressemitteilung des OVG heißt es: „Die am Markt verfügbaren intelligenten Messsysteme genügten nicht den gesetzlichen Anforderungen. Sie seien hinsichtlich der Erfüllung der im Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) und in technischen Richtlinien normierten Interoperabilitätsanforderungen nicht, wie gesetzlich vorgeschrieben, zertifiziert. Diese Messsysteme könnten auch nicht zertifiziert werden, weil sie die Interoperabilitätsanforderungen nicht erfüllten.“

Was intelligente Messsysteme leisten sollen

Smart Metering mithilfe intelligenter Stromzähler ist zunächst mal eine gute Sache: Es ist die Voraussetzung zur Analyse des individuellen Stromverbrauchs, kann so zum Stromsparen sowie zum Steuern des Verbrauchs und damit positiv zum Klimaschutz beitragen. Perspektivisch fördern intelligente Messsysteme die Möglichkeiten variabler Stromtarife, da sie den Stromverbrauch in Echtzeit messen können. Auch das bietet Potenzial für weitere CO₂-Einsparungen. Ein Anliegen ganz im Sinne der Energiewende, denn ein mit hohem Anteil Erneuerbarer Energien gespeistes Netz arbeitet volatiler. Eine besser auf das Stromangebot abgestimmte Nachfrage, gesteuert durch eine intelligente Preispolitik, könnte theoretisch zur Versorgungssicherheit beitragen. Allerdings: Variable Tarife, bei denen der Strom etwa nachts günstiger wäre und das intelligente Messsystem die Spülmaschine deshalb erst am späten Abend aktiviert, gebe es bislang kaum, so die Erkenntnis der Verbraucherzentrale NRW.

Nachdem Kunden mit einem Verbrauch über 10.000 kWh pro Jahr seit 2017 auf intelligente Messsysteme umgerüstet werden sollen, sind seit Februar 2020 Kunden mit einem Verbrauch zwischen 6.000 und 10.000 kWh pro Jahr an der Reihe. Bei einem Verbrauch von unter 6.000 kWh, das betrifft mehr als 95 Prozent der privaten Haushalte, ist ein intelligentes Messsystem optional – es muss jedoch eine moderne Messeinrichtung verbaut werden. Eine „moderne Messeinrichtung“ kann zwar Daten analysieren, diese können aber nur vor Ort ausgelesen und nicht über eine Kommunikationseinheit übertragen werden.

Bis 2032 muss jeder Stromzähler modern oder intelligent sein. Zuständig dafür sind die jeweiligen Messstellenbetreiber. So zumindest der Stand vor der Entscheidung des OVG Münster auf Basis der Allgemeinverfügung des BSI vom 31. Januar 2020.

Was trieb die Versorgungswirtschaft in den Widerstand?

Anders als viele andere Staaten tat sich Deutschland mit Smart Metern von vornherein schwer, was nicht zuletzt an einer besonders sensiblen Einstellung der Bevölkerung zum Datenschutz liegen mag. In 16 anderen EU-Mitgliedsstaaten war die Umrüstung auf Smart-Meter-Infrastrukturen im Jahr 2020 bereits weitgehend abgeschlossen.

Obwohl eine im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young erarbeitete Kosten-Nutzen-Analyse 2013 quasi amtlich bescheinigte, dass sich mit intelligenten Zählern in Durchschnittshaushalten keine Kosten einsparen ließen, sehen in Deutschland viele Endkunden dennoch Vorteile in intelligenter Messtechnik. Sie interessieren sich beispielsweise für die automatisierte Zählerstandübermittlung, den mobilen Zugriff auf Energieverbrauchsdaten oder Energieeffizienzprodukte. Allerdings zögern sie bei der Umrüstung. Ein Grund dafür sind laut der neuen „Stadtwerke-Studie 2021“ von BearingPoint unzureichende Kenntnisse über die Anbieter sowie die Möglichkeiten der Umrüstung. Nur 14 Prozent wissen, dass sie ihren Messstellenbetreiber frei wählen können, knapp 60 Prozent kennen ihre jährlichen Kosten für den Messstellenbetrieb nicht.

Die Kosten für Zähler, Einbau, Betrieb und die Wartung tragen zunächst die Messstellenbetreiber.

Vonseiten der Stromanbieter liegen die Vorbehalte hingegen vor allem auf der Kostenseite begründet: Laut BearingPoint beklagten 90 Prozent der Anbieter die hohen laufenden Kosten für intelligente Messtechnik und sehen eine ungenügende Wirtschaftlichkeit als größte Barriere bei der Umsetzung ihrer Rolle als wettbewerblicher Messstellenbetreiber (wMSB). Und hier liegt wohl der Hase im Pfeffer: Die Kosten für den Zähler, Einbau, Betrieb und die Wartung tragen zunächst die Messstellenbetreiber. Diese können den Stromkunden die Kosten für die Messung nur bis zu den gesetzlich festgelegten Preisobergrenzen in Rechnung stellen. Bei Verbrauchern zwischen 6.000 und 10.000 kWh/Jahr beträgt zum Beispiel der jährlich gedeckelte Höchstbetrag 100 Euro, bei niedrigeren Verbräuchen liegt dieser zwischen 23 und 60 Euro. Der Einbau der neuen Zähler schlägt hingegen schnell mit einem vierstelligen Euro-Betrag zu Buche. Übrigens: Falls der Zählerschrank für den Einbau der neuen Technik umgebaut werden muss, trägt der Anschlussnehmer, also der Haus- oder Wohnungseigentümer, hierfür die Kosten.

Wann ist es wirklich SMART?

Der Widerstand der Versorger dürfte zudem in der Tatsache begründet liegen, dass durch den Einbau moderner Messeinrichtungen keineswegs die Nutzung möglicher Funktionalitäten gewährleistet ist. Wirklich smart wird das Messen nämlich erst, wenn neben dem Messsystem auch noch eine Übertragungseinheit, Smart-Meter-Gateway genannt, installiert ist. Diese sorgt dafür, dass das Messsystem mit der Außenwelt kommunizieren kann, dabei alle Verbindungen verschlüsselt werden und dass nur bekannte Teilnehmer und Geräte Zugriff auf die Daten haben. Es ist also der sensibelste Punkt im gesamten System und könnte am ehesten in den Fokus von Hackern geraten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass weder Messstellenbetreiber noch Kunden mehrheitlich der Meinung zu sein scheinen, dass in der aktuellen Situation die Kosten des Smart-Meter-Einbaus größer sind als der versprochene Nutzen.

Der Umsetzungsstopp ist nicht zwingend ein Rückschritt für die Wohnungswirtschaft

Für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft verspricht die Umstellung auf intelligente Stromzähler eine Entlastung bei der jährlichen Erfassung der Verbräuche, bekanntermaßen ein aufwendiger und fehleranfälliger Prozess. Allerdings hält sich der erzielbare Fortschritt zunächst in Grenzen. Bislang gibt es nur smarte Strom-, aber kaum intelligente Gas-, Wasser- und Wärmezähler. Also ist es weiterhin notwendig, den Gas-, Wasser- und/oder Wärmeverbrauch vor Ort am jeweiligen Zähler zu erfassen. Damit wird dieser Weg relativ gesehen sogar teurer. Im schlimmsten Fall müsste der Hauseigentümer für den Einbau, also unter Umständen für einen neuen Zählerschrank und den Wandumbau mehr bezahlen, ohne substanzielle Mehrwerte zu haben. Denn der kommt erst durch den Anschluss aller Verbrauchsmesser an ein Smart-Meter-Gateway.

