

**Wir sichern
Werte.**

Versicherungsspezialist
der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Ausgabe 17 | April 2021

In der vorausschauenden Instandhaltung liegt Potenzial zur Effizienzsteigerung, ergab eine InWIS-Studie. Hier die Ergebnisse

"Welche Vorteile von Predictive Maintenance sind aus Ihrer Sicht wie geeignet, um einen signifikanten Effizienzsteigerungseffekt für Ihren Verantwortungsbereich zu erzielen?"

In %

Vermeidung von schweren Störungen 43 57

Senkung der Servicekosten in Gebäuden durch genaue Lokalisierung von Fehlern oder Wartungsbedarf 29 71

Bessere Planung von Wartungsbudgets durch genauere Informationen über die Lebensdauer von Komponenten 14 86

- ...sehr gut geeignet
- ...gut geeignet

Im Auftrag von Aareon, dem führenden Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner, hat die InWIS Forschung & Beratung GmbH Ende 2020 eine repräsentative „Awareness- und Potenzialstudie“ zum Produktbereich „Predictive Maintenance“ in der Wohnungswirtschaft in Deutschland durchgeführt. Im Rahmen der Studie wurden Führungskräfte von Wohnungsunternehmen verschiedener Größenordnungen befragt

[Seite 4](#)



AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

Die Rechte und Pflichten eines Vermieters im Überblick – Eine Wohnungswirtschaft-heute-Serie mit immocloud-Chef Andreas Schneider

Das Mietrecht rund um die Verwaltung von Immobilien ist ein komplexes, juristisches Gebilde und kann bei Vermietern leicht zu Verunsicherung führen. Es gibt eine Vielzahl an Rechten und Pflichten, die einem Vermieter zustehen und auch dringend berücksichtigt werden müssen.

[Seite 18](#)

Extra: Bundesverfassungsgericht: Berliner Mietendeckel ist nichtig. Prof. Dr. Martin Häublein und Kollegen beantworten, was jetzt rechtlich zu beachten ist

In seiner am 15. April verkündeten Entscheidung erklärte der Zweite Senat des BVerfG die Berliner Regelungen über die zulässige Miethöhe für nichtig, weil dem Land Berlin die notwendige Gesetzgebungskompetenz fehlt. Prof. Dr. Martin Häublein und Kollegen erklären, was jetzt rechtlich zu beachten ist.

[Seite 26](#)

Sonstige Themen: Versteckte Preiserhöhung: Energieversorger übernimmt Kosten für Messstellenbetrieb nicht mehr // Die neue SWSG-MieterApp - Einfach, schnell und immer dabei. Sichere Kommunikationswege - Erweiterungen geplant // Umsetzung von EU-Richtlinien, Klimaschutz, Mieteransprüche zeigt Defizite in der Verwaltung von Immobilien. Digitalisierung hat Lösungen // ...

Wohnungswirtschaft heute. digital

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 17 | April 2021



Editorial

Corona, Klimaschutz, bezahlbares Bauen und Wohnen, Mietendeckel, Super-Wahljahr und dann der digitale Umbau. Schaffen wir das alles?

Seite 3

Predictive Maintenance

In der vorausschauenden Instandhaltung liegt Potenzial zur Effizienzsteigerung, ergab eine InWIS-Studie. Hier die Ergebnisse.

Seite 4

Cyberkriminalität

Cyberangriffe im Homeoffice. Was sagen die Versicherungen dazu? Versicherungsexpertin Julia Bestmann klärt auf.

Seite 7

Fall des Monats

Versteckte Preiserhöhung: Energieversorger übernimmt Kosten für Messstellenbetrieb nicht mehr

Seite 9

Glasfasernetz

Partnerschaft zwischen Flensburgs SBV, Stadtwerke und Tele Columbus/PÝUR macht schnelles Internet bis in die Wohnung möglich

Seite 11

10. Juni 2021

Aareon Live – Pioneering Work virtuell erkunden – Neue digitale Lösungen für datenbasiertes Gebäudemanagement und Strategieentwicklung

Seite 14

Mieterkommunikation

Die neue SWSG-MieterApp – Einfach, schnell und immer dabei. Sichere Kommunikationswege – Erweiterungen geplant

Seite 16

Immobilienverwaltung Teil 5

Die Rechte und Pflichten eines Vermieters im Überblick - Eine Wohnungswirtschaft-heute-Serie mit immocloud-Chef Andreas Schneider

Seite 18

Techem Studie

Umsetzung von EU-Richtlinien, Klimaschutz, Mieteransprüche zeigt Defizite in der Verwaltung von Immobilien. Digitalisierung hat Lösungen

Seite 20

Digitale Gebäudewirtschaft

Was ist Smart Building? Wo stehen wir? Welche Trends gibt es? Antworten gibt die BVDW-Studie

Seite 23

Video

Digital Vermieten mit Immomio – Immomio-Chef Nicolas Jacobi erklärt wie das funktioniert

Seite 25

Mietendeckel Extra

Bundesverfassungsgericht: Berliner Mietendeckel ist nichtig. Prof. Dr. Martin Häublein und Kollegen beantworten, was jetzt rechtlich zu beachten ist

Seite 26

Mietendeckel Extra II

Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) – Beschluss vom 25. März 2021 2 BvF 1/20, 2 BvL 5/20, 2 BvL 4/20

Seite 28

Editorial

Corona, Klimaschutz, bezahlbares Bauen und Wohnen, Mietendeckel, Super-Wahljahr und dann der digitale Umbau. Schaffen wir das alles?



Gerd Warda,
Chefredakteur Wohnungswirtschaft **heute**.
Foto: Wohnungswirtschaft heute

Meine Antwort vorweg: Ja, wir müssen es schaffen!

Aber blicken wir erst einmal in die 15. Woche des Jahres 2021, also die Woche von 12. bis 17. April. **Die dritte C-Welle** überrollt das Land. Länder öffnen, Länder schließen - je nach Krankheitszahl - wie abgesprochen. **In den C-Schwester-Parteien** ringen zwei Landesgrößen um die Führerschaft: Jeder will, jeder kann „Kanzler“. Ein Kampf um die Macht, aber ohne Programm. **Im Bundestag** zerreden die Parteien den Regierungsentwurf eines „rettenden“, verschärften Infektionsschutzgesetzes. Die Nerven liegen blank. **Rund um den Globus**, am Amazonas, in Australien, in Japan, auf Grönland und auch bei uns zeigt das Klima den Wandel. Wenn das nicht schon genug wäre.....

Am 15. April platzt die Bombe. Der Berliner Mietendeckel ist verfassungswidrig, verkündet das Bundesverfassungsgericht. Tausende demonstrieren mit Maske, aber ohne Abstand, für einen bundesweiten Mietendeckel, jetzt erst recht. DGB und Mieter Bund mit seinen Vereinen unterstützen diese Forderung. **„Mietendeckel überall“ könnte zum Hauptwahlkampfthema werden.**

Was hat die 15. Woche mit Digitalisierung zu tun? Ich denke alles gehört zusammen, alles bedingt einander. Viele schauen immer nur auf die C-Welle, übersehen die C-Schwester, oder das Klima, oder die Digitalisierung.

Nun, **Corona zeigt uns ganz deutlich**, wo die öffentliche Verwaltung in Deutschland digital steht: In der Zeit von Fax und Kopierer. Wir benötigen aber eine öffentliche Verwaltung, die durch digitale Helfer in die Lage versetzt wird schnell zu entscheiden. Zum Beispiel bei der gerechten Vergabe von günstigem Bauland an sozial verantwortliche Wohnungsunternehmen, bei Bau- und Umbauanträgen und, und..., und... - Denn beim Bauen ist Zeit Geld und schnelles Entscheiden macht Bauen und Wohnen bezahlbar.

Damit nicht genug. Auch die Wohnungsunternehmen benötigen digitale Helfer. Zum Beispiel zum Klimaschutz durch Energieeinsparung, durch präventive Schadenüberwachung, durch Kommunikation mit Mietern und vieles mehr. Kurz: Digitale, klimagerechte Gebäudewirtschaft. So wird das Bewirtschaften von Wohnungen, damit auch das Wohnen bezahlbar. Das geht nur mit gerechten Mieten

Aber nun zur Wohnungswirtschaft-**heute**.digital im April 2021. Klicken Sie mal rein.

So finden Sie natürlich hier auch den **Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zum Mietendeckel im Original**, und, was noch wichtiger ist, eine Betrachtung von Prof. Dr. Martin Häublein und Kollegen zum Thema: Mietendeckel und Wohnungsunternehmen: Was ist jetzt rechtlich zu beachten?

Ihr Gerd Warda

„Predictive Maintenance“

In der vorausschauenden Instandhaltung liegt Potenzial zur Effizienzsteigerung, ergab eine InWIS-Studie. Hier die Ergebnisse.

Im Auftrag von Aareon, dem führenden Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner, hat die InWIS Forschung & Beratung GmbH Ende 2020 eine repräsentative „Awareness- und Potenzialstudie“ zum Produktbereich „Predictive Maintenance“ in der Wohnungswirtschaft in Deutschland durchgeführt. Im Rahmen der Studie wurden Führungskräfte von Wohnungsunternehmen verschiedener Größenordnungen befragt und im Nachgang weitere Expertengespräche zur Vertiefung der Ergebnisse geführt.

„Welche Vorteile von Predictive Maintenance sind aus Ihrer Sicht wie geeignet, um einen signifikanten Effizienzsteigerungseffekt für Ihren Verantwortungsbereich zu erzielen?“

In %

Vermeidung von schweren Störungen

43

57

Senkung der Servicekosten in Gebäuden durch genaue Lokalisierung von Fehlern oder Wartungsbedarf

29

71

Bessere Planung von Wartungsbudgets durch genauere Informationen über die Lebensdauer von Komponenten

14

86

● ...sehr gut geeignet

● ...gut geeignet

Alf Tomalla, Geschäftsführer Digital Solutions Aareon Deutschland GmbH: „Wir haben diese erste Potenzialstudie zu Predictive Maintenance in der Branche beauftragt, um einen tieferen Einblick in die Sichtweise der Wohnungsunternehmen auf dieses Themenfeld sowie dessen Priorisierung zu gewinnen. Als vorausschauender IT-Dienstleister wollen wir neue Technologien mit Mehrwert für die Immobilienwirtschaft nutzbar und somit digitale Wertschöpfungspotenziale realisierbar machen. Daher investieren wir stetig in Forschung und Entwicklung von zukunftsorientierten Lösungen – wie derzeit in eine voll integrierbare intelligente Lösung für Predictive Maintenance.“

Prof. Dr. Torsten Bölting, Geschäftsführer InWIS Forschung & Beratung GmbH: „Die Studie erhebt zunächst aktuelle Trends und Zukunftsthemen in der Wohnungswirtschaft, aus denen dann konkrete Handlungsfelder hervorgehen. Ebenfalls wurde ermittelt, welche Erfahrungen mit technischen Lösungen bestehen, welche Erwartungen an diese geknüpft werden und wie die Unternehmen mit der zunehmenden

Komplexität entsprechender Fragestellungen umgehen. Das Themenfeld Predictive Maintenance wurde dabei konkret beleuchtet.“

Digitalisierung von Geschäftsprozessen ist wichtiger Erfolgsfaktor

Die Branche sieht derzeit wesentliche Herausforderungen in der Modernisierung von Wohnungsbeständen, der Reduktion von komplexen Prozessen und einer Effizienzsteigerung im Unternehmen. Entsprechend formulieren die Befragten auch deutlich für sie erkennbare Zukunftsfelder für ihr Unternehmen in drei bis fünf Jahren. Diese Zeitspanne liegt in der Regel im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanungen. **Mit 71 Prozent aller Befragten liegt die „Digitalisierung von Geschäftsprozessen“ deutlich vor der „Ver-**

Portfoliomanager in der Wohnungswirtschaft sind mit Komplexität bestens vertraut. Umso interessanter ist es, dass sie in einer Studie der InWIS Forschung & Beratung GmbH die Planungsprozesse von Maßnahmen als den größten Komplexitätstreiber im Unternehmen sehen. Dieser Meinung waren 78 % der Befragten. Erst danach kommt das Thema Aktualität der Daten (44 %). Ist vorausschauende Wartung und Instandhaltung eine Lösung?

