

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:

[Streitfall Mietpreisbremse](#)

Seite 2

Energiepreise

[Corona hat die Energiepreise fallen lassen.
Wie können Wohnungsunternehmen die
Vorteile nutzen, Herr Streng?](#)

Seite 3

Heizkostenabrechnung

[Was Liegenschaftsdaten der Heizung](#)

[„erzählen“ können](#)

Seite 6

CO₂-Bepreisung

[Bundeskabinett beschließt höheren CO₂-
Preis](#)

Seite 7

Preisvergleich

[Verbraucher-Vergleichsportale sollen
transparenter werden. Oder: Vergleich macht
reich \(aber nur die Vergleichsportale\)](#)

Seite 10

Energieerzeugung

[Kraft-Wärme-Kopplung in der Wohnungs-
wirtschaft sinnvoll einsetzen – Leitfaden mit
vielen Beispielen zum Download](#)

Seite 11

Strompreisentwicklung

[Strom auf dem Land meist teurer als in der
Stadt geworden](#)

Seite 13

Das interessante Urteil

[BGH: Betriebskostenabrechnung bei
Großwohnanlagen: „Fläche“ bedarf
keiner Erläuterung](#)

Seite 15

Energiepreise

[Haushalte zahlen weniger für Gas - auch
Strompreis teilweise gesunken](#)

Seite 17

Stromrechnung

[Eon: Kein Preisschock durch Homeoffice -
Warnung vor hoher EEG-Umlage – deshalb
bei 5 % deckeln](#)

Seite 19

Erneuerbare Energien

[Dena fordert Absenkung der \(EEG\) Öko-
strom-Umlage auf null](#)

Seite 20

Kommentar von VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner

Streitfall Mietpreisbremse



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

Liebe Leserinnen und Leser,

Steigende Mieten bereiten den Bürgern vieler Städte Sorgen. Doch eine von den Ländern verordnete Mietpreisbremse ist – wie verschiedene Gerichtsurteile der jüngeren Vergangenheit zeigen – oftmals ein rechtlich umstrittenes Mittel.

In **Hamburg hat die Evaluation der „alten“ Mietpreisbremse** zudem ergeben, dass diese **nahezu wirkungslos geblieben** ist und zum Teil sogar **zur Erhöhung statt zur Senkung der Mieten geführt hat**. Hamburgs neuer rot-grüner Senat hat nun als eine der ersten Maßnahmen im Bereich Stadtentwicklung die flächendeckende Mietpreisbremse für weitere fünf Jahre verlängert.

Das Problem: Diese Maßnahme schafft nicht eine einzige neue Wohnung und ist Augenwischerei. Die Wohnungsunternehmen wiederum werden mit zusätzlichem bürokratischem Aufwand belastet.

Der VNW steht seit Jahren der **Mietpreisbremse kritisch** gegenüber. Daran hat sich nichts geändert. **In Schleswig-Holstein war die Regelung** – auch dank unserer Überzeugungsarbeit – im vergangenen Jahr **abgeschafft** worden. In Hamburg wiederum hätte es der **Neuaufgabe** der Mietpreisbremse **gar nicht bedurft**. Schließlich sind die **Wohnungsbaupolitik des Senats** und die gute Zusammenarbeit im **Bündnis für das Wohnen** enorm erfolgreich.

Seit 2011 wurden in Hamburg **mehr als 55.000 Wohnungen** errichtet. Allein die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften übergaben **seit 2016** mehr als **7500 bezahlbare Wohnungen**. Die **monatliche Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter** liegt bei VNW-Unternehmen **bei 6,82 Euro**. Gegenüber dem Jahr 2018 ist das ein **Anstieg um 0,5 Prozent**. Das sind lediglich rund **drei Cent pro Quadratmeter**. Mehrere renommierte Forschungsinstitute haben zudem errechnet, dass die **durchschnittlichen Mietsteigerungen in ganz Hamburg** in den vergangenen beiden Jahren **unter der allgemeinen Preissteigerungsrate lagen**.

Der **Senat bremst** also, obwohl es eigentlich gar nichts zu bremsen gibt. Und warum macht er es dennoch? Weil „Mietpreisbremse“ politisch viel zu gut klingt. Doch das Ganze ist viel eher **politischer Populismus als pragmatische Politik**. Dabei haben **SPD und Grüne** das eigentlich gar nicht nötig. So wollen sie die Voraussetzungen dafür schaffen, dass auch **in den kommenden fünf Jahren jährlich bis zu 10.000 Wohnungen** errichtet werden. Und das ist genau **das Feld, auf dem sich die Politik engagieren muss**, wenn sie erfolgreich sein will. Vor diesem Hintergrund ist die **Mietpreisbremse nichts als Aktionismus**. Sie nutzt nichts, aber sie schadet auch nicht wirklich.

Andreas Breitner

Energiepreise

Corona hat die Energiepreise fallen lassen. Wie können Wohnungsunternehmen die Vorteile nutzen, Herr Streng?

Die Krise hat bislang nur wenig Positives hervorgebracht. Die Umsätze vieler Unternehmen brechen ein, die Arbeitslosenquote steigt und täglich folgen Berichte über Firmenpleiten. Auf den Preistafeln der Tankstellen jedoch, ist ein positiver Effekt für die Kunden zu beobachten. Andere Energieträger, wie Kohle, Strom und Erdgas haben sich ebenfalls verbilligt. Betriebskosten Aktuell hat beim Energie-Experten Hansa Energie Service GmbH & Co. KG (HES) zu den Hintergründen und Möglichkeiten nachgefragt.

Gaspreisverlauf der letzten 8 Jahre an der Energiebörse EEX in Leipzig
- zurzeit bestehen historische Tiefstände -



Herr Streng, mit Ihrem HES-Team beraten Sie seit Jahren erfolgreich Immobilien-Unternehmen bei der Energiestrategie. Wie schätzen Sie die aktuelle Preissituation bei der Energieversorgung ein?

Stefan Streng: Bereits vor Corona sank der Gaspreis wegen der milden Temperaturen. Volle Gasspeicher und zusätzliche Volumina am Weltmarkt, z. B. durch Flüssiggas aus Nordamerika erhöhten das Angebot. Weniger Verbrauch und große Gasmengen haben sinkende Preise zur Folge. Der Verbrauch ist durch den Shutdown weiter drastisch gesunken, was zu weiteren Energiepreissenkungen am Großhandelsmarkt geführt hat.

Das sind gute Nachrichten. Günstige Energiepreise beim Gas und Strom reduzieren die Betriebskosten und entlasten dadurch unsere Mitglieder und Mieter.

Das ist im Prinzip richtig. Die Preissenkungen kommen jedoch oft bei den Wohnungsunternehmen nicht an. Das liegt daran, weil die Vertriebsbereiche der Energieversorger in ihren Zielvereinbarungen gezwungen sind, die Vertriebsmargen zu entwickeln.

Welche Möglichkeiten haben Unternehmen, um an der zurzeit sehr günstigen Energiepreis-Situation zu partizipieren?

Stefan Streng: Eine Ausschreibung mit mindestens fünf Energieanbietern sorgt für einen ausreichenden Wettbewerb. Das führt im Ergebnis dazu, dass bestmögliche Preise und Serviceleistungen erzielt werden. In einem individuell verhandelten Energieliefervertrag kann der Energiepreis bis Ende 2024 fixiert werden, um für längere Zeit eine Preissicherung zu erreichen.

DIE PROBLEMLÖSER- SCHMIEDE

NEU

BACHELOR OF
SCIENCE ENERGIE-
MANAGEMENT
GEBÄUDE UND
QUARTIERE



EBZ Business
School

University of Applied Sciences

Mit dem neuen **Wirtschaftsingenieur-Bachelor** technische und wirtschaftliche Kompetenzen aufbauen. Energiemanagement für Gebäude und Quartiere – ein Asset für jedes immobilienwirtschaftliche Unternehmen.
www.die-immobilienhochschule.de



Ab Herbst sollen die Gaspreise wieder steigen. So sollte man jetzt die Lieferverträge neu ausschreiben, um die günstigen Preise sichern, rät Stefan Strenge (Mitte). Foto: HES

Ist für die Wohnungsgesellschaft ein Wechsel des Energielieferanten zwingend erforderlich, um Preis- und Servicevorteile zu erreichen?

Stefan Strenge: Nein. In der Praxis beobachten wir häufiger, dass ein Wechsel des aktuellen Energielieferanten nicht immer erforderlich ist. Bestandslieferanten wissen in der Regel, dass sie bei einer professionell umgesetzten Ausschreibung, alle Anstrengungen unternehmen müssen, um den Kunden zu behalten. Das wirkt sich deutlich bei der Preisstellung und den Serviceleistungen aus. In solchen Fällen bekommt das Wohnungsunternehmen alle Vorteile und ein Anbieterwechsel ist überflüssig.

Wie groß sind die Einsparmöglichkeiten?

Stefan Strenge: Die Einsparung ist von der aktuellen Preissituation abhängig. Diese ist anhand der letzten Jahresabrechnungen zu analysieren. Wir erzielen aktuell bei Gas-Ausschreibungen für unsere Kunden Einsparungen in Höhe von 20 – 55 % beim Energiepreis, gerechnet ohne Abgaben, Steuern und Netzentgelte.

Welche Vorteile ergeben sich für die Verwaltung bei den Service-Leistungen?

Stefan Strenge: Das hängt ebenfalls von der Ist-Situation und der zukünftigen Digitalisierungsstrategie ab. Zum Beispiel erwirkt die Umsetzung einer elektronischen Rechnungslegung eine Entlastung der Verwaltung und erhöht die Wertschöpfung.

Wie lautet Ihre Handlungsempfehlung für die Umsetzung?

Stefan Strenge: Auf Basis der Ist-Analyse sind zunächst die Anforderungen und Ziele der Ausschreibung zu formulieren. Für einen ausreichenden Wettbewerb empfehlen wir mindestens fünf Energie-Anbieter. Wenn ein Energieberater mit der Umsetzung beauftragt wird, ist darauf zu achten, dass Fachkompetenz, gute Referenzen und Unabhängigkeit von Energieunternehmen gewährleistet sind.

Aufgrund der steigenden Komplexität durch die vom Gesetzgeber vorgegebene Energiewende, werden vertiefte energiewirtschaftliche Fachkenntnisse benötigt.

Bei Beratern, die die Berücksichtigung des Bestandslieferanten oder Kundenvorschläge zu Energieunternehmen ablehnen, ist aufgrund der fragwürdigen Neutralität Vorsicht geboten.

Nach Einschätzung unserer Analysten ist ab Q4 wieder mit Preisanstiegen zu rechnen. Die Umsetzung der Energie-Ausschreibung sollte deshalb insbesondere beim Erdgas bis Herbst 2020 erfolgen. Auch wenn die Energieverträge noch bis 2021 oder 2022 laufen, kann der zurzeit günstige Gaspreis mit einem Liefervertrag bis Ende 2024 gesichert werden.

Vielen Dank für das Gespräch Herr Strenge.

Hansa Energie Service GmbH & Co. KG (HES) berät über 80 Immobilien-Unternehmen aus allen Assetklassen zu Energiethemen bereits anvertraut. Das HES-Team verfügt über tiefgründige energiewirtschaftliche Expertise und Jahrzehnte lange Erfahrungen.

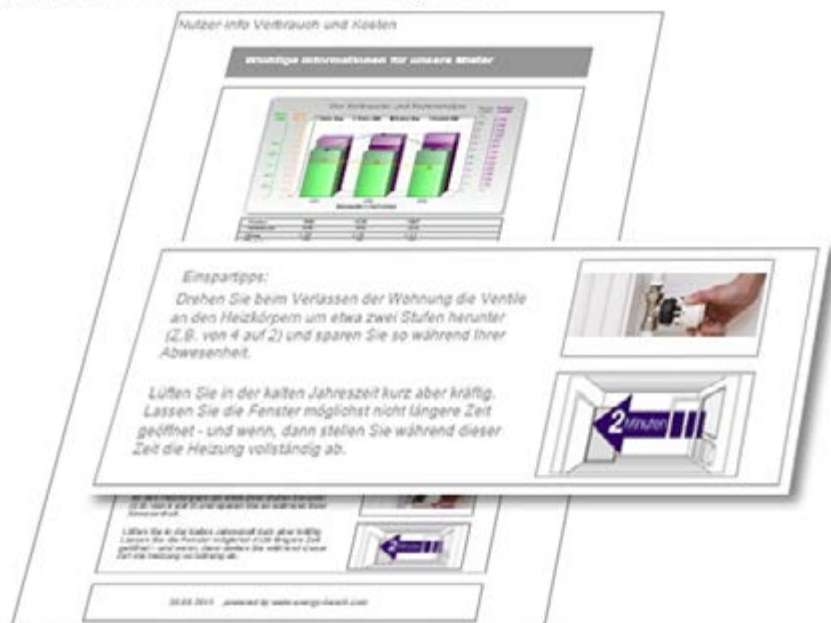
www.hansaenergieservice.de

Heizkostenabrechnung

Von Höcksken aufs Stöcksken und wieder zurück. Was Liegenschaftsdaten der Heizung „erzählen“ können

Daten aus der Heizkostenabrechnung sind eigentlich viel zu schade, um sie nur in der Abrechnung zu belassen. **In den Abrechnungen schlummert nämlich ein interessantes Potential an Informationen**, für die es so manchen Interessenten im Wohnungsunternehmen gibt. Sei es der Verbrauch der Heizungsanlage oder der Anteil des Warmwassers, seien es die **Messdienstkosten** oder der **Energieträger** u.v.m. Nicht nur für die **Abrechner**, auch für die **Controller**, die Techniker, die Abschlussprüfer oder die Unternehmenskommunikation sind die Daten bzw. Auswertungen daraus interessant.