Und selbst ohne den nun verhängten Stopp der Zwangsumrüstung wären zunächst nur wenige Stromzähler betroffen. Denn nur etwa fünf Prozent der privaten Haushalte überschreiten die Grenze von 6.000 kWh-Stromverbrauch im Jahr. Daher hätte die Allgemeinverfügung den sehr teuren Smart-Meter-Gateways kaum zum kurzfristigen flächendeckenden Durchbruch verholfen, was die aktuellen Zahlen belegen: Letzten Dezember verkündete Marktführer e.on, das 20.000ste intelligente Messsysteme in Deutschland verbaut zu



Statt noch händisch wird „mobil“, per Handy, „abgelesen“. Fotos und Grafik: <https://aareal-meter.de/>

haben. In der gleichen Meldung wird darauf hingewiesen, dass in einer ersten Rollout-Welle in Schweden zwischen 2004 und 2009 bereits eine Million Smart Meter verbaut worden seien.

Mit dem OVG-Urteil ist die Situation beim Smart-Meter-Einbau in Deutschland noch „verkorkster“ als zuvor und die Unsicherheit bei allen Beteiligten groß. Die Wohnungswirtschaft muss sich hierzulande darauf einstellen, dass mit schnellen und flächendeckenden Installationen nicht zu rechnen ist – auch wenn es regional durchaus Beispiele für erfolgreiche Voll-Rollouts gibt.

Wer nach Möglichkeiten sucht, um den Prozess der Zählererfassung kurzfristig zu optimieren, sollte sich besser nach Alternativen umschauen. Diese sind im Markt bereits vorhanden und adressieren die Erfassung und Weiterverarbeitung der Verbrauchswerte von Strom-, Gas-, Wasser- und Wärmezählern. Der auf absehbare Zeit geringe Anteil von Smart Metern in Deutschland bedeutet natürlich nicht, dass Zählerstände im Jahr 2021 noch mit Papier und Stift abgelesen werden müssen: App-Lösungen machen die Erfassung nicht nur bequemer, sondern reduzieren auch gleichermaßen die Anzahl Fehler und den Aufwand.

Die Aareal Bank Gruppe hat 2020 zusammen mit pixolus eine Lösung auf den Markt gebracht, die speziell auf die Anforderungen von Wohnungsunternehmen, Immobilienverwaltern und Ablesedienstleistern ausgerichtet ist. Die Plattform Aareal Meter besteht aus einem cloudbasierten Dispositionsportal und einer Ablese-App.

Mittels Barcode-Scan wird der Zähler vor Ort korrekt zugeordnet

Das Dispositionsportal bildet die Schnittstelle zum Datenaustausch mit Versorgern und zur Weitergabe von Ableseaufträgen an die Mobilgeräte der Hausmeister und Ablesedienstleister. In der App sehen die Ableser, welche Verbrauchswerte sie wann und wo erfassen sollen. Mittels Barcode-Scan wird der Zähler vor Ort korrekt zugeordnet, die eigentliche Zählerstandserfassung erfolgt per automatischer Scan-Funktion. Zudem wird jede Ablesung durch ein Belegfoto dokumentiert. Die exakte Erfassung mit genauer Zeitangabe und das im System hinterlegte Zählerfoto sorgen im Streitfall für Transparenz bei allen Beteiligten. Disponenten können im Portal jederzeit den Ablesestatus einsehen und die Daten verwalten. Dank automatischer Synchronisierung zwischen App und Portal gelangen beispielsweise Informationen über defekte oder neu installierte Zähler direkt aus der Liegenschaft zum Disponenten. Die Anwendung erschließt sich intuitiv, manuelle Dateneingaben und damit das Fehlerpotenzial reduzieren sich auf ein Minimum. Disponenten können im Dashboard des Auftragsportals den aktuellen Bearbeitungsstatus sehen und mit wenigen Klicks den gesamten Prozess steuern. Ein weiterer Clou für die Wohnungswirtschaft ist die Möglichkeit, mit Aareal Meter auch Nebenzähler für die Betriebskostenabrechnung in der gleichen Ablesetour erfassen zu lassen.

Der besondere Charme solcher Lösungen: Sie sind ohne Installationsaufwand und hohe Kostenbelastung sofort nutzbar und somit für die voraussichtlich lange Übergangszeit bis zur flächendeckenden Umstellung aller Verbrauchsmesser auf die digitale Erfassung geeignet, da sie unmittelbar Effizienzfortschritte liefern und somit die Ertragsituation verbessern.

Fazit – Wer Effizienzfortschritte erzielen möchte, sollte nicht auf die Smart Meter warten

Der Widerstand gegen die Umstellungsverpflichtung hat diverse Hintergründe, je nach Blickrichtung. Für die Stromkunden stehen aktuell große Fragezeichen hinter den Themen Datensicherheit und Wirtschaftlichkeit. Die Geräte sind sehr teuer und drohen aufgrund noch fehlender Infrastruktur mit ungenutztem Potenzial im Keller zu hängen. Parallel können die Versorger die Zeit für den Aufbau der korrespondierenden Infrastruktur sowie die Ausweitung auf weitere Verbrauchsarten nutzen.

Möglichkeiten zur unmittelbaren und kostengünstigen Prozessoptimierung bei der Zählererfassung bieten sich bereits heute. Sie vernetzen Akteure der Wohnungs- und Energiewirtschaft und optimieren damit Effizienz und Service für Energiedienstleister, Verwalter, Vermieter und Mieter, ohne auf den flächendeckenden Smart-Meter-Rollout angewiesen zu sein.

Maren Prüwer

Business & Solution Development, Aareal Bank AG

Dr. Stefan Krausz

Geschäftsführer, pixolus GmbH



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



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



Grundsteuer

Hamburg bekommt ein eigenes Grundsteuerrecht, klug, einfach, überzeugend und transparent – Senat bringt Reform auf den Weg – Das ist geplant

Der Senat hat am 16. März 2021 den Gesetzentwurf zur neuen Hamburger Grundsteuer beschlossen und der Bürgerschaft zur weiteren Beratung vorgelegt. Die bisherige Einheitsbewertung für die Grundsteuer wurde durch das Bundesverfassungsgericht im April 2018 für verfassungswidrig erklärt, eine gesetzliche Neuregelung ist daher zwingend notwendig. Im Zuge der Verabschiedung des neuen bundesrechtlichen Grundsteuer- und Bewertungsrechts wurde 2019 eine Öffnungsklausel vereinbart, die es den Ländern ermöglicht, ein eigenes Modell anzuwenden. Hamburg hatte sich schon 2020 entschieden, einen eigenen Weg zu gehen, um zu vermeiden, dass die stark ansteigende Bodenwertentwicklung auf die Grundsteuer in Hamburg 1:1 durchschlägt und das Wohnen zusätzlich verteuert.



Finanzsenator Dr. Andreas Dressel. Foto: © Daniel Reinhardt Senatskanzlei Hamburg

Der Senat setzt für das ab 2025 geltende Hamburgische Grundsteuergesetz auf ein sogenanntes Wohnlagemodell

Finanzsenator Dr. Andreas Dressel: „Unser einfach anzuwendendes Wohnlagemodell bei der neuen Grundsteuer ist die richtige Antwort auf die teilweise dramatische Bodenwertentwicklung in unserer Stadt. Wir wollen Wohnen in Hamburg nicht weiter verteuern. Gerade günstiges Wohnen haben wir bei den verschiedenen Grundsteuer-Ermäßigungen besonders berücksichtigt. Das Wohnlagemodell ist sehr unbürokratisch, es werden nur wenige und einfach ermittelbare Angaben der Steuerpflichtigen benötigt, was wiederum technisch wenig Aufwand und im Ergebnis geringere Kosten bedeutet.“

Hintergrund: Wie wird die Grundsteuer zukünftig berechnet?

