

Betriebskostenaktuell jetzt in Kooperation mit *Wohnungswirtschaft heute.*

Alles rund um die Wohnkosten

Fakten und Lösungen für Profis

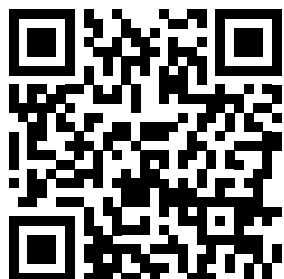


Gerd Warda, Chefredakteur
Wohnungswirtschaft.heute

Liebe Leserin, lieber Leser, die Betriebskosten, oder gleich die Wohnkosten, sind für Mieter, aber auch für Vermieter von großer Bedeutung. Gerade jetzt, wo bezahlbares Bauen und bezahlbares Wohnen ganz oben auf der Agenda steht. Betriebskosten sind bei der nachhaltigen Wohnungswirtschaft Thema Nr. 1.

Deshalb freue ich mich besonders, dass wir von *Wohnungswirtschaft heute*. Ihnen zukünftig *Betriebskosten aktuell Alles rund um die Wohnkosten*, seit Oktober 2003 herausgegeben vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., regelmäßig in enger Kooperation mit dem Verband zur Verfügung stellen dürfen.

Betriebskosten aktuell Alles rund um die Wohnkosten wird vier Mal pro Jahr als Teil unserer *Wohnungswirtschaft heute*. erscheinen. Bei wichtigen Entscheidungen rund um die Betriebskosten sind auch zusätzliche Ausgaben möglich. Die redaktionelle Verantwortlichkeit liegt bei Peter Hitpaß (siehe Impressum links). Damit Sie keine Ausgabe verpassen, melden Sie sich zum kostenfreien Newsletter unter www.wohnungswirtschaft-heute.de an.



Impressum

Betriebskosten aktuell / alles
rund um die Wohnkosten

Herausgeber:

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
e.V.

Verantwortlich:

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

Heizen und Kühlen
[Wärmepumpen dominieren im Neubau -
Zwei Drittel aller Neubauten klimafreundlich
beheizt](#)
Seite 2

Arbeitskreis Geislinger Konvention
[Arbeitskreis beschließt Ermittlung und
Bilanzierung von Treibhausgas-Emissionen](#)
Seite 3

Peter Kay – Aufgespießt
[Klimaschutz – aber richtig!](#)
Seite 4

Müllgebührenranking
[Kommunen können spürbar zu niedrigeren
Wohnkosten beitragen](#)
Seite 5

Arbeitskreis Geislinger Konvention
[Grundsteuern analysiert - Noch immer
Ost-West-Gefälle](#)
Seite 6

Energieeffizienz-Richtlinie
[Novellierung der Heizkostenverordnung
nötig - Mehr Informationen aber auch mehr
Kosten](#)
Seite 7

Datenschutz-Grundverordnung und
Betriebskostenabrechnung
[Keine tiefgreifenden Auswirkungen auf
Betriebskostenrecht](#)
Seite 8

Das interessante Urteil
[Belegensicht durch Vorlage gescannter
Originale zulässig](#)
Seite 9

Heizen und Kühlen

Wärmepumpen dominieren im Neubau – Zwei Drittel aller Neubauten klimafreundlich beheizt

66,6 % der im Jahr 2018 neu errichteten Wohngebäude werden mit erneuerbaren Energien beheizt. In fast der Hälfte (47,2 %) der insgesamt 107 200 neuen Wohngebäude waren erneuerbare Energien die primäre, also die überwiegend eingesetzte Energiequelle.



Pirna. Haus aus den 1920ern. Wärmepumpe mit dezentraler Warmwasserbereitung – 11 Wärmepumpen, 11x Förderung. So geht es. Neun Erdsonden versorgen über einen Kältepufferspeicher im zentralen Heizungsraum elf Wärmepumpen mit integrierter Warmwasserbereitung in den einzelnen Wohnungen. Energiekosten (Heizen und Warmwasser pro Jahr und Wohnung) 350-500 Euro. Foto: B. Rechenbach

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) in Wiesbaden weiter mitteilt, haben die erneuerbaren Energien damit erstmals Gas von Platz 1 bei den primären Energiequellen für das Heizen verdrängt. Gas wurde 2018 nur noch in 43,0 % der Wohnungsneubauten als primäre Energiequelle eingesetzt. 2017 hatte der Anteil von Gas noch 47,4 % betragen, gefolgt von den erneuerbaren Energien mit 43,3 %. Die übrigen Energiequellen (unter anderem Fernwärme, Öl und Strom) erreichten 2018 zusammen 9,8 % (2017: 9,3 %).

Wärme aus der Luft oder dem Wasser

Werden Wohnungsneubauten primär mit erneuerbaren Energien beheizt, so geschieht dies vor allem mit Umweltthermieanlagen (Wärmepumpe, 71,1 %), die entziehen, oder Geothermieanlagen (16,1 %), die Wärme im Erdinnern nutzen. Wird in neuen Wohngebäuden eine sekundäre Energiequelle eingesetzt, werden bevorzugt die erneuerbaren Energieträger Solarthermie (15,1 %) und Holz (14,7 %) genutzt. Zu den erneuerbaren Energien zählen Geothermie, Umweltthermie, Solarthermie, Holz, Biogas/Biomethan sowie sonstige Biomasse. Zu den konventionellen Energien zählen Öl, Gas und Strom. Fernwärme stellt eine weitere Energiequelle dar.

Arbeitskreis Geislinger Konvention Arbeitskreis beschließt Ermittlung und Bilanzierung von Treibhausgas-Emissionen

Am 30. September 2019 trafen sich die Mitglieder des Arbeitskreises Geislinger Konvention zu ihrer Herbstsitzung in Ulm. Eingeladen hatte die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (UWS). Die Teilnehmer fassten den Beschluss, zukünftig Treibhausgas-Emissionen zu ermitteln und zu bilanzieren. Auslöser dafür sind die Ergebnisse des Klimakabinetts der Bundesregierung vom 29. September 2019 hinsichtlich der Änderungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und der CO₂ Bepreisung.



Mitglieder des Arbeitskreis Geislinger Konvention bei seiner Herbstsitzung in Ulm. Foto: VNW Dr. Peter Hitpaß, Schwerin

Der Klimawandel und seine unabsehbaren Folgen für Umwelt und Gesellschaft werden durch den Eintrag von Treibhausgasen in die Atmosphäre immer weiter verstärkt. Im Rahmen des betrieblichen Umweltschutzes ist es daher wichtig, den Verbrauch fossiler Energien insbesondere für die Wohnungsbestände, aber auch in der Verwaltung, sowie den daraus resultierenden Ausstoß klima-relevanter Gase zu kennen, damit auf Basis der aktuellen Werte Ziele und Optimierungspotenziale erarbeitet werden können, um die Emissionen zu senken und den Einsatz erneuerbarer Energien zu erhöhen. Für die in der Politik derzeit diskutierte Bepreisung von Treibhausgasen kann die Geislinger Konvention die Grundlage für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft liefern. Erste Ergebnisse wird der Arbeitskreis im Frühjahr 2020 vorstellen.

Für Transparenz bei den Betriebskosten sind interne und externe Vergleichsmethoden wichtig, insbesondere für den externen Vergleich ist eine Vereinheitlichung von Kostenarten, Gebäudestrukturen und Berechnungsmethoden unerlässlich. 4 Millionen Wohneinheiten werden heute bundesweit von den Eigentümern einem Betriebskosten-Benchmarking auf der Grundlage der „Geislinger Konvention“ unterzogen.

Dr. Peter Hitpaß

[Zur Website](#)

Der **Arbeitskreis Geislinger Konvention** ist das „Normierungsgremium“ für das Betriebskostenbenchmarking auf Basis der Geislinger Konvention.

Die **Geislinger Konvention** ist eine seit über 20 Jahren bundesweit gültige Vereinbarung zwischen Verbänden, Wohnungsunternehmen, Benchmarking-Dienstleistern und der Hochschule für Wirtschaft u. Umwelt Nürtingen-Geislingen sowie der Wohncom GmbH München/Berlin. In ihr sind die Strukturen für ein externes Benchmarkingverfahren für wohnungswirtschaftliche Betriebskosten festgeschrieben.

Aufgespiesst Klimaschutz - Aber richtig! Die Kolumne von Peter Kay

Noch wissen wir nicht, was die Grundsteuerreform für unsere Portemonnaies bedeutet. Dass die Wohnkostenbelastung für sehr viele Haushalte steigen wird, dürfte nach den jüngsten Einlassungen des Bundesfinanzministers jedoch klar sein. **Da droht schon die nächste „Steuer-Keule“.**

Nachdem die Bundesregierung mit ihren selbst gesteckten Klimaschutzzielen (wieder einmal) zu scheitern droht, die Europawahlen zumindest in Deutschland den Klimaschutz als dominierendes Thema hatten und die „Fridays-for-future-Demonstrationen“ außerparlamentarischen Druck erzeugen, kommt die Regierungskoalition beim Thema „Verringerung der CO₂-Emissionen“ immer stärker in Zugzwang. Dabei gerät eine CO₂-Steuer zunehmend in den Fokus der Debatte. Jetzt haben sogar Sozialverbände und Gewerkschaften die Einführung einer CO₂-Steuer gefordert.

Selbstverständlich „sozial ausgewogen“ und „ohne das Gesamtsteueraufkommen zu erhöhen“. **Ist das schwer durchschaubare Strategie oder einfach nur naiv?** Um Mehrbelastungen der Verbraucher zu vermeiden, fordern sie, dass bestehende Abgaben, Umlagen und Entgelte auf Strom gesenkt werden sollen. **Die Einführung einer Steuer hat aber noch nie zu einer nachhaltigen Entlastung der Bürger, geschweige denn zu einer Beibehaltung oder gar Reduzierung des Gesamtsteueraufkommens geführt.**

Am Ende zahlen die meisten drauf, was insbesondere Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen trifft. Nur mit einer neuen Steuer wird man der komplexen Aufgabe „Klimaschutz“ nicht gerecht! **Bevor diese kommt, müssten zunächst alle Hindernisse für die Nutzung erneuerbarer Energien in den Wohnquartieren beseitigt, alle Bremsen für die dezentrale Energieversorgung in den Quartieren gelöst und eine Investitionszulage für die energetische Gebäudesanierung eingeführt werden.**

Die KfW-Förderung sollte auf CO₂-Vermeidung und Endenergieeinsparung ausgerichtet werden. **Erst nach einer solchen Neu-Ausrichtung könnte ein CO₂-Preis ergänzend mit Lenkungswirkung eingesetzt werden.** Dieser müsste in jedem Fall mit einer adäquaten Entlastung der Haushalte – wie z.B. in Schweden – einhergehen. In einem weiteren Schritt könnte über die Einbeziehung der bisherigen Non-ETS-Sektoren Gebäude, Verkehr und Landwirtschaft in den CO₂-Emissionshandel nachgedacht werden, der bei z.Z. allerdings noch wenig ambitionierter Zielsetzung erste Erfolge zeigt. So könnte Klimaschutz funktionieren!

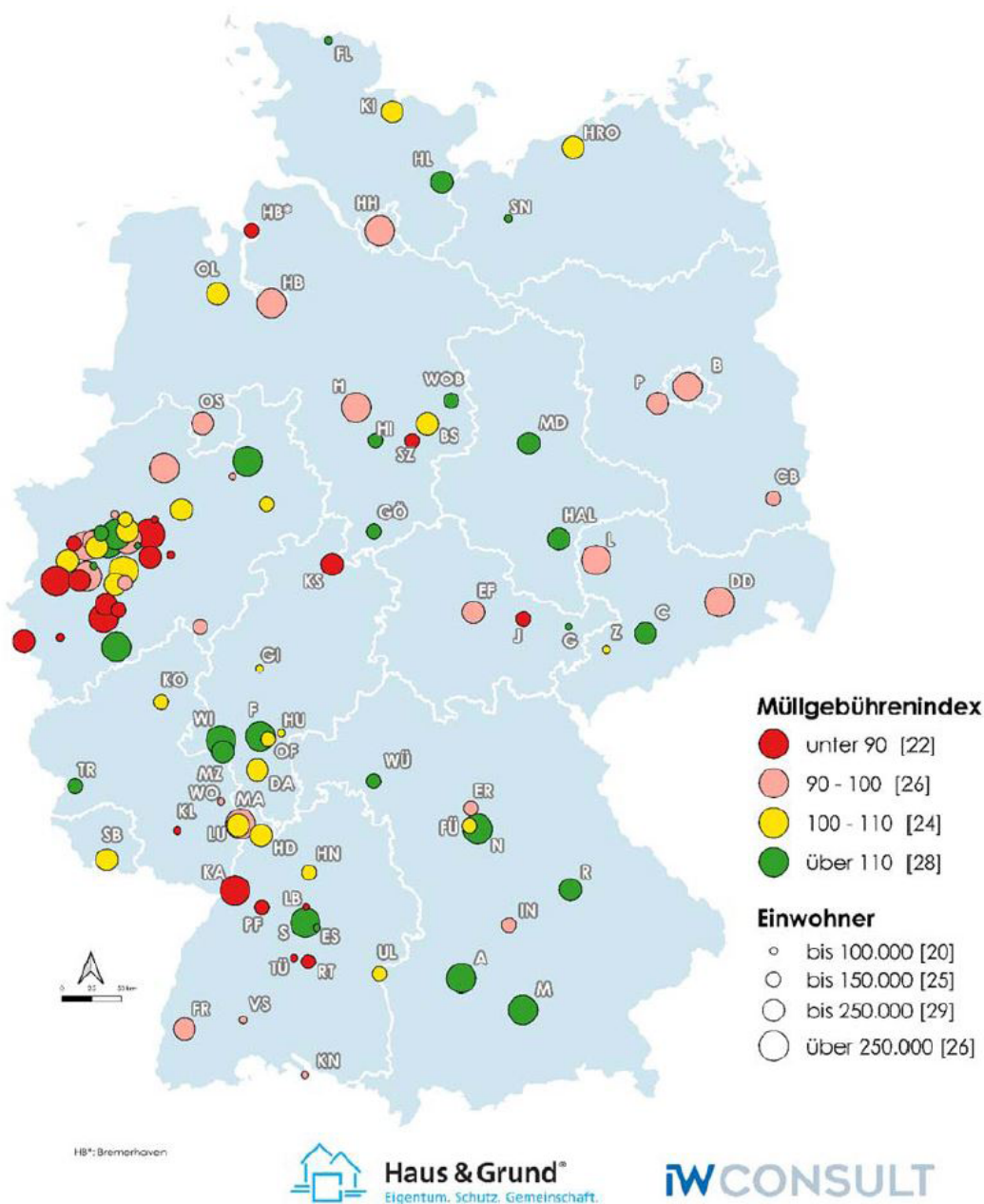
Peter Kay



Peter Kay ist im Vorstand der Hamburger Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Müllgebührenranking Kommunen können spürbar zu niedrigeren Wohnkosten beitragen

Die Kosten für die Müllabfuhr müssen nicht hoch sein, sind es aber in vielen deutschen Städten. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie, die der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland am 5. Juni 2019 in Berlin vorgestellt hat.



In der Studie, die das Institut der deutschen Wirtschaft Köln im Auftrag von Haus & Grund Deutschland erstellt hat, werden die Kosten der Müllabfuhr für eine vierköpfige Familie unter Berücksichtigung des Abholrhythmus und des Serviceumfangs miteinander verglichen.

In Flensburg zahlt unsere Familie für einen 14-tägigen Vollservice 130,20 Euro. In Leverkusen zahlt sie für einen 14-tägigen Teilservice 562,16 Euro. Das sind über 430 Euro jedes Jahr mehr.



