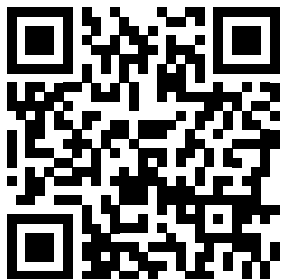




Foto: Techem



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 Andreas Breitner:

**Mieter und Vermieter sind keine Gegner,
sondern gehen partnerschaftlich auf
Augenhöhe miteinander um**

Seite 2

Novelle des Telekommunikationsgesetzes

**Wie der Ausbau der Netzebene 4 mit
Glasfaser beschleunigt werden soll und
warum dies so nicht funktioniert, erklärt
Dietmar Schickel**

Seite 3

BdSt-Wohnnebenkosten-Vergleich

**16 Landeshauptstädte - Berlin (West) am
teuersten, Mainz am preiswertesten**

Seite 6

Das interessante Urteil

**LG Hamburg: Rauchwarnmelder:
Duldungspflicht des Mieters für
Einbau funkablesbarer Geräte**

Seite 8

Grundsteuer-Ranking

**Gütersloh gewinnt mit nur 323 Euro pro
Jahr – In Witten zahlt die Musterfamilie
mehr als das Doppelte – nämlich 771 Euro**

Seite 9

Haushaltsgas

**Eurostat: Deutschland im europäischen
Mittelfeld – Der neue CO2-Preis macht
das Heizen teurer**

Seite 10

Hans-Böckler-Stiftung

**Viele Haushalte durch hohe Mietkosten
(Warmmiete und Nebenkosten) stark
belastet**

Seite 12

Digitales Property Management

**BUWOG präsentiert neue App –
Nebenkostenabrechnungen jetzt mit
noch mehr Transparenz und Sicherheit**

Seite 14

Freiflächenmanagement

**Bei vielen Liegenschaften digital den
Überblick behalten, René Trageser von
die WISAG erklärt, wie es geht**

Seite 16

Kommentar von VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner

Mieter und Vermieter sind keine Gegner, sondern gehen partnerschaftlich auf Augenhöhe miteinander um.



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

Liebe Leserin, lieber Leser, je näher die für den 26. September geplante Bundestagswahl rückt, desto schrillere Töne schlagen einige Politikerinnen und Politikern gegenüber den Wohnungsunternehmen an. Dabei zeigen die Ergebnisse von Untersuchungen unterschiedlicher wissenschaftlicher Institute seit einigen Monaten deutlich, dass sich - zumindest auf dem Mietwohnungsmarkt - die Dynamik abgeschwächt hat und Mietsteigerungen unter der allgemeinen Preissteigerungsrate liegen.

Das ist Beleg dafür, dass sich der Mietwohnungsmarkt beruhigt hat, auch weil in den vergangenen Jahren vermehrt gebaut wurde. Das Statistische Bundesamt vermeldete in der vergangenen Woche für die drei norddeutschen Bundesländer Rekordzahlen bei den Fertigstellungen. In Hamburg wurden 2020 für 11.269 Wohnungen (+14,9 Prozent gegenüber 2019) die Schlüssel übergeben. In Schleswig-Holstein waren es 14.077 Wohnungen (+drei Prozent) und in Mecklenburg-Vorpommern 7493 Wohnungen (+42 Prozent).

Allerdings haben sich in der Zeit der Pandemie auch die allermeisten Vermieter anständig verhalten. Eine Umfrage der norddeutschen Wohnungswirtschaft ergab im Mai 2021, dass es bei den Mietwohnungen kaum zu Zahlungsrückständen gekommen ist. Lediglich bei weniger als einem Prozent der rund 480.000 untersuchten Wohnraummietverhältnisse gab es Zahlungsverzögerungen. Für mehr als 70 Prozent dieser Fälle wurden individuelle Vereinbarungen zur Zahlung der Miete getroffen.

Das verdeutlicht: in den allermeisten Fällen sind Mieter und Vermieter keine Gegner, sondern gehen partnerschaftlich miteinander um. Bei Genossenschaften und sozial orientierten Gesellschaften gehört der faire Umgang miteinander quasi zur DNA. Dort, wo es doch einmal Probleme gibt, findet man im Gespräch auf gleicher Augenhöhe in den allermeisten Fällen unbürokratische und pragmatische Auswege. Und eines galt und gilt stets: das Versprechen, dass wegen der Corona-Pandemie niemand sein Dach über dem Kopf verliert.

Die Politikerinnen und Politiker täten gut daran, anstatt über weitere gesetzliche Regelungen oder gar Enteignungen von Wohnungsunternehmen zu reden, den (guten und sozialen) Wohnungsunternehmen den Rücken zu stärken. Gerade im ländlichen Raum sind diese ein Anker für viele örtliche Unternehmen. Wer den Wohnungsunternehmen das Geschäft erschwert und ihnen weitere (bürokratische) Kosten aufbürdet, gefährdet die wirtschaftliche Entwicklung ganzer Regionen.

Herzliche Grüße,

Andreas Breitner

Vorstand und Verbandsdirektor

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

Novelle des Telekommunikationsgesetzes Wie der Ausbau der Netzebene 4 mit Glasfaser beschleunigt werden soll und warum dies so nicht funktioniert, erklärt Dietmar Schickel

Am 1. Dezember 2021 soll es in Kraft treten: das Telekommunikations-modernisierungsgesetz (TKMoG). Lediglich die fehlende Unterschrift des Bundespräsidenten kann noch eine Einführung dieses Gesetzes verhindern. Vermieter dürfen dann Sammelverträge für den Kabelanschluss oder Satellitenfernsehen nur noch zeitlich begrenzt auf Mieter umlegen. Die bisherige Regelung der Betriebskostenverordnung (§ 2 Nr. 15a, b BetrKV) entfällt ab 1. Juli 2024.



Dietmar Schickel gehört zu den Männern der ersten Stunde im deutschen Kabel-TV-Geschäft. Der gelernte Fachkaufmann für Marketing baute 1986 im Auftrag der Bertelsmann AG eine der ersten regionalen Kabel-Servicegesellschaften in Deutschland auf. 1990 übernahm Schickel für die Tele Columbus Holding die Geschäftsführung Marketing und Vertrieb der gesamten Gruppe und war für sie bis 2013 in wechselnden Funktionen als Geschäftsführer und Vorstandsmitglied aktiv. Anfang 2014 gründete er das Beratungsunternehmen DSC Dietmar Schickel Consulting.

Ungeeignete Anreize

Die Idee hinter dem Gesetz: Man möchte so den Glasfaserausbau beschleunigen und über die Betriebskosten oder eine Modernisierungsumlage eine Refinanzierung von neuen Hausverteilanlagen (FTTH) aus Glasfaser ermöglichen, ohne dass die bisher langjährigen Verträge mit Kabelnetzbetreibern, häufig im Sammelinkasso, dies behindern.