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt in drei Schritten:

1. Ermittlung des Grundsteuerwertes (Bewertungsebene)
2. Ermittlung der Grundsteuermesszahl (Messbetragsebene)
3. Berechnung der Grundsteuer (Hebesatzebene)

Zu 1. Die Ermittlung der Grundsteuerwerte erfolgt anhand von Äquivalenzzahlen multipliziert mit der Grundstücks- beziehungsweise Gebäudefläche. Künftig sollen unabhängig von ihrer Nutzung Grundstücksflächen mit 0,04 Euro/Quadratmeter multipliziert werden und Gebäudeflächen mit 0,50 Euro/Quadratmeter.

Die unterschiedlichen Äquivalenzzahlen bestimmen keine Wertverhältnisse. Sie bilden lediglich Relationen ab, anhand derer die Kostentragung für öffentliche Leistungen zugeordnet wird, die dem örtlichen Grundstückseigentümer bezogen auf sein Steuerobjekt zu Gute kommen und nicht bereits durch besondere Gebühren und Beiträge abgegolten sind. Annahme ist: **Wer viel Wohn- und Grundstücksfläche hat, profitiert mehr von öffentlichen Gütern wie Schulen, Brandschutz, Räumungsdiensten, Spielplätzen.** Die Fläche ist somit der alleinige Bewertungsmaßstab, der im Sinne des Bundesverfassungsgerichts dazu geeignet ist, die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.

Zu 2. Der Messbetrag wird aus dem Ergebnis der Bewertungsebene, dem Grundsteuerwert, ermittelt. Der Grundsteuerwert für das Gebäude wird mit der jeweiligen Messzahl multipliziert. Die Messzahl bildet die Begünstigung verschiedener Parameter ab.

Beispiel: Einfamilienhaus, normale Wohnlage, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 100 qm

Im Bereich der Steuermesszahlen ist aus sozial- und wohnungspolitischen Gründen für Gebäudeflächen, die zu Wohnzwecken genutzt werden, eine Begünstigung von 30% gegenüber Gebäudeflächen, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, vorgesehen. Diese Ursprungsmesszahl wird bei normalen Wohnlagen im Gegensatz zu guten Wohnlagen zusätzlich begünstigt, um Stadtentwicklungsgesichtspunkte zu berücksichtigen. Insgesamt führt das Gesetz somit tendenziell zu einer Begünstigung des günstigen Wohnens.

Zu 3. Um die Grundsteuer zu ermitteln, wird der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz multipliziert. Der Hebesatz ist neben den Grundsteuermesszahlen das zentrale Instrument, um die Aufkommensneutralität zu gewährleisten. Er wird erst nach der Hauptfeststellung 2024 feststehen. Als fiktives Beispiel wird hier ein Hebesatz von 1000% angenommen.

Welche Ermäßigungen sind geplant?

Die Messzahlen reduzieren sich durch die gesetzlichen Ermäßigungen auf...

Wohnen: 70% (also 30% „Rabatt“)

Wohnen (in der normale Wohnlage, d.h. $0,7 \times 0,75$): 52,5%

Wohnen (im Denkmal, d.h. $0,7 \times 0,75$): 52,5%

Wohnen (in Sozialwohnungen, d.h. $0,7 \times 0,75$): 52,5%

Wohnen (in normaler Wohnlage UND im Denkmal, d.h. $0,7 \times 0,75 \times 0,75$): ca. 39,4%

Wohnen (in normaler Wohnlage UND in Sozialwohnung): ca. 39,4%

Wohnen (in Sozialwohnung UND im Denkmal): ca. 39,4%

Wohnen (normale Wohnlage UND in Sozialwohnung UND im Denkmal): ca. 29,5%

Was ist die Grundsteuer C?

Es wird neben der Grundsteuer A (für Land- und Forstwirtschaft, keine Abweichung vom Bundesrecht) und Grundsteuer B (für Grund und Boden und Gebäude, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden), auch eine neue Grundsteuer C geben. Über einen gesonderten, höheren Hebesatz werden baureife, unbebaute Grundstücke besteuert. Dies soll Spekulationen mit für den Wohnungsbau geeigneten Grundstücken verhindern und gezielt die Wohnungsbauaktivität im Interesse der städtebaulichen Entwicklung fördern. Die Details (Wer ist betroffen und wie viel?) werden nun erarbeitet und bis 2024 auf den Weg gebracht.

Was gilt für Gewerbegrundstücke?

Da es kein Gewerbeanlagenverzeichnis als Maßstab gibt, kommt keine Ermäßigung wie im Bereich Wohnen in Betracht. Es wird aber – neben den allgemeinen Erlassregelungen – eine gesonderte Härtefallregelung für besonders gelagerte Fälle im gewerblichen Bereich geben. Ein solcher Härtefall kann zum Beispiel bei einem

groben Missverhältnis zwischen der Inanspruchnahme der kommunalen Infrastruktur und der Kostenanlastung gegenüber dem Grundstückseigentümer vorliegen (z.B. eine sehr große Gebäudefläche bei einer sehr geringen faktischen Nutzbarkeit).

Warum geht Hamburg einen eigenen Weg bei der Grundsteuer?

Hamburg hat sich auf Basis mehrerer Proberechnungen, nach breiter Erörterung in Senat und Bürgerschaft sowie nach Konsultation aller Beteiligten (diverse Werkstattgespräche mit Kammern und Verbänden) in 2020 zur Nutzung der Öffnungsklausel entschieden. Im Rahmen der Proberechnungen hat sich die grobe Tendenz gezeigt, dass das von Hamburg favorisierte Wohnlagemodell im Bereich „Wohnen“ zu einer weniger heterogenen Belastungstendenz als das Bundesrecht kommt und die Belastungswirkungen im Metropobereich eher dämpft.

Wie ist das weitere Verfahren?

Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer nach dem neuen Recht berechnet (bis dahin gilt das alte Recht übergangsweise weiter). Auf den 01.01.2022 soll eine neue Hauptfeststellung für das neue Recht erfolgen. Die neuen Feststellungserklärungen werden voraussichtlich ab dem 01.07.2022 abzugeben sein – natürlich primär digital. Steuerpflichtige müssen grundsätzlich nur fünf Angaben machen (Steuer-ID, Name, Belegenheit, Grundfläche und Wohn- bzw. Nutzfläche). Die neue Hamburger Grundsteuer wird im Programmierversuch mit Bayern realisiert; ein behördenübergreifendes Umsetzungsprojekt mit Informationskampagne wird aktuell vorbereitet.

Das Gesamtaufkommen soll insgesamt und innerhalb der beiden Bereiche Wohnen und Gewerbe aufkommensneutral sein. Die Messzahlen und der Hebesatz sollen diesbezüglich ggf. im Jahr 2024 angepasst werden. Die Steuerschätzung geht für das Umstellungsjahr 2025 von einem Volumen von 500 Mio. Euro aus (bei über 400.000 Bewertungseinheiten).