Größte Komplexitätstreiber im Unternehmen aus Sicht der Leiter des Portfoliomanagements

Planungsprozess
von Maßnahmen

78%

44%

Aktualität der
Daten

Weitere Informationen zu PrediMa by Aareon: <https://predima.aareon.de>

„Einfachung der Kommunikation mit Mieter/-innen“ (59 Prozent) und der „Optimierung des eigenen Bestands“ (41 Prozent). Ein bedeutender Treiber der Prozessoptimierung mittels digitaler Ansätze ist der Fachkräftemangel.

Effizienzsteigerung als Innovationstreiber für Predictive Maintenance

Mehr als 70 Prozent der befragten Personen aus der ersten Führungsebene sehen durch Predictive Maintenance große Chancen zur Effizienzsteigerung bei internen Geschäftsprozessen. **Dabei werden als äußerst ressourcenintensiv die Wartungsarbeiten sowie deren prozessuale Einbindung beschrieben.**

Die vorausschauende Wartung basiert zum einen auf Daten, die über Sensoren von der zu wartenden Gebäudetechnik **in Echtzeit** erhoben werden. **Zum anderen werden bereits vorliegende Daten genutzt** – im Idealfall aus dem ERP-System des Wohnungsunternehmens. **Über spezielle Algorithmen werden die Daten zusammengeführt, analysiert und ausgewertet.** Dabei lernt die Predictive-Maintenance-Lösung durch jede neue Information dazu. So kann sie Empfehlungen geben, die das Unternehmen bei der Entscheidung unterstützen, wann und welche Reparaturen oder Wartungen erforderlich sind, und im Bedarfsfall automatisch die richtigen Prozesse einleiten. **Fließen die ausgewerteten Daten in das ERP-System, bedeutet das zum Beispiel, dass Wartungs- und Reparaturleistungen direkt über ein integriertes Handwerker-Serviceportal beauftragt werden können.** Mieter oder Eigentümer können gleichzeitig über ein CRM-Portal über Wartungen oder Störungen informiert werden. Das ERP-System und die integrierten digitalen Lösungen spielen so zusammen, dass es nicht zu Zeit- oder Informationsverlust kommt. Wohnungsunternehmen können durch eine vorausschauende Wartung mit lernenden Prozessen vorhandene Kapazitäten effektiver nutzen und die Kundenkommunikation beispielsweise hinsichtlich der Schadensmeldung und des Beschwerdemanagements verbessern.

Wegbereiter digitales Ökosystem

Alf Tomalla, Geschäftsführer Digital Solutions Aareon Deutschland GmbH: „Die Studie bestätigt unsere Einschätzung, dass Predictive Maintenance auch in der Immobilienwirtschaft perspektivisch ein wichtiges Thema sein wird. **Dabei wird großer Wert darauf gelegt, dass sich künftige Predictive-Maintenance-Systeme in vorhandene Prozess- und Softwarelandschaften implementieren lassen und die Datensicherheit gewährleistet ist.** Dies zeigt, dass wir mit unserem digitalen Ökosystem „Aareon Smart World“ den richtigen Weg in die digitale Zukunft der Immobilienwirtschaft bereitet haben. Mit PrediMa entwickelt Aareon ein voll integriertes Predictive-Maintenance-System, das schon heute die Vorteile der Technologie in die Branche trägt.“

Stefanie Meik



DESWOS

[Projekte](#) [Über uns](#) [Helfen](#) [Kontakt](#) [Spenden](#)



jetzt spenden

Kontra Hacker und Co Cyberangriffe im Homeoffice. Was sagen die Versicherungen dazu? Versicherungsexpertin Julia Bestmann klärt auf.

Seit über einem Jahr stellt die Corona-Pandemie die Welt vor große Herausforderungen. Das Homeoffice ist eine davon. Hier ein Überblick, damit Sie auch beim Thema Homeoffice und Versicherung auf der sicheren Seite sind.



AVW-Versicherungsexpertin Julia Bestmann, Ass. jur. klärt auf. Foto: <https://avw-gruppe.de/>

Erhöhtes Risiko für Cyber-Angriffe im Homeoffice

Die Pandemie wirkte in einigen Bereichen als absoluter Beschleuniger. War es vor einem Jahr in vielen Unternehmen noch undenkbar, Mitarbeiter ins Homeoffice zu schicken, ist das inzwischen ein fester Bestandteil unserer Arbeitskultur. Doch das Arbeiten in den eigenen vier Wänden erhöht auch das Risiko für Cyber-Attacken. Durch die berufliche Nutzung privater Computer, fehlende Firewalls oder ausgesetzte Sicherheitsupdates können gefährliche Sicherheitslücken entstehen. Die nutzen Hacker aus, gelangen etwa über Phishing-Mails an sensible Unternehmensdaten. Das Problem: Die Mitarbeiter sind häufig nicht ausreichend über die Risiken aufgeklärt und Sicherheitsrichtlinien werden nicht ausreichend berücksichtigt. Der teils sorglose Umgang, etwa mit verdächtigen E-Mails, öffnet den Cyberkriminellen Tür und Tor. Das Thema Cybersicherheit wird für Unternehmen also immer relevanter und der Bedarf an entsprechenden Versicherungsprodukten ist durch Corona stark gestiegen.

Wie reagieren die Cyber-Versicherer auf diese Risikosituation?

Im Fokus steht die Frage, ob die Auslagerung von Arbeitsplätzen eine meldepflichtige Gefahrenerhöhung darstellt mit der Folge, dass bei unterbliebener Anzeige im Schadenfall die Leistungsfreiheit des Versicherers oder dessen Kündigung droht. In dieser Hinsicht können wir Entwarnung geben: In unseren Cyber-Spezialkonzepten sind die anzeigepflichtigen Gefahrenerhöhungen abschließend geregelt; das mobile Arbeiten findet hier keine Erwähnung. Und mehr noch: Es gibt auch keine technischen Obliegenheiten, die bei der Auslagerung von Arbeitsplätzen zu beachten wären.

Unabhängig davon gilt natürlich, dass die technischen Vorkehrungen in der häuslichen Umgebung „state of the art“ sein sollten. Dann müssen Sie sich im Schadenfall auch nicht dem Einwand eines Mitverschuldens ausgesetzt sehen, der eine Leistungskürzung nach sich ziehen kann (§ 81 Abs. 2 VVG).

Die **AVW Cyber-Konzepte** bieten Ihnen also den notwendigen Schutz auch in der aktuellen Krisenzeit. Weitere Informationen finden Sie [hier](#).

Julia Bestmann



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

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 ...](#)

Der Fall des Monats

Versteckte Preiserhöhung: Energieversorger übernimmt Kosten für Messstellenbetrieb nicht mehr

Immer mehr Haushalte erhalten neue digitale Stromzähler. Mit der modernen Messtechnik kommen weitere Kosten auf Kundinnen und Kunden zu – was Anbieter mitunter für eine versteckte Preiserhöhung nutzen. Im Fall des Monats erhält eine Verbraucherin aus Niedersachsen **eine Rechnung des Netzbetreibers Westnetz, obwohl die Kosten für den Messstellenbetrieb in ihrem Stromvertrag der immergrün-Energie GmbH enthalten sind.**

Steuern / Abgaben / Netzentgelte

2020			
EEG-Umlage	6,756 Ct/kWh	§ 19 StromNEV Umlage	0,358 Ct/kWh
Abgabe KWKG	0,226 Ct/kWh	Umlage abschaltbare Lasten	0,007 Ct/kWh
Offshore-Haftungsumlage	0,416 Ct/kWh	Energiesteuer	2,05 Ct/kWh
Konzessionsabgabe	1,32 Ct/kWh	Grundpreis	69,54 €/Jahr
Wirkarbeit	9,39 Ct/kWh	Entgelt für Messung und Ablesung	8,90 €/Jahr

Ein Blick auf die Jahresstromrechnung 2020. Hier sehr klar aufgezeigt, wie sich der Strompreis zusammensetzt, vergessen wurde auch nicht das Entgelt für Messung und Ablesung. Quelle: www.wohnungswirtschaft-heute.de

Was ist passiert?

Eine Verbraucherin aus Niedersachsen hat einen Vertrag mit der immergrün-Energie GmbH. Die Jahresabrechnung vom September 2019 führt für den Messstellenbetrieb Kosten in Höhe von 12,46 Euro auf. Im Folgejahr werden keine Entgelte für den Messstellenbetrieb ausgewiesen, alle weiteren Kosten bleiben unverändert. Im Februar 2021 erhält die Kundin dann eine Rechnung vom Netzbetreiber Westnetz: Knapp 40 Euro soll sie für den Messstellenbetrieb für die Jahre 2020 und 2021 zahlen. Die Betroffene erhebt schriftlich Einspruch, da sie meint, keinen Vertrag mit Westnetz zu haben.

Rechtliche Einordnung

„Tatsächlich schließen Kunden mit dem Energievertrag automatisch auch einen Vertrag mit dem Netzbetreiber ab“, erklärt Tiana Preuschoff, Rechtsexpertin der Verbraucherzentrale Niedersachsen. Meist bieten Energieversorger aber einen „All-inclusive-Vertrag“ an, der auch die Entgelte für den Messstellenbetrieb umfasst. So auch im vorliegenden Fall: Gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der immergrün-Energie GmbH sind die Kosten für den Messstellenbetrieb im Strompreis enthalten. Ohne die Kundin zu informieren, hatte immergrün! dem Netzbetreiber Westnetz jedoch mitgeteilt, die Kosten ab dem 01.02.2020 nicht mehr zu übernehmen.

„Damit hat der Energieversorger gegen die vertragliche Vereinbarung verstoßen“, so Preuschoff. Er hätte die Kundin über die Änderung der AGB informieren müssen. Auch hätten die Entgelte, die nun direkt vom Messstellenbetreiber in Rechnung gestellt werden, aus dem Strompreis herausgerechnet werden müssen. „Da dies nicht geschehen ist, handelt es sich letztlich um eine versteckte Preiserhöhung.“ Hier sieht die Rechtsexpertin das nächste Versäumnis: „Wäre die Verbraucherin über die geänderte Vorgehensweise informiert worden, hätte sie ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht gehabt. Das gilt bei einseitigen Vertragsänderungen immer – egal, ob sie die Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder die Preise betreffen.“

Ergebnis der Beratung und Tipps der Verbraucherzentrale

Nach einer Beratung bei der Verbraucherzentrale Niedersachsen verlangt die Kundin jetzt einen Teil ihres Geldes zurück. Sollte immergrün! der Forderung nicht nachkommen, kann sie auch die Schlichtungsstelle Energie einschalten. Das Schlichtungsverfahren ist für sie kostenlos.

Jahresabrechnung immer genau zu prüfen.