Diese Anreize für eine Ausstattung der Netzebene 4 mit Glasfaser dürften allerdings ungeeignet sein, den Ausbau der Hausverteilnetze durch Wohnungsunternehmen massiv zu beschleunigen. Das geplante Glasfaserbereitstellungsentgelt (§72 TKG-E) soll zwischen Eigentümer und Netzbetreiber eine Refinanzierung der zu tätigen Investitionen ermöglichen.

Mit einer zeitlich befristeten Umlage von fünf Euro monatlicher Zahlung durch alle Haushalte für eine passive Infrastruktur, kann sicherlich eine neue Netzinfrastruktur in einem Zeitraum von fünf Jahren im Regelfall (300 Euro brutto) und in Ausnahmefällen zum Beispiel bei erforderlichen Maßnahmen für Brandschutz oder Denkmalschutz über neun Jahre (540 Euro brutto) teilfinanziert werden, aber die erforderlichen Voraussetzungen und anschließenden Aufgaben für Wohnungsunternehmen und Anbieter erschweren eine Umsetzung für die beteiligten Unternehmen enorm.

Befristung und Mehrwert für Mieter

Die Forderung der erstmaligen Ausstattung des Gebäudes mit einer vollständig aus Glasfaserkomponenten bestehenden Netzinfrastruktur (bis zum Wohnungsübergabepunkt) ist sicherlich nachvollziehbar und der Anschluss des neuen Inhouse-Glasfasernetzes an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität ebenfalls, aber die Befristung bis zum 31. Dezember 2027 zur Umsetzung dieser Maßnahme stellt eine erste Herausforderung dar.

Es wird außerdem nicht berücksichtigt, wie sich die aktuelle Versorgungssituation in einem Haus darstellt. Wem gehört die bisherige Netzebene 4 als koaxiale Infrastruktur: dem Wohnungsunternehmen oder einem Kabelnetzbetreiber? Welche Qualität hat diese Infrastruktur? Welcher tatsächliche Mehrwert wird für die Mieter erzielt, wenn statt einer koaxialen Infrastruktur ein Glasfasernetz installiert wird? Welche Bandbreiten, zu welchen Konditionen werden angeboten? Wie gestaltet sich die weitere TV-Versorgung?

Aus Sammel- wird Einzelinkasso

Die Umlagefähigkeit für den Sammelvertrag wird nach einer Übergangsfrist bis zum 30. Juni 2024 abgeschafft und die neue Umlage (§ 2 Nr. 15c BetrKV) in Höhe von fünf Euro je Wohneinheit wird nach der Betriebskostenverordnung abgerechnet, zwar auf einen festen Zeitraum limitiert, aber wie bereits beschrieben lediglich für eine passive Infrastruktur, inklusive einer angemessenen Verzinsung des eingesetzten Kapitals.

Also nicht für aktive Komponenten, keine Kostenbeteiligung für den Gebäudeanschluss oder eine Subvention von Diensten. Die Mieter zahlen grundsätzlich einen Zuschlag zur bisherigen Versorgung und erhalten dann gegebenenfalls die gleichen oder verbesserten Leistungen. Abgerechnet wird dies zusätzlich für alles (TV, Internet und Telefon) im Einzelinkasso.

Abrechnung schwer darstellbar

Dies dürfte für Wohnungsunternehmen nicht leicht zu vermitteln sein! Auch die alternative Möglichkeit über eine Modernisierungsumlage (§555 b Nr. 4a BGB-E) mit einem Zuschlag von jährlich acht Prozent der getätigten Investitionen auf die Kaltmiete, hat diverse Fallstricke: sei es die teilweise von Städten reduzierte Prozentzahl bei der Modernisierungsumlage oder limitierte Euro-Beträge, die maximal pro Quadratmeter weiterbelastet werden dürfen.

Die Abrechnung von Modernisierungskosten für ein Glasfasernetz sind in der aktuellen Diskussion über Miete und Mietnebenkosten schwer darstellbar. Dem Mieter dürfte es zudem egal sein, ob es sich bei seinem bisherigen Anschluss um ein „shared medium“ handelt und das Angebot nicht symmetrisch ist. Für den Mieter zählt die angebotene Leistung, Qualität, Preis und ein akzeptables TV-Angebot möglichst im DVB-Standard als Plug-and-Play-Lösung, wie wir dies in der Pandemie wieder erleben durften.

Transparenz- und Open-Access-Vorgaben

Für die Wohnungsunternehmen stellen die massiven Transparenzvorgaben bei veranschlagten höheren Kosten als 300 Euro und damit einer längeren Laufzeit als fünf Jahre eine weitere Hürde dar. Hier muss der Vermieter soweit möglich drei Angebote einholen und das wirtschaftlichste auswählen sowie die Mehrkosten en détail nachweisen. Teilweise sind Wohnungsunternehmen froh, wenn sie aktuell überhaupt ein Angebot zum qualifizierten Ausbau ihrer Hausverteilanlage mit Glasfaser erhalten.

Als weitere Voraussetzung gibt der Gesetzgeber vor, dass „der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann“, wenn das Glasfaserbereitstellungsentgelt oder eine Modernisierungsumlage geltend gemacht wird. Diese Open-Access-Regelung ist zu begrüßen, auch wenn hier den Wohnungsunternehmen zusätzliche Aufgaben angelastet werden.

Nach dem ersten Bereitstellungszeitraum (gemeint ist hier der Zeitraum bis zur Beendigung der Zahlung des Glasfaserbereitstellungsentgeltes) sollen die Wohnungsunternehmen am Node einen unentgeltlichen Zugang zur passiven Infrastruktur und Glasfaserkabel gewähren.

Durchleitungs- bzw. Netznutzungsentgelt nicht möglich

Dies trifft gleichermaßen auch den Netzbetreiber, der die Zahlung des Glasfaserbereitstellungsentgeltes in Anspruch genommen hat. Insbesondere die Aufgabenstellung als technischer Administrator eines Netzes agieren zu müssen, stellt aber Wohnungsunternehmen vor eine schwierige Aufgabe.

Unabhängig von der Geltendmachung des Glasfaserbereitstellungsentgeltes oder einer Modernisierungsumlage können Wohnungsunternehmen und/oder mit dem Wohnungsunternehmen verbundene Unternehmen generell bei einem Glasfasernetz keine sogenannten Durchleitungs- bzw. Netznutzungsentgelte mehr von den Anbietern einfordern. Der Reiz, bestehende Vereinbarungen aus der koaxialen Welt weiter zu nutzen, dürfte damit ebenfalls verständlich sein.

Sinnvoll und zeitgemäß

Klar und deutlich: Eine Glasfaserinfrastruktur als Grundlage einer zukünftigen Medienversorgung ist nicht zu toppen! Wenn die Umstände die Neuerrichtung einer Hauverteilanlage notwendig machen, sei es beim Neubau eines Hauses oder bei der notwendigen Stilllegung einer veralteten koaxialen Infrastruktur, sollte generell ein Ausbau mit Glasfaser erfolgen.