Dazu erklärt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW): „Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt und Finanzsenator Andreas Dressel haben es versprochen und geliefert. Der Hamburger Weg bei der Grundsteuerreform wird das bezahlbare Wohnen nicht gefährden. Hamburg gilt beim Bau bezahlbarer Wohnungen seit mehreren Jahren bundesweit als Vorbild. Diesem Ruf wird die Hansestadt auch bei der Reform der Grundsteuer gerecht.“

Der Hamburger Weg ist klug, einfach, überzeugend und transparent. Das jetzt vorgelegte Hamburger Modell wird nach unserer ersten Begutachtung dafür sorgen, dass die neue Grundsteuer nicht als Preistreiber für die Wohnkosten in Hamburg wirkt“

Quelle: FHH; Finanzbehörde, VNW Presseinfo



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

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

Wegen Corona

Jede zweite Stromrechnung fällt höher aus – Abschlag reicht nicht – Im Schnitt muss 112 Euro nachgezahlt werden

Im Zuge der Corona-Pandemie muss rund jeder zweite Haushalt in Deutschland bei der Stromrechnung eine Nachzahlung leisten. Die Mehrkosten treffen die meisten Haushalte dabei stark. Das ist das Ergebnis einer repräsentativen Umfrage im Auftrag von Verivox, veröffentlicht am 10. März 2021.



Homeoffice und Homeschooling für Eltern und Kinder. 20 Millionen Haushalte in Deutschland müssen mit höheren Stromkosten rechnen.
Foto: Warda www.wohnungswirtschaft-heute.de

Mehr Zeit zu Hause erhöht Stromverbrauch

Während der Corona-Pandemie sind viele Menschen öfter und länger zuhause. Zwei Drittel der befragten Haushalte (66 Prozent) berichten, dass ihr Stromverbrauch seither angestiegen ist. Während 48 Prozent einen etwas erhöhten Verbrauch angeben, fällt er bei 18 Prozent der Befragten sogar viel höher aus.

Nachzahlungen und höhere Abschläge belasten Haushalte stark

Da die Abrechnungszeiträume nicht einheitlich sind, hat erst die Hälfte der Befragten (49 Prozent) seit Beginn der Corona-Pandemie eine Jahresabrechnung für Strom erhalten. Allerdings zeigen sich die Auswirkungen der Pandemie bei dieser Gruppe deutlich: Die meisten dieser Haushalte (59 Prozent) mussten aufgrund eines höheren Stromverbrauchs eine Nachzahlung leisten. 46 Prozent führen die Nachzahlung direkt auf die Pandemie zurück. Die betroffenen Haushalte geben an, durchschnittlich 112 Euro nachgezahlt zu haben.

In der Folge musste die Mehrheit dieser Haushalte (80 Prozent) auch ihre Abschläge erhöhen. Die durchschnittliche Erhöhung der Abschläge beläuft sich der Umfrage nach auf 19 Prozent. Über die Hälfte der Haushalte (52 Prozent), die eine Nachzahlung leisten mussten, gibt an, davon stark bis sehr stark betroffen zu sein.

„Wegen der Corona-Pandemie müssen rund 20 Millionen Haushalte mit höheren Stromkosten rechnen“, sagt Thorsten Storck, Energieexperte bei Verivox. „Für die Mehrheit der Betroffenen sind diese zusätzlichen Ausgaben eine deutliche Belastung.“

Methodik

Für die Studie wurden im Februar 2021 deutschlandweit online 1.001 Personen im Alter von 18 bis 69 Jahren befragt. Die Umfrage ist bevölkerungsrepräsentativ in Bezug auf Alter, Geschlecht und Bundeslandzugehörigkeit und wurde vom Marktforschungsinstitut Innofact erhoben.

Quelle: Verivox, 10. März 2021



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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



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

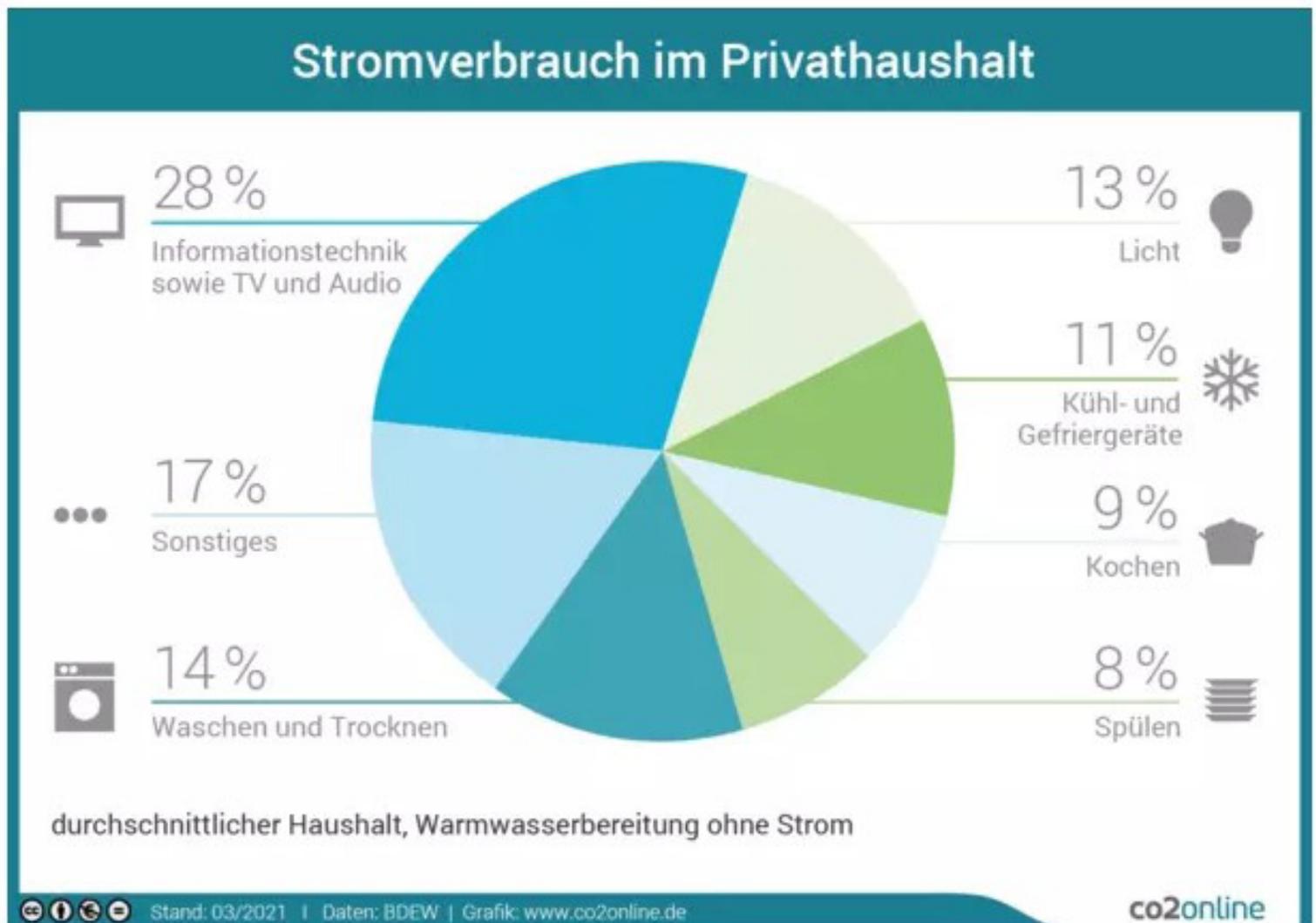
Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

Stromspiegel 2021

10 Milliarden Euro unnötige Stromkosten in Deutschland - Bewusst mit Strom umgehen, mehr als 300 Euro pro Jahr sparen

Beim Strom kann ein durchschnittlicher Haushalt im Mehrfamilienhaus pro Jahr rund 320 Euro sparen. Das zeigen die Daten des aktuellen Stromspiegels (www.stromspiegel.de) der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online. In einem Einfamilienhaus sind im Schnitt sogar 410 Euro weniger jährliche Stromkosten möglich. Für alle Haushalte in Deutschland ergibt sich ein Sparpotenzial von insgesamt rund 10 Milliarden Euro.