Das Beratungsangebot an Mieter und Selbstnutzende Eigentümer:



Diese Infos stehen als Online-Info für Ihr Mieter-Portal, als PDF-Datei oder als Beilage zur Heizkostenabrechnung (in Papier) zur Verfügung.

Selbst für die **Energieausweise** oder eine **Verbrauchsanalyse** der Mieter sind die **Daten in der Heizkostenabrechnung** gut geeignet.

Leider werden häufig für einzelne Informationsbedürfnisse aus den Abteilungen die Abrechnungen nochmals hervorgeholt und nach eben diesen einzelnen Daten punktuell durchsucht, statt alle Infos permanent in einer Datenbank vorrätig zu halten.

Ein neues Verfahren erlaubt nun, die einmalige Extrahierung aller Informationen aus den Liegenschafts-Abrechnungen und die Aufteilung auf Wirtschaftseinheiten oder sogar Gebäude. Damit wird das „scheinbare“ Wirrwarr aus unterschiedlichen Zuordnungsebenen transparent und nachvollziehbar. Abrechnungen verschiedener Meßdienste und Energieträger (als Basis-Information für die CO₂-Emission) werden vereinheitlicht und alle Daten aus den Abrechnungen jederzeit abrufbar.

Für ein einfaches und preiswertes Anlagen-Monitoring ohne Investitionskosten auf der Basis der Jahresdaten könnte diese Lösung der Start sein.

Reinhard Zehl,

r.zehl@wohncom.de

www.wohncom.de

CO₂-Bepreisung

Bundeskabinett beschließt höheren CO₂-Preis – 8 Cent pro Liter Heizöl und 0,5 Cent pro Kilowattstunde Erdgas

Das Bundeskabinett hat am 20. Mai 2020 zwei zentrale Regelungen zur Umsetzung der Beschlüsse des Vermittlungsausschusses zum Klimaschutzprogramm 2030 auf den Weg gebracht. Bund und Länder hatten sich im Dezember 2019 unter anderem darauf geeinigt, ab 2021 die CO₂-Bepreisung von Brennstoffen zu erhöhen und im Gegenzug die Belastungen für Stromverbraucher und Fernpendler zu begrenzen. Der nationale Emissionshandel startet nun mit einem festen CO₂-Preis von 25 Euro pro Tonne im Jahr 2021. Gleichzeitig hat das Bundeskabinett eine Verordnung beschlossen, damit Einnahmen aus dem nationalen Emissionshandel zur Entlastung der EEG-Umlage eingesetzt werden können.

Verordnung

der Bundesregierung

Verordnung zur Änderung der Erneuerbare-Energien-Verordnung

A. Problem und Ziel

Die Bundesregierung hat mit dem Klimaschutzprogramm 2030 beschlossen, ein nationales Brennstoffemissionshandelssystem einzuführen und die Erlöse aus dieser Bepreisung fossiler Kohlendioxidemissionen auch zugunsten der Bürgerinnen und Bürger und zugunsten der Wirtschaft für eine Senkung der EEG-Umlage ab 1. Januar 2021 zu verwenden.¹⁾ Die entsprechenden Ausgleichsleistungen zur Entlastung beim Strompreis hat die Bundesregierung im Dezember 2019 erhöht.²⁾ Die konkrete Höhe der für die EEG-Umlage zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel wird durch den Haushaltsgesetzgeber festgesetzt. Um Haushaltsmittel jedoch auch im EEG-Ausgleichsmechanismus berücksichtigen zu können, sind Rechtsänderungen erforderlich. Ein Einsatz von Haushaltsmitteln zur Absenkung der EEG-Umlage erfordert technische Anpassungen in der Erneuerbare-Energien-Verordnung (EEV).

Zum Nachlesen: **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und die Verordnung zur Änderung der Erneuerbare-Energien-Verordnung **öffnet sich als Pdf**

Bundesumweltministerin Svenja Schulze: „Die heutigen Beschlüsse zeigen: Es ist möglich, Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit zusammenzubringen. Der höhere CO₂-Preis verteuert fossile Brennstoffe und bringt uns den Klimazielen näher. Die zusätzlichen Einnahmen aus dem nationalen Emissionshandel werden in voller Höhe für die Entlastung von Haushalten und Unternehmen über die Stromrechnung verwendet. Darüber hinaus werden Fernpendler für eine Übergangszeit zusätzlich vor höheren Ausgaben geschützt. Beide Maßnahmen folgen einem klaren Prinzip: Die klimafreundliche Wahl soll auch die richtige Entscheidung für den Geldbeutel sein. Dann werden sich künftig mehr Menschen beim nächsten Autokauf oder beim nächsten Heizungsaustausch für die klimafreundliche Variante entscheiden.“

Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier: „Wir haben heute die rechtlichen Voraussetzungen für eine Entlastung der EEG-Umlage ab dem 1. Januar 2021 auf den Weg gebracht. Das ist eine gute Nachricht für die Bürgerinnen und Bürger und für die Wirtschaft. Bislang finanzieren die Letztverbraucher die gesamten Förderkosten des EEG über den Strompreisbestandteil der EEG-Umlage. Künftig werden wir durch den Einsatz von Haushaltsmitteln die EEG-Umlage entlasten und damit auch den Geldbeutel der Verbraucherinnen und Verbraucher schonen.“

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 Privatfil-
men von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.
Nur auf DVD erhältlich.

[Hier bestellen](#)



Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Brennstoffemissionshandelsgesetzes

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Brennstoffemissionshandelsgesetzes

Zum Nachlesen: **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und der Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Brennstoffemissionshandelsgesetzes **öffnet sich als PDF**

Der nationale Emissionshandel startet nach der Bund-Länder-Einigung nun mit einem fixen CO₂-Preis von 25 Euro pro Tonne im Jahr 2021. Das entspricht brutto 7 Cent pro Liter Benzin, 8 Cent pro Liter Diesel, 8 Cent pro Liter Heizöl und 0,5 Cent pro Kilowattstunde Erdgas. Dieser Preis war ursprünglich erst für das Jahr 2023 vorgesehen. Bis zum Jahr 2025 werden die Zertifikate mit einem auf 55 Euro ansteigenden Festpreis ausgegeben. Ab 2026 wird der Zertifikatspreis dann durch Versteigerungen ermittelt, wobei für 2026 ein Preiskorridor von 55 Euro bis 65 Euro pro Tonne CO₂ vorgegeben ist.

