Nr. 1 2. November 2026

Der Aushang

Ihre Branchen-News für Hausverwaltung und Gebäudeservice



Was Reinigung 2027 kostet, steht noch nicht fest.

Neun Meldungen,
und was sie am Haus bedeuten.

2 Tarifrunde
3 Minijob
4 Sturm
5 Glätte
6 Nebenkosten
7 Energie
8 Schlüssel
9 Rauchmelder
10 Sperrmüll
11 Am Objekt
12 Aus dem Alltag

TARIFRUNDE

Der Lohn für 2027 ist noch offen

Die Gebäudereiniger verhandeln bundesweit über neue Löhne, der Tarifvertrag läuft Ende 2026 aus. Auch die zweite Runde am 22. Oktober blieb ohne Ergebnis. In der untersten Lohngruppe bieten die Arbeitgeber 1,8 % ab Mai 2027 und 1,6 % ab Januar 2028. Die IG BAU fordert 2 Euro mehr pro Stunde für alle, dort also 17 statt 15 Euro. Nächster Termin: 3. November in Köln.

Quelle: Deutsche Handwerks Zeitung, 22.10.2026 · IG BAU, 22.10.2026 · Bundesinnungsverband, 22.10.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Setzen Sie im Wirtschaftsplan 2027 nicht einfach die alte Zahl ein und sehen Sie im Vertrag nach, wie Lohnerhöhungen weitergegeben werden. Fragen Sie bei festen Preisen, mit welchem Lohn gerechnet wurde.

MINIJOB

Die Grenze steigt auf 633 Euro

Ab 1. Januar 2027 steigt der gesetzliche Mindestlohn von 13,90 auf 14,60 Euro. Die Verdienstgrenze im Minijob ist daran gekoppelt und steigt von 603 auf 633 Euro im Monat, im Jahr sind es 7.596 Euro. Zum Mindestlohn sind das rund 43 Stunden im Monat. Monatliche Schwankungen sind erlaubt, solange die Jahresgrenze eingehalten wird. Wer mehr als den Mindestlohn zahlt, kommt entsprechend auf weniger Stunden.

Quelle: Minijob-Zentrale, 07.10.2026 · Joyn, 27.10.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Beschäftigt eine Gemeinschaft Hauswart oder Reinigungskraft selbst als Minijob, prüfen Sie jetzt die Stunden. Ein fester Lohn von 603 Euro reicht ab Januar zum Mindestlohn nur noch für gut 41 Stunden.

VERKEHRSSICHERUNG

Nach dem Sturm zählt, was vorher geprüft wurde

Verantwortlich ist grundsätzlich der Eigentümer, in der WEG die Gemeinschaft. Für Bäume nennt Stiftung Warentest mindestens eine Kontrolle im Jahr und eine nach jedem Unwetter, der BGH hält laut Haufe zwei Sichtkontrollen im Jahr für ausreichend (III ZR 225/2003). Fällt ein Ziegel herunter, spricht der erste Anschein gegen den Eigentümer, er muss die Wartung belegen (OLG Stuttgart, 4 U 97/16). Für ältere Dächer nennt Haufe eine jährliche Sichtkontrolle als Mindestanforderung.

Quelle: Stiftung Warentest über dpa, 09.09.2026 · Haufe, 27.10.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Der Hauswart sieht vom Hof aus lockere Ziegel, volle Rinnen und tote Äste. Aufs Dach gehört eine Fachfirma. Der Rundgang mit Datum und Foto hilft beim Belegen, die Prüfung durch einen Fachkundigen ersetzt er nicht.

GLÄTTE

Das Eis kam aus dem Schlauch

Das Landgericht Landau sprach einem Mann 5.000 Euro Schmerzensgeld zu, der auf dem Parkplatz eines Fitnessstudios gestürzt war und sich das Schienbein gebrochen hatte. Wasser von einem Hallendach war über einen Schlauch auf den Platz gelaufen und dort gefroren. Haften muss die Grundstückseigentümerin: Normale Winterglätte sei hinzunehmen, die Entwässerung aber hätte sie kontrollieren müssen. Das Urteil ist nicht rechtskräftig und betrifft kein Wohnhaus (Urteil vom 19.02.2026, 3 O 243/24).

Quelle: Landgericht Landau, 12.10.2026 · beck-aktuell, 12.10.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Schauen Sie vor dem ersten Frost, wo am Objekt Wasser auf Wege läuft: Fallrohre, tropfende Rinnen, volle Abläufe. Das ist kein Winterdienst, den bieten wir nicht an, sondern die Arbeit davor.

NEBENKOSTEN

Was Mieter in der Abrechnung nicht zahlen müssen

Die Berliner Zeitung listet sieben Posten auf, die nicht in die Nebenkostenabrechnung gehören, darunter Reparaturen, Verwalterkosten, Porto und die Notdienstpauschale des Hausmeisters (BGH, VIII ZR 62/19). Die Abrechnung für 2025 muss bis zum 31. Dezember 2026 beim Mieter sein, sonst ist eine Nachzahlung in der Regel nicht mehr möglich. Mieter dürfen Rechnungen und Zahlungsbelege einsehen und haben für Einwände zwölf Monate Zeit.

Quelle: Berliner Zeitung, 27.10.2026 · § 2 Betriebskostenverordnung · § 556 BGB

Was das für Ihr Objekt heißt

Steckt alles in einer Pauschale, muss Ihr Büro im Dezember auseinanderrechnen. Einfacher wird es, wenn die Rechnung von Anfang an trennt: Reinigung, Hauswart, Reparatur, Notdienst.

ENERGIE

In Berlin wird das Netz teurer

Die Netzentgelte steigen 2027 in Berlin bei Gas und bei Strom um jeweils rund acht Prozent. In Brandenburg sind es beim Gas rund vier Prozent, beim Strom sinken sie dort leicht. Das sind Berechnungen des Vergleichsportals Verivox aus den bisher veröffentlichten Daten der Netzbetreiber, also noch vorläufig. Für ein Einfamilienhaus mit 20.000 Kilowattstunden Gas wären das in Berlin rund 38 Euro im Jahr, für einen Haushalt mit 4.000 Kilowattstunden Strom rund 33 Euro.

Quelle: rbb24, 17.10.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Das betrifft auch den Allgemeinstrom im Wirtschaftsplan 2027: Flurlicht, Keller, Aufzug. Dauerlicht und falsch gestellte Zeitschaltuhren fallen beim Rundgang des Hauswarts auf.

WOHNUNGSRÜCKGABE

Schlüssel im Briefkasten können reichen

Zwei Mieter sollten je rund 40.000 Euro Abfindung bekommen, wenn die Wohnungen bis zum Stichtag zurückgegeben sind. Sie sagen, die Schlüssel seien am letzten Abend in den Geschäftsbriefkasten des Vermieters geworfen worden, angekündigt bei einer Mitarbeiterin. Der BGH: So ein Einwurf kann genügen, wenn er abgestimmt war, auch wenn der Vermieter ihn nicht gleich bemerkt. Was wirklich geschah, klärt nun das Landgericht (VIII ZR 127/25).

Quelle: Rechtslupe, 13.10.2026 · Haufe, 29.10.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Wird bei Auszügen der Hauswart gefragt, muss klar sein, was er zusagen darf. Legen Sie fest, wo Schlüssel abzugeben sind und wer den Eingang mit Datum festhält.

RAUCHMELDER

Ein Modell fällt beim ADAC durch

Der ADAC hat zwölf batteriebetriebene Rauchwarnmelder bis 30 Euro getestet, zehn schnitten gut ab. Das Modell Pyrexx XSD100 V3-Q warnte bei einem Schwelbrand nicht rechtzeitig und nicht dauerhaft, Note 5,0, löste bei offenem Feuer aber zuverlässig aus. Insgesamt prüfte der ADAC 14 Geräte dieses Typs. Der Hersteller kann das Ergebnis nicht nachvollziehen und verkauft das Modell nach eigenen Angaben nicht mehr. Eingebaut sein kann es trotzdem noch.

Quelle: ADAC, 22.10.2026 · ADAC-Presse, 22.10.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Sehen Sie in den Unterlagen nach, welches Modell verbaut ist. Sonst lässt es sich am Gerät ablesen, am besten bei einem Termin, der ohnehin in der Wohnung ansteht.

BETRUG

Falsche BSR kassiert beim Sperrmüll

Gefälschte Internetseiten sehen aus wie die der BSR und locken mit niedrigen Preisen, an der Haustür wird dann ein Vielfaches verlangt. In einem Fall aus Neukölln waren es 211 statt 35 Euro. Die Berliner Polizei zählt bis Mitte Oktober 198 Anzeigen, im ganzen Jahr 2025 waren es 54. Die BSR setzt beim Sperrmüll keine Subunternehmen ein und nimmt Aufträge nur über bsr.de oder telefonisch an.

Quelle: Verbraucherzentrale Berlin, 01.07.2026 · BSR · Berliner Zeitung, 17.10.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Ein kurzer Aushang im Treppenhaus hilft Ihren Mietern: nur über bsr.de oder die BSR-Nummer buchen, an der Tür nicht zum Zahlen drängen lassen.

AUSHANG

Am Objekt in den nächsten Wochen

Jetzt	Laub aus Rinnen und Abläufen, Wege frei halten.
Jetzt	Licht prüfen: Hof, Eingang, Keller, Zeitschaltuhren. Anfang November geht die Sonne in Berlin gegen 16:30 Uhr unter.
Ab 3. Nov.	Tarifrunde verfolgen, danach Wirtschaftsplan nachziehen.
Vor dem Frost	Außenhähne absperren und entleeren. Klären, wer im Winter welche Fläche räumt.
Vor dem Winter	Bäume ansehen lassen, Datum festhalten.
Bis 31. Dez.	Abrechnung 2025 muss beim Mieter sein.

Vorhersage für Berlin: kein Frost bis 6. November, danach Nächte um null Grad möglich (Open-Meteo, Stand 30.10.).

AUS DEM ALLTAG

Vieles sieht man nur am Haus

Vieles aus diesem Heft sieht man nicht im Büro, sondern nur vor Ort: die volle Rinne, das Fallrohr, das auf den Weg läuft, die Lampe im Keller, die nicht mehr brennt.

Genau dafür ist ein Hauswart da. Er ist regelmäßig am Haus und sagt Bescheid, bevor aus einer Kleinigkeit ein Schaden wird.

Aus diesem Blick schreiben wir den Aushang: alle zwei Wochen, kurz und mit dem, was es für Ihr Objekt heißt.

Mirco Dziekanski

Mirco Dziekanski,
seit 2002 tätig im Hauswart- und Reinigungsmanagement

IN EIGENER SACHE

Der Aushang fasst interessante und wichtige Sachen aus der Branche immer kurz zusammen, aus Sicht eines Hauswart- und Reinigungsbetriebs.

Nächste Ausgabe: 16. November 2026

Folgen Sie uns auf LinkedIn
Dort erscheint jede Ausgabe.
linkedin.com/in/dziekanski

Bewerten Sie uns auf Google
Ihre ehrliche Meinung zählt.
g.page/r/CT60Fz_1sE4iEBM/review

Dziekanski Service - Hauswart & Reinigungsmanagement
Brauhausstraße 9, 13086 Berlin · www.dziekanski-service.de
Inhaber und Verantwortlich: Mirco Dziekanski (Einzelunternehmen)
030 12012969 · info@dziekanski-service.de · USt-ID DE207544397

Allgemeine Hinweise, keine Rechtsberatung. Meldungen in eigenen Worten, die Originale sind verlinkt. Das Titelbild ist mit KI erzeugt und zeigt kein echtes Haus.