Rund 15 Mio. Tonnen CO₂-Emissionen vermeiden

An CO₂-Emissionen ließen sich durch Stromsparen pro Jahr rund 15 Millionen Tonnen vermeiden. Das entspricht etwa den durchschnittlichen Emissionen, die ein Braunkohlekraftwerk in Deutschland pro Jahr verursacht.

Stromspiegel für Deutschland 2021/22

Gebäudetyp	Warmwasser	Personen im Haushalt	Verbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro Jahr						
			gering				sehr hoch		
			A	B	C	D	E	F	G
Haus	ohne Strom	1 Person	bis 1.300	bis 1.600	bis 2.000	bis 2.500	bis 3.200	bis 4.100	über 4.100
		2 Personen	bis 2.000	bis 2.400	bis 2.800	bis 3.000	bis 3.500	bis 4.200	über 4.200
		3 Personen	bis 2.500	bis 3.000	bis 3.400	bis 3.700	bis 4.200	bis 5.000	über 5.000
		4 Personen	bis 2.700	bis 3.300	bis 3.700	bis 4.000	bis 4.700	bis 5.800	über 5.800
	mit Strom	1 Person	bis 1.500	bis 1.900	bis 2.300	bis 2.900	bis 3.500	bis 5.000	über 5.000
		2 Personen	bis 2.400	bis 3.000	bis 3.400	bis 3.800	bis 4.500	bis 6.000	über 6.000
		3 Personen	bis 3.000	bis 3.500	bis 4.000	bis 4.800	bis 5.600	bis 7.000	über 7.000
		4 Personen	bis 3.500	bis 4.000	bis 4.800	bis 5.500	bis 6.400	bis 8.000	über 8.000
Wohnung	ohne Strom	1 Person	bis 800	bis 1.000	bis 1.200	bis 1.500	bis 1.600	bis 2.000	über 2.000
		2 Personen	bis 1.200	bis 1.500	bis 1.800	bis 2.100	bis 2.500	bis 3.000	über 3.000
		3 Personen	bis 1.500	bis 1.900	bis 2.200	bis 2.600	bis 3.000	bis 3.700	über 3.700
		4 Personen	bis 1.700	bis 2.000	bis 2.500	bis 2.900	bis 3.500	bis 4.100	über 4.100
	mit Strom	1 Person	bis 1.000	bis 1.400	bis 1.600	bis 2.000	bis 2.200	bis 2.800	über 2.800
		2 Personen	bis 1.800	bis 2.300	bis 2.600	bis 3.000	bis 3.500	bis 4.000	über 4.000
		3 Personen	bis 2.500	bis 3.000	bis 3.500	bis 4.000	bis 4.500	bis 5.500	über 5.500
		4 Personen	bis 2.500	bis 3.200	bis 4.000	bis 4.500	bis 5.000	bis 6.000	über 6.000

A = gering
Glückwunsch, Sie verbrauchen viel weniger Strom als vergleichbare Haushalte.

B = niedrig
Sie benötigen weniger Strom als vergleichbare Haushalte. Doch auch Sie können noch sparen.

C und D = mittel
Ihr Verbrauch liegt im Schnitt bzw. leicht darunter. Nutzen Sie alle Möglichkeiten zum Stromsparen aus.

E und F = hoch
Sie verbrauchen mehr Strom als jeder zweite vergleichbare Haushalt. Stromsparen lohnt sich für Sie besonders.

G = sehr hoch
Sie sollten dringend handeln. Sie verbrauchen mehr Strom als 85% aller vergleichbaren Haushalte.

Herausgegeben von:

co2online

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

© 2021 | Stand 03/2021 | Daten und Grafik: www.co2online.de

Stromverbrauch prüfen, Sparpotenzial berechnen

Grundlage der aktuellen Analyse sind die deutschlandweit einzigartigen Stromspiegel-Vergleichswerte aus Verbrauchsdaten von 290.000 Haushalten. Als durchschnittlicher Haushalt im Mehrfamilienhaus wurde ein Beispielhaushalt mit zwei Personen angenommen, die ihr Warmwasser mit Strom erhitzen. Beim durchschnittlichen Einfamilienhaus sind es vier Personen, die fürs Warmwasser keinen Strom nutzen (zentrale Warmwasserbereitung).

Je nach Personenzahl, Warmwasserbereitung und Gebäude fällt das Sparpotenzial unterschiedlich aus. Auf www.stromspiegel.de können Haushalte ihren Stromverbrauch kostenlos prüfen und Tipps für einen effizienteren Einsatz von Strom.

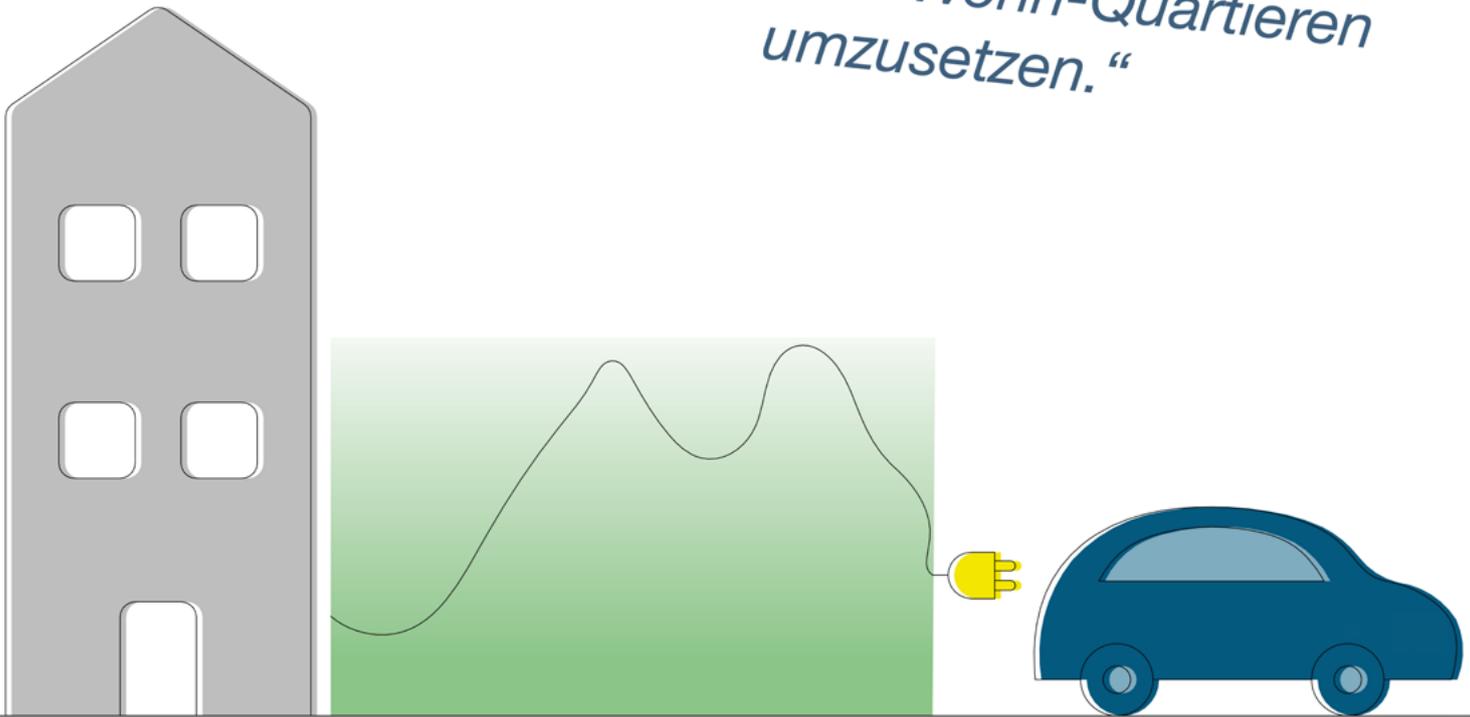
Der Stromspiegel wird vom Bundesumweltministerium gefördert und von einem breiten Netzwerk unterstützt. Partner des Stromspiegels sind der Bundesverband der Energie- und Klimaschutzagenturen Deutschlands e. V., der BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e. V., die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena), der Deutsche Mieterbund e. V., die EnergieAgentur.NRW GmbH, die HEA – Fachgemeinschaft für effiziente Energieanwendung e. V., ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung GmbH, das Öko-Institut e. V., der Verband kommunaler Unternehmen e. V. und die Energieberatung der Verbraucherzentrale.