Lesen Sie auch die komplette Studie als PDF. **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild

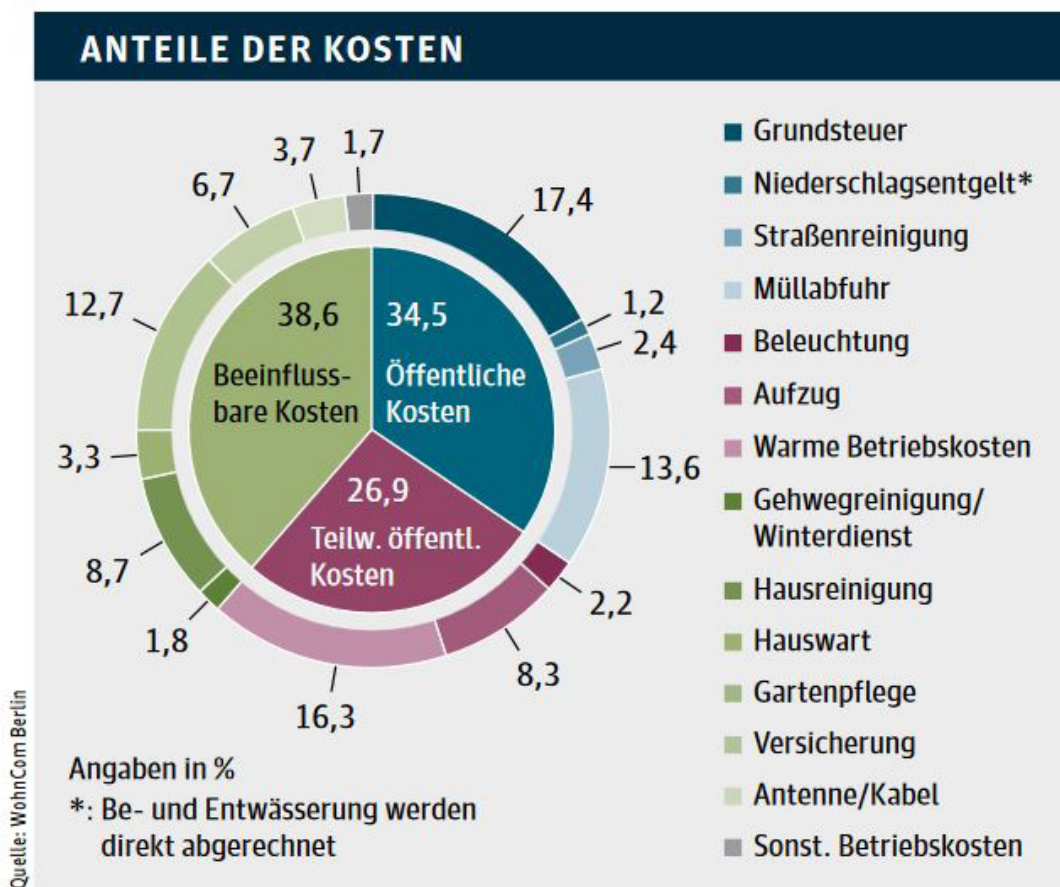
Preisgünstigste Städte sind: 1. Flensburg 2. Nürnberg 3. Magdeburg

Die teuersten Städte sind: 98. Bergisch-Gladbach 99. Moers 100. Leverkusen

Im VNM-Verbandsgebiet belegen Schwerin Platz 6, Kiel Platz 34 (beide eher preisgünstig) und Hamburg Platz 61 (eher teurer).

Arbeitskreis Geislinger Konvention Grundsteuern analysiert - Noch immer Ost-West-Gefälle

Vor dem Hintergrund der beschlossenen Grundsteuerreform hat der Arbeitskreis Geislinger Konvention mit Unterstützung der Betriebskosten-Benchmarking-Plattformen der WohnCom GmbH und der IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH die in Deutschland abgerechneten Grundsteuern analysiert. Ein zusätzlicher Abgleich erfolgte mit den Daten der 22. Betriebskostenstudie des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).



Im Ergebnis wurden Mietern in den westlichen Bundesländern im Jahr 2017 zwischen 17 und 27 Cent je Quadratmeter Wohnfläche monatlich für die Grundsteuer berechnet. In den östlichen Bundesländern waren das zwischen 15 und 17 Cent. Bei einer 65 Quadratmeter großen Wohnung sind das zwischen 11,05 und 17,55 Euro monatlich im Westen und zwischen 9,75 und 11,05 Euro im Osten.

Schon jetzt ist die Grundsteuer vielfach die Nummer eins im Ranking der kalten Betriebskosten. Die Experten gehen davon aus, dass sich daran auch nach der Grundsteuerreform nichts ändern wird, im Gegenteil, diese Position wird sich verfestigen. Da die Grundsteuerhöhe vermierterseits nicht zu beeinflussen ist, empfehlen sie, das Augenmerk noch intensiver auf die beeinflussbaren Betriebskosten zu richten. Ein aktives Betriebskostenmanagement gestützt auf ein Betriebskosten-Benchmarking nach Geislinger Konvention ist für die Experten der richtige Weg hierfür.

Energieeffizienz-Richtlinie

Novellierung der Heizkostenverordnung nötig – Mehr Informationen aber auch mehr Kosten

Die am 25. Dezember 2018 in Kraft getretene EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) verpflichtet die Mitgliedsstaaten, die EED-Vorgaben bis zum 25. Oktober 2020 in nationales Recht umzusetzen. Betroffen hiervon wird insbesondere die Heizkostenverordnung (HeizKV) sein. Diese will das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) novellieren, wenn das Gebäudeenergiegesetz (GEG) als Ermächtigungsgrundlage für die HeizKV verabschiedet ist. Der entsprechende Gesetzentwurf befindet sich noch in der politischen Abstimmung.



Ein neues Zeitalter der Digitalisierung von Immobilien beginnt: Das Smart Meter Gateway (SMGW) der Power Plus Communications AG (PPC) hat die Common Criteria-Zertifizierung des Bundesamtes für Sicherheit in der Informations-technik (BSI) erhalten. Foto: Noventic

Fernablesbar

Die EED definiert u.a. Anforderungen an die Fernablesbarkeit von Zählern und Heizkostenverteilern für die Wärme-, Kälte- und Trinkwasserversorgung. Damit soll eine kosteneffiziente, häufige Bereitstellung von Verbrauchsinformationen sichergestellt werden. Als „r“ gelten Lösungen, bei denen kein Zugang zu den einzelnen Wohnungen erforderlich ist.

Nach dem 25. Oktober 2020 neu installierte Zähler und Heizkostenverteiler müssen fernablesbar sein, wenn dieses technisch machbar und kosteneffizient ist. Die Bedingungen hierfür werden in der novellierten HeizKV festgelegt werden. Bis zum 1. Januar 2027 müssen danach bereits installierte nicht fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden.

Auch hier gilt das Gebot der Kosteneffizienz. Ob es z.B. kosteneffizient ist, Geräte innerhalb eines laufenden Vertrages nachzurüsten oder zu ersetzen, muss noch im Rahmen der Novellierung der HeizKV diskutiert werden.

Die EED sieht auch unterjährige Verbrauchs- und Abrechnungsinformationen der Mieter vor. Sind fernablesbare Zähler oder Verteiler installiert, sollen die Mieter ab dem 25. Oktober 2020 zweimal jährlich eine entsprechende Information erhalten.

Neue Kosten

Angesichts der technischen Entwicklung ist dieses nach Auffassung des LG Berlin grundsätzlich nicht zu beanstanden. Darüber hinaus waren auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Übereinstimmung der vorgelegten Kopien mit den maßgeblichen Originalen zweifelhaft sein könnte. Das LG Berlin trägt mit seiner Entscheidung der technischen Entwicklung Rechnung und macht so auch unter rechtlichen Aspekten den Weg zu mehr Digitalisierung in der Hausbewirtschaftung frei.

Datenschutz-Grundverordnung/Betriebskostenabrechnung Keine tiefgreifenden Auswirkungen auf Betriebskostenrecht

Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist nach Artikel 6 der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erlaubt, wenn die Verarbeitung aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Grundlage sowie aufgrund eines „berechtigten Interesses“ z.B. des Vermieters erfolgt. Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist demnach immer dann zulässig, wenn sie zur Wahrung der Interessen des Verantwortlichen (Vermieter) oder eines Dritten erforderlich ist und schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht überwiegen.



Die Sicherung der Daten gehört in Profihand. Grafik:Aareon

Einzelverbrauchsdaten von Mietern personenbezogene Daten

Im Bereich der Betriebskosten sind Einzelverbrauchsdaten von Mietern personenbezogene Daten. Sie lassen Rückschlüsse auf das Verbrauchsverhalten einzelner Mieter zu. Da der Vermieter zur Verarbeitung dieser Daten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verpflichtet und dieses mietvertraglich vereinbart ist, kann der Mieter der Verarbeitung seiner Daten zu diesem Zweck nicht widersprechen. Das gilt auch für die Weitergabe der erforderlichen Daten an einen Dienstleister zur Erstellung der Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung. Eine gesonderte Einwilligung des Mieters hierfür ist nicht erforderlich, da der Vermieter ohne Einschaltung eines Dienstleisters in vielen Fällen seine gesetzlichen und vertraglichen Abrechnungspflichten nicht erfüllen könnte. Deshalb dient die Weitergabe der Daten an einen Dienstleister der Wahrung berechtigter Interessen des Vermieters, sodass das Interesse des Mieters an einer Nicht-Weitergabe nachrangig ist (Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DS-GVO).

Das BGH-Urteil

Die Frage, ob dem Mieter bei der Heiz-oder Betriebskostenabrechnung ein Einsichtsrecht in die Abrechnungen anderer Mieter zusteht oder datenschutzrechtliche Aspekte dem entgegenstehen, hat der BGH mit Urteil vom 7. Februar 2018 – VIII ZR 189/17 – entschieden. Danach kann ein Mieter im Rahmen der Belegeinsicht vom Vermieter auch die Einsichtnahme in die Einzelverbrauchsdaten anderer Mieter des gemeinsam versorgten Objektes verlangen. Auch der Zutritt zur Wohnung durch den Vermieter oder ein beauftragtes Ableseunternehmen, um die Verbräuche der Heizkostenverteiler oder der Wasserzähler abzulesen, bedarf keiner datenschutzrechtlichen Einwilligung des Mieters (Art. 4 Nr. 8 und Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DS-GVO).

Fazit: Weder DS-GVO noch das ebenfalls im Mai 2018 novellierte Bundesdatenschutzgesetz haben derzeit tiefgreifende praktische Auswirkungen auf das Betriebskostenrecht.

Das interessante Urteil Belegeinsicht durch Vorlage gescannter Originale zulässig

Führt der Vermieter ein papierloses Büro dergestalt, dass er Originalunterlagen regelmäßig einscannet und diese nach drei Monaten vernichtet werden, ist es, sofern der Mieter keine Zweifel an der Übereinstimmung mit den Originalen aufzeigen kann, grundsätzlich ausreichend, wenn der Vermieter bei der Belegeinsicht Ausdrucke der Belege vorlegt. Das hat das **LG Berlin mit Urteil vom 30. Oktober 2018 – 63 S 192/17** – entschieden (DAS GRUNDEIGENTUM 2019, S. 857).



Foto: Gerd Warda

Originalbelege regelmäßig einscannet

Danach hat der Mieter keinen Anspruch auf Vorlage von Originalbelegen bei der Belegeinsicht zur Überprüfung seiner Betriebskostenabrechnung. Legt der Vermieter nachvollziehbar dar, dass er im Wesentlichen ein papierloses Büro führt und die, um sie nach drei Monaten zu vernichten, muss sich der Belegeinsichtnehmende Mieter mit der Vorlage der gescannten Belege zufrieden geben.

Frei für die Digitalisierung

Angesichts der technischen Entwicklung ist dieses nach Auffassung des LG Berlin grundsätzlich nicht zu beanstanden. Darüber hinaus waren auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Übereinstimmung der vorgelegten Kopien mit den maßgeblichen Originalen zweifelhaft sein könnte. Das LG Berlin trägt mit seiner Entscheidung der technischen Entwicklung Rechnung und macht so auch unter rechtlichen Aspekten den Weg zu mehr Digitalisierung in der Hausbewirtschaftung frei.

DAS

BLU

ME

BUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

*Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch



**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN