Nr. 2 16. November 2026

Der Aushang

Ihre Branchen-News

für Hausverwaltung und Gebäudeservice



Bis Silvester müssen die Heizungszähler funken.

Zehn Meldungen, und was sie am Haus bedeuten.

2 Heizkosten
3 Trinkwasser
4 Gebühren
5 Tarifrunde
6 Wärme
7 Heizung
8 Laden
9 Dach
10 Asbest
11 Winterdienst
12 Am Objekt
13 Aus dem Alltag

HEIZKOSTEN

Alte Zähler bis Silvester tauschen

Heizkostenverteiler und Wärmezähler, die bis 1. Dezember 2021 eingebaut wurden und nicht aus der Ferne ablesbar sind, müssen bis 31. Dezember 2026 nachgerüstet oder getauscht werden. Ausnahmen gelten nur, wenn es technisch nicht geht oder unzumutbar wäre. Fehlt die Fernablesung, darf der Mieter seinen Heizkostenanteil um 3 Prozent kürzen. Die oft genannten 15 Prozent gelten nur, wenn gar nicht nach Verbrauch abgerechnet wird.

Quelle: Heizkostenverordnung, § 5 Abs. 3 · Heizkostenverordnung, § 12 · Berliner Zeitung, 03.10.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Fragen Sie jetzt beim Messdienst nach, welche Geräte noch fehlen. Für den Tausch braucht er Zugang zu jeder Wohnung, das kostet Vorlauf.

TRINKWASSER

Wenn im Flur vor Legionellen gewarnt wird

Im Märkischen Viertel hat ein Aushang zu Legionellen Mieter verunsichert, die Gesobau gibt laut Berliner Morgenpost Entwarnung. Die Regel: Ein vermietetes Mehrfamilienhaus mit Duschen und großer Warmwasseranlage (Speicher über 400 Liter oder Leitung über 3 Liter) wird mindestens alle drei Jahre untersucht. Ab 100 Legionellen je 100 Milliliter folgen Meldung ans Gesundheitsamt, Risikoabschätzung und Information der Bewohner.

Quelle: Berliner Morgenpost, 06.11.2026 · Trinkwasserverordnung, § 31 · Trinkwasserverordnung, § 52

Was das für Ihr Objekt heißt

Prüfen Sie, wann zuletzt beprobt wurde und ob das Ergebnis vorliegt. In leer stehenden Wohnungen steht das Wasser, dort regelmäßig spülen lassen.

GEBÜHREN

Müll und Straße werden 2027 teurer

Die BSR erhöht ihre Gebühren zum 1. Januar 2027 im Schnitt um 1,90 Euro je Haushalt und Monat, das sind durchschnittlich 4,35 Prozent im Jahr. Danach bleiben sie bis Ende 2028 gleich. Die 240-Liter-Restmülltonne mit Leerung alle 14 Tage kostet dann 53,37 statt 50,14 Euro im Quartal. Für Biogut, Laubtonne und Sperrmüll ändert sich nichts. Die Genehmigung liegt bei der Senatsverwaltung.

Quelle: BSR, 04.11.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Planen Sie die Erhöhung in den Vorauszahlungen und im Wirtschaftsplan 2027 ein. Vorher lohnt ein Blick auf Zahl und Größe der Tonnen.

TARIFRUNDE

Die Löhne für 2027 sind weiter offen

Auch die dritte Verhandlungsrunde der Gebäudereiniger am 3. November in Köln endete nach zwölf Stunden ohne Ergebnis. Die Arbeitgeber bieten in der untersten Lohngruppe 15,30 Euro ab Mai 2027 und 15,58 Euro ab Januar 2028, heute sind es 15,00 Euro. Die IG BAU fordert 2 Euro mehr für alle. Ein neuer Termin steht noch nicht fest. Der Tarifvertrag läuft Ende 2026 aus, Streiks wären ab Januar möglich.

Quelle: Bundesinnungsverband, 04.11.2026 · IG BAU, 04.11.2026 · Deutsche Handwerks Zeitung, 04.11.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Im Wirtschaftsplan 2027 braucht die Reinigung noch einen Puffer. Fragen Sie Ihren Dienstleister, wann er neue Preise ankündigt.

WÄRMELIEFERUNG

Eine Preisklausel kostet 1.118 Euro

Das Amtsgericht Schöneberg hat eine Preisklausel in einem Wärmeliefervertrag für unwirksam erklärt. Sie richtete sich zu 95 Prozent nach dem Gaspreis und nur zu 5 Prozent nach einem Strompreisindex, das sei nicht ausgewogen. Es gilt der letzte unwidersprochene Preis aus 2020, die Vermieterin muss einer Mieterin 1.118,01 Euro aus der Abrechnung 2022 zurückzahlen. Das Urteil ist nicht rechtskräftig (12.02.2026, 105 C 127/25).

Quelle: Berliner Mieterverein, Mieturteil

Was das für Ihr Objekt heißt

Liefert ein Dienstleister die Wärme, lassen Sie die Preisklausel im Vertrag prüfen. Rückforderungen treffen sonst die Abrechnung.

HEIZUNG

Neue Gasheizung, aber mit Bio-Anteil

Seit 29. Juli 2026 heißt das Gebäudeenergiegesetz Gebäudemodernisierungsgesetz, die 65-Prozent-Vorgabe ist entfallen. Neue Gasheizungen bleiben erlaubt. Wer nach diesem Tag eine einbaut, muss aber ab 2029 mindestens 10 Prozent der Wärme aus Biomethan oder ähnlichen Brennstoffen beziehen. Der Anteil steigt in Stufen bis 2040 auf 60 Prozent. Bestimmte Mehrkosten tragen Vermieter und Mieter ab 2028 und 2029 je zur Hälfte.

Quelle: Bundesregierung, 29.07.2026 · Gesetzestext, BGBl. 2026 I Nr. 226

Was das für Ihr Objekt heißt

Fällt im Winter eine alte Gasheizung aus, ist schneller Ersatz weiter möglich. Halten Sie dann das Einbaudatum fest und fragen Sie nach dem Bio-Anteil im Liefervertrag.

E-MOBILITÄT

Mehr Ladepunkte ab Januar 2027

Am 1. Januar 2027 gelten neue Regeln aus dem GEIG, dem Gesetz für Ladeinfrastruktur an Gebäuden. Wer ein Wohnhaus mit mehr als drei Stellplätzen im Gebäude neu baut, muss die Hälfte davon vorverkabeln, für den Rest Leitungen vorsehen und mindestens einen Ladepunkt einrichten. Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen brauchen ab dann einen Ladepunkt je zehn Plätze oder Leitungen für die Hälfte.

Quelle: Gesetzestext, BGBl. 2026 I Nr. 226, Art. 7 · Bundesgesetzblatt, 28.07.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Hat ein Objekt Gewerbe mit großer Tiefgarage, prüfen Sie die Pflicht jetzt. Bei Wohnungseigentum entscheidet die Gemeinschaft, die Verwaltung bereitet den Beschluss vor.

ARBEITSSCHUTZ

Unter dem Laub liegt die Lichtkuppel

Im Herbst verdeckt Laub auf Flachdächern Lichtkuppeln und Lichtbänder. Wer darauf tritt, kann durchstürzen, warnen BG BAU und Dachdeckerverband. Dachflächen und Wege sollen vor der Arbeit geprüft, Gefahrenstellen gesichert und Laub nur unter sicheren Bedingungen entfernt werden. Oberlichter müssen grundsätzlich gegen Durchsturz gesichert sein. 2025 gab es im Bereich der BG BAU 74 tödliche Arbeitsunfälle, 41 Prozent davon durch Absturz.

Quelle: BG BAU, 15.10.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Bevor jemand zum Laubräumen aufs Flachdach geht: Wo liegen die Kuppeln, sind sie gesichert? Eine Skizze im Objektordner hilft jedem, der neu dort arbeitet.

ASBEST

Asbest entfernen nur mit Genehmigung

Ab 20. Dezember 2026 brauchen Firmen eine behördliche Genehmigung, wenn sie im Bestand asbesthaltige Materialien vollständig entfernen, etwa alte Bodenbeläge, Putze oder Fliesenkleber. Das regelt die neue Gefahrstoffverordnung, darauf weist die BG BAU hin. Beantragt wird sie mit der Anzeige bei der Arbeitsschutzbehörde und gilt vier Wochen nach Eingang als erteilt, wenn die Behörde nichts einwendet. Wer die Frist versäumt, riskiert Bußgelder und Baustopps.

Quelle: BG BAU, 03.11.2026

Was das für Ihr Objekt heißt

Steht im Altbau ein neuer Boden oder Wandputz an, fragen Sie die Firma vorher nach der Genehmigung. Sonst kann die Arbeit mittendrin stillstehen.

WINTERDIENST

Bis 7 Uhr muss der Weg frei sein

In Berlin räumen die Anlieger die Gehwege, Mieter nur, wenn es vertraglich übertragen ist. Schnee und Glätte sind unverzüglich zu beseitigen. Was nach 20 Uhr fällt, muss montags bis samstags bis 7 Uhr weg sein, sonn- und feiertags bis 9 Uhr. Frei bleiben muss mindestens 1 Meter, in den Reinigungsklassen 1 und 2 mindestens 1,5 Meter. Gestreut wird mit Sand oder Splitt, es drohen bis zu 10.000 Euro Bußgeld.

Quelle: BSR, Winterdienstpflichten (abgerufen 12.11.2026) · Senatsverwaltung, Winterdienst (abgerufen 12.11.2026)

Was das für Ihr Objekt heißt

Auch mit beauftragtem Dienst bleibt der Eigentümer in der Verantwortung. Klären Sie jetzt schriftlich, wer welche Fläche räumt, und legen Sie Streugut bereit.

AUSHANG

Am Objekt in den nächsten Wochen

Jetzt	Beim Messdienst nachfragen: Sind alle Zähler aus der Ferne ablesbar?
Jetzt	Laub aus Rinnen und Abläufen, auf Flachdächern an die Lichtkuppeln denken.
Vor dem Frost	Festlegen, wer welche Fläche räumt. Streugut bereitstellen.
Wirtschaftsplan	BSR-Gebühren 2027 und die offene Tarifrunde einplanen.
Bei Gelegenheit	Nachsehen, wann zuletzt auf Legionellen untersucht wurde.
Bis 31. Dez.	Abrechnung 2025 muss beim Mieter sein, Zähler müssen getauscht sein.

Vorhersage Berlin: bis Donnerstag mild und nass, ab etwa 24. November leichter Frost möglich, kein Schnee in Sicht (DWD, Open-Meteo, 16.11.).

AUS DEM ALLTAG

Im November sieht man das Licht

Ab Mitte November ist es in Berlin kurz nach vier dunkel. Dann zeigt sich am Haus, was im Sommer niemand bemerkt: die Hoflampe, die flackert, der Bewegungsmelder, der zu früh ausgeht, der Kellergang ohne Licht.

Das sind Kleinigkeiten. Aber im Dunkeln stolpert man leichter, auf nassem Laub erst recht.

Deshalb gehört der Blick aufs Licht jetzt zu jedem Rundgang. Er kostet wenig und erspart später Ärger.



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: 30. 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.