<https://www.stromspiegel.de/>

Elektromobilität – rasanter Anstieg – Ladestationen Auch die Mieter werden zukünftig E-Autos fahren, reicht die elektrische Infrastruktur der Versorger auch in unseren Quartieren, Herr Streng?

Während in den letzten Jahren ein gedämpfter Zuwachs der Zulassungszahlen zu beobachten war, stützen zahlreiche Indikatoren die These, dass ein „Tipping-Point“ bevorsteht. In 2020 erreichten die Neuzulassungen für E-Autos einen Rekordwert von 194.163, was einer Verdreifachung im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Gesetzgeber hat das Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG) auf den Weg gebracht. Die kürzlich aktualisierte Fassung sieht vor, dass jeder, der ein neues Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen baut, zur Berücksichtigung von Leitungsinfrastruktur verpflichtet wird.

„Die Leistung reicht nicht aus, um E-Mobilität in Wohn-Quartieren umzusetzen.“



Trifft das zu? Grafik: Hansa Energie Service GmbH & Co. KG

Der Bund unterstützt den Umbau der Deutschen Autoindustrie mit einem Konjunkturpaket in Höhe von 1,5 Milliarden Euro. Es ist eine weitere Milliarde von der Regierung geplant, die der Automobilwirtschaft mit einem Zukunftsfonds zur Verfügung gestellt werden soll.

Autokäufer werden beim Kauf eines neuen E-Kfz mit bis zu 9.000 Euro bezuschusst. Das KfW-Programm 440 fördert jeden Ladepunkt, der die Anforderungen erfüllt, mit 900,- Euro. Die Mittel wurden vor wenigen Tagen um weitere 100 Mio. Euro aufgestockt. **BK-Aktuell hat beim Energie-Experten Stefan Streng nachgefragt.**

Herr Streng, werden wir in den nächsten Jahren ausschließlich mit E-Autos unterwegs sein?

Stefan Streng: Es ist in den kommenden 20 Jahren davon auszugehen, dass der Elektroantrieb den Verbrennungsmotor ersetzen wird. Bis zum Jahr 2030 sollen 40 Mio. E-Autos auf Europas Straßen unterwegs sein.

Dass diese Prognose realistisch ist, spüren wir auf allen Ebenen bei unseren Projekten. Die Automobilindustrie setzt auf diese Technik und hat die Investitionen dafür massiv hochgefahren. Die Bundesregierung hat diverse Förderungen und Gesetze auf den Weg gebracht. Die Immobilienwirtschaft hat verstanden, dass die Elektrifizierung der Parkplätze als Teil der Lösung von zentraler Bedeutung ist.

Zu geringe elektrische Leistungen werden immer wieder als Engpass genannt, um E-Ladepunkte zu installieren und zu betreiben. Wie ist diese Problematik einzuschätzen?

Stefan Streng: Die Analysen in unseren E-Mobilitätsprojekten haben insbesondere bei Wohnimmobilien Umsetzungsmöglichkeiten mit den Leistungen der vorhandenen Hausanschlüsse aufgezeigt. In Wohnhäusern findet die Ladung der E-Autos in der Regel nachts statt. In diesem Zeitraum beträgt die für die Wohnungen benötigte elektrische Leistung nur ca. ein Drittel der maximal zur Verfügung stehenden Leistung. Zwei Drittel stehen in einen Zeitraum von mehreren Stunden für die Elektroladung zur Verfügung. Beispiel: Ein MFH mit 100 Wohnungen ohne elektrische Warmwasserbereitung wird gemäß DIN 18015 auf eine Leistung von 109 kVA ausgelegt. Nachts – im sogenannten Nacht-Tal – steht eine Leistung von etwa 72 kVA für die E-Ladung zur Verfügung. In der Zeit von 19 bis 7 Uhr ist damit eine Gesamtladung von rd. 550 kWh möglich. Bei einem Verbrauch von 16 kWh pro 100 km entspricht das rd. 3.400 km. In diesem Beispiel können 30 Stellplatzmieter ihre E-Autos in einer Nacht mit Strom für über 110 km Reichweite laden.

Wie ist das möglich, ohne dass die Leistung des Hausanschlusses erhöht werden musste?

Stefan Streng: Das wurde durch ein intelligentes Last- und Lademanagement ermöglicht. Entscheidend hierbei ist, dass der gesamte Strombedarf des Gebäudes zu berücksichtigen ist. Die Stromversorgung des Hauses und der Wohnungen muss immer Vorrang vor den Ladepunkten haben. Um das zu gewährleisten ist ein System erforderlich, welches die Gebäudelast permanent misst und dafür Sorge trägt, dass die zulässige Leistung nicht überschritten wird. Der Einsatz eines volldynamischen Last- und Lademanagements erfüllt diese Anforderungen. Eine Realisierung von E-Ladeinfrastruktur ist damit möglich, ohne dass die Leistung des Hausanschlusses erhöht werden muss.

Was gibt es Weiteres zu beachten?

Stefan Streng: Der Zustand der elektrischen Anlage eines Gebäudes kann dazu führen, dass keine E-Ladepunkte installiert werden dürfen. Ist die Anlage zu alt, darf diese gemäß TAB (technische Anschlussbedingungen) nicht erweitert werden. In solchen Fällen ist die komplette Sanierung der E-Installation mit der Hauptverteilung inkl. Hausanschluss erforderlich.

Welche Vorgehensweise ist empfehlenswert, um einen geeigneten Dienstleister für die Umsetzung und den Betrieb der E-Ladeinfrastruktur zu finden?

Stefan Streng: Es existieren viele Anbieter, und der Markt ist unübersichtlich. Insbesondere für Wohnungsunternehmen mit vielen Häusern ist die Basis für eine Konzeptentwicklung die Bestandsaufnahme mit einer ausführlichen Analyse. Der technische Zustand, die zur Verfügung stehende Leistung, die Leistungsbedarfe mit dem Lastgang und das Nutzerverhalten geben Aufschluss über die Möglichkeiten in jedem Gebäude. Eine daraus entstandene Konzeption ist die Grundlage für ein Pflichtenheft, in dem die Anforderungen an den zukünftigen Dienstleister genauestens beschrieben werden. In einem Ausschreibungsverfahren mit anschließender individueller Vertragsverhandlung werden die bestmöglichen Ergebnisse erreicht.

Vielen Dank für das Gespräch Herr Streng.



Energie-Experte Stefan Streng. Er ist Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Hansa Energie Service GmbH & Co. KG. HES entwickelt E-Ladeinfrastruktur-Konzepte für Immobilienunternehmen. Hansa Energie Service GmbH & Co. KG (HES) berät über 80 Immobilien-Unternehmen aus allen Assetklassen zu Energiethemen bereits anvertraut. Das HES-Team verfügt über tiefgründige energiewirtschaftliche Expertise und Jahrzehnte lange Erfahrungen. HES ist als Beratungsunternehmen für Energiewirtschaft auf Immobilienunternehmen spezialisiert: Energie-Beschaffung – E-Ladeinfrastruktur – Messdienstleistungen: www.hansaenergieservice.de

Das auffällige Urteil LG Leipzig: Zwischenablesung nicht auf Kosten des Mieters

Das LG Leipzig hat mit Urteil vom 5. September 2019 (Az.:8 O 1620/18) entschieden, dass Zwischenablesekosten, um den Verbrauch von Strom, Gas und Heizkosten zum Auszugstermin des alten Mieters festzustellen, nicht auf den Mieter abgewälzt werden können.



Zwischenablesung nach Kündigung. Wer zahlt ist jetzt geklärt. Foto: Gerd Warda: www.wohnungswirtschaft-heute.de

Endet das Mietverhältnis mit einem Mieter nicht gleichzeitig mit dem Ende des jährlichen Abrechnungszeitraumes, also in der Regel am 31.12. eines Jahres, so muss möglichst der Verbrauch von Strom, Gas und Heizkosten zum Ende der Mietzeit festgestellt werden.

Üblicherweise wird bei der Rückgabe der Wohnung daher der jeweilige Stand der einzelnen Zähler abgelesen und dann gegenüber dem alten und dem neuen Mieter abgerechnet. Für die Heizkosten bieten die jeweiligen Versorger auch an, dass eine sog. Zwischenablesung durchgeführt wird. **Der Verbrauch wird zum angegebenen Auszugstermin festgestellt und der Versorger stellt direkt zwei Abrechnungen zur Verfügung, eine für den alten und eine für den neuen Mieter. Der Vermieter muss nicht mehr selbst die Kosten verteilen und ausrechnen.**

Dieser Service muss natürlich bezahlt werden, der Versorger stellt dem Vermieter eine entsprechende Gebühr in Rechnung. Diese Kosten möchte der Vermieter oftmals auf den ausziehenden Mieter umlegen, zumindest dann, wenn dieser den Mietvertrag gekündigt hat: Denn dann liegt ja die Entscheidung zum Auszug bei dem Mieter selbst, er will den Mietvertrag beenden und verursacht dadurch auch die Kosten. Dennoch ist die Umlage dieser Kosten in der Regel nicht möglich.

Der Vermieter hatte in seinem Mietvertrag zwei Klauseln eingebracht, die im Wesentlichen festlegten, dass bei Einzug und Auszug eine Zwischenablesung stattfindet und die Kosten durch den Mieter zu

tragen seien. Der Vermieter war der Meinung, dass zwar in einer entsprechenden Entscheidung des BGH festgelegt sei, dass die Kosten nicht mit den Betriebskosten direkt umgelegt werden können. Hier sei aber extra eine entsprechende Regelung im Mietvertrag vereinbart gewesen. Damit bestehe eine ausdrückliche Grundlage für die Kostenübernahme durch den Mieter.

Das LG Leipzig hat die Kostentragung des Mieters verneint.

Nach Auffassung des Landgerichts sind die Regelungen im Mietvertrag unwirksam. Das LG Leipzig hat seine Argumentation maßgeblich auf den Mieterschutz gestützt; denn mit der vorherigen Entscheidung des BGH sei auch eine Wertung getroffen worden. **Danach handle es sich bei den Kosten der Zwischenablesung gerade nicht um umlagefähige Betriebskosten.** Diese sollten den Mieter grundsätzlich nicht belasten, dabei sei es unerheblich, ob diese Kosten unter einer anderen Überschrift im Mietvertrag aufgenommen werden: es sind und bleiben Verwaltungskosten, die gerade nicht auf den Mieter umgelegt werden könnten.

Damit benachteilige eine vertragliche Regelung zur Übertragung dieser Kosten den Mieter unangemessen. Die Folge sei, dass die Klauseln des Mietvertrages unwirksam seien und keine Geltung hätten. Die Kosten der Zwischenablesung seien daher vom Vermieter zu tragen, selbst wenn im Mietvertrag eine anderslautende Regelung aufgenommen wurde. **Es lohne sich daher, eine anderslautende Regelung im Mietvertrag überprüfen zu lassen.**

Dr. Peter Hitaß,
hitpass@vwnw.de

Das Schönste im Norden ist die Kultur. Lesen Sie schon die Schleswig-Holstein?



www.schleswig-holstein.sh

EEG «Systemwechsel»

Bundeswirtschaftsministerium will EEG-Umlage abschaffen – trotzdem wird der Strom teurer

Um Wirtschaft und Verbraucher bei den Strompreisen zu entlasten, will Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier (CDU) einen Systemwechsel bei der Förderung erneuerbarer Energien. Die milliarden-schwere EEG-Umlage, die Stromkunden zahlen, solle mittelfristig vollständig abgeschafft werden, hieß es im Februar aus dem Wirtschaftsministerium.

Entwicklung der EEG-Umlage



Prognose EEG-Umlage 2021 15.10.2020

Quelle: netztransparenz.de

Das Ressort arbeite an einem Vorschlag zur künftigen EEG-Finanzierung. Es gehe darum, die Förderung der erneuerbaren Energien aus Anlagen, die ab 2022 in Betrieb genommen werden, über Steuergelder zu finanzieren. Ein solcher «Systemwechsel» sei erforderlich, um die Strompreise nachhaltig zu stabilisieren und um bei der Sektorkopplung voranzukommen.

Erneuerbare Energien werden über EEG-Umlage gefördert

Gefördert wird nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) Ökostrom etwa aus Wind und Sonne. Erzeuger bekommen eine feste Vergütung. Altmaier hat aber mehrfach auf die in Deutschland im europäi-

schen Vergleich hohen Strompreise verwiesen und vor Wettbewerbsnachteilen für die Wirtschaft gewarnt. Die Kosten zur Förderung nach dem EEG betragen pro Jahr rund 30 Milliarden Euro.

Die EEG-Umlage ist ein wesentlicher Bestandteil der Stromrechnung, neben Steuern, Produktionskosten und den Netzentgelten. Damit die Umlage nicht drastisch steigt, hatte sie die Bundesregierung für die Jahre 2021 und 2022 mit milliardenschweren Steuergeldern aus dem Haushalt stabilisiert.

Ausbau soll noch stärker anziehen

Die schwarz-rote Koalition hatte im Zuge der EEG-Novelle vereinbart, im ersten Quartal 2021 einen weitergehenden Ausbaupfad für die erneuerbaren Energien zu definieren. Hintergrund sind neue Klimaziele der EU. Vor allem das SPD-geführte Umweltministerium will deutlich höhere Ausbauziele.

Altmaier hatte bereits deutlich gemacht, ein stärkerer Ausbau dürfe nicht zu einem weiteren Anstieg der EEG-Umlage führen. Zentral bei den Verhandlungen ist außerdem, wie genau die Annahmen für den künftigen Strombedarf aussehen. Bisher gibt es dazu Differenzen in der Regierung.

EEG-Umlage macht 25 Prozent des Strompreises aus

Die EEG-Umlage wird zur Finanzierung der Stromproduktion aus erneuerbaren Energien verwendet. Sie liegt aktuell bei 6,5 Cent/kWh (netto) und macht rund ein Viertel des Strompreises aus. Im Jahr 2022 soll sie auf 6 Cent/kWh abgesenkt werden. Ein durchschnittlicher Haushalt, der laut Statistischem Bundesamt einen jährlichen Stromverbrauch von 3.113 kWh hat, bezahlt dann rund 222 Euro (brutto) EEG-Umlage pro Jahr.