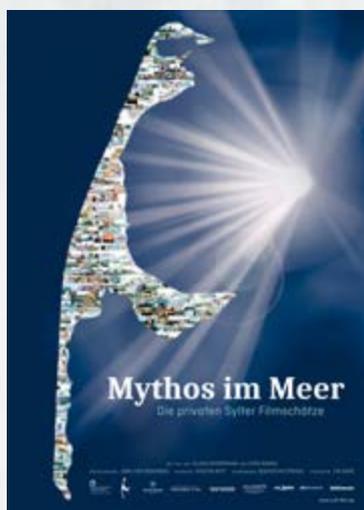
Welche Entgelte für den Messstellenbetrieb angesetzt werden, können Kundinnen und Kunden anhand der Jahresrechnung überprüfen: Sie müssen separat aufgeführt werden. Erfolgt eine Umstellung auf moderne Messtechnik, werden diese Kosten oft herausgelöst und direkt vom Messstellenbetreiber in Rechnung gestellt. „Nicht alle Stromanbieter senken jedoch im Gegenzug ihre Preise, sodass die Gesamtkosten steigen. Daher ist es ratsam, die Jahresabrechnung immer genau zu prüfen.“

Ebenfalls gut zu wissen: Seit einigen Jahren können Verbraucherinnen und Verbraucher ihren Messstellenbetreiber frei wählen. „Aktuell gibt es nur wenige Anbieter. In den nächsten Jahren wird es aber sicherlich möglich werden, durch einen solchen Wechsel Geld zu sparen“, sagt die Rechtsexpertin.

RED

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](#)

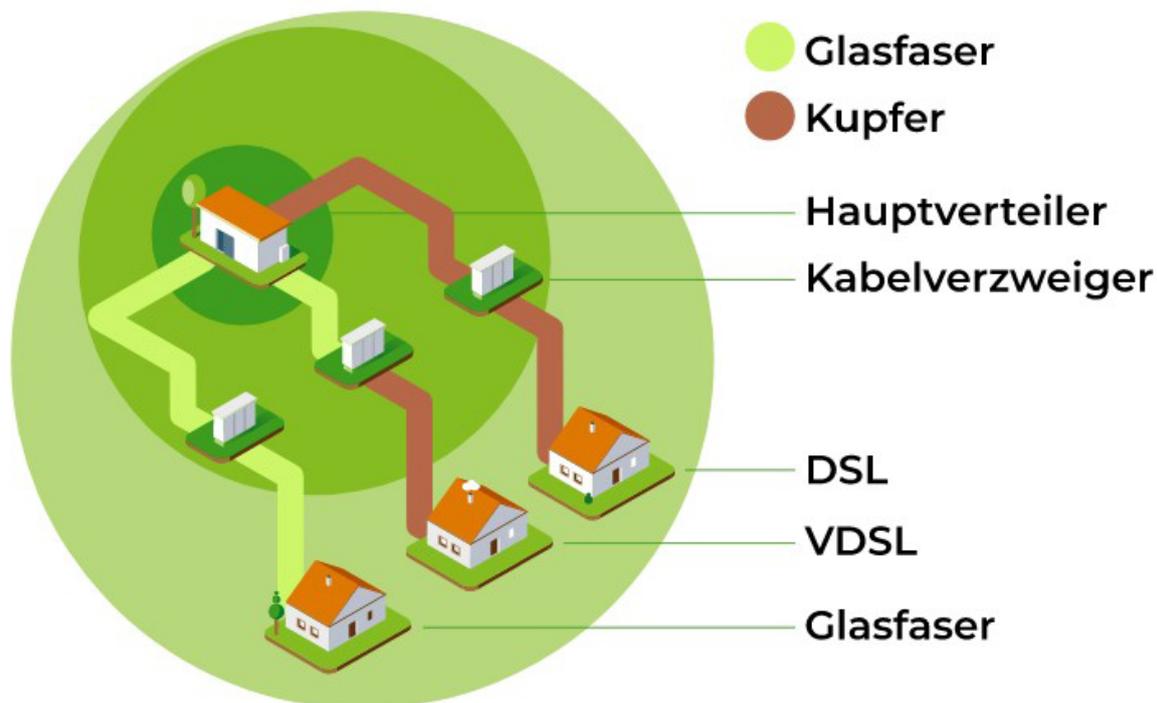


Glasfasernetz

Partnerschaft zwischen Flensburgs SBV, Stadtwerke und Tele Columbus/ PÿUR macht schnelles Internet bis in die Wohnung möglich

Um Flensburg mit innovativer Multimedia-Technik zu versorgen, haben der SBV als größter Wohnungsanbieter der Stadt, die Stadtwerke Flensburg als regionaler Versorger und die Tele Columbus AG / WTC mit ihrer Marke PÿUR als einer der führenden Glasfasernetzbetreiber in Deutschland entsprechende Kooperationen vereinbart und Verträge geschlossen.

Statt „bis zu“ – Bit ohne Ende



ECHTE Glasfaser: Höchstleistung bis in Haus - Bei der ECHTEN Glasfaser (FTTB/FTTH) reicht die Glasfaser bis direkt ins Haus oder in die Wohnung. So bekommt jeder die ungeteilte Leistung, ohne Verluste oder Störungen. DSL und VDSL: Kupfer auf den letzten Metern - Bei DSL und VDSL (FTTC) liegen Kupfer- oder Koaxial-Kabel auf den letzten Metern bis ins Gebäude. Dadurch geht die volle Glasfaser-Geschwindigkeit verloren und die Verbindung ist anfälliger für Störungen.

Multimedia-Versorgung und insbesondere zur sicheren und umfassenden TV-Versorgung seiner etwa 7.500 Wohnungen hat der SBV seine Verträge mit der Tele Columbus Gruppe langfristig verlängert und modernisiert das Kabelnetz. Künftig fließen die Daten mit deutlich höherer Geschwindigkeit (im Gigabit-Bereich) durch dieses Netz, da in Zukunft die neue Übertragungstechnik DOCSIS 3.1 eingesetzt wird.

Innerhalb der kommenden Jahre wird in Flensburg zudem eine hochmoderne Glasfaser-Infrastruktur bis in die Wohnungen (FTTH: Fiber To The Home) aufgebaut. PÿUR nutzt hierfür im Rahmen einer Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Flensburg unbeleuchtete Glasfaserstrecken (Dark Fiber) in der Netzebene drei für die Signalführung bis zu den Liegenschaften. Nach Fertigstellung der Glasfaser-Hausverteilung durch



Anschluss der Endgeräte an das superschnelle Internet. So geht es. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das Youtube-Erklärvideo der Stadtwerke Flensburg startet.

Tele Columbus können die Stadtwerke über diese Leitungen ihre eigenen IP-Produkte in den Beständen der SBV bereitstellen.

Wohnungen noch attraktiver und fit für die Zukunft

„Damit machen wir unsere Wohnungen noch attraktiver und fit für die Zukunft. Davon profitieren wir als Vermieter, da wir mit PŸUR und den Stadtwerken zuverlässige Partner an der Seite haben. Vor allem aber kommen die Verträge unseren Mitgliedern zugute, denen künftig noch stabilere und schnellere Telekommunikations-Netze zur Verfügung stehen“, sagt Jürgen Möller, Vorstandsvorsitzender des SBV.

Die Stadtwerke haben bereits mehr als die Hälfte aller Stadtteile und damit auch viele SBV-Gebäude mit ihrem flächendeckenden Glasfaserausbau erschlossen. Im Rahmen der neuen Partnerschaft zwischen dem SBV, den Stadtwerken und PŸUR werden dort nun zügig hausinterne Glasfasernetze bis in jede Wohnung installiert. „Erste Mieterinnen und Mieter sollten bereits in diesem Jahr unsere Förde-Flat Tarife buchen können. Und es geht zügig weiter. In ca. fünf Jahren wollen wir ganz Flensburg erschlossen haben und damit auch alle SBV-Gebäude“, so Ulla Meixner, Geschäftsbereichsleiterin Telekommunikation bei den Stadtwerken.

Dr. Dirk Wernicke, Geschäftsführer Stadtwerke Flensburg ergänzt: „Ich freue mich sehr über diesen Erfolg. Mit dieser Kooperation ermöglichen wir vielen Menschen den Zugang zum Glasfasernetz.“

„Es freut uns, dass wir die erfolgreiche Zusammenarbeit mit der SBV fortsetzen dürfen und bedanken uns für das damit entgegengebrachte Vertrauen“, erklärt Rüdiger Schmidt, Geschäftsführer Wohnungswirtschaft und Infrastruktur von Tele Columbus. „Durch die Kooperation mit SBV und Stadtwerken stellen wir sicher, dass in jeder Wohnung für jeden Bewohner eine Fernseh- und Internet-Infrastruktur mit höchster Leistungsfähigkeit zur Verfügung steht.“

Thomas Jüngling

Die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (kurz: SBV) ist eine eingetragene Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Flensburg. Der SBV sorgt seit seiner Gründung 1949 für bezahlbaren Wohnraum und hat sich in dieser Zeit zum größten Wohnungsanbieter der Stadt entwickelt – mit etwa 7.500 Wohnungen im Bestand und mehr als 3.000 vom SBV für Dritte verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten (Stand: Anfang 2021). Als Genossenschaft bietet der SBV seinen mehr als 11.000 Mitgliedern ein lebenslanges Wohnrecht und ermöglicht es, mit Hilfe zahlreicher Wohnangebote für Senioren ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter zu führen. Der SBV zeigt in vielen Bereichen soziales Engagement, das allen Flensburgerinnen und Flensburger zugutekommt und unterstützt – als Mitgründer des Flensburger Klimapakts – Umwelt- und Klimaschutz sowie zahlreiche kulturelle Projekte. www.sbv-flensburg.de

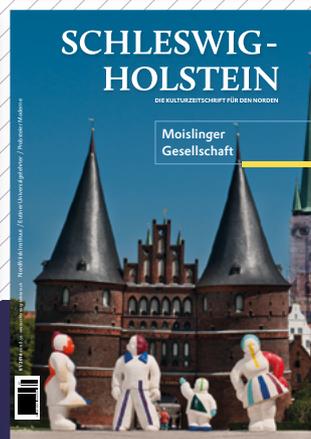
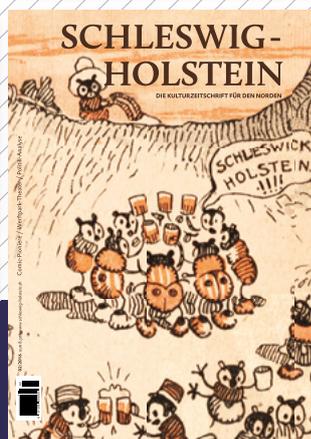
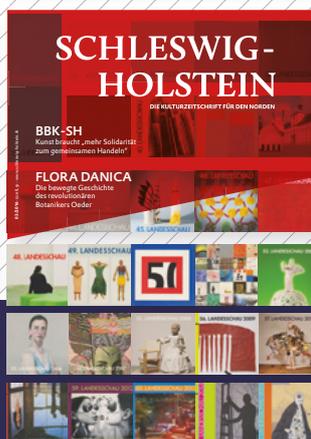
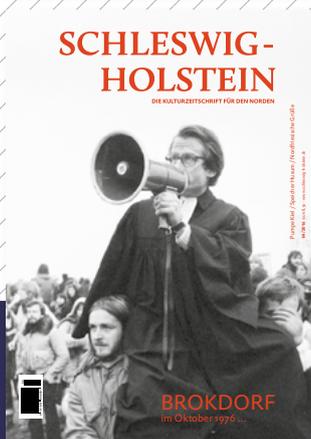
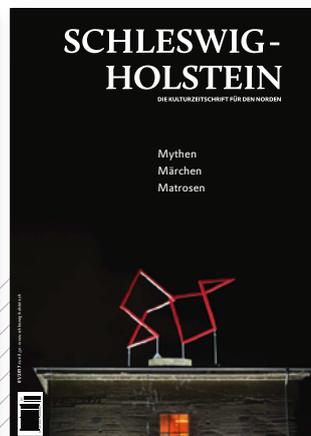
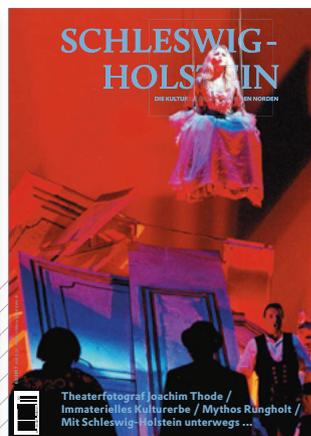
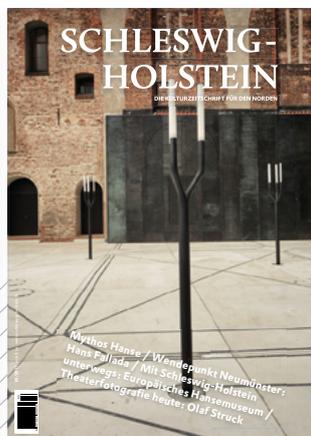
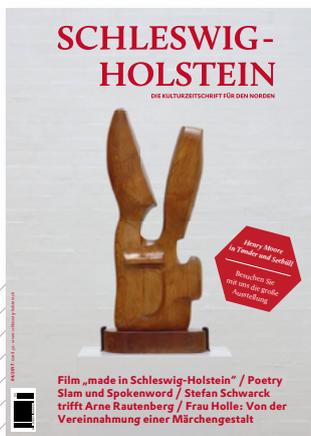
Die Stadtwerke Flensburg versorgen als umweltbewusster Energieversorger in der Region Flensburg rund 60.000 Haushalte mit Strom, Fernwärme und Trinkwasser. Bis 2025 baut der Flensburger Energieversorger sein Glasfasernetz flächendeckend in der gesamten Stadt aus. Internet, Telefon und TV zählen zum Angebot für Privat- und Geschäftskunden. Bundesweit vertreiben die Stadtwerke Strom- und Erdgas an mehr als 300.000 Haushalte und Gewerbekunden.

