



**GeWoGe**  
Wohnungsgenossenschaft eG

Franz-Seiff-Straße 2  
84034 Landshut

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter, sehr geehrte Mitglieder,

## Preissteigerungen auf dem Wärmemarkt und Folgen für die Heizkostenabrechnung

Aktuelle Abrechnungen basieren oft noch auf den alten Preisen des Jahres 2021. Sollten die Bezugskosten für das Wohnungsunternehmen gestiegen sein, so werden zukünftige Abrechnungen zu erheblichen Nachzahlungen durch die Mieter führen. Sind die derzeitigen Vorauszahlungen deutlich geringer, als die Abrechnung erwarten lässt, so können sowohl der Mieter als auch der Vermieter eine entsprechende Anpassung vornehmen. Eine Anpassung entsprechend der künftigen Betriebskostenbelastung – also aktuell unter Berücksichtigung der steigenden Energie- und Heizkosten – ist auch zum jetzigen Zeitpunkt möglich.

Wir klären aktuell, ob Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen ergriffen werden können, um den Energieverbrauch auf das benötigte Maß zu begrenzen. Auf dieser Grundlage möchten wir Sie als Mieter informieren, dass auch durch Ihr Verhalten maßgeblich zu einem sparsamen Energieverbrauch beigetragen werden kann.

Die Preissteigerungen und der Krieg Russlands gegen die Ukraine bedeuten auch für die Wohnungswirtschaft veränderte Rahmenbedingungen, die Energieeinsparung und erneuerbare Energien nötiger denn je machen.

### 1. Beschreibung der aktuellen Lage mit Abschätzung der weiteren Entwicklung

Die Gründe für die Preisentwicklung am Gasmarkt sind vielfältig: Der Winter 2020/2021 war in Asien, Russland und Europa ungewöhnlich lang, was neben erhöhter Nachfrage auch dazu führte, dass noch im April letzten Jahres sehr viel Gas aus den Speichern entnommen wurde. Üblicherweise wird aber im Sommer eingespeist und im Winter während der Heizperiode entnommen. Gleichzeitig war die Nachfrage in Asien nach verflüssigtem Gas (Liquefied Natural Gas, LNG) sehr hoch. LNG wird weltweit gehandelt und wurde aufgrund der hohen Nachfrage vor allem nach Asien verschifft. Gleichzeitig wird in Europa, vor allem den Niederlanden, die Erdgasförderung in den letzten Jahren immer weiter zurückgefahren. In Europa stiegen im Zuge dieser Entwicklungen die Gaspreise. Aufgrund des geringen Angebots von LNG wurde wiederum verstärkt auf das Gas in den europäischen Speichern zurückgegriffen. Die Nachfrage aus den Speichern war also höher als normalerweise und dauerte gleichzeitig länger. Der letzte Winter fiel außerdem zusammen mit einem langanhaltend niedrigen Angebot von Offshore-Energie aus der Nordsee, wodurch die Windkraftanlagen dort weniger Strom produzierten und mehr Gas als üblich für die Stromerzeugung verwendet werden musste.



**GeWoGe**  
Wohnungsgenossenschaft eG

Franz-Seiff-Straße 2  
84034 Landshut

Hinzu kommt die weltweite wirtschaftliche Erholung, die bisher unregelmäßig, vor allem aber in Asien und Europa anzog. Zusammengenommen hat eine Ansammlung verschiedener Entwicklungen (Wetter, Wirtschaft) zu einer größeren Gasnachfrage geführt, die nicht auf ein entsprechend größeres, sondern sogar ein knapperes Angebot traf. Infolgedessen wurden die Preise und Konkurrenzen um den Energieträger weltweit nach oben getrieben. Dies wirkte sich auf alle kurzfristigen Lieferverträge aus. (Zu kurz- und langfristigen Lieferverträgen siehe Anhang) In der Folge gestiegener Erdgaspreise erhöhen sich auch die Fernwärmepreise. Dessen Entwicklung folgt dabei der vertraglich vereinbarten Preisgleitklausel, welche die Entwicklung der Brennstoffkosten in abgeschwächter Form und i. d. R. zeitversetzt widerspiegelt.

Wie sich der Krieg Russlands gegen die Ukraine mittel- und langfristig auswirkt, lässt sich heute nicht sagen. Kurzfristig waren die Erdgaspreise am sog. Spotmarkt bis auf 120 EUR/MWh (12 Ct/kWh – im Einkauf!) gestiegen. Die Bundesregierung arbeitet intensiv an der Energieversorgungssicherheit – mit Diversifizierung der Beschaffung und Bildung weiterer Reserven. Mit dem heutigen Wissen müssen wir aber weiter von hohen Preisen für fossile Energien ausgehen, auch wenn in Frühjahr und Sommer auf den Spotmärkten vielleicht eine geringe Entspannung eintritt.