Mit der Änderung der Erneuerbare Energien Verordnung (EEV) schafft das Bundeskabinett zeitgleich die rechtlichen Voraussetzungen, um Einnahmen aus dem Verkauf der Emissionsrechte als Bundeszuschuss zur anteiligen Finanzierung der EEG-Umlage einsetzen zu können. So kann die EEG-Umlage für betroffene Haushalte und Unternehmen entlastet werden. Diese Änderungen bedürfen noch der Zustimmung des Bundestages. Da die Übertragungsnetzbetreiber die EEG-Umlage für das Kalenderjahr 2021 am 15. Oktober 2020 veröffentlichen, ist das Inkrafttreten der Änderungen noch vor diesem Termin im Herbst 2020 geplant. Neben den Änderungen in der EEV entscheiden die Bundesregierung und der Haushaltsgesetzgeber noch in den Haushaltsverfahren über die Bereitstellung der Mittel sowie über deren Höhe. Diese Entscheidungen werden durch die Änderungen in der EEV nicht vorweggenommen.

PH

Fragen und Antworten zum Emissionshandel finden Sie unter www.bmu.de/FQ126

Preisvergleich

Verbraucher-Vergleichsportale sollen transparenter werden. Oder: Vergleich macht reich (aber nur die Vergleichsportale)

Jetzt liegt es also vor, das **Urteil des LG München I vom 4. Februar 2020, Az.: 33 O 3124/19**. Check24.de und alle anderen Portale sollen transparenter werden. Sie müssen angeben, von welchem Ihrer „besten“ Anbieter sie welche Provision erhalten.



Das ist nur gut und richtig, denn die Verbraucher werden sonst arglistig getäuscht und ein günstiges Angebot ist nicht wirklich immer eines. Es ist bislang nicht klar, wie das Ranking zustande kommt und wie umfassend der Marktüberblick ist, sagt die Verbraucherzentrale.

Auch bei den Kosten des Wohnens werden wir mit Zahlen mehr verwirrt als aufgeklärt und manchmal ist die Absicht allzu offenkundig. Immer wenn beispielsweise irgendwo „Kaufen günstiger als Mieten“ steht, ist Vorsicht geboten. Für seriöse Vergleiche von Betriebskosten gibt es mit der Geislinger Konvention einen allgemein anerkannten Rahmen. Vergleiche auf dieser Basis führen zu optimierten Kosten, steigern Transparenz und verbessern das Vermieter-/ Mieterverhältnis

Nudeln machen doch nicht dick!

Endlich wissen wir es genau. Nudeln sollen nicht, wie bisher behauptet, dick machen, sondern sind gesund und der schlanken Figur sogar förderlich. Was haben wir nicht alle gedarbt und so manches Gericht ausgeschlagen, nur weil es mit Spaghetti oder Farfalle daherkam. Endlich dürfen wir wieder nach Herzenslust schlemmen und all die Cannelloni, Linguine oder Farfalloni wieder hemmungslos genießen.

Ein neue Studie (vom Istituto Neurologico Mediterraneo Neuromed in Pozzilli) aus Italien, dem Land der Pasta, sagt nämlich aus, dass Pasta entgegen landläufiger Meinung nicht nur nicht dick macht, sondern sogar beim Schlankbleiben hilft. Das sollte uns froh stimmen. Man muss nur ordentlich forschen!

Möglicherweise findet ja bald jemand heraus, dass eine dicke Wärmedämmung mit 50 cm oder mehr doch nicht schädlich ist, sondern den Gebäuden sogar gut tut. Und wenn noch viel mehr gedämmt würde, und dadurch die Häuser im wahrsten Sinne des Wortes unter der Haut „schwitzen“, sollte das eigentlich nur gut sein, denn Schwitzen macht ja bekanntlich schlank. Die Studie über die Pasta wurde übrigens von der italienischen Nudelindustrie bezahlt.

Reinhard Zehl

Reinhard Zehl
Geschäftsführer
WohnCom GmbH Berlin/
München
r.zehl@wohncom.de
www.wohncom.de

Energieerzeugung Kraft-Wärme-Kopplung in der Wohnungswirtschaft sinnvoll einsetzen – Leitfaden mit vielen Beispielen zum Download

Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) ist die gleichzeitige Erzeugung von Strom (Kraft) und Wärme, überwiegend aus Gas. Eine wichtige Form der Kraft-Wärme-Kopplung sind Blockheizkraftwerke (BHKW). Meist werden Verbrennungsmotoren genutzt, seltener Brennstoffzellen oder Stirling-Motoren.

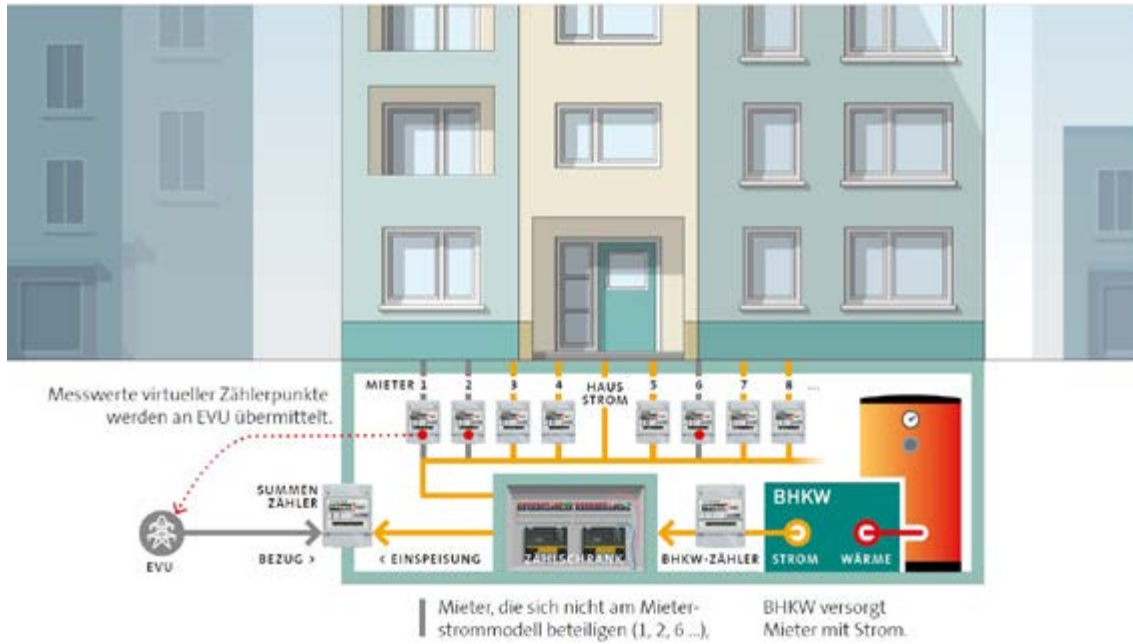


Heizzentrale mit Blockheizkraftwerken, Pufferspeicher und Heizungsverteilung. Foto: KEA

BHKWs können eine elektrische Leistung von wenigen hundert Watt bis zu mehreren Megawatt haben. Die Vorteile von KWK-Anlagen sind die flexible Betriebsweise (die Anlage läuft nur, wenn Strom bzw. Wärme benötigt wird), die flexible Leistungsbereitstellung (die meisten Anlagen können ihre elektrische Leistung modulieren) und die Reduzierung von Verlusten, die bei der Energieumwandlung entstehen. Wird Strom zentral im Kraftwerk erzeugt und Wärme im Kessel vor Ort, muss bis zu 50 Prozent mehr Brennstoff eingesetzt werden als bei einem Blockheizkraftwerk.

Betriebskosten senken

Doch das BHKW bietet nicht nur ökologische Vorteile. Seine hocheffiziente Technik trägt dazu bei, Betriebskosten zu senken. Der erzeugte Strom kann entweder kostengünstig an die Bewohner im Haus beziehungsweise im Quartier vermarktet werden oder ins vorgelagerte Netz eingespeist werden. Je mehr Strom im Gebäude selbst genutzt werden kann, um so wirtschaftlicher wird die Anlage. Die Einnahmen aus der Stromvermarktung und die Zuschüsse nach dem Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz refinanzieren die Kapital- und Instandhaltungskosten.



KLICKEN Sie einfach auf das Bild und der Leitfaden wie Kraft-Wärme-Kopplung in der Wohnungswirtschaft sinnvoll eingesetzt **öffnet sich als Pdf**.

Quartierslösungen auch mit Mieterstrom

Interessant ist die Kraft-Wärme-Kopplung auch bei Quartierslösungen. Dabei werden ganze Baugebiete wärme- und stromseitig zusammengeschlossen. Hier sind die Synergieeffekte besonders hoch. Mieterstrom ermöglicht dabei, die Bewohner an den Erträgen der Energiewende zu beteiligen.

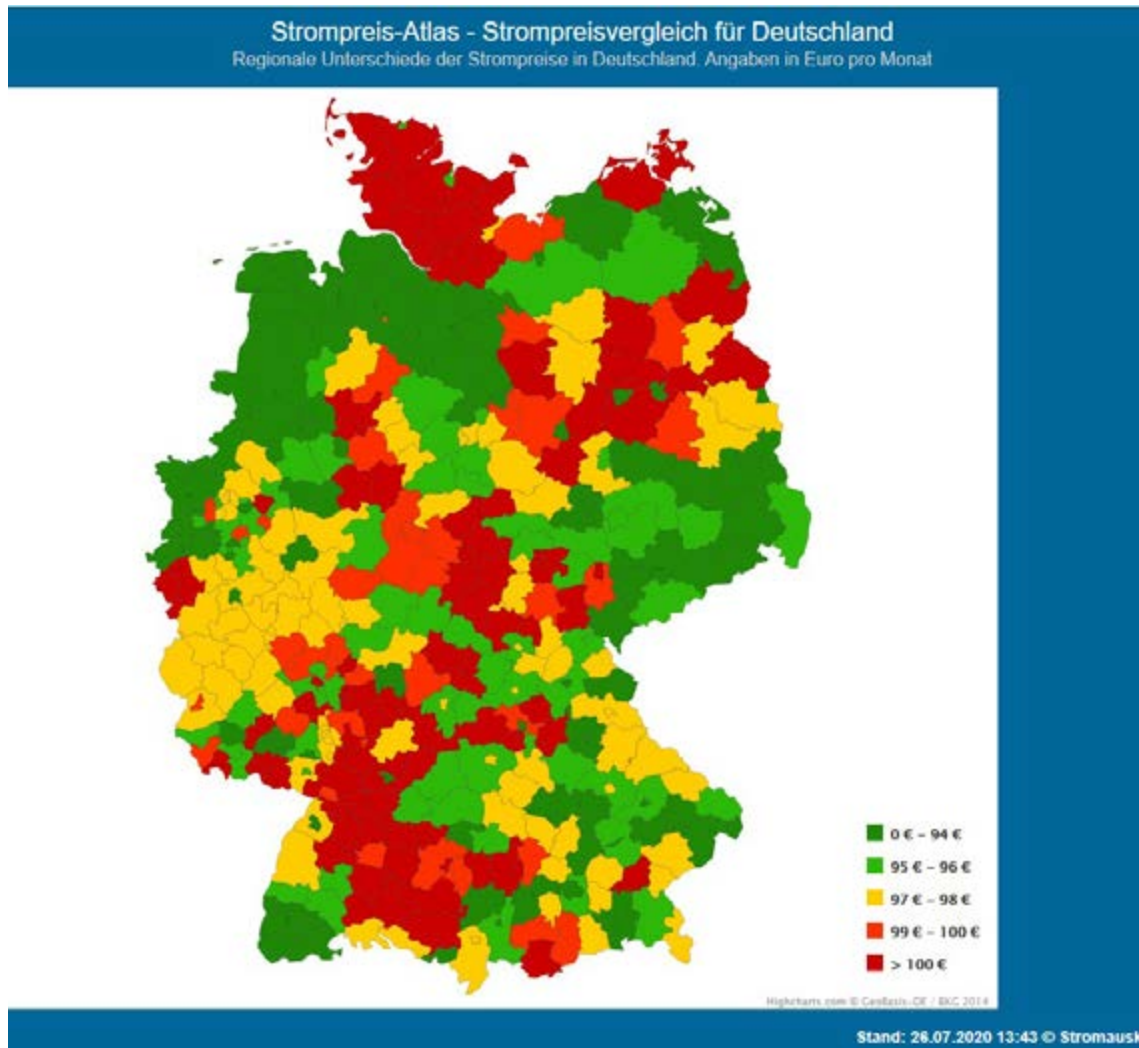
Dieser Leitfaden soll Ihnen aufzeigen, wie Kraft-Wärme-Kopplung in der Wohnungswirtschaft sinnvoll eingesetzt werden kann. Mit der richtigen Vorbereitung hält sich auch der administrative Aufwand in Grenzen. Der Leitfaden orientiert sich an den Projektschritten von der Idee bis zum laufenden Betrieb. In vielen Fällen ist Kraft-Wärme-Kopplung eine sehr einfache und wirtschaftliche Alternative zur Erfüllung der Wärmege-setze von Land und Bund.