Mit annähernd 450 Mio. Euro Umsatz sind sie gut am Energiemarkt etabliert. 650 Mitarbeiter, davon 50 Auszubildende, sind bei den Stadtwerken beschäftigt. Sie sind einer der größten Arbeitgeber und Ausbildungsbetriebe Flensburgs. Die Stadtwerke sind einer der bedeutendsten Wärmeversorger Deutschlands. Nahezu 100% aller Flensburger erhalten ihre Wärme aus dem Flensburger Kraftwerk. Erzeugt wird die Energie umweltschonend per Kraft-Wärme-Kopplung.

Die Stadtwerke Flensburg sind eine 100%ige Tochter der Stadt Flensburg. Im Rahmen des Projektes greenco2ncept wird der Energieversorger bis zum Jahr 2050 seine Energie CO2-neutral produzieren. Bis zum Jahr 2022 ersetzt er vier Kohlekessel durch 4 erdgasbetriebene Anlagen, darunter Gas- und Dampfturbinenanlagen (GuD) und nimmt den Kohleausstieg vorweg. So werden 40% weniger CO2 emittiert. Allein für die beiden GuD-Anlagen und den Glasfaserausbau investieren die Stadtwerke rund 330 Millionen Euro, von denen ein großer Teil in der Region verbleibt.

Die Tele Columbus AG ist einer der führenden Glasfasernetzbetreiber in Deutschland mit einer Reichweite von mehr als drei Millionen Haushalten. Über Ihre Tochtergesellschaft WTC bietet das Unternehmen unter der Marke PŸUR Highspeed-Internet einschließlich Telefon sowie mehr als 250 TV-Programme auf einer digitalen Entertainment-Plattform an, die klassisches Fernsehen mit Videounterhaltung auf Abruf vereint. Mit ihren Partnern der Wohnungswirtschaft realisiert die Tele Columbus Gruppe maßgeschneiderte Kooperationsmodelle und moderne digitale Mehrwertdienste wie Telemetrie und Mieterportale. Als Full-Service-Partner für Kommunen und regionale Versorger treibt das Unternehmen maßgeblich den glasfaserbasierten Infrastruktur- und Breitbandausbau in Deutschland voran. Im Geschäftskundenbereich werden zudem Carrier-Dienste und Unternehmenslösungen auf Basis des eigenen Glasfasernetzes erbracht.

www.stadtwerke-flensburg.de und www.swfl-glasfaser.de



www.schleswig-holstein.sh

10. Juni 2021

Aareon Live – Pioneering Work virtuell erkunden – Neue digitale Lösungen für datenbasiertes Gebäudemanagement und Strategieentwicklung

Am 10. Juni 2021 trifft sich die Immobilienbranche zum zweiten Mal virtuell bei Aareon Live. Unter dem Dachthema „Pioneering Work“ widmet sich das interaktive Digitalevent diesmal der Pionierarbeit: Wie geht man die digitale Zukunft praktisch an? Welche Pionierleistungen werden in der hybriden Arbeitswelt der Post-Corona-Ära gefragt sein? Und wie sieht das ERP-System der Zukunft aus? Dies sind nur einige Fragen, die Aareon als führender Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die Immobilienwirtschaft gemeinsam mit den Fachleuten der Branche ausloten will.



Auf der Agenda stehen Impulse von ausgewiesenen Vordenkern, Workshops, Gespräche mit Anwendern und Experten sowie interaktiver Austausch. Moderieren wird den abwechslungsreichen Infotainment-Tag Chris Brow.

Wertvolle Impulse

Kenza Ait Si Abbou Lyadini ist eine der führenden Fachfrauen für künstliche Intelligenz und Robotik. Bei Aareon Live öffnet sie ein Fenster in andere Branchen, andere Länder und die Zukunft: Was ist möglich? Was denkbar? Und was längst Realität? Ihr Ansatz: Lernende Systeme schauen sich ab, was wir tun. Damit entscheidet unser Handeln, ob sie das Richtige lernen.

Mit co-kreativen Prozessen lassen sich Denkroutinen im Wohnen und Bauen aufbrechen, sagen **Julia Erdmann und Indra Musiol**. Ihr Unternehmen JES entwickelt Orte, Quartiere und Gebäude. „Socialtecture“ ist dabei ihre Philosophie und Methode – das Zusammenwirken von „social life“ und „architecture“. Wie das geht, zeigen die beiden in digitalen Gruppenworkshops.

GdW-Präsident Axel Gedaschko widmet sich den zentralen Zukunftsthemen der Wohnungswirtschaft: Was kommt beim Wohnen und beim Arbeiten auf uns zu? Welche Chancen bergen digitale Wege zur Energieeffizienz? Und was ist nötig, damit sie rasch in der Breite ankommen?

Spannende Perspektiven

Bereits zum 18. Mal zeichnen Aareon und DW *Die Wohnungswirtschaft* Pioniere aus, die sich den Aufgaben von morgen bereits gestellt haben: Das Thema des DW-Zukunftspreises 2021 lautet **„Wie macht man Immobilien zukunftssicher?“** Verliehen wird der Preis von Schirmherr Axel Gedaschko an drei Wohnungsunternehmen für besonders zeitgemäße und zukunftsfähige Konzepte.

Dr. Manfred Alflen wird als Gastgeber und Vorstandsvorsitzender der Aareon AG die Zukunftsstrategie von Aareon und ihre Mehrwerte präsentieren. An welchen Zielen sich die Entwicklung der ERP-Systeme Wodis Yuneo, SAP®-Lösungen und Blue Eagle sowie Aareon RELion orientiert, zeigt ein weiterer Fachbeitrag.

Neue digitale Lösungen von Aareon rücken datenbasiertes Gebäudemanagement und Strategieentwicklung in den Fokus: Welche Perspektiven eröffnen intelligent genutzte Daten für eine automatisierte vorausschauende Wartung, für dynamische Business Reports oder eine belastbare Bestandsplanung, die auf solider Datenbasis Instandhaltungsstrategien vergleicht?

Dabeisein lohnt sich

Begleitet wird das Event von einer virtuellen Ausstellung, in der die Besucher „Pioneering Work“ praxisnah erleben können. Keine Frage: Aareon Live lohnt den virtuellen Besuch. Die Teilnahme ist kostenfrei. **Dennoch wird Aareon zum 16. Mal an die DESWOS spenden und dazu beitragen, Menschen in Not zu helfen.**

Weitere Informationen: www.aareon-live.de



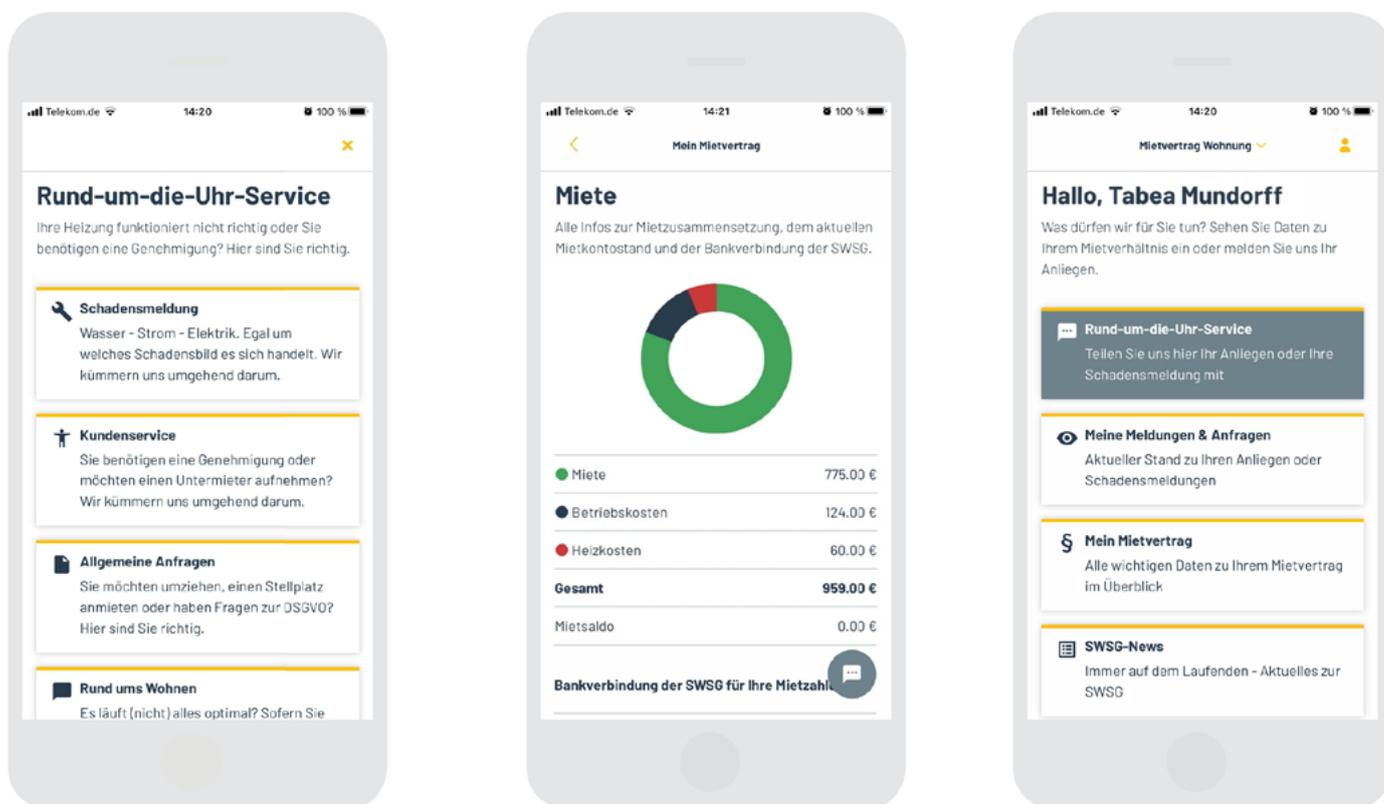
WOWI-GOLFTOUR 2021
MEHR INFORMATIONEN UNTER
www.pressecompany.events/event-serie/wowi-golftour/

wowi golftour

Mieterkommunikation

Die neue SWSG-MieterApp - Einfach, schnell und immer dabei. Sichere Kommunikationswege – Erweiterungen geplant

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) verfolgt einen breiten Digitalisierungsansatz. Dazu gehört auch die im Oktober 2020 eingeführte SWSG-MieterApp. Über sie können die mehr als 50.000 Mieter mit ihrem Wohnungsunternehmen kommunizieren, auf dem Laufenden bleiben, Daten einsehen und ändern oder Schadensmeldungen abgeben – und das rund um die Uhr und ohne lange Recherche nach dem richtigen Ansprechpartner. Die vom Digitalisierungspartner Datatrain aus Berlin entwickelte App ermöglicht die nahtlose Integration in das SAP-System der SWSG. So werden Redundanzen vermieden und Anliegen können schnell erledigt werden. Darüber hinaus bietet die MieterApp, dank des zugrundeliegenden Plattformkonzeptes, ideale Voraussetzungen, um weitere Funktionalitäten zu ergänzen oder innovative (Drittanbieter-) Apps zu integrieren.



Quelle: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)

Die Heizung ist ausgefallen, der Aufzug fährt nicht mehr oder ein neuer Fußboden soll ins Wohnzimmer? Seit Oktober 2020 ist die Meldung von Anliegen für die Mieter der SWSG deutlich einfacher geworden: Unter dem Motto „Einfach, schnell und immer dabei“ können die Mieter jederzeit Schadensmeldungen und andere Anliegen rund um die Wohnung über die App melden. Hierfür müssen sie einige wenige Angaben ausfüllen, können darüber hinaus Fotos z. B. eines Schadens hochladen und müssen nur noch auf „Senden“

klicken. Schon geht bei der SWSG eine entsprechende Meldung ein, die direkt digital weiterverarbeitet wird und beim zuständigen Mitarbeiter landet

Schnelle und unabhängige Informationen

Neben dem Komfortgewinn steigen so Effizienz und Schnelligkeit für beide Seiten. Wichtige Eigenschaften, die der Mieter auch aus anderen Lebensbereichen kennt. In der App können die Mieter zudem ihre (Mietvertrags-)Daten einsehen und ändern, wichtige Dokumente anfordern oder sich über Aktuelles rund um das kommunale Wohnungsunternehmen informieren – und das alles auf dem Smartphone. „Kommunikation wird zunehmend digitaler; immer häufiger kommen Apps zum Einsatz, um dem Nutzer eine komfortable Lösung anzubieten. Die SWSG-MieterApp ist ein Baustein unserer Digitalisierungsstrategie, mit der wir unsere Mitarbeiter entlasten wollen und die Mehrwerte für unsere Mieter erhöhen“, sagt Sonja Menz, Mitarbeiterin im Bestandsmanagement der SWSG und Projektverantwortliche für die App.

Die MieterApp ist dabei ein wichtiges Tool, mit dem Mieter über aktuelle Statusmeldungen per Push-Nachricht auf dem Laufenden bleiben – so wissen die User beispielsweise genau, wann der Handwerker einen Reparaturauftrag entgegengenommen hat und für wann die Reparatur geplant ist. Sämtliche Prozessschritte werden für die Mieter transparenter, was zu einer Reduzierung von Rückfragen und einer Erhöhung der Kundenzufriedenheit führt. Apropos Zufriedenheit: Nach der Reparatur kann der Mieter in der App Feedback zur Handwerkerleistung abgeben. Mit diesen Befragungsergebnissen kann die SWSG ihre Serviceprozesse kontinuierlich weiter verbessern.

Hohe Prozessintegration für mehr Effizienz

Der Registrierungsprozess im Self-Service funktioniert einfach und sicher direkt in der App. Sämtliche Eingaben werden im Hintergrund mit den Stammdaten im SAP-System der SWSG abgeglichen. Es werden keine Daten dauerhaft auf dem Smartphone oder in der App gespeichert. Das bedeutet, die Daten werden nur für den jeweilig angeforderten Prozess zur Verarbeitung aufgerufen. Die Prozessintegration erleichtert den Mitarbeitern der SWSG das Handling enorm: So können bestimmte Anliegen automatisch erledigt werden, andere gelangen direkt zum zuständigen Mitarbeiter.

Erweiterungen geplant

Die SWSG arbeitet sukzessive an der Weiterentwicklung der MieterApp. Geplant sind im ersten Schritt eine bessere Dokumentenbereitstellung und Optimierungen von Folgeprozessen, damit die Anliegen der Nutzer noch schneller erledigt werden.

Andreas Lerchner

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit rund 19.000 eigenen Mietwohnungen zu den großen kommunalen, wirtschaftlich starken Wohnungsunternehmen in Deutschland. Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart stellt die SWSG lebenswerten und preisgünstigen Wohnraum bereit. Erklärtes Ziel ist, die Attraktivität Stuttgarts als Wohnstandort zu erhalten und weiter zu verbessern. Die rund 170 Mitarbeiter der SWSG verfügen nicht nur über reichhaltige Erfahrung in der Bestandsbewirtschaftung, sondern auch in der Realisierung von Neubauprojekten sowie im Sanierungs- und Stadtentwicklungsbereich. Einen wichtigen Stellenwert nimmt zudem die Quartiersentwicklung ein.

Die Datatrain GmbH mit Sitz in Berlin bietet seit 20 Jahren SAP-integrierte Lösungen zur Optimierung von Geschäftsprozessen in der Immobilienwirtschaft. Die individuell angepassten ganzheitlichen Anwendungen erleichtern und beschleunigen die Bearbeitung von Mieteranliegen, die Steuerung von Dienstleistungspartnern, die Bewirtschaftung von Objekten und das Monitoring sämtlicher Prozesse. www.datatrain.de.



Betriebskostenaktuell

Alles rund um die Wohnkosten

Ausgabe 70 | April 2021

Immobilienverwaltung Serie Teil 5

Die Rechte und Pflichten eines Vermieters im Überblick - Eine Wohnungswirtschaft-heute-Serie mit immocloud-Chef Andreas Schneider

Das Mietrecht rund um die Verwaltung von Immobilien ist ein komplexes, juristisches Gebilde und kann bei Vermietern leicht zu Verunsicherung führen. Es gibt eine Vielzahl an Rechten und Pflichten, die einem Vermieter zustehen und auch dringend berücksichtigt werden müssen. Im Rahmen unserer Artikelreihe, in der wir hilfreiche Informationen für Privatvermieter zusammenstellen, geben wir Ihnen hierüber einen nützlichen Überblick.



Quelle: Freedomz Shutterstock klein

Vorab möchten wir betonen, dass wir aufgrund des Umfangs nur einen Einblick in das Mietrecht geben können. Im Detail ist das deutsche Mietrecht ausführlich in den §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt.

Die wichtigsten Rechte des Vermieters

- **Umsetzung einer Mieterhöhung:** Innerhalb der gesetzlichen Vorgaben haben Sie als Vermieter das Recht unter genauer Angabe von Gründen, die Miete zu erhöhen. Ein möglicher Grund könnte die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen sein. Geplante Mieterhöhungen können Sie alternativ im Rahmen einer Staffelmiete im Mietvertrag verankern. Sichern Sie sich jedoch vorher ab und prüfen Sie die rechtlichen Gegebenheiten in Ihrer Region, zum Beispiel, ob eine Mietpreisbremse gilt. In einem solchen Fall darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen. Dies betrifft beispielsweise Regionen, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht.

- Umlage der Betriebskosten: Sofern der Mietvertrag eine Regelung zu den Betriebskosten enthält, müssen Sie eine jährliche Betriebskostenabrechnung erstellen, in der alle Kosten für den Betrieb des Hauses gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf die Mieter umgelegt werden.
- Zutritt zur Wohnung: In bestimmten Fällen (zum Beispiel zur Beseitigung von Mängeln oder bei der Wohnungsbesichtigung durch einen Nachmieter) steht Ihnen das Recht zu, sich Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.
- Kündigung des Mietverhältnisses: Es gilt, dass der Mietvertrag stets von beiden Parteien beendet werden kann. Falls Sie als Vermieter den Mietvertrag ordentlich beenden möchten, muss ein berechtigtes Interesse vorliegen.

Diese Pflichten gehören dazu

- Instandhaltung und Reparatur: Sie sind für die Erhaltung des vertragsgemäßen Zustands der Immobilie während der Mietzeit zuständig. Demnach sind Sie verpflichtet, Schäden zu beseitigen und, soweit die Beeinträchtigung nicht auf ein Verschulden Ihres Mieters zurückgeht, eine Instandsetzung vorzunehmen.
- Funktionstüchtigkeit der Heizung: Sie haben für eine funktionierende Heizung zu sorgen. Dabei muss die Wohnung während der Heizperiode vom 1. Oktober bis zum 30. April auf mindestens 20 Grad beheizt werden können.
- Aufnahme von Familienmitgliedern: Mietern ist es gestattet, enge Familienangehörige, wie Lebenspartner oder Kinder, in der Wohnung aufzunehmen, solange die Wohnung nicht überbelegt wird.
- Untervermietung der Wohnung: In der Regel ist eine Untervermietung durch den Mieter zulässig, zum Beispiel wenn dieser einen längeren Aufenthalt im Ausland plant. Nur wenn gewichtige Gründe gegen die Untervermietung sprechen, können Sie diese untersagen.
- Abwehr von Gefahrenquellen: Sie sind für die sogenannte Verkehrssicherungspflicht zuständig, um Gefahren vorzubeugen oder zu beseitigen. Mögliche Gefahren sind zum Beispiel Glätte auf dem Gehweg im Winter oder ein nicht beleuchtetes Treppenhaus.

Andreas Schneider

Lesen Sie auch den 1. Teil unserer Serie

[Wie Sie als Eigentümer die richtigen Mieter finden. Eine Wohnungswirtschaft-heute-Serie mit immocloud-Chef Andreas Schneider](#)

Lesen Sie auch Teil 2

[Mietvertrag – diese Klauseln sollten Sie berücksichtigen. Eine Wohnungswirtschaft-heute-Serie mit immocloud-Chef Andreas Schneider](#)

Lesen Sie auch Teil 3

[So organisieren Sie als Vermieter Ihre Dokumente effizient - Eine Wohnungswirtschaft-heute-Serie mit immocloud-Chef Andreas Schneider](#)

Lesen Sie auch Teil 4

[Miethausverwalter für private Immobilien – oder doch lieber selbst verwalten? Eine Wohnungswirtschaft-heute-Serie mit immocloud-Chef Andreas Schneider](#)



Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist
der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Forum Leitungswasser

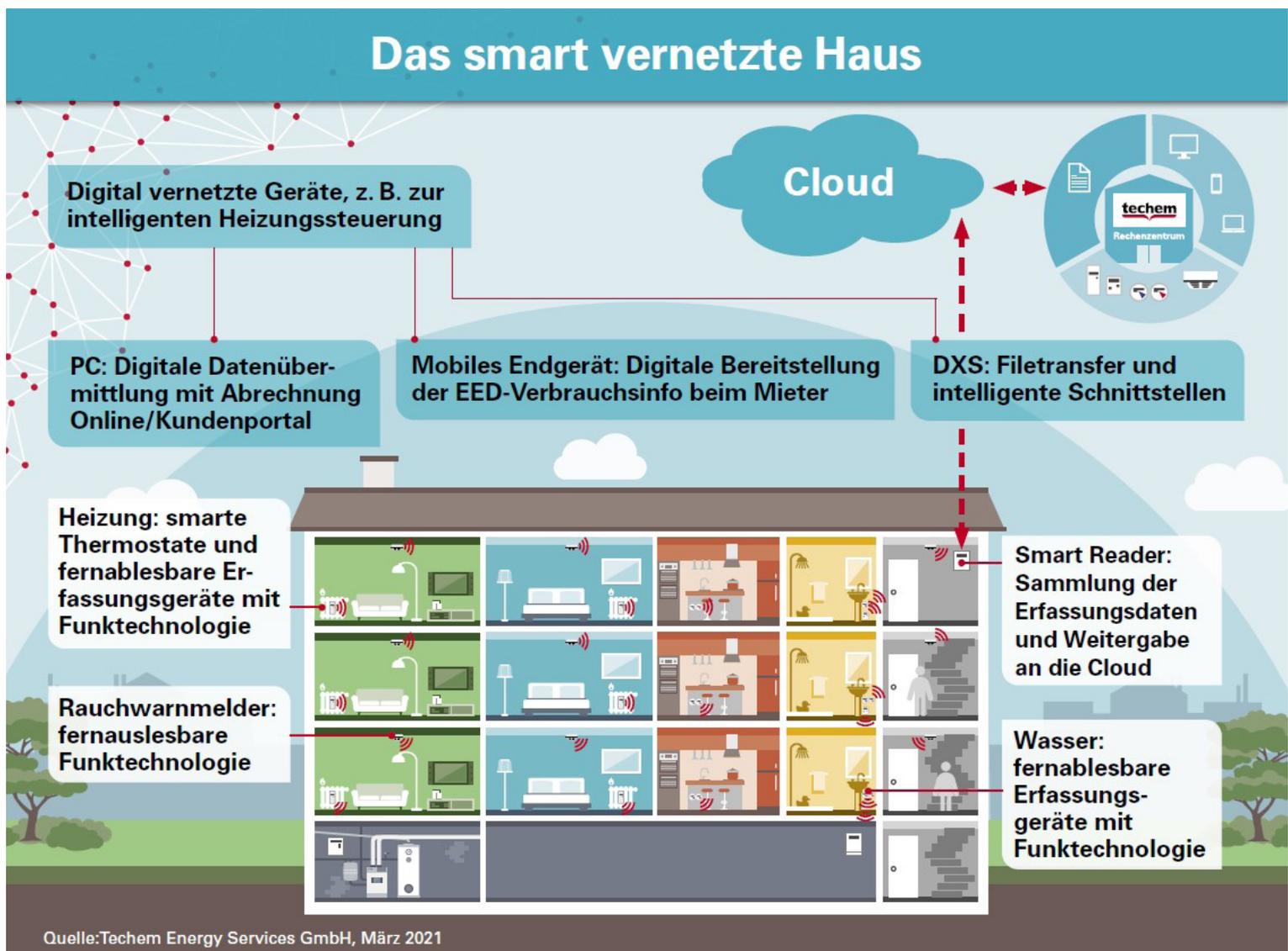
Alles rund um die Leckage-Prävention

Ausgabe 4 | März 2021

Techem Studie

Umsetzung von EU-Richtlinien, Klimaschutz, Mieteransprüche zeigt Defizite in der Verwaltung von Immobilien. Digitalisierung hat Lösungen

Neue gesetzliche Vorgaben, steigende Energiepreise, Rufe nach dem klimaneutralen Gebäude und gleichzeitig die Zufriedenheit der Mieter sicherstellen - steigende Anforderungen von vielen Seiten machen die Arbeit von Immobilienverantwortlichen komplexer.



Der **Großteil der Immobilienverantwortlichen** in Deutschland sieht aktuell **deutliche Defizite bei der Effizienz ihrer Verwaltungsprozesse** (große gewerbliche Vermieter: 80 Prozent; kleine gewerbliche Vermieter: 80 Prozent; Verwalter: 80 Prozent; private Vermieter: 73 Prozent). Das ist das Ergebnis einer aktuellen Umfrage von Techem, einem der führenden Serviceanbieter für smarte und nachhaltige Gebäude unter mehr als 1.400 Immobilienverantwortlichen in Deutschland.

Als eine der größten Herausforderungen geben die Befragten dabei die Einhaltung der neuen und vielen gesetzlichen Vorgaben an, mit denen auch der Verwaltungsaufwand steigen wird (große gewerbliche Vermieter: 63 Prozent; kleine gewerbliche Vermieter: 47 Prozent; Verwalter: 50 Prozent; private Vermieter: 34 Prozent). **So sieht beispielsweise die EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) vor, dass neu installierte Erfassungsgeräte bald fernauslesbar sein müssen und Bewohner künftig unterjährig eine Auskunft über ihren Energieverbrauch erhalten sollen.** Die bundesweite Rauchwarnmelderpflicht und laufende Instandhaltung der Melder beinhalten weitere Verwaltungsaufgaben, die Zeit und Ressourcen beanspruchen.

Digitalisierungsgrad deutscher Immobilienverwaltungen



Mit digitalen Lösungen Aufwand reduzieren

Um Abläufe für Eigentümer, Bewohner und Dienstleister schneller und bequemer zu gestalten, ist die **Digitalisierung in und von Gebäuden ein entscheidender Hebel**. Sie ermöglicht die effiziente Verwaltung von Gebäuden und die übersichtlichere und einfachere Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben. Während sich Immobilienverantwortliche in Deutschland insgesamt offen gegenüber neuen, digitalen Lösungen zeigen (große gewerbliche Vermieter: 88 Prozent; kleine gewerbliche Vermieter: 76 Prozent; Verwalter: 73 Prozent; private Vermieter: 71 Prozent), ist der Digitalisierungsgrad noch nicht in allen Gruppen gleich weit fortgeschritten. **Bei immerhin 21 Prozent der privaten Vermieter liegt der Anteil von digital erledigten Verwaltungsaufgaben noch bei unter einem Drittel. Auch der Großteil kleinerer gewerblicher Vermieter und Verwalter hat bislang nur 31 bis 70 Prozent der Verwaltungsaufgaben digitalisiert.** Den höchsten Digitalisierungsgrad weisen große gewerbliche Vermieter auf, bei denen die Hälfte der Befragten die Immobilienverwaltung bereits zu mehr als 70 Prozent digitalisiert hat.

„Digitale Service-Lösungen sind für die Mehrheit der Vermieter und Verwalter inzwischen eine entscheidende Voraussetzung bei der Wahl eines Dienstleisters. Wir wissen: Die Digitalisierung von Gebäuden macht ihre Bewirtschaftung rechtsicher, wirtschaftlicher und komfortabler. Dafür braucht es insbesondere regelmäßiges Messen und eine vernetzte Infrastruktur. Mit unserem digitalen Service-Angebot begegnen wir dem unterschiedlichen Bedarf von Immobilienverantwortlichen“, kommentiert **Nicolai Kuß** aus der Geschäftsführung von Techem. Zum Angebot des Servicedienstleisters gehören unter anderem die Online-Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten, die Bereitstellung von Verbrauchsinformationen gemäß EED, Rauchwarnmelder sowie Verbrauchserfassungsgeräte mit fernauslesbarer Funk-Technologie und der Möglichkeit der 14-tägigen Funktionsprüfung oder die vernetzte Verwaltung mit Datenaustausch über intelligente Schnittstellen.

Für die vorliegende Umfrage hat Techem 1.428 Personen aus den Gruppen „große gewerbliche Vermieter“ mit Verantwortung für mehr als 5.000 Nutzeinheiten, „kleine gewerbliche Vermieter“ mit Verantwortung für bis zu 5.000 Nutzeinheiten, „Verwalter“ und „private Vermieter“ mit Verantwortung für 2-10 Nutzeinheiten befragt. Die Erhebung fand von Oktober bis Dezember 2020 statt und erfolgte online sowie telefonisch.

Verbessertes Energiemonitoring durch smarte Verwaltung

Größer als bei der Verwaltungseffizienz ist der Optimierungsbedarf nach Angaben der Befragten nur bei der Klimafreundlichkeit der Gebäude (große gewerbliche Vermieter: 92 Prozent; kleine gewerbliche Vermieter: 90 Prozent; Verwalter: 88 Prozent; private Vermieter: 81 Prozent).

Tatsächlich schneidet der Gebäudesektor in der kürzlich veröffentlichten Klimabilanz der Bundesregierung eher schlecht ab. „Ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand ist nur mit Hilfe der Digitalisierung machbar und finanzierbar. Durch die Bereitstellung von Daten kann der Energieverbrauch verringert und die Effizienz gesteigert werden. Hier sehen wir teils noch deutlichen Nachholbedarf in der Branche“, erklärt Nicolai Kuß.

Bislang können sich vor allem große gewerbliche Vermieter (74 Prozent) für Produkte begeistern, die beispielsweise durch CO₂-Reduktion einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten (zum Vergleich: kleine gewerbliche Vermieter: 45 Prozent; Verwalter: 43 Prozent; private Vermieter: 31 Prozent) oder durch digitale Vernetzung eine intelligente Heizungssteuerung ermöglichen (große gewerbliche Vermieter: 51 Prozent; kleine gewerbliche Vermieter: 35 Prozent; Verwalter: 40 Prozent; private Vermieter: 33 Prozent). Digitale Services tragen nicht nur durch ein reduziertes Papieraufkommen zum Schutz der Umwelt bei. Mit der vierteljährlichen und ab 2022 monatlichen EED-Verbrauchsinformation erhalten Mieter regelmäßigeren Einblick in ihren Verbrauch und können auf dieser Basis ihr Verhalten anpassen. Damit trägt der intelligente Datenaustausch letztlich auch zu mehr Energieeffizienz in Gebäuden bei.

Silke Rehlaender

Katharina Bathe-Metzler



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

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

Digitale Gebäudewirtschaft

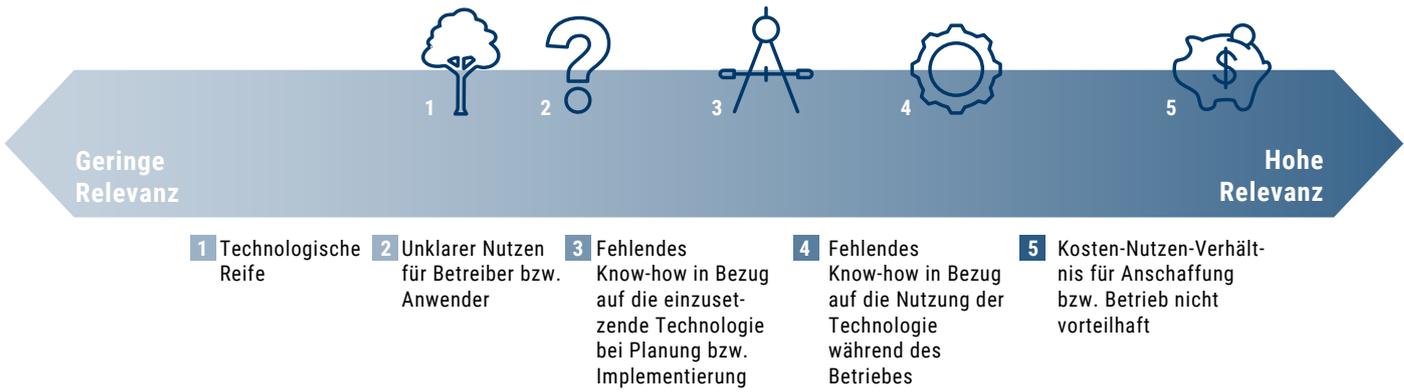
Was ist Smart Building? Wo stehen wir? Welche Trends gibt es? Antworten gibt die BVDW-Studie

Smart Building hat eine große Bedeutung für die nachhaltig geplante Stadt. Allerdings existiert noch kein einheitliches Verständnis vom Begriff des Smart Building, was die Entwicklung und Bereitstellung smarter Gebäude erschwert. Das zeigt die Studie „Smart Building. Erfolgskritische Trends und Anwendungsfälle für Gebäudeplanung und Betrieb“, die der Bundesverband Digitale Wirtschaft (BVDW) mit Aufzugs- und Fahrtreppenhersteller Otis, sowie den Unternehmensberatungen mm1 und digitalconnection vorgestellt haben.

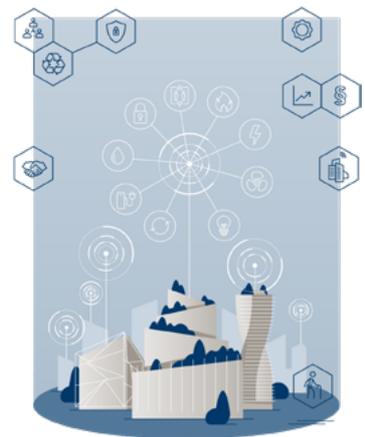
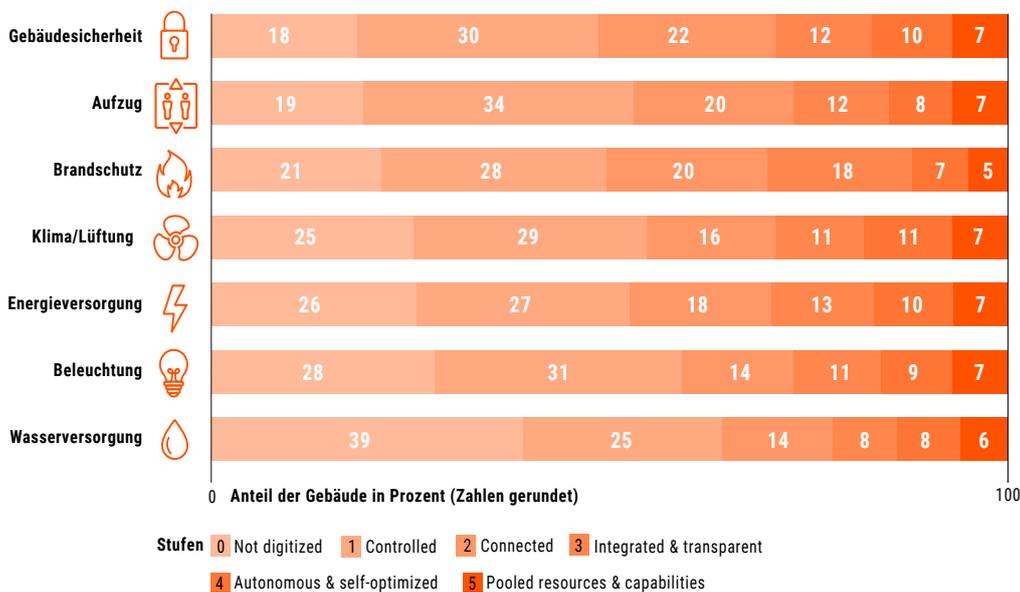


Ein weiteres Ergebnis der Erhebung ist, dass die Digitalisierung von Gebäuden erst am Anfang stehe. Unterschiede sind hierbei allerdings zwischen einzelnen Anwendungsbereichen zu erkennen. So ist etwa die Digitalisierung bei Gebäudesicherheit und Brandschutz weiter fortgeschritten als bei der Wasserversorgung. Insgesamt gilt es, bei der Gebäudedigitalisierung diverse Herausforderungen anzugehen: Für die Planung von Neubauten ist etwa die frühzeitige Berücksichtigung von Technologien wie dem „Building Information Modeling“ oder die Nutzung eines „Digital Twins“ entscheidend. Weitere Themen von hoher Relevanz für ein Smart Building sind der Datenschutz und das Schnittstellenmanagement. Hierbei bestehen Herausforderungen, da es kein umfassendes rechtliches und gesellschaftliches Regelwerk gibt, das einen einfachen, schnellen und sicheren Zugang zu Daten ermöglicht.

„Heutzutage wird häufig von Smart Buildings gesprochen, aber nicht immer ist eindeutig, was genau sich hinter diesem Begriff verbirgt. Es mangelt zudem an einem Modell, das den Reifegrad festlegt und für alle Gewerke einen gemeinsamen Blick und Vergleich ermöglicht. Mit der Studie möchten wir zu einer systematischeren Betrachtungsweise des Smart Buildings – und damit einem der wichtigsten Elemente von modernen Städten – beitragen“, so Udo Hoffmann, Otis Vice President & General Manager, Germany & Austria.



„Die Studie zeigt, dass Kompetenzen zur Digitalisierung von Gebäudestrukturen aufgebaut werden müssen. Neben dem digitalen Know-how sind für die künftige Entwicklung neue Kooperationsmodelle und eine starke Kommunikation und Abstimmung der relevanten Akteure der Gebäudewirtschaft untereinander entscheidend“, betont Julia Exner, Otis Director Digital & Field Marketing EMEA. Weiterhin wurde deutlich, dass vor allem vier wichtige Trends samt ihren untergeordneten Tendenzen Einfluss auf die Gebäudewirtschaft haben: „Urban Smart & Green City“, „Smart & Green Buildings“, „Smart Living & Working“ und „Technological Ecosystems“. Der Trend zur nachhaltigen Energie- und Ressourcennutzung – als Bereich von Smart & Green Buildings – bei Planung, Bau und Betrieb von Gebäuden ist dabei als der wichtigste Treiber für das Smart Building anzusehen, so ein Fazit der Studie. Darauf folgen in puncto Relevanz die drei Trends „verbesserte Usability durch digitale Assistenzsysteme“, „Integration in ein Smart City-Ökosystem“ sowie die Plattformökonomie.



Alle Ergebnisse der Studie „Smart Building. Erfolgskritische Trends und Anwendungsfälle für Gebäudeplanung und Betrieb“ lesen Sie hier. [KLICKEN](#) Sie einfach auf das Bild und die Studie öffnet sich als PDF

Für die Studie kamen qualitative und quantitative Erhebungsmethoden zum Einsatz. So wurden etwa eine Branchenumfrage als auch Experteninterviews durchgeführt. Befragt wurden Experten aus den Bereichen Planung/Bau, TGA-Anlagenbau/Technik- und Technologiezulieferung sowie Gebäudebetrieb; tätig sind sie in Wissenschaft und Forschung, der Privatwirtschaft oder im öffentlichen Sektor. Ein Kernelement der Studie ist ein eigens hierfür entwickeltes Reifegradmodell. Es ermöglicht, den aktuellen Umsetzungs- und Leistungsstand von Anwendungen eines Smart Buildings zu kategorisieren und zu bewerten.

Matthias Wowtscherk

Video

Digital Vermieten mit Immomio – Immomio-Chef Nicolas Jacobi erklärt wie das funktioniert

Von der Vermarktung über das Interessenten-Management bis hin zum rechtssicheren, digitalen Mietvertrag – mit Immomio können Wohnungsunternehmen den gesamten Prozess spielend digitalisieren.



Wie das funktioniert, sehen Sie im 3-minütigen Video. Klicken Sie einfach auf das Bild und das Youtube-Erklärvideo öffnet sich.

Die Vorteile: Durch Automatisierungen wird der Vermietungsprozess beschleunigt. Status-Updates, Chatfunktion, digitale Selbstauskünfte und Terminplaner sorgen zudem für Transparenz und glücklichere Interessenten. Auch um das Thema Datenschutz müssen sich die Wohnungsunternehmen keine Sorgen mehr machen. Immomio schützt die Daten der Interessenten und unterstützt Vermieter bei der Erfüllung ihrer datenschutzrechtlichen Pflichten.

RED

Mietendeckel

Bundesverfassungsgericht: Berliner Mietendeckel ist nichtig. Prof. Dr. Martin Häublein und Kollegen beantworten, was jetzt rechtlich zu beachten ist

Am 25. März hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) über die Vereinbarkeit des Berliner MietenWoG („Mietendeckel“) mit dem Grundgesetz entschieden. In seiner am 15. April verkündeten Entscheidung erklärte der Zweite Senat des BVerfG die Berliner Regelungen über die zulässige Miethöhe für nichtig, weil dem Land Berlin die notwendige Gesetzgebungskompetenz fehlt.



Prof. Dr. Martin Häublein Foto: www.mueller-radack.com.

„Die Entscheidung ist überzeugend und entspricht unserer Einschätzung“, erläutert Rechtsanwalt und Notar **Dr. Michael Schultz**, Partner bei Müller Radack Schultz. „Das Land Berlin ist gesetzgeberisch tätig geworden, obwohl der Bund die einschlägigen Rechtsfragen der zulässigen Miethöhe in den zurückliegenden fünf Jahren mehrfach einer Regelung zugeführt hat. Das ist klar unzulässig und vom BVerfG auch ohne jeden Zweifel ausgesprochen worden. **Die Entscheidung ist bereits deswegen uneingeschränkt zu begrüßen, weil sie eine Zersplitterung des Mietrechts in Deutschland verhindert.**“

Infolge der Nichtigkeit des **Gesetzes fehle entsprechenden Bescheiden**, die Bezirksämter in den zurückliegenden Monaten verschiedenen Vermietern zugestellt hatten, **die Rechtsgrundlage**, ergänzt Rechtsanwalt

Sven Häberer, ebenfalls Partner bei Müller Radack Schultz. „**Rechtsmittelfristen**, auch gegen bereits ergangene Entscheidungen des Verwaltungsgerichts, **sollten von den Betroffenen aber unbedingt gewahrt werden.**“

„**Probleme haben diejenigen Vermieter**, die bei ihren Mietverhältnissen die Vorgaben des Berliner MietenWoG eingehalten haben, ohne im Vertrag entsprechende Vorkehrungen für den Fall einer Nichtigkeit des Gesetzes zu treffen“, hebt **Prof. Dr. Martin Häublein**, of counsel bei Müller Radack Schultz, hervor. Ob Vermietern das Recht zustehe, die betreffenden Vereinbarungen nunmehr anzupassen oder sich gar davon zu lösen, sei unklar. Selbst in den Fällen, in denen Vermieter in ihre Mietverträge Klauseln aufgenommen haben, die für den Fall der Nichtigkeit des Gesetzes eine höhere Miete garantieren sollen („**Schattenmieten**“), dürfte es oft Streit geben, meint Häublein. „Es liegen bereits verschiedene Veröffentlichungen vor, die meinen, derartige Klauseln seien selbst im Falle einer Nichtigkeit des Berliner Mietendeckels unwirksam, weil sie gegen das AGB-Recht oder die Vorgaben des Miethöherechts des BGB verstoßen.“ **Dr. Michael Schultz** betont, dass hier jeweils im Einzelfall geprüft werden muss, ob die entsprechende Regelung wirksam vereinbart wurde.

Lesen Sie auch die Pressemitteilung des Bundesverfassungsgerichts und den Beschluss:

Bundesverfassungsgericht
Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) - Beschluss vom 25. März 2021

RED

Quellen: www.raww.de und www.mueller-radack.com

Berufsbildung Bangladesch

Wiederaufforstung Nicaragua

Wasserkrüge Seminar El Salvador

Bau Eigenleistung Tansania

Wasserversorgung Indien

Minderheitenschutz Indien

Selbsthilfe El Salvador

Duale Maurerausbildung Nicaragua

Gründbildung 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

Herstellung Lehm-Zement-Blöcke Sambia

Grunds Schulbildung im Flüchtlingslager Uganda

Brunnenbau 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
Gepflicht-EMPFOHLEN!

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

Bundesverfassungsgericht

Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) – Beschluss vom 25. März 2021 2 BvF 1/20, 2 BvL 5/20, 2 BvL 4/20

Mit seinem am 15. April veröffentlichten Beschluss hat der Zweite Senat des Bundesverfassungsgerichts das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt.



[Bundesverfassungsgericht - Entscheidungen - Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin \(„Berliner Mietendeckel“\) nichtig](#)

Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum, der auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden kann (ungebundener Wohnraum), fallen in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit. Die Länder sind nur zur Gesetzgebung befugt, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz keinen abschließenden Gebrauch gemacht hat (Art. 70, Art. 72 Abs. 1 GG). Da der Bundesgesetzgeber das Mietpreisrecht in den §§ 556 bis 561 BGB abschließend geregelt hat, ist aufgrund der Sperrwirkung des Bundesrechts für die Gesetzgebungsbefugnis der Länder kein Raum. Da das MietenWoG Bln im Kern ebenfalls die Miethöhe für ungebundenen Wohnraum regelt, ist es insgesamt nichtig.

Sachverhalt:

Das MietenWoG Bln trat – mit Ausnahme des § 5 MietenWoG Bln – am 23. Februar 2020 in Kraft. Der „Berliner Mietendeckel“ besteht für die von seinem Anwendungsbereich erfassten Wohnungen im Wesentlichen aus drei Regelungskomplexen: einem Mietestopp, der eine Miete verbietet, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet (vgl. §§ 1, 3 MietenWoG Bln), einer lageunabhängigen Mietobergrenze bei Wiedervermietungen (vgl. §§ 1, 4 MietenWoG Bln), wobei gebäude- und ausstattungsbezogene Zuschläge sowie bestimmte Modernisierungsumlagen erlaubt sind (vergleiche §§ 1, 4 in Verbindung mit §§ 6, 7 MietenWoG), sowie einem gesetzlichen Verbot überhöhter Mieten (vergleiche §§ 1, 5 MietenWoG Bln). Auf Neubauten, die ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurden, finden die Vorschriften des MietenWoG Bln dagegen keine Anwendung.

Die Antragsteller im Verfahren der abstrakten Normenkontrolle (2 BvF 1/20) – 284 Abgeordnete des Deutschen Bundestages der Fraktionen von CDU/CSU und FDP – halten das MietenWoG Bln für unvereinbar mit der grundgesetzlichen Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen (Art. 70 ff. GG). Die beiden Richtervorlagen (2 BvL 4/20 und 2 BvL 5/20) betreffen die Vereinbarkeit von § 3 MietenWoG Bln mit dem Grundgesetz.

Wesentliche Erwägungen des Senats:

Das MietenWoG Bln ist mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Art. 72 Abs. 1 GG unvereinbar und nichtig.

1. Das Grundgesetz geht von einer in aller Regel abschließenden Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen zwischen Bund und Ländern aus. Abgrenzung und Inhalt der Gesetzgebungsbefugnisse von Bund und Ländern richten sich dabei ausschließlich nach Art. 70 ff. GG. Die Gesetzgebungskompetenzen werden insbesondere mittels der Kataloge der Art. 73 und Art. 74 GG durchweg alternativ voneinander abgegrenzt.

Doppelzuständigkeiten sind dem Grundgesetz in der Regel fremd. Der Bund hat demnach das Recht zur Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz ihm dieses ausdrücklich zuweist. Der Kompetenzbereich der Länder wird daher grundsätzlich durch die Reichweite der Bundeskompetenzen bestimmt, nicht umgekehrt. Eine Zuständigkeitsvermutung zugunsten der Länder kennt das Grundgesetz nicht. Öffnungsklauseln in Bundesgesetzen sind zwar zulässig, gewähren den Ländern aber keine über die Öffnung hinausgehenden Spielräume.

2. Die konkurrierende Gesetzgebung regelt das Grundgesetz im Wesentlichen in den Art. 72 und Art. 74 sowie Art. 105 GG abschließend.

Macht der Bund von der konkurrierenden Gesetzgebung Gebrauch, verlieren die Länder gemäß Art. 72 Abs. 1 GG das Recht zur Gesetzgebung in dem Zeitpunkt („solange“) und in dem Umfang („soweit“), in dem der Bund die Gesetzgebungskompetenz zulässigerweise in Anspruch nimmt (sogenannte Sperrwirkung). Soweit die Sperrwirkung reicht, entfällt die Gesetzgebungskompetenz der Länder. Sie verhindert für die Zukunft den Erlass neuer Landesgesetze und entzieht in der Vergangenheit erlassenen Landesgesetzen die Kompetenzgrundlage, sodass sie nichtig sind beziehungsweise werden. Die Sperrwirkung setzt voraus, dass bundes- und landesgesetzliche Regelung denselben Gegenstand betreffen. In sachlich-inhaltlicher Hinsicht reicht sie so weit, wie der Bundesgesetzgeber eine erschöpfende, also lückenlose und abschließende Regelung getroffen hat beziehungsweise treffen wollte.

3. Regelungen zur Miethöhe für ungebundenen Wohnraum fallen als Teil des sozialen Mietrechts in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit für das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG.

Nach dem durch Staatspraxis und Regelungstradition seit nunmehr 150 Jahren geprägten Rechtsverständnis umfasst das bürgerliche Recht die Gesamtheit aller Normen, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugerechnet werden. Entscheidend ist, ob durch eine Vorschrift Privatrechtsverhältnisse geregelt werden, also die Rechtsverhältnisse zwischen Privaten und die sich aus ihnen ergebenden Rechte und Pflichten. Das Recht der Mietverhältnisse ist seit dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs am 1. Januar 1900 in den §§ 535 ff. BGB geregelt und – ungeachtet zahlreicher Änderungen – ein essentieller Bestandteil des bürgerlichen Rechts. Das gilt auch für die Mietverhältnisse über Wohnungen (§ 549 BGB). Der Mietvertrag ist das Ergebnis privatautonomer Entscheidungen der Vertragsparteien. Das gilt selbst dann, wenn die privatautonom begründeten Rechte und Pflichten durch den Gesetzgeber näher ausgestaltet oder begrenzt werden.

4. Mit den §§ 556 bis 561 BGB hat der Bundesgesetzgeber von der konkurrierenden Zuständigkeit für das Mietpreisrecht als Teil des bürgerlichen Rechts abschließend Gebrauch gemacht.

Schon Regelungsintensität und Regelungsdichte der bundesgesetzlichen Vorschriften legen nahe, dass es sich bei den §§ 556 ff. BGB um eine umfassende und abschließende Regelung handelt. Die §§ 556 ff. BGB enthalten zudem keine Regelungsvorbehalte, Öffnungsklauseln oder Ermächtigungsvorschriften, die den Ländern den Erlass eigener oder abweichender mietpreisrechtlicher Vorschriften ermöglichen würden. Das ausdifferenzierte Regelungssystem und der Zusammenhang mit dem Kündigungsschutzrecht machen vielmehr deutlich, dass der Bundesgesetzgeber eine abschließende Regelung treffen wollte. Das wird durch die in § 556d Abs. 2 BGB normierte Verordnungsermächtigung nicht in Frage gestellt. Die Länder führen insoweit lediglich eine Regelung aus, die der Bund ausweislich Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG nach Inhalt, Zweck und Ausmaß inhaltlich weitgehend determiniert hat; eine eigenständige Regelungsbefugnis ist damit nicht verbunden.

Seit dem Mietrechtsreformgesetz vom 9. Juni 2001 hat der Bundesgesetzgeber – vom Bundesverfassungsgericht unbeanstandet – Regelungen der Miethöhe allein auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützt. Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 wurde zudem die in den §§ 556d ff. BGB geregelte Mietpreisbremse erstmals in das Bürgerliche Gesetzbuch aufgenommen. Der Begründung des Gesetzentwurfs lässt sich eine umfassende Abwägung aller berührten Belange entnehmen, und damit das Ziel eines abschließenden Interessenausgleichs zwischen den Mietvertragsparteien, der in der Folgezeit mehrfach nachjustiert wurde: Das Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18. Dezember 2018 sollte verhindern, dass Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungen verlassen müssen. Das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21. Dezember 2019 intendierte eine moderate Modifikation der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ des § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB, namentlich die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre. Am 19. März 2020 beschloss der Bundestag schließlich das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, mit dem den Ländern die Möglichkeit eingeräumt wurde, die Mietpreisbremse für einen klar umrissenen Zeitraum weiter anzuwenden.

Spätestens mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz hat der Bund die Bemessung der höchstens zulässigen Miete für ungebundenen Wohnraum abschließend geregelt. In den vergangenen sechs Jahren hat er mit den vier genannten, teils umfangreichen Gesetzen auf die sich verschärfende Wohnungssituation in den Ballungsgebieten reagiert und versucht, mit detaillierten Regelungen einen Ausgleich zwischen den grundrechtlich geschützten Interessen der Vermieter und der Mieter zu gewährleisten und hierdurch die Mietpreisentwicklung in angespannten Wohnungsmärkten zu dämpfen.

Da der Bundesgesetzgeber von seiner konkurrierenden Kompetenz jedenfalls im Hinblick auf die Festlegung der höchstzulässigen Miete bei ungebundenem Wohnraum abschließend Gebrauch gemacht hat, sind die Länder von Regelungen der Miethöhe in diesem Bereich ausgeschlossen (Art. 72 Abs. 1 GG).

5. Der „Berliner Mietendeckel“ und die bundesgesetzliche Mietpreisbremse regeln im Wesentlichen denselben Gegenstand, nämlich den Schutz des Mieters vor überhöhten Mieten für ungebundenen Wohnraum.

Das MietenWoG Bln verengt dabei allerdings die durch die bundesrechtlichen Regelungen belassenen Spielräume der Parteien des Mietvertrags und führt ein paralleles Mietpreisrecht auf Landesebene mit statischen und marktunabhängigen Festlegungen ein; es statuiert gesetzliche Verbote im Sinne von § 134 BGB, die die Privatautonomie beim Abschluss von Mietverträgen über Wohnraum über das nach den §§ 556 ff. BGB erlaubte Maß hinaus begrenzen. Das MietenWoG Bln modifiziert somit die durch das Bundesrecht angeordneten Rechtsfolgen und verschiebt die von diesem vorgenommene Austarierung der beteiligten Interessen. So verbietet § 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 2 MietenWoG Bln die nach § 557 Abs. 1 BGB zulässige Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis beziehungsweise für Neuvermietungen. Durch § 3 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln sind die nach den §§ 557a, 557b BGB zulässigen Staffel- oder Indexmieten auf die zum Stichtag geschuldete Miete eingefroren. § 7 MietenWoG Bln reduziert die mieterhöhungsrelevanten Modernisierungsmaßnahmen auf einen Katalog, der enger ist als die Maßnahmen nach § 555b Nr. 1, Nr. 3 bis 6 BGB, und begrenzt die zulässige Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen stärker als § 559 Abs. 1 BGB. Der Anwendungsbereich der Mietpreisregulierung wird durch das MietenWoG Bln ausgeweitet, nach Bundesrecht zulässige Mieterhöhungen werden ebenso wie danach zulässige Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn verboten. So wird durch die Mietobergrenzen des § 6 Abs. 1 bis Abs. 3 MietenWoG Bln die Vereinbarung einer 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete betragenden Miete – auch in den Fällen des § 4 MietenWoG Bln – entgegen § 556d Abs. 1 BGB ausgeschlossen.

Diese Beschränkungen des MietenWoG Bln treten neben das Regelungsregime der Mietpreisbremse gemäß §§ 556d ff. BGB. Da die §§ 556 ff. BGB die Miethöhe für ungebundenen Wohnraum jedoch abschließend regeln, fehlt dem Land Berlin insoweit die Gesetzgebungskompetenz.

Andere Kompetenztitel, namentlich Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG („Recht der Wirtschaft“) oder Art. 70 Abs. 1 GG, scheiden als Grundlage für den Erlass des MietenWoG Bln aus. Insbesondere war die Regelung der höchstzulässigen Miete für ungebundenen Wohnraum vom Kompetenztitel „Wohnungswesen“ im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a. F. nicht (mehr) umfasst und konnte daher im Rahmen der Föderalismusreform I im Jahr 2006 nicht in die Gesetzgebungszuständigkeit der Länder übergehen.