„Würde die EEG-Umlage schon im kommenden Jahr gänzlich abgeschafft, würden die Stromkosten der Haushalte deutlich sinken“, sagt Thorsten Storck, Energieexperte bei Verivox. „Doch durch den neu eingeführten CO₂-Preis, der für das Heizen und Autofahren entrichtet wird, ergäbe sich für einen durchschnittlichen Haushalt schon im Jahr 2023 unter dem Strich eine Mehrbelastung bei den Energiekosten.“

CO₂-Preis steigt stetig an

Anstatt durch die EEG-Umlage sollen die Kosten für den Ausbau der erneuerbaren Energien unter anderem durch den CO₂-Preis auf fossile Brennstoffe gedeckt werden. Dieser steigt von 25 Euro pro Tonne CO₂ im Jahr 2021 schrittweise auf 55 Euro pro Tonne im Jahr 2025 an. Danach soll der Preis mindestens 55 Euro und höchstens 65 Euro betragen.

Differenz aus EEG-Umlage und CO₂-Preis führt zu höheren Kosten

Im Jahr 2022 liegen die Kosten aus dem CO₂-Preis für einen durchschnittlichen Haushalt bei rund 194 Euro. Würde die EEG-Umlage bereits im kommenden Jahr abgeschafft, würde das eine Entlastung von 28 Euro pro Jahr bedeuten. Bereits im Jahr 2023 muss der durchschnittliche Haushalt jedoch 227 Euro für den CO₂-Preis aufwenden.

Abzüglich der abgeschafften EEG-Umlage (Basisjahr 2022) bedeutet das Mehrkosten von 5 Euro. In den beiden darauffolgenden Jahren steigen die Kosten aus dem CO₂-Preis zunächst auf 291 Euro und dann auf 356 Euro. In der Differenz zur weggefallenen EEG-Umlage liegen die Mehrkosten bei 69 Euro im Jahr 2024 und bei 134 Euro im Jahr 2025.

Was ist die EEG Umlage?

Die EEG-Umlage liegt im Jahr 2021 bei 6,5 Cent pro Kilowattstunde. Die Bundesregierung hat eine Deckelung der EEG-Umlage auf 6,5 Cent/kWh im Jahr 2021 festgelegt. Im Vergleich zum Vorjahr ist sie dadurch um rund 4 Prozent gesunken. Die EEG-Umlage hat sich in den letzten zehn Jahren mehr als verdreifacht. Sie wird auf den Strompreis erhoben und muss von allen privaten Verbrauchern bezahlt werden.

Quelle: Verivox, 10. Februar 2021, 29. März 2021

Klimawende

Studie: CO₂-Preis bringt kaum technologischen Wandel

Zu den Zielen des Pariser Klimaabkommens gehört, dass die Staatengemeinschaft bis 2050 klimaneutral wirtschaftet. Dabei wird ein Preis auf CO₂-Emissionen für ein wichtigste klimapolitisches Instrument gehalten. In Deutschland wurde gerade ein CO₂-Preis für Verkehr und Wärme eingeführt. Eine Studie zeigt jedoch, dass die Lenkungswirkung dieses Preises nicht so stark ist wie erhofft. Dieses berichtet das Verbraucherportal Verivox.



Der Himmel über Berlin. Extremwetterlagen häufen sich. Die Erderwärmung schreitet voran. Foto: Warda www.wohnungswirtschaft-heute.de

Emissionen sinken ohne CO₂-freie Technik

Zwar hätten CO₂-Preissysteme in einigen Ländern zu sinkenden Emissionen geführt, ein umfassender technologischer Wandel hat jedoch nicht stattgefunden. Um die erforderlichen Veränderungen voranzutreiben, brauche es eine sektorspezifische Förderung von klimafreundlichen Technologien, zum Beispiel Änderungen des Strommarktdesigns und ein besseres Ladenetz für Elektroautos.

Die Bilanz der CO₂-Besteuerung ist in dieser Hinsicht enttäuschend, wie die Wissenschaftler Johan Lilliestam (IASS/Uni Potsdam), Anthony Patt (ETH Zürich) und Germán Bersalli (IASS Potsdam) zeigen. Sie untersuchten empirische Studien zu den Wirkungen der Kohlenstoffpreissysteme in der EU, Neuseeland, der kanadischen Provinz British Columbia und den nordischen Ländern.

Umstieg von Kohle auf Gas

„Wir beobachten zum Teil beachtliche Senkungen der Emissionen, allerdings nicht durch die dringend nötigen Investitionen in CO₂-freie Technologien, sondern durch einen Umstieg auf andere, etwas weniger CO₂-

intensive Nutzungen. Für die angestrebte Klimaneutralität ist ein Umstieg von Benzin auf Diesel oder von Kohle- auf Gasstrom aber praktisch irrelevant“, sagt Leitautor Johan Lilliestam. Um netto null Emissionen zu erreichen, seien größere, systemische Veränderungen nötig.

Auch hohe CO₂-Preise lösen wenige Investitionen in CO₂-freie Technologien aus

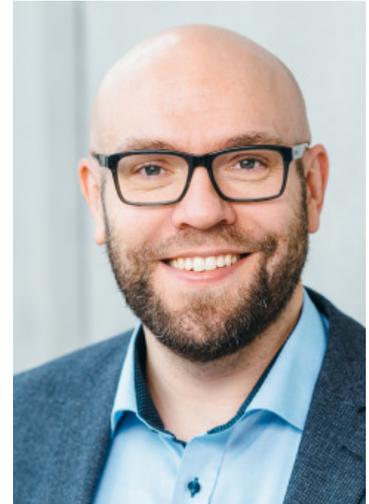
Die meisten der geprüften Studien sehen einen zu niedrigen CO₂-Preis und eine zu große Zahl ausgegebener CO₂-Zertifikate als Hauptursache für die unzureichende Lenkungswirkung der CO₂-Bepreisung. Allerdings ist dies laut Lilliestam, Patt und Bersalli keine hinreichende Erklärung. Denn sogar in den nordischen Ländern mit relativ hohen CO₂-Preisen war die Lenkungswirkung in Richtung eines technologischen Wandels nicht beobachtbar.

Einen Grund dafür sehen sie darin, dass andere Politikmaßnahmen – vor allem Förderprogramme für erneuerbare Energien – die Energiewende in Schwung gebracht haben. Solche spezifischen Fördermaßnahmen boten Investoren stärkere Investitionsanreize als das gleichzeitig umgesetzte Kohlenstoffpreissystem, und der dadurch ausgelöste Ausbau führte zu starken Kostensenkungen vor allem für Wind- und Solarstrom. Zudem schwanken die Preise für fossile Energien oft stärker als der Aufschlag, der durch die CO₂-Bepreisung entsteht. Diese Schwankungen, zum Beispiel des Benzinpreises, überschatten damit die Lenkungswirkung der CO₂-Steuer.

CO₂-Bepreisung kann teilweise nützlich sein

Trotz der schwachen Bilanz sehen die Wissenschaftler zwei Chancen für CO₂-Preise. „Einerseits können sie genutzt werden, um Einnahmen für dringend nötige Fördermaßnahmen und öffentliche Investitionen zu erzielen. Andererseits können sie in bestimmten Sektoren, wie der Kohleverstromung, dazu beitragen, dass die CO₂-intensivsten Technologien endgültig ihre Wettbewerbsfähigkeit verlieren, wenn eine alternative Technologie bereit steht“, erläutert Lilliestam. Nicht als zentrales Instrument, aber als Teil eines breit angelegten Maßnahmenpaketes könne die CO₂-Bepreisung also zu den Klimazielen beitragen.

RED



Johan Lilliestam, Quelle:
Lotte Ostermann