Kompetenzzentrum Kraft-Wärme-Kopplung
der KEA Klimaschutz- und
Energieagentur Baden-Würt-
temberg GmbH
Kaiserstr. 94a
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 98471-970
kwk@kea-bw.de
www.kea-bw.de

Strompreis

Strom auf dem Land meist teurer als in der Stadt

Wer auf dem Land wohnt, muss für seinen Strom oft mehr bezahlen als Verbraucher in den Städten. Nach Berechnungen des Vergleichs- und Vermittlungsportals Check24 ist Strom im bundesdeutschen Durchschnitt auf dem Land zwei Prozent teurer als in der Stadt. Das mache bei einem Jahresverbrauch von 4250 Kilowattstunden eine Differenz von etwa 25 Euro aus.



Wo ist der Strom günstig, wo ist er teuer? Auf der Seite **stromauskunft.de** sind die aktuellen Strompreise, runtergebrochen auf die Landkreise, hinterlegt. **KLICKEN** Sie einfach auf die Karte und der **Strompreisatlas** öffnet sich

In einzelnen Bundesländern ist der Abstand größer. Den höchsten Preisunterschied gebe es in Mecklenburg-Vorpommern, wo Haushalte auf dem Land für 4250 Kilowattstunden durchschnittlich 117 Euro mehr zahlten als in der Stadt. Das sei ein Preisplus von 9 Prozent. In Schleswig-Holstein müssten Haushalte im ländlichen Raum knapp 80 Euro mehr zahlen. In den meisten anderen Bundesländern sei das Gefälle beim Strompreis geringer. Nur in Hessen und Thüringen ist Strom der Analyse zufolge in der Stadt leicht teurer.

Ein Grund für die Preisunterschiede seien die Netznutzungsentgelte, betonen die Marktbeobachter von Check24. Sie machen rund ein Viertel des Strompreises aus. In weniger stark bewohnten

Gebieten würden die Kosten auf weniger Einwohner verteilt und fielen deshalb pro Haushalt höher aus.

Nach Angaben der Bundesnetzagentur sind die Kosten für die Stromleitungen vor allem in Schleswig-Holstein, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern relativ hoch. Die niedrigsten Netzkosten hatten dagegen im Jahr 2019 die Haushalte in Nordrhein-Westfalen, Berlin und Bremen auf ihrer Stromrechnung. Die Ursachen für die verschiedenen hohen Netzentgelte seien vielschichtig, betont die Netzagentur. So seien die Netze in den neuen Bundesländern zu groß dimensioniert und deshalb teilweise nicht genügend ausgelastet. Ältere Netze mit geringen Restwerten führen zudem zu geringeren Kosten als neue Netze.

Auch die Kosten für die Integration der erneuerbaren Energien in das Stromnetz sind unterschiedlich hoch. Viele Investitionen der Energiewende werden auf dem Land getätigt. Die Ausgaben für den Anschluss von Wind- und Solaranlagen werden vielfach auf die Stromkunden des örtlichen Verteilnetzes umgelegt.

Seit 2019 werden die Entgelte für die großen Übertragungsnetze, die einen Teil der gesamten Leitungskosten ausmachen, bundesweit vereinheitlicht. Ab dem 1. Januar 2023 sollen sie in Deutschland überall gleich hoch sein.

PH



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

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

Das interessante Urteil

BGH: Betriebskostenabrechnung bei Großwohnanlagen: „Fläche“ bedarf keiner Erläuterung

Das hat der BGH mit Urteil vom 29. Januar 2020 (Az.: VIII ZR 244/18) entschieden. Bei den formellen Vorgaben für Betriebskostenabrechnungen ist der BGH großzügig: „Fläche“ ist nicht erläuterungsbedürftig. In einer Betriebskostenabrechnung nach Fläche muss der Vermieter den Abrechnungsmaßstab in der Regel auch dann nicht näher erläutern, wenn die einzelnen Positionen anhand unterschiedlicher Gesamtflächen verteilt werden.



Eine Großwohnanlage. Eine Betriebskostenabrechnung genügt den formellen Anforderungen, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Foto: Gerd Warda

Hintergrund: Unterschiedliche Gesamtflächen in einer Betriebskostenabrechnung

Die Vermieterin einer Wohnung verlangt von den Mietern die Nachzahlung von Betriebskosten. Die Wohnung liegt in einer größeren Anlage, die aus mehreren Gebäuden mit Wohn- und Gewerbeeinheiten besteht. In den umstrittenen Betriebskostenabrechnungen wurden die Betriebskosten nach Fläche umgelegt und Wohn- und Gewerbeflächen getrennt abgerechnet. Der Abrechnung der einzelnen Betriebskostenpositionen lagen verschiedene Gesamtflächen zugrunde. Einige Positionen wurden anhand der Gesamtfläche der Anlage verteilt, während für andere Positionen kleinere Abrechnungskreise, etwa einzelne Gebäude, gebildet und dementsprechend kleinere Gesamtflächen zugrunde gelegt wurden. Eine Erläuterung, aus welchen Gebäudeteilen oder „Hauseingängen“ sich die jeweiligen Gesamtflächen zusammensetzen, enthielten die Abrechnungen nicht. Amts- und Landgericht hielten die Abrechnungen daher für formell unwirksam.

Die Entscheidung des BGH

Die Bezeichnung „Fläche“ ist nicht erläuterungsbedürftig. Die Betriebskostenabrechnungen sind nicht formell unwirksam. Eine Betriebskostenabrechnung genügt den formellen Anforderungen, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. In die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten sind regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen:

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der geleisteten Vorauszahlungen

Eine Erläuterung des angewandten Verteilungsmaßstabs (Umlageschlüssel) ist allerdings nur geboten, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist.

Peter Hitpass



**LEITUNGSWASSERSCHÄDEN
IN TROCKENEN TÜCHERN**

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

SCHADENPRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Volltextsuche

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 ...](#)

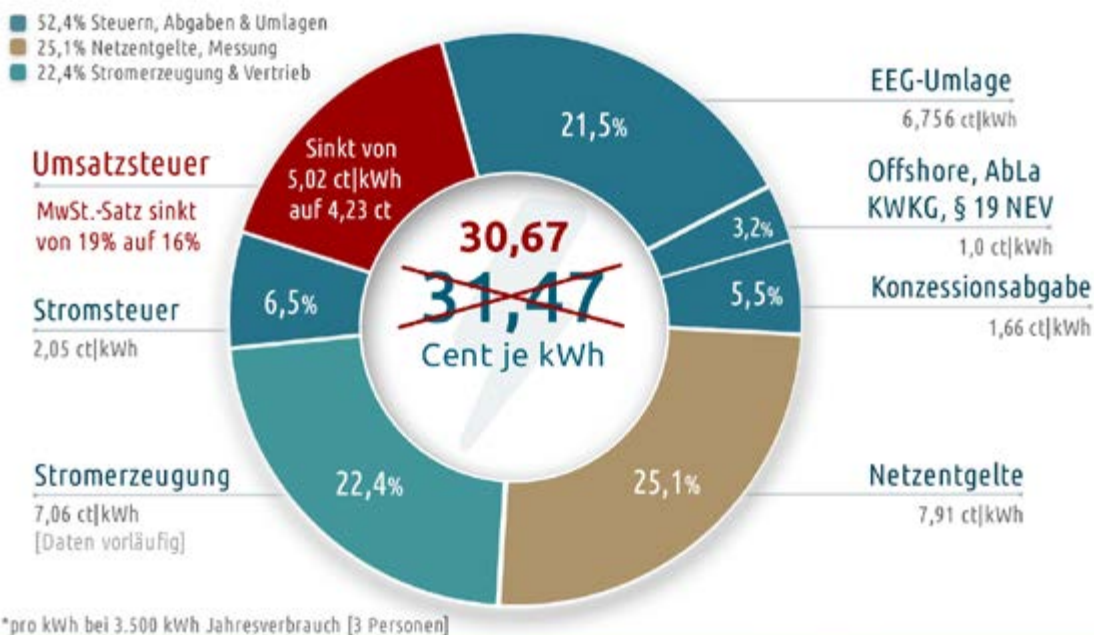
Energiepreise

Haushalte zahlen weniger für Gas - auch Strompreis teilweise gesunken

Der Preisrückgang beim Erdgas kommt inzwischen auch bei den Haushalten in Deutschland an. Allerdings nur in einem begrenzten Umfang, wie Internet-Vergleichsportale beobachtet haben. Nach Berechnungen von Check24 ist der durchschnittliche Gaspreis im ersten Halbjahr 2020 um drei Prozent gesunken. Für einen Jahresverbrauch von 20 000 Kilowattstunden muss eine Familie im Juni im Schnitt 1195 Euro bezahlen. Im Januar waren es den Angaben zufolge noch 42 Euro mehr.

STROMPREISZUSAMMENSETZUNG 2020 2. Halbjahr

Durchschnittlicher Strompreis für Haushaltskunden in Deutschland*



Daten: Netzbetreiber, BDEW

<https://strom-report.de/.c4c>

CC BY NC ND STROM-REPORT

Durch das Sinken des Mehrwertsteuersatzes von 19 % auf 16 % muss der Stromanbieter die ab Juli verbrauchte Strommenge in seiner Rechnung zum neuen Steuersatz abrechnen, berichtet strom-report.de. Damit ermäßigt sich der Strompreis für den Kunden ab Juli 2020 um 0,79 Cent pro Kilowattstunde.

Ein durchschnittlicher 3-Personen-Haushalt verbraucht 3.500 Kilowattstunde Strom im Jahr. Für den Verbrauch in den ersten 6 Monaten des Jahres zahlt er 532 €. In der zweiten Jahreshälfte fallen nur 519 € an. Die Stromrechnung fällt damit 13 € günstiger aus. Ein Single-Haushalt spart 6 €, der 2-Personen-Haushalt 10 €.

Die Beschaffungspreise der Lieferanten sind den Check24-Analysten zufolge seit Jahresbeginn um 65 Prozent gesunken. „Bei Endkunden, die ihr Gas aus der Grundversorgung beziehen, kommt diese Preissenkung bislang nicht an“, sagte Lasse Schmid, Geschäftsführer Energie bei Check24. In

der Grundversorgung sei Gas im ersten Halbjahr 2020 teilweise sogar teurer geworden. Von mehr als 700 Grundversorgern hätten 52 ihre Preise seit Januar angehoben. Die Preissteigerungen in Höhe von durchschnittlich 5,3 Prozent beträfen knapp 900 000 Haushalte.

Das Vergleichsportal Verivox ist bei seinen Berechnungen zu etwas anderen Zahlen gekommen. Demnach fiel der Durchschnittspreis bei einem Verbrauch von 20 000 Kilowattstunden seit Jahresbeginn um 5,8 Prozent. „Die zuletzt stetig steigenden Gaspreise sind auf das Niveau von vor 18 Monaten zurückgefallen“, sagte Verivox-Energieexperte Valerian Vogel. Einen derart raschen Preisrutsch habe es letztmals 2009 gegeben.

Beim Strom hat Verivox einen leichten Preisrückgang in diesem Jahr ermittelt. Der Durchschnittspreis für 4000 Kilowattstunden sei von Januar bis Juni um 0,5 Prozent gesunken. Erneut teurer geworden sei allerdings Strom für Kunden in der Grundversorgung, und zwar im Durchschnitt um 3,5 Prozent. Auch Check24 beobachtete einen Anstieg des Strompreises in der Grundversorgung. Seit Januar hätten 677 von rund 900 Grundversorgern ihre Preise erhöht - im Schnitt um 6,8 Prozent.

Strom und Gas in der Grundversorgung sind in der Regel besonders teuer. Nach Zahlen der Bundesnetzagentur hatte zuletzt noch mehr als ein Viertel der Haushalte beim Strom einen solchen Standardtarif, bei Gas waren es nur 18 Prozent. Im Jahresvergleich hat das Statistische Bundesamt einen Anstieg der Strom- und Gaspreise für Haushalte ermittelt. Demnach war Strom im Mai 4,2 Prozent teurer als im Vorjahreszeitraum. Erdgas verteuerte sich um 1,7 Prozent. Weil gleichzeitig die Preise für Heizöl um gut 30 Prozent gesunken ist, wurde Haushaltsenergie insgesamt auf Jahresbasis 1,8 Prozent billiger.

RED

Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

DESWOS

Wir wollen lernen!

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

Stromrechnung

Eon: Kein Preisschock durch Homeoffice – Warnung vor hoher EEG-Umlage – deshalb bei 5 % deckeln

Für viele Arbeitnehmer in Deutschland ist das Homeoffice in diesem Frühjahr der neue Arbeitsplatz. Auf ihrer Stromrechnung dürfte sich das aber nur wenig niederschlagen, schätzt der Energieversorger Eon. Einen großen Strompreisschock bei der nächsten Rechnung müssten die Verbraucher deshalb nicht befürchten. „Das wäre völlig überraschend“, sagte Eon-Vorstandschef Johannes Teyssen bei der Präsentation der Geschäftszahlen für das erste Quartal 2020.

Tag der grünen Energie: 20. Juni 2020

2020 könnte Deutschland den Energiebedarf hochgerechnet bis zum 20. Juni vollständig mit Ökostrom decken.



Quellen: E.ON Energie Deutschland, Berechnung nach Daten von SMARD.de, AG Energiebilanzen e. V.



*Abweichung von 100 Prozent durch Rundungswerte

Aktuelle Zahlen für den privaten Stromverbrauch gebe es wegen der geringen Zahl der in Deutschland bislang installierten intelligenten Stromzähler zwar nicht, sagte Teyssen. Die Werte in Großbritannien, wo es bereits Millionen solche Smart Meter in Privatwohnungen gebe, ließen auf einen Anstieg von 4 bis 5 Prozent schließen. Der Rückgang des Stromverbrauchs in Deutschland sei ganz überwiegend eine Folge der gesunkenen Abnahme von Industrie und Großgewerbe.

Ungemach drohe den Stromverbrauchern aber durch eine Explosion der EEG-Umlagekosten. Die Umlage zur Finanzierung der erneuerbaren Energien könnte im kommenden Jahr als Folge der gesunkenen Stromnachfrage, niedrigerer Großhandelspreise und der Rekordeinspeisung aus Wind- und Solarparks auf möglicherweise bis zu 8 Cent je Kilowattstunde steigen, sagte Teyssen. Derzeit beträgt die Umlage knapp 6,8 Cent.

Stromsteuer auf den EU-Mindestsatz von 0,05 Cent je Kilowattstunde senken

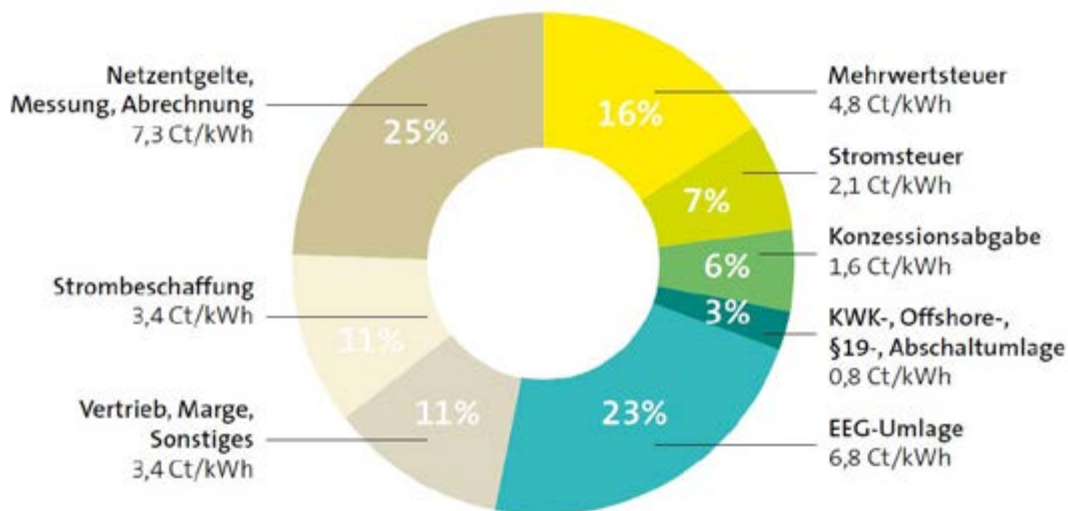
Ein solcher Anstieg werde einen Aufschwung nach dem Ende der Corona-Krise abwürgen, warnte der Eon-Chef. Er schlug vor, die EEG-Umlage dauerhaft bei höchstens 5 Cent zu deckeln und die Stromsteuer auf den EU-Mindestsatz von 0,05 Cent je Kilowattstunde zusenken. Dadurch könne eine Familie mit einem Jahresverbrauch von gut 3500 Kilowattstunden um mehr als 200 Euro brutto pro Jahr entlastet werden. Für kleine und mittlere Unternehmen wäre die Einsparungen entsprechend höher. Die mittelfristige Gegenfinanzierung sei durch die bereits entschiedene neue CO₂-Bepreisung möglich.

PH

Erneuerbare Energien

Dena fordert Absenkung der (EEG) Ökostrom-Umlage auf null

Um die Energiewende voranzubringen und weniger bürokratisch zu machen, fordern Experten, die Ökostrom-Umlage auf null zu senken - also faktisch abzuschaffen. Derzeit wirke die Umlage, die Verbraucher über die Stromrechnung zahlen, wie eine Innovationsbremse, sagte der Chef der Deutsche Energie-Agentur, Andreas Kuhlmann. Zur teilweisen Gegenfinanzierung schlägt die Agentur gemeinsam mit dem Finanzwissenschaftlichen Forschungsinstituts der Universität Köln und der Stiftung Umweltenergierecht vor, die Stromsteuer von 2,05 Cent pro Kilowattstunde zunächst bis 2030 zu verdoppeln. Derzeit liegt die Ökostrom-Umlage, auch EEG-Umlage genannt, bei 6,76 Cent pro Kilowattstunde (kWh).



Im kommenden Jahr will die schwarz-rote Koalition sie über einen Zuschuss aus dem Bundeshaushalt auf 6,5 Cent senken, um die Strompreise zu entlasten. Ein Vier-Personen-Haushalt mit einem Stromverbrauch von 4000 kWh im Jahr würde dann noch 260 Euro EEG-Umlage zahlen. Eine Absenkung auf null und eine Verdoppelung der Stromsteuer würde eine weitere Entlastung um 4,5 Cent pro kWh bedeuten, rechneten die Experten vor. Ob Strom genau um diesen Betrag günstiger würde, ist nicht absehbar, da sich der Strompreis aus mehreren Bestandteilen zusammensetzt.

Über die Ökostrom-Umlage erhalten etwa die **Betreiber von Wind- und Solaranlagen** eine Förderung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Die Förderung solle es weiter geben, betonten die Experten, nur eben **anders finanziert - aus Steuermitteln und den Einnahmen aus dem neuen CO₂-Preis** auf Sprit, Heizöl und Erdgas, der 2021 kommt.

Um im **Klimaschutz** voranzukommen, muss **mehr Energie aus erneuerbaren Energiequellen** kommen und **weniger aus fossilen wie Kohle, Öl und Gas**. Daher halten Experten es für wichtig, die Strompreise zu senken, die in Deutschland vergleichsweise hoch sind.

PH