Ob dafür ein Glasfaserbereitstellungsentgelt der Weisheit letzter Schluss darstellt, darf bezweifelt werden. Es wird eine physikalische Grenze bei den bisherigen koaxialen Netzinfrastrukturen geben, die wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll überschritten werden kann, auch wenn DOCSIS 4.0 auf DOCSIS 3.1 folgt und die Angebote den optischen Übertragungsmöglichkeiten etwas näher kommen. Ein Ausbau mit Glasfaser bis in jede Wohnung bleibt auf jeden Fall sinnvoll und zeitgemäß.

Begeisterung hält sich in Grenzen

Die Betreiber sollten sich dieser Herausforderung stellen und den Wohnungsunternehmen attraktive Angebote unterbreiten, die eine weitere Belastung der Unternehmen und Mieter minimieren und Migrations-szenarien für den Aufbau einer Glasfaser-Infrastruktur aufzeigen.

Mit dem Telekommunikationsmodernisierungsgesetz wird eine Beschleunigung des Inhouse-Glasfaserausbaus eher nicht zu erreichen sein. Die Begeisterung über die Gesetzesnovelle hält sich in den ersten Reaktionen der Branche in Grenzen.

Dietmar Schickel

DSC Dietmar Schickel
Consulting GmbH & Co.KG
Emser Straße 9
D-10719 Berlin
d.schickel@schickel.de

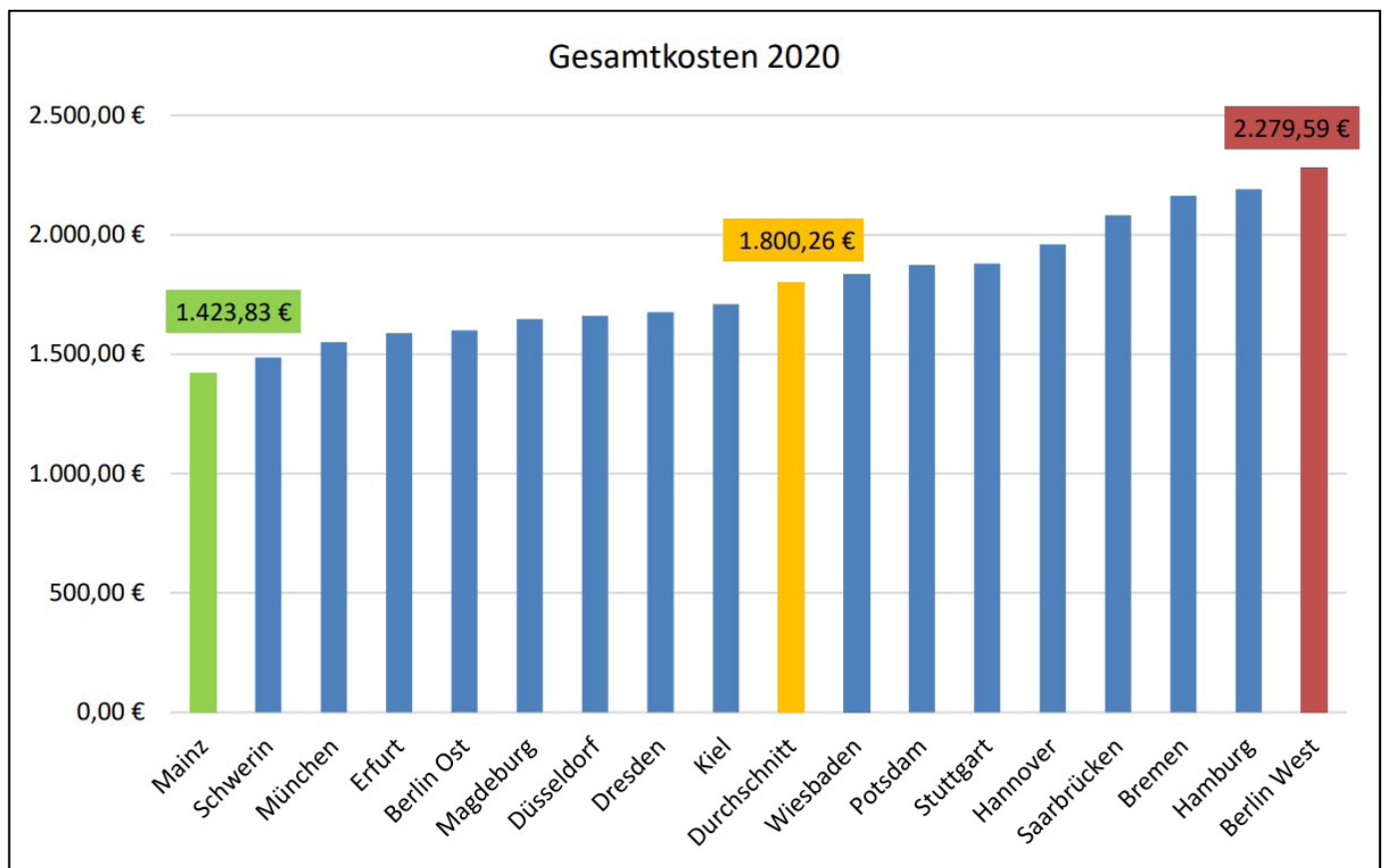
Der Gastbeitrag erscheint mit freundlicher Genehmigung des Newsletter Medialabcom.de Hans-Peter Labonte. Er wurde dort in der Ausgabe 94 vom 24. Juni 2021 erstmalig veröffentlicht.

BdSt-Wohnnebenkosten-Vergleich

16 Landeshauptstädte - Berlin (West) am teuersten, Mainz am preiswertesten

Die Einwohner von Berlin (West) werden am stärksten mit Wohnnebenkosten belastet, im rheinland-pfälzischen Mainz ist es am preiswertesten! Das teils erhebliche Kostengefälle legt ein neues Ranking offen, für das der Bund der Steuerzahler (BdSt) alle 16 Landeshauptstädte unter die Lupe genommen hat. Der detaillierte BdSt-Check der Wohnnebenkosten für die Jahre 2016 bis 2020 vom 11. Mai 2021 vergleicht die Entwicklung, wie stark die Bürger quer durch Deutschland belastet werden.

7. Wohnnebenkosten insgesamt (pro Jahr)



BdSt-Wohnnebenkosten-Vergleich: Ergebnisse 2016 – 2020. Den gesamten Vergleich finden Sie hier. [KLICKEN](#) Sie einfach auf die Grafik und das Zahlenwerk öffnet sich als PDF

Zum Hamburger Ergebnis sagt Lorenz Palte, Vorsitzender des Bundes der Steuerzahler Hamburg e.V.: „Hamburg gehört bei den Wohnnebenkosten, ohne die Grundsteuer, zu den günstigsten Landeshauptstädten. Die für unsere Studie relevanten Gebühren wurden in diesem Jahr nicht erhöht. Somit hat die Stadt ihren Beitrag dazu geleistet, die Wohnnebenkosten stabil zu halten.“

Bei seinem Ranking hat der Verband die Belastung durch sechs verschiedene Wohnnebenkosten für einen Drei-Personen-Haushalt in einem Einfamilienhaus ermittelt: Im Einzelnen sind das die Trinkwasserpreise, die Abfall-, Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühren sowie die Grundsteuer und der Rundfunk-

beitrag – dieser ist zwar bundesweit einheitlich, stellt aber einen wesentlichen Kostenfaktor für nahezu jeden Bürger dar und wurde deshalb in die Liste aufgenommen.

Im Einzelnen

Mit Gesamtkosten von 1.424 Euro im Jahr 2020 ist Mainz demnach am günstigsten, während Berlin (West) mit 2.280 Euro im selben Jahr auf dem letzten Platz landet.

Gegenüber dem Jahr 2019 sind 7 Landeshauptstädte teurer und 4 Landeshauptstädte günstiger geworden: Während in Stuttgart die Wohnnebenkosten mit 155 Euro am stärksten gestiegen sind, sind in Bremen die Kosten um 37 Euro gesunken. Betrachtet man die Gesamtentwicklung unseres Vergleichs seit dem Jahr 2016, sind 10 Landeshauptstädte teurer und 5 Landeshauptstädte günstiger geworden: Die Einwohner von Düsseldorf wurden mit 95 Euro am deutlichsten entlastet, während in Hannover und Saarbrücken mit 198 Euro bzw. 129 Euro die stärksten Kostenanstiege zu verzeichnen sind. Neben diesem Ranking sind noch weitere Belastungen wie zum Beispiel die Strom- und Gaskosten zu berücksichtigen.

Bei den einzelnen Wohnnebenkosten sind teilweise erhebliche Kostenunterschiede festzustellen. Besonders ausgeprägt sind die Unterschiede bei der Grundsteuer: Hier reicht die Jahresbelastung für unseren Drei-Personen-Haushalt von 296 Euro in der sachsen-anhaltinischen Landeshauptstadt Magdeburg bis 1.050 Euro in Hamburg. Dieses Kostengefälle verdeutlicht die verfassungswidrigen Verzerrungen im geltenden Grundsteuerrecht: So wird derzeit bei der Berechnung der Grundsteuer in den neuen Bundesländern auf die Wertverhältnisse des Jahres 1935 abgestellt, in den alten Bundesländern hingegen auf die Wertverhältnisse des Jahres 1964. Deshalb differenziert das BdSt-Ranking hier sowie auch in der Gesamtbetrachtung zwischen Berlin (Ost) und Berlin (West).

Quelle: BsSt / PH



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 ...](#)

Das interessante Urteil

LG Hamburg: Rauchwarnmelder: Duldungspflicht des Mieters für Einbau funkablesbarer Geräte

Das **Landgericht Hamburg** hat durch Beschluss vom 20. Juli 2020 (Az.: 307 S 14/20) entschieden, dass der Mieter zur Duldung der Neuinstallation von funkfähigen Rauchwarnmeldern verpflichtet ist.



Foto: Techem

Das Gericht bestätigt die Entscheidung des AG Hamburg mit der die Mieterin verurteilt wurde, die Installation funkfähiger Rauchwarnmelder zu dulden. In dem entschiedenen Fall hatte die Mieterin in der Wohnung bisher in allen Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren selber Rauchwarnmelder installiert. Die Vermieterin beabsichtigte diese Rauchwarnmelder durch funkfähige Rauchwarnmelder zu ersetzen und forderte die Mieterin auf, den Zutritt zur Mietwohnung hierfür zu gewähren.

Die Mieterin verweigerte der beauftragten Firma den Zutritt. Sie berief sich darauf, dass die von ihr installierten Rauchwarnmelder noch eine Restlebensdauer von vier Jahren hätten. Außerdem äußerte sie Bedenken gegen die „funk“-gesteuerten Warnmelder aus gesundheitlichen Gründen. Angeblich reagiere sie allergisch auf Funkstrahlen.

Gebrauchswert der Mietsache werde (objektiv) nachhaltig erhöht

Das Amtsgericht verurteilte die Klägerin zur Duldung des Einbaus der Funkrauchwarnmelder in der Wohnung. Hiergegen war die Mieterin in Berufung gegangen. Das Landgericht hat in dem Hinweisbeschluss deutlich gemacht, dass es eine Duldungspflicht für gegeben hält. Außerdem weist es darauf hin, dass es sich um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b BGB handele, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden ist und auch nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen kann. Dadurch werde aber der Gebrauchswert der Mietsache (objektiv) nachhaltig erhöht und die allgemeinen Wohnverhältnisse werden (objektiv) dauerhaft verbessert.

Es liege allein in der Dispositionsbefugnis des Vermieters, ob er sich für funkfähige Rauchwarnmelder entscheidet und ob er Modelle ohne diese Qualifikation weiter nutzen will oder später (nach zehn Jahren) neu einbaut.

Dr. Peter Hitpaß

hitpass@vnnw.de

Grundsteuer-Ranking

Gütersloh gewinnt mit nur 323 Euro pro Jahr – In Witten zahlt die Musterfamilie mehr als das Doppelte – nämlich 771 Euro

In Gütersloh muss eine Familie am wenigsten Grundsteuer zahlen. Das ist das Ergebnis einer bundesweiten Untersuchung, die der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland beim Institut der deutschen Wirtschaft in Auftrag gegeben hat. „Während unsere Musterfamilie in Gütersloh nur 323 Euro pro Jahr zahlen muss, muss sie in Witten mehr als das Doppelte zahlen – nämlich 771 Euro“, so Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke.



Unterschiede bei der Grundsteuer sind erklärungsbedürftig, fordert Kai Warnecke Haus & Grund-Präsident. Foto: Haus und Grund

Der Vergleich zum Ranking 2018 macht deutlich, dass die Städte, die eine Erhöhung beschlossen haben, durchweg kräftig zugeht. So stieg die Jahresgrundsteuer in Salzgitter (+25 Prozent), Gelsenkirchen (+24 Prozent), Mülheim an der Ruhr (+39 Prozent) und Offenbach am Main (+49 Prozent) deutlich.

Warnecke erläuterte, dass jede Kommune anders sei: jede habe eine andere Entwicklung, andere Wirtschaftsstrukturen, andere Probleme zu bewältigen. Dennoch seien die Unterschiede erklärungsbedürftig. „Unser Vergleich soll nicht anklagen, sondern soll zur Transparenz beitragen. Nur dann können die Bürger ihre Kommunalpolitiker konkret fragen, warum sie mehr Grundsteuer zahlen als Bürger anderer Gemeinden“, erläuterte Warnecke. Warnecke empfahl den Kommunen, Strategien für eine Senkung der Grundsteuer zu entwickeln und diese den Bürgern zu erklären.

Zur Studie: In dem Grundsteuerranking werden die 100 nach Einwohnern größten Städte Deutschlands verglichen. Zur Berechnung der Jahresgrundsteuer wurde ein durchschnittlicher Einheitswert für Einfamilienhäuser in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern herangezogen. Auf Basis dieses Wertes, einer Grundsteuermesszahl in Höhe von 2,6 Promille und den einzelnen kommunalen Hebesätzen im Februar 2021 wurden schließlich die jährlichen Grundsteuerlasten kalkuliert.

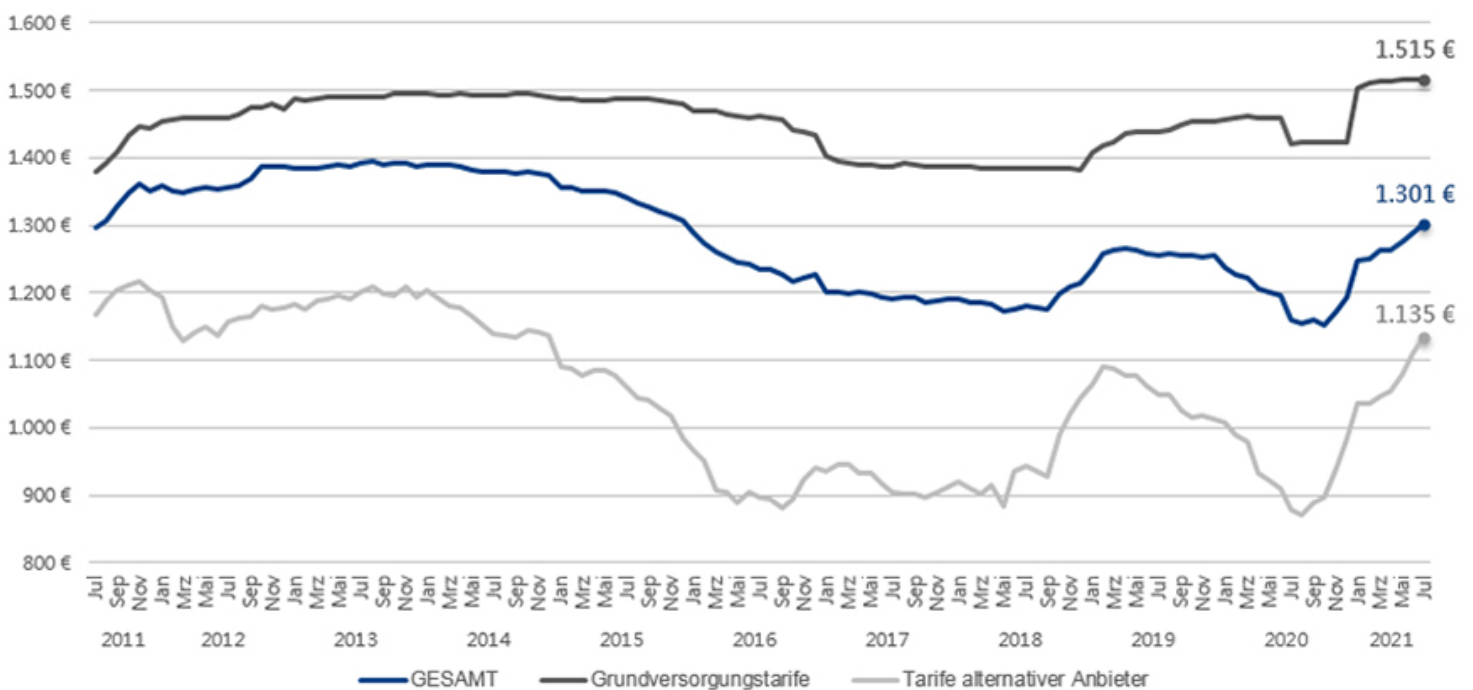
Es reicht nicht, wenn Politikerinnen und Politiker in Sonntagsreden zu hohe Wohnnebenkosten beklagen, unter der Woche sich aber dem Diktat der Kämmerer beugen und bei den Grundsteuern zulangen, sagte Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). [Was er sonst noch sagte und die ganze Studie mit Ranking finden hier per KLINK](#)

Haushaltsgas

Eurostat: Deutschland im europäischen Mittelfeld – Der neue CO2-Preis macht das Heizen teurer

Während Deutschland bei den Preisen für Haushaltsstrom Spitzenreiter in Europa ist, zahlen Verbraucher für Gas zum Heizen und Kochen etwas weniger als im europäischen Durchschnitt. Nach Zahlen des EU-Statistikamts Eurostat lag der Gaspreis im zweiten Halbjahr 2020 mit durchschnittlich 6,2 Cent pro Kilowattstunde im Mittelfeld. In der Europäischen Union kostete die Kilowattstunde im Schnitt knapp 7,0 Cent. Setzt man die Gaspreise ins Verhältnis zur jeweiligen Kaufkraft, gehörte Deutschland zu den günstigsten Ländern. Den Eurostat-Zahlen zufolge war Gas in Spanien, Portugal und Italien relativ am teuersten.

Gaspreisentwicklung Juli 2011 bis Juli 2021



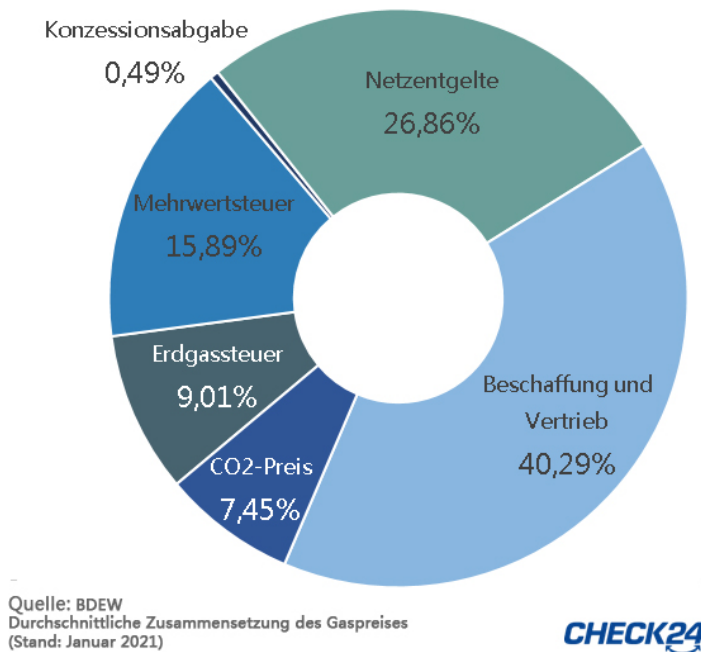
Verbrauch: 20.000 kWh; Stand: 21.07.2021

Seit Januar hätten 440 Grundversorger ihre Preise um durchschnittlich 6,5 Prozent angehoben, berichtet das Vergleichsportale Check24. Ein Musterhaushalt habe im Juni für einen Jahresverbrauch von 20.000 Kilowattstunden im Schnitt 1289 Euro zahlen müssen. Die gleiche Menge Gas habe bei Preisen vom Januar noch 1247 Euro gekostet. Das sei ein Plus von 3,4 Prozent.

Das Vergleichsportale Verivox hatte kürzlich eine ähnliche Preisentwicklung ermittelt. Verbraucherinnen und Verbraucher in Deutschland zahlten derzeit nicht zuletzt wegen der CO₂-Abgabe Rekordpreise für Gas, sagte Steffen Suttner, Geschäftsführer Energie bei Check24. Durch die seit Jahresbeginn fällige Abgabe zahle der Musterhaushalt dieses Jahr 119 Euro mehr. Mittel- und langfristig werde Gas aufgrund der negativen Klimabilanz noch teurer.

Seit Anfang 2021 ist in Deutschland eine Abgabe von 25 Euro je Tonne ausgestoßenem Kohlendioxid (CO₂)

Gaspreiszusammensetzung 2021 bei 20.000 kWh Jahresverbrauch



fällig, das beim Verbrennen von Diesel, Benzin, Heizöl und Erdgas entsteht. Eine vor Wochen erzielte Einigung der Bundesregierung zur hälftigen Entlastung der Mieter bei den Zusatzkosten fürs Heizen war am Veto der Unionsfraktion gescheitert.

Der Preisanstieg bei Haushaltsenergie hat auch die Inflationsrate in Deutschland nach oben getrieben. Das Statistische Bundesamt hatte für Mai einen Anstieg der Preise für leichtes Heizöl um 35,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat ermittelt, bei Erdgas betrug das Plus 2,2 Prozent. Strom lag dagegen um 0,1 Prozent unter dem Vorjahreswert. Im Juni haben die Energiepreise insgesamt, also einschließlich Kraftstoffen, nach vorläufigen Daten gegenüber dem Vorjahresmonat um 9,4 Prozent zugelegt.

Zusammensetzung des Gaspreises

Wie der Strompreis setzt sich auch der Gaspreis aus verschiedenen Bestandteilen zusammen, auf die der Energieanbieter nur zum Teil Einfluss hat. Den größten Anteil am Gaspreis haben die Kosten für Beschaffung und Vertrieb. Dies ist der sogenannte Wettbewerbsanteil, den die Gasanbieter selbst beeinflussen können und aus dem sich auch die Marge für die Versorger ergibt. Ein weiterer Bestandteil sind die Netzentgelte. Diese müssen für die Nutzung der Gasnetze bezahlt werden. Sie variieren von Netzgebiet zu Netzgebiet. Insgesamt sind die Netzentgelte seit 2009 relativ konstant geblieben. Den dritten großen Anteil an den Gaspreisen haben die staatlich veranlassten Preisbestandteile. Hierzu zählt neben Gas- und Mehrwertsteuer die Konzessionsabgabe, die die Netzbetreiber an die Kommunen zahlen müssen. Der Anteil, der den Gasanbietern nicht von Staat und Regulierungsbehörden vorgegeben wird, also die Kosten für Gasbeschaffung, Vertrieb und sonstige Kosten, machen gut die Hälfte des Gaspreises aus. Er unterscheidet sich zum Teil stark zwischen den einzelnen Versorgern, die in einer bestimmten Region Tarife anbieten.

Wie entwickeln sich die Gaspreise zukünftig?

Die zukünftige Entwicklung der Gaspreise hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab und ist schwer vorherzusagen. Experten rechnen jedoch auch in den kommenden Jahren mit niedrigen Gaspreisen. In den USA und Australien hält der Fracking-Boom an. Zudem nimmt die Verflüssigung von Erdgas zu. Das derzeit anhaltend große Angebot an Erdgas beeinflusst die Gaspreisentwicklung günstig. Ob und in welcher Höhe die Gasanbieter dies an die Haushalte weitergeben, bleibt abzuwarten. Verbraucher sind auf der sicheren Seite, wenn sie regelmäßig die Gaspreise vergleichen und zu Anbietern wechseln, die sinkende Kosten an ihre Kunden weitergeben.

Quellen: Eurostat, Check24, Verivox, Statistische Bundesamt // PH

Hans-Böckler-Stiftung

Viele Haushalte durch hohe Mietkosten (Warmmiete und Nebenkosten) stark belastet

Fast jeder zweite der rund 8,4 Millionen Haushalte mit einer Mietwohnung in einer deutschen Großstadt gibt laut einer Studie mehr als 30 Prozent seines Nettoeinkommens für die Miete aus. Gut ein Viertel der Haushalte müsse mindestens 40 Prozent des Einkommens für Warmmiete und Nebenkosten aufwenden, heißt es in einer von der gewerkschaftsnahen Hans-Böckler-Stiftung geförderten Untersuchung.



Ouelle: dpa, 14. Juni 2021

Knapp 12 Prozent der Großstadthaushalte benötigten sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete. Die Forscher von der Humboldt-Universität Berlin haben den Angaben zufolge Daten des Mikrozensus für 2018 ausgewertet. Danach ist die finanzielle Belastung der Mieter in den vergangenen Jahren zwar zurückgegangen, weil auch bei Bewohnern der Großstädte die Einkommen im Mittel stärker gestiegen seien als die Wohnkosten. Die mittlere Belastungsquote von Mieterhaushalten sank demnach von 31,2 Prozent der Einkommen im Jahr 2001 auf 29,6 Prozent in 2018. Vor allem für viele ärmere Haushalte habe sich die Situation aber kaum entspannt, für sie sei die Miete weiter ein besonders großes finanzielles Problem.

Die verstärkte Bautätigkeit habe die Wohnungsnot in den vergangenen Jahren allenfalls geringfügig verbessert

Auch das Statistische Bundesamt hatte die Belastung der Haushalte mit den Wohnkosten analysiert. Nach seinen Daten lebten im Jahr 2019 knapp 14 Prozent der Bevölkerung (rund 11,4 Millionen Personen) in Haushalten, die von hohen Wohnkosten finanziell überlastet waren. Eine Überbelastung bei Wohnkosten sieht die Behörde, wenn ein Haushalt mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgibt - unabhängig davon, ob die Betroffenen zur Miete oder in den eigenen vier Wänden leben und etwa

einen Kredit abzahlen. Laut Destatis ist die Überbelastungsquote seit 2014 leicht gesunken. Die verstärkte Bautätigkeit habe die Wohnungsnot in den vergangenen Jahren allenfalls geringfügig verbessert, betonte die Böckler-Stiftung. Vor allem kleine und günstige Wohnungen fehlten, und das Angebot sei über die Jahre noch deutlich knapper geworden. Selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 1,5 Millionen Haushalte nicht mit bezahlbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden.

Lesen Sie auch zum Thema

[Miete: Fast die Hälfte der Haushalte in deutschen Großstädten tragen eine prekär hohe Belastung – mehr als 1,5 Millionen leistbare und angemessene Wohnungen fehlen](#) - Hans-Böckler-Stiftung (boeckler.de)

Düsseldorf, Wiesbaden oder Darmstadt, auch Bremerhaven, Recklinghausen oder Mönchengladbach

Das Angebot an Wohnungen, die mehr als 15 Euro brutto warm kosteten, sei seit 2006 dagegen deutlich um über 535 000 gestiegen. Eine Überlastung durch hohe Mieten ist der Studie zufolge nicht auf bestimmte Städtetypen begrenzt. So fänden sich unter den Städten mit der höchsten Belastungsquote bei der Warmmiete im Verhältnis zum Einkommen vergleichsweise wohlhabende und «teure» Großstädte wie Düsseldorf, Wiesbaden oder Darmstadt ebenso wie das wirtschaftlich eher schwache Bremerhaven, Recklinghausen oder Mönchengladbach. Dort seien zwar die Mieten, aber auch die Einkommen niedrig

und

[Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme](#) - Hans-Böckler-Stiftung (boeckler.de)

Quelle: dpa, PH

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

Grundsulbildung im Flüchtlingslager Uganda

Herstellung Lehm-Zement-Blöcke Sambia

Brunnensbau Afghanistan

Erwerbsförderung Indien

Hygiene und Gesundheit Malawi

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

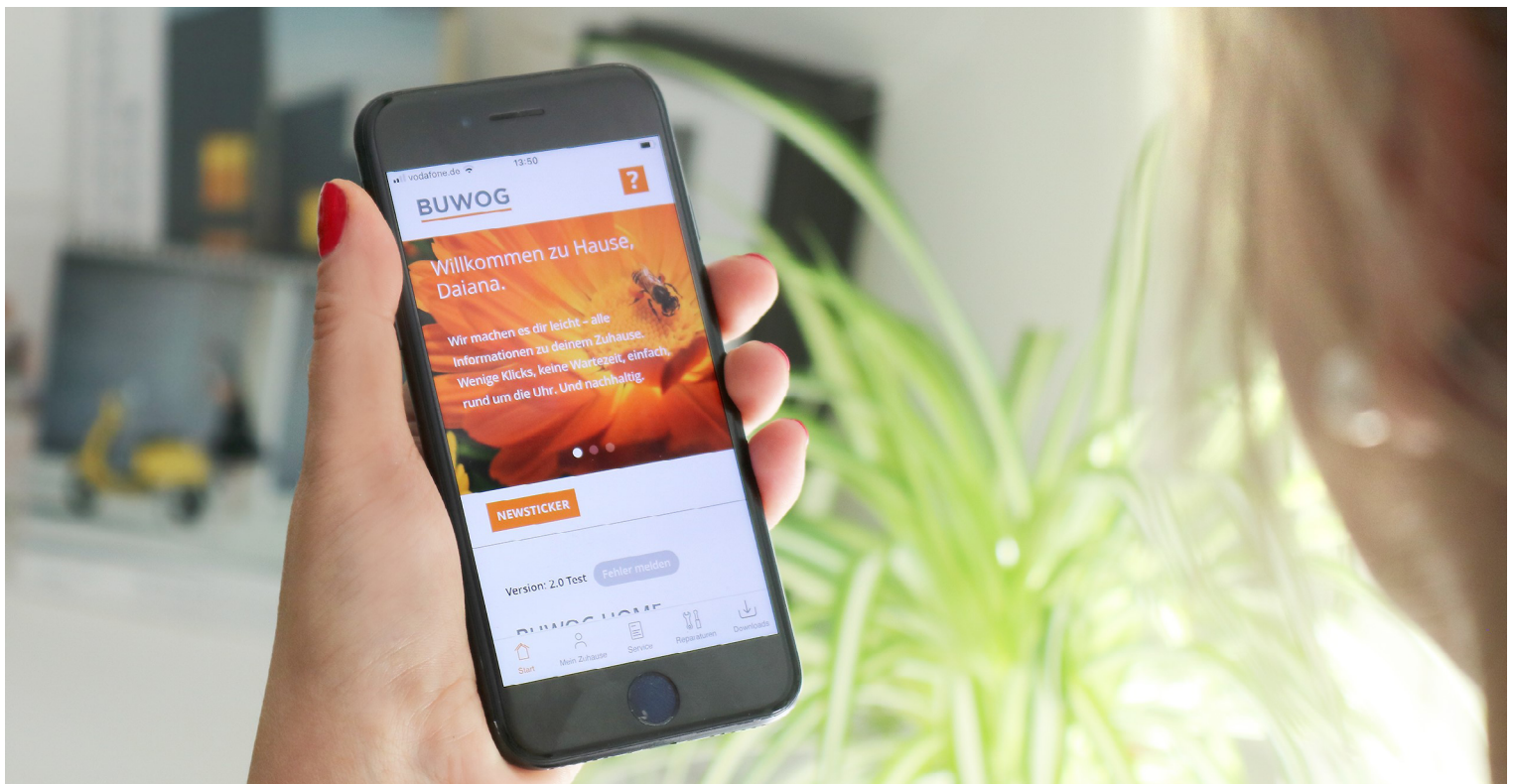
DESWOS

DZI Spenden-Siegel
Gepflicht + Employient

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

Digitales Property Management BUWOG präsentiert neue App – Nebenkostenabrechnungen jetzt mit noch mehr Transparenz und Sicherheit

Mit der neuen App verbessert die BUWOG Immobilien Treuhand den Service für die Mieterinnen und Mieter und stellt die Weichen für das weitere Wachstum im bundesweiten Property Management.



Die neue BUWOG-APP

Leicht zu bedienen, schnell, alle Daten im Blick und eine papierfreie Immobilienverwaltung: Die neue Smartphone-App BUWOG HOME kann jetzt im Apple App Store und bei Google Play kostenlos heruntergeladen werden. Nach der Authentifizierung erhalten Mieterinnen und Mieter mit der App den Einblick in sämtliche eigene Mietverträge und Daten.

Erledigung der Anfrage in Echtzeit tracken

Über eine leicht zu bedienende Oberfläche können mit BUWOG HOME erforderliche Reparaturen und Anliegen an die BUWOG Immobilien Treuhand gemeldet werden. Die Anliegen werden via Schnittstelle digital erfasst, priorisiert und schnell verarbeitet – etwa durch Beauftragung einer Reparatur oder Information an den Hausmeister oder die Hausmeisterin vor Ort. Über die Statusverfolgung lässt sich der Fortschritt bei der Erledigung der Anfrage in Echtzeit tracken. Nach Abschluss der Arbeiten können etwa die erbrachten Handwerkerdienstleistungen bewertet werden.

Auch bei der Nebenkostenabrechnung sorgt BUWOG HOME für zusätzliche Transparenz und Sicherheit: Die Abrechnung wird in der App digital bereitgestellt. Eine SAP-Schnittstelle sorgt für konsistente Daten im System sowie die sichere Kommunikation über alle Kanäle.

Service für die Mieter

Petra Langemann, Geschäftsführerin der BUWOG Immobilien Treuhand: „Mit der neuen App erhöhen wir den Service für die Mieterschaft, erleichtern die Kommunikation und beschleunigen die Abläufe. Genau so wichtig ist für uns, so die klassischen Geschäftsprozesse im kaufmännischen und technischen Property Management zu digitalisieren und zu skalieren: Damit stellen wir die Weichen für unser weiteres Wachstum – sowohl bei der Erhöhung der Anzahl der verwalteten Objekte als auch bei der Anzahl der Mandate selbst.“ Zu den BUWOG-Mandanten zählen große Bestandshalter wie institutionelle Anleger, Family Offices und Einzelkunden mit Immobilienbeständen in ganz Deutschland.

Standorte in Berlin, Frankfurt, Kiel, Lübeck, Hamburg und Hannover

Aktuell betreut die BUWOG Immobilien Treuhand im Bereich der Drittverwaltung bundesweit rund 17.000 Wohnungen und rund 250.000 m² Gewerbe- und Büroflächen. Hier übernimmt die BUWOG das gesamte operative Property Management – von der Erstvermietung über kaufmännische und technische Betreuung bis zur Planung von Renovierungen, Sanierungen und Capex-Maßnahmen. Mit rund 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist die BUWOG Immobilien Treuhand bundesweit vertreten mit Standorten in Berlin, Frankfurt, Kiel, Lübeck, Hamburg und Hannover.

Funktionen der App BUWOG HOME im Überblick:

- + Verwaltung der persönlichen Daten
- + Digitale Dokumentenablage, z.B. Abnahme- und Übergabeprotokolle
- + Download von Bescheinigungen und digitalen Formularen
- + Abfrage des aktuellen Mietkontos und Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
- + Schadensmeldung per App mit Foto-Upload
- + Tracking des Fortschritts von Reparaturen
- + Bewertung erbrachter Dienstleistungen
- + Kontaktfunktion
- + FAQ

Der Launch der App wird mit bundesweiten Marketingmaßnahmen unterstützt: Per E-Mail und Newslettern sowie mit Plakaten und Aushängen in den Quartieren und Hausfluren wird über das neue Angebot informiert.

Michael Divé

www.buwog-immobilientreuhand.de

Freiflächenmanagement

Bei vielen Liegenschaften digital den Überblick behalten, René Trageser von die WISAG erklärt, wie es geht

Mehrere tausend Wohnungen und eine halbe Million Quadratmeter Freifläche – diese Größenordnungen kommen bei einem Immobilieneigentümer oder -verwalter mit mehreren Liegenschaften schnell zusammen. Hierbei sämtliche pflegerische, gestalterische und verkehrssichernde Aufgaben im Außenbereich zu überschauen und zu organisieren, erfordert viel Zeit und Aufwand. Digitale Anwendungen können eine enorme Unterstützung leisten. Als einer der ersten Facility-Service-Dienstleister hat die WISAG bereits vor über 15 Jahren ein digitales Pfl egetagebuch für das Freiflächenmanagement eingesetzt. Das System sorgt für Überblick, vereinfachte Planung, Wirtschaftlichkeit und Rechtssicherheit. Im Bereich Wohnungswirtschaft ist das Tool besonders gefragt. Warum das so ist, hat Betriebskostenaktuell Alles rund um die Wohnkosten direkt bei René Trageser nachgefragt. Er ist Vertriebsleiter im Segment Wohnen, WISAG Garten- und Landschaftspflege Frankfurt am Main.



Das digitale Freiflächenmanagement hilft Wohnungsunternehmen dabei, auch bei vielen Liegenschaften den Überblick zu behalten. Die Anwender können den Pflegestatus ihrer Grünflächen und einzelner Objekte jederzeit online abrufen. Foto: Presse | Facility | WISAG

Herr Trageser, wie genau muss man sich ein solches digitales Pflagetagebuch vorstellen?

René Trageser: Es handelt sich um eine Online-Plattform, die alle Grau- und Grünflächen rund um die Gebäude eines Kunden erfasst. Aber nicht nur das: Es werden alle Aufgaben im Bereich der Garten- und Landschaftspflege, die dort zu erledigen sind, auf einen Blick sichtbar – samt der anfallenden Kosten. Das digitale Tool schafft also praktischen Überblick, eine leichtere Planung und mehr Kostentransparenz.

Wie genau funktioniert das?

René Trageser: Wir fotografieren die Liegenschaften mit einer Drohne aus der Luft und erfassen sie mit ihren geografischen Koordinaten und Flächenangaben in unserem digitalen Pflagetagebuch. Die entsprechenden Daten verknüpfen wir mit einer Karte, die alle Flächen visualisiert. Neben Grün- und Grauf Flächen gehören dazu auch Objekte wie Gehölze, Bäume, Spielgeräte, Mülltonnenstellplätze sowie Auto- und Fahrradparkplätze. Das schafft bereits jede Menge Struktur. Und im zweiten Schritt hinterlegen wir alle zugehörigen Pflegearbeiten im System.



Neben Gehölzen, Bäumen, Mülltonnenstellplätzen etc. werden auch Spielplätze im digitalen Pflagetagebuch erfasst. Foto: WISAG, Presse | Facility | WISAG

Lesen Sie auch [„WISAG Facility Service schließt Geschäftsjahr 2020 mit leichtem Umsatzplus ab“](#)

Und die kann man dann aktuell verfolgen?

René Trageser: Ja genau. Der große Vorteil: Die Anwender können den Pflegestatus ihrer Grünflächen und einzelner Objekte jederzeit online abrufen. Und das quasi in Echtzeit. Wann muss zum Beispiel eine Hecke geschnitten werden? Ist die TÜV-Prüfung für die Spielplatzschaukel fällig? Man behält die verschiedenen Themen automatisch im Blick und kann sie bedarfsgerecht steuern.

Wer sind denn die Anwender, sprich für wen lohnt sich das Tool am meisten?

René Trageser: Wer viele Wohnungen zu verwalten hat, in mehreren Liegenschaften mit entsprechend vielen verschiedenen Freiflächen, der profitiert am meisten von unserem digitalen Service. Denn genau hier ist die komplette Übersicht nicht nur komfortabel und bietet mehr Planungssicherheit, sondern hier kommt auch der wirtschaftliche Aspekt ins Spiel.

Hilft das digitale Pflagetagebuch, Kosten einzusparen?

René Trageser: Die Pflegeaufgaben können durch das digitale Management konsequenter erfüllt werden, so dass weniger Kosten durch ungewünschte Verzögerungen anfallen. Und die Software erleichtert tatsächlich den Verwaltungsaufwand der Betriebskostenabrechnung erheblich. Denn das System bietet die Möglichkeit,

per Knopfdruck die Kosten für jede einzelne Wohneinheit abzurechnen.

Wie sieht es aus mit dem Thema Rechtssicherheit in Liegenschaften?

René Trageser: Ein interessanter Punkt. Die Dokumentation der Verkehrssicherungspflicht sowohl beim Baumbestand als auch bei Spielplätzen oder Gehwegen ist direkt im digitalen Pflanztagebuch angelegt. Sie kann im Falle eines Rechtsverfahrens uneingeschränkt nachgewiesen werden. Das ist eine wichtige Absicherung für Wohnungsunternehmen, die im Zweifelsfall auch vor hohen Kosten schützen kann.

Welche Bedeutung hat Freiflächenmanagement generell – auch mit Blick auf alle Stakeholder?

René Trageser: Neben Effizienz und Transparenz auf Seiten der Eigentümer oder Verwalter kommt selbstverständlich die konkrete Wirkung eines ganzheitlichen Freiflächenmanagements hinzu: eine gepflegtere und sichere Anlage, die auch von ihrer Flächenausstattung her – zum Beispiel durch moderne Fahrradabstellanlagen – auf der Höhe der Zeit bleibt, die in ihrer Attraktivität die Mieterinnen und Mieter oder Investoren überzeugt, neue anlockt – und natürlich auch den Wert der Liegenschaft sichern oder steigern kann.

Herr Trageser, vielen Dank für das Gespräch!



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**