## 2. Tatsächlich beobachtete Preisentwicklungen

Die Preise für Haushaltsenergie lagen im Januar 2022 mit 18,3 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Haushaltsenergie hat sich damit nicht abgeschwächt, sondern steigt im elften Monat in Folge (Dezember 2021: 11,8 %). Gas und feste Brennstoffe legten mit 19,9 % bzw. 19,3 % weit über-durchschnittlich zu.

Der durchschnittliche Erdgaspreis für Haushalte in Mehrfamilienhäusern (MFH) mit einem Jahresverbrauch von 80.000 kWh ist im Januar 2022 ggb. dem Jahr 2021 um 83 % auf durchschnittlich 11,84 ct/kWh gestiegen. Dies ist ein mittlerer Wert für die Endkunden, Einzelverträge können deutlich abweichen. Bereits seit Oktober 2021 erfolgten jedoch massive Preissteigerungen für den Einkauf der Lieferanten: die Kostenbestandteile für Beschaffung und Vertrieb sind aufgrund der vor allem ab dem 4. Quartal 2021 sehr stark angestiegenen Großhandelspreise für Haushalte in MFH um 152 % angestiegen, wie die BDEW Gaspreisanalyse zeigt.

Der durchschnittliche Strompreis für Haushalte stieg zu Beginn dieses Jahres von 32,16 ct/kWh um 12,5 % auf durchschnittlich 36,19 ct/kWh. Der Anteil der Steuern, Abgaben und Umlagen verringerte sich dabei aufgrund der absinkenden EEG-Umlage, die nun bei 3,7 ct/kWh liegt (2021: 6,5 ct/kWh). Gleichzeitig hat sich der Anteil von Beschaffung und Vertrieb von 7,9 ct/kWh nahezu verdoppelt auf 13,7 ct/kWh.

Zusätzlich erhöhte sich die Mehrwertsteuer hierbei von 5,13 ct auf 5,8 ct/kWh, während die übrigen Preisbestandteile stabil blieben. Der Effekt von Beschaffung und Vertrieb auf den Endverbraucherpreis ist im Strommarkt also genauso deutlich zu spüren.



**GeWoGe**  
Wohnungsgenossenschaft eG

Franz-Seiff-Straße 2  
84034 Landshut

### 3 Intelligentes Heizen – Energieeinsparung durch Mieter

Die meisten Mieter können schlecht einschätzen, ob sie mehr oder weniger verbrauchen als ihre Nachbarn oder der Durchschnitt. Eine Auswertung von 504 Wohnungen im Rahmen des Balt Best-Projektes zeigte:

- 110 Wohnungen wiesen das mehr als 1,5 fache des Durchschnittsverbrauches auf und verbrauchten im Schnitt das 1,92 fache (Spitzenreiter 3,02 fach).
- 194 Wohnungen sind Nachbarn von Vielverbrauchern. Diese Gruppe hatte nur 69 % des Durchschnittsverbrauches.
- 200 Wohnungen hatten keinen Vielverbraucher als Nachbarn. Diese Gruppe hatte 80 % des Durchschnittsverbrauches.
- Die teilweise Umlage der Heizkosten über die Fläche glättet diese Effekte kostenseitig.
- Würden Vielverbraucher max. das 1,5 fache des Durchschnittsverbrauches haben, würde sich der Verbrauch der Immobilien um ca. 10 % reduzieren.
- Die niedrigsten Verbräuche hatten die Nutzer, die ihre Thermostate mehrmals täglich entsprechend ihres Bedarfes verstellen.
- Die an einem energieeffizienten Heizen interessierten Haushalte hatten einen deutlich geringeren Energieverbrauch, als die nicht interessierten.
- Die „klassischen“ Erkenntnisse gelten weiterhin:
- Räume sollten nicht überheizt und anschließend wieder mittels Lüften heruntergekühlt werden.
- Um auch im Winter ein behagliches Raumklima zu erreichen, ist gewöhnlich Stufe 3 auf klassischen Heizthermostaten völlig ausreichend.
- Mehrmals täglich sollte kurz und kräftig gelüftet werden, um Schimmelbildung vorzubeugen und Luftaustausch zu bewirken.
- **Während des Lüftens muss das Thermostatventil zuge dreht werden. Steht ein Thermostat beim Lüften weiter auf Stufe drei, so versucht der Heizkörper trotz der kalten Außenluft die Raumtemperatur zu halten. Das Ventil geht automatisch komplett auf, der Heizkörper wird sehr heiß, es wird "zum Fenster hinaus" geheizt.**
- Allein durch die Vermeidung von dauerhaft gekippten Fenstern bei laufender Heizung kann ein beträchtlicher Anteil der Heizkosten eingespart werden.

Für ergänzende Fragen wenden Sie sich an die Verwaltung.

Ihre  
GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG