



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

FAQ MieterInnen

Steigende Energiekosten

Stand 09.09.2022

Akute Fragen

Warum steigen die Kosten so stark?

- Die Energiemärkte in Europa befinden sich in einem Ausnahmezustand.
- Die Preise für Rohstoffe und Energie wie Heizöl, Gas und Strom sind am Weltmarkt seit Monaten so gestiegen wie noch nie zuvor.
- Hinzu kommen Preisaufschläge aus der CO₂-Bepreisung.
- Von dieser Entwicklung sind alle Energieversorger in Deutschland und damit auch die VerbraucherInnen betroffen.

Passt die Gewobag die Betriebskosten an?

- Wir prüfen im Rahmen der zurzeit erfolgenden Betriebskostenabrechnungen (für das vergangene Jahr 2021) individuell, welche Anpassungen durch die Preissteigerungen unvermeidbar sind.
- Aktuell rechnen wir für das Jahr 2023 allein für Heizung und Warmwasser mit einer Verdoppelung* der Kosten. Deshalb empfehlen wir dringend, die Vorauszahlungen bereits jetzt entsprechend anzupassen. Das reduziert im kommenden Jahr eine mögliche Nachzahlung.
- Das bedeutet zum Beispiel: Im Jahr 2021 haben MieterInnen 500 Euro für Heizung und Warmwasser gezahlt. Im Jahr 2023 zahlen sie 1.000 Euro für Heizung und Warm-Wasser.

*Bei allen MieterInnen mit Nachtspeicherheizungen gehen wir aktuell von geringeren Kostensteigerungen aus.

Warum empfiehlt die Gewobag, die Betriebskosten anzupassen?

- Jeder Monat, in dem Sie eine höhere Vorauszahlung leisten, zählt. So können Sie sich vor einer hohen Nachzahlung im kommenden Jahr schützen. Generell gilt: Die Heizkosten steigen sehr stark, die monatlichen Kostensteigerungen summieren sich.
- Auch bei den kalten Betriebskosten sind durch die steigenden Energiekosten neben erhöhten Stromkosten weitere Kostensteigerungen nicht auszuschließen, aktuell rechnen wir mit einer Erhöhung von mindestens 12 Prozent.



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

- Deshalb empfehlen wir dringend, die Vorauszahlungen bereits jetzt entsprechend anzupassen – und nicht erst bei der regulären Anpassung im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung.

*Bei allen MieterInnen mit Nachtspeicherheizungen gehen wir aktuell von geringeren Kostensteigerungen aus.

Was habe ich für Möglichkeiten, wenn ich merke, dass ich bei der neuen Gesamthöhe der Miete finanzielle Probleme bekomme?

- Betroffenen MieterInnen wird geraten, rechtzeitig das Gespräch zu suchen und sich an eine/n Gewobag-MitarbeiterIn bzw. die jeweilige Kundenbetreuung zu wenden, die das weitere Vorgehen mit der/dem MieterIn bespricht.
- Unser Service-Center ist von Montag bis Donnerstag zwischen 08:00 bis 15:00 Uhr sowie am Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr telefonisch unter der 0800 4708-800 zu erreichen – oder per E-Mail an service@gewobag.de.
- Weitere Informationen zur Mietschuldenberatung finden Sie auf unserer Homepage: <https://www.gewobag.de/fuer-mieter-und-mietinteressenten/service/beratung/>
- Bei der Investitionsbank Berlin besteht außerdem die Möglichkeit, einen Mietzuschuss für Sozialwohnungen zu beantragen.

Wird es im Winter Einschränkungen bei der Beheizung geben (u.a. im Hinblick auf Temperatur und Brennstoffvorrat)?

- Das hängt entscheidend von der Versorgungssituation in Europa und natürlich in Deutschland ab.
- Laut Gesetzgeber (Enstpr. §53a EnWG „Sicherstellung der Versorgung von Haushaltskunden mit Erdgas“) besteht eine Versorgungspflicht für „geschützte Kunden“ (u.a. Haushaltskunden), solange dies aus wirtschaftlichen Gründen zumutbar ist.
- Eine Anpassung der Temperaturen erfolgt nur innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen.
- Jeder Endkunde sollte im Solidarinteresse zur Versorgungssicherheit des Landes beitragen. Das heißt die eigenen „Ansprüche“ und damit den Verbrauch anpassen.

Werden die MieterInnen dazu gezwungen, die Heizung runterzudrehen?

- Nein.



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Was ist eine Nachtabenkung?

- Bei einer Nachtabenkung wird die Raumtemperatur während der Nachtstunden abgesenkt, um Energie zu sparen und die MieterInnen unter den aktuellen Marktbedingungen vor einer deutlich erhöhten Nachzahlung zu bewahren.
- Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sehen vor, dass während der Heizperiode zwischen dem 01.10. und 30.04. zwischen 06:00 und 23:00 Uhr in den Wohnräumen mindestens 20°C und im Bad 21°C ermöglicht werden. In der Nacht sind es dann mindestens 18°C.

Ist eine Nachtabenkung geplant? Wenn ja, auf welche Temperaturen?

- Die Gewobag hält sich stets an die Vorgaben sowie den rechtlichen Rahmen und passt zum Beginn der Heizperiode am 01.10. die Raumtemperatur zwischen 23:00 bis 6:00 Uhr auf mindestens 18 °C an.
- Durch eine Temperaturreduzierung im Raum von 1°C kann eine Energieeinsparung von bis zu 6% realisiert werden.
- Die Umstellung der Heiztemperatur für den Nachtbetrieb erfolgt im Rahmen der Routinewartung der Heizungsanlagen vor Beginn der Heizperiode.
- Tagsüber zwischen 6:00 und 23:00 Uhr werden in den Wohnräumen mindestens 20°C und im Bad 21°C ermöglicht. Auch die Warmwasserversorgung ist nicht betroffen, es gibt keine Einschränkungen beim Duschen oder Baden.

Wie sichert die Gewobag die Brennstoffversorgung?

- Die Lieferverträge werden grundsätzlich im Rahmen des öffentlichen Vergaberechts ausgeschrieben. Das Vergaberecht umfasst alle Regeln und Vorschriften, die die öffentliche Hand beim Einkauf von Gütern und Leistungen und bei der Vergabe von Konzessionen befolgen muss.
- Trotz der schwierigen Lage und der Rückkopplung vom Markt (u.a. kein Abschluss von Neuverträgen seit Anfang 2022) hat die Gewobag die Laufzeit der Lieferverträge für Brennstoff bis Ende 2024 abgesichert.
- Versorgungsschwierigkeiten bzw. Lieferunterbrechungen [auf Grund von höherer Gewalt] auf Seiten des Brennstofflieferanten entziehen sich jedoch dem Einfluss der Gewobag.



Fragen zur Gasumlage

Was ist die Gasumlage und wie lange gilt sie?

- Die Gasumlage gilt ab dem 1. Oktober 2022 und soll bis Ende März 2024 erhoben werden.
- Die Gasumlage beträgt 2,419 Cent pro Kilowattstunde (kWh).
- Beispiele für Mehrkosten (Diese Berechnungen beziehen sich nur auf die aktuelle Gasumlage):
Zwei-Personen-Haushalt mit einem Verbrauch von 8.000 kWh: 193 Euro plus Mehrwertsteuer
4-Köpfige Familie mit einem Verbrauch von 18.000 kWh: 435 Euro plus Mehrwertsteuer
- Mit der Gasumlage will der Gesetzgeber Energieunternehmen stützen, indem die dafür notwendigen Kosten an VerbraucherInnen weitergegeben werden.

Was bedeutet die Gasumlage für MieterInnen?

- MieterInnen müssen mit deutlich höheren Kosten rechnen. Es empfiehlt sich daher, Geld zurückzulegen.

Wie wird die Gasumlage gezahlt?

- Die Umlage wird auf der Gasrechnung als Aufschlag ausgewiesen.
- Das wird allerdings nicht zum 1. Oktober erfolgen, sondern erst vier bis acht Wochen später, also auf der November- oder Dezember-Rechnung. Grund: Die Unternehmen müssen bestimmte Ankündigungsfristen einhalten.

Fragen zu Betriebskosten

Was sind Betriebskosten?

- Betriebskosten sind vom Gesetzgeber festgelegt. Sie umfassen die Ausgaben, die der Gewobag durch das Grundstück und die darauf errichteten Gebäude, Anlagen und Einrichtungen laufend entstehen.



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

- MieterInnen zahlen ihre Betriebskosten in monatlichen Vorauszahlungen, deren Höhe vertraglich festgelegt ist. Abgerechnet werden die Betriebskosten jährlich – bis spätestens ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums.
- Was zu den Betriebskosten gehört, regelt die Betriebskostenverordnung. Zum Beispiel gehören dazu Grundsteuer, Wasserversorgung, Entwässerung, Aufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Hauswart, Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung, Schneebeseitigung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Gemeinschaftsantenne und Breitbandnetzanschluss, Heizung, Warmwasser.
- Instandhaltungs- und Verwaltungskosten gehören nicht dazu, sie sind ausschließlich durch Gewobag zu tragen.

Was sind warme Betriebskosten? Wie teuer werden die warmen Betriebskosten?

- Warme Betriebskosten sind alle Aufwendungen für Warmwasser und Heizung.
- Aktuell rechnen wir für das Jahr 2023 allein für Heizung und Warmwasser mit einer Verdoppelung* der Kosten.
- Das bedeutet zum Beispiel: Im Jahr 2021 haben MieterInnen 500 Euro für Heizung und Warmwasser gezahlt. Im Jahr 2023 zahlen sie 1.000 Euro für Heizung und Warmwasser.

*Bei allen MieterInnen mit Nachtspeicherheizungen gehen wir aktuell von geringeren Kostensteigerungen aus.

Wie sieht es mit den warmen Betriebskosten für MieterInnen mit Nachtspeicherheizung aus?

- Bei allen MieterInnen mit Nachtspeicherheizungen gehen wir aktuell von geringeren Kostensteigerungen aus.

Was sind kalte Betriebskosten? Wie teuer werden die kalten Betriebskosten?

- Kalte Betriebskosten sind alle Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser, das heißt alle umlagefähigen Betriebskosten.
- Aktuell rechnen wir mit einer Erhöhung von mindestens 12 Prozent bei den kalten Betriebskosten.



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Wo finde ich Angaben zu den Betriebskosten?

- Die Angaben sind in der letzten Betriebskostenabrechnung und als NeumieterIn im Mietvertrag zu finden.

Wie berechnen sich die Betriebskosten?

- Die meisten Posten werden nach der Wohnfläche erhoben – zum Beispiel die Straßenreinigung.
- Manche Posten werden nach dem Verbrauch berechnet – wer viel heizt und häufig ein heißes Wannenbad nimmt, zahlt entsprechend mehr. Aber auch hier gilt: Ein Teil der Kosten wird nach der Fläche umgelegt. Die Dose für den Fernseh- oder den Kabelanschluss wird z.B. per Stück abgerechnet.

Was können MieterInnen jetzt im Hinblick auf die Betriebskostenabrechnungen unternehmen?

- MieterInnen können bereits jetzt die Vorauszahlung der warmen Betriebskosten verdoppeln. Warme Betriebskosten sind die Kosten für Heizung und Warm-Wasser.
- Wenn MieterInnen bereits jetzt im Voraus mehr zahlen, müssen sie später nicht so viel auf einmal zahlen. Hohe Nachzahlungen können so vermieden werden.
- Die Gewobag empfiehlt dringend, die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen frühzeitiger zu erhöhen als bei der regulären Anpassung im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung.

Wie kann man die Vorauszahlung der warmen Betriebskosten anpassen?

- Schreiben Sie eine E-Mail an: service@gewobag.de
- Geben Sie bitte folgende Infos an: Name und Anschrift; Nummer von Ihrem Miet-Vertrag; Anpassung ab welchem Monat; Vorauszahlung kalte Betriebs-Kosten in Euro; Vorauszahlung warme Betriebs-Kosten in Euro.

Werden die Betriebskosten auch wieder sinken?

- Das lässt sich in der aktuellen Situation nur sehr schwer vorhersagen. Wir gehen derzeit nicht davon aus, dass die Kosten in absehbarer Zeit sinken werden.



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Gibt es eine besondere Unterstützung für sozial schwache MieterInnen?

- Die geltende Härtefallregelung bleibt bestehen. Darüber hinaus plant der Gesetzgeber eine Wohngeldreform, um sozial schwache BürgerInnen angesichts der hohen Energiepreise zu entlasten.

Wohnungsspezifische Fragen

Meine Wohnung wird mit Gas/Öl/Kohle beheizt. Was will die Gewobag in Zukunft tun? Welche Modernisierungsmaßnahmen sind geplant?

- Modernisierungsmaßnahmen werden von Gewobag weiter umgesetzt und gegebenenfalls weiter verstärkt, wie in der Vergangenheit bereits geschehen.
- Bezüglich der Modernisierung der Erzeugungsanlagen werden in Zukunft neue Konzepte notwendig. Bei Gewobag wird momentan mit Hochdruck an neuen Lösungen gearbeitet.

Meine Wohnung wird mit Fernwärme versorgt. In welchem Kraftwerk wird diese erzeugt und mit welchen Brennstoffen?

- Wir erhalten die Fernwärme über den Energieversorger Vattenfall. Vattenfall hat mehrere Wärmenetze in Berlin. Daran sind auch die Gewobag-Bestände angeschlossen.
- Wir prüfen derzeit die Möglichkeit, dass unsere MieterInnen sich darüber informieren können, an welches Kraftwerk sie angeschlossen sind.

Kann ich ein Solarpaneel an meinem Balkon installieren?

- Die Installation ist unter bestimmten Voraussetzungen und unter Einhaltung der technischen Anschlussbedingungen der Gewobag und des Netzbetreibers möglich.
- Wir arbeiten an einer entsprechenden Richtlinie und informieren auf unserer Homepage, wenn diese vorliegt.



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Kann ich eine Photovoltaik-Anlage oder Solaranlage auf meinem Dach installieren?

- Die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach durch MieterInnen ist aus verkehrssicherungstechnischen Gründen nicht möglich.

Plant die Gewobag weitere Photovoltaik-/Solaranlagen im Bestand?

- Die Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, eine Gewobag Tochtergesellschaft, plant den Bau weiterer PV-Anlagen.

Können die Heizkörper im Treppenhaus generell ausgeschaltet oder demontiert werden?

- Wir prüfen derzeit unterschiedliche Maßnahmen, um den Energieverbrauch in Treppenhäusern zu senken. Darunter den Einbau von sog. Behördenthermostaten, die den Einstellbereich entweder begrenzen oder auf eine bestimmte Temperatur festlegen.

Wird die Beleuchtung im Treppenhaus/Außenanlagen auf Energiesparlampen umgestellt? Kann ggf. die Taktung für das Treppenhauslicht verkürzt werden?

- Für die Beleuchtung ist ein externer Dienstleister zuständig. Derzeit erfolgt in den Beständen die schrittweise Umstellung der Leuchtmittel auf LED.
- Die Gewobag prüft laufend, wie Energiesparmaßnahmen wirtschaftlich umgesetzt werden können, ohne die MieterInnen zusätzlich zu belasten.
- Aus Sicherheitsgründen kann die Taktung nicht verkürzt werden. Jede/r MieterIn hat einen unterschiedlich langen Weg bis in seine Wohnung.

Warum schaltet die Gewobag die Hausnummernbeleuchtung in ihren Wohnungsbeständen nicht ab, um Energie zu sparen?

- Die Verordnung über die Grundstücksnummerierung (Nummerierungsverordnung - NrVO) verpflichtet zur Beleuchtung der Hausnummer. Damit soll sichergestellt werden, dass Rettungsdienste oder die Feuerwehr Adressen schnell und ohne Aufwand finden.



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Kann der Verteilschlüssel auf 70/30 umgestellt werden?

- Innerhalb eines Abrechnungskreises kann es nur einen Verteilschlüssel geben. Das bedeutet, einzelne Verträge können nicht umgestellt werden, sondern nur der ganze Abrechnungskreis.
- Diese Änderung ist eine Vertragsänderung, der alle MieterInnen müssen zustimmen.

Energiespartipps

Wie kann ich Energie und damit Kosten sparen?

Die Gewobag gibt auf ihrer Webseite viele Tipps zum Energiesparen. Auch die Bundesregierung und einschlägige Verbraucherorganisationen informieren dazu.

Beispiele:

- Heizen
 - Wohnbereiche sollten 20 Grad haben, im Schlafzimmer reichen 16 bis 18 Grad. Mit jedem Grad weniger kann man rund sechs Prozent Energie einsparen.
 - Ausschalten der Heizung, wenn die Wohnung bei Urlaub oder Ähnlichem leer steht.
 - Anstatt die Fenster zu kippen, sollte man stoßlüften.
- In der Küche
 - Beim Kochen lässt sich Energie sparen, wenn man etwa Wasser zum Kochen bringt, indem man es mit dem Wasserkocher vorheizt. Dieser arbeitet schneller und benötigt weniger Energie als die Herdplatte.
 - Ein Deckel auf dem Topf und die passende Topfgröße zur Herdplatte sind ressourcenschonend.
 - Die Spülmaschine spart viel Energie. Sie benötigt weniger Wasser als das Spülen mit der Hand. Am effizientesten arbeitet die Maschine, wenn sie voll beladen ist.
- Körperpflege
 - Die Duschzeit und Duschtemperatur reduzieren.
 - Im Baumarkt sind wassersparende Brauseköpfe oder Durchflussbegrenzer erhältlich. Die in den Wasserstrahl gemischte Luft lässt den Strahl stärker erscheinen, als er ist.



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

- Wasserhahn und Boiler nur laufen lassen, wenn warmes Wasser gebraucht wird.
- Den Hahn vor dem Einseifen und beim Zähneputzen ausschalten.
- Ausgiebige Wannenbäder sollten die Ausnahme sein.

- **Kühlschrank**
 - Etwa ein Fünftel des Stroms im Haushalt wird durch Kühlen verbraucht.
 - Den alten Kühlschrank der Energieklasse B durch ein Gerät der Klasse A+++ austauschen. Dadurch wird deutlich weniger Energie freigesetzt.
 - Das Gerät nicht in die Nähe einer Wärmequelle stellen.
 - Der Kühlschrank sollte nicht größer sein als nötig. Denn auch ungenutzter Raum muss gekühlt werden. Kalte Lebensmittel wirken dagegen wie Kühlakkus.
 - Keine warmen Speisen in den Kühlschrank stellen und die Tür nur möglichst kurz öffnen.
 - Während des Urlaubs lohnt es sich, das Gerät ganz auszuschalten.
 - Einmal im Jahr sollte der Kühlschrank abgetaut werden.

- **Wäsche**
 - Waschmaschinen sollten immer gut gefüllt sein.
 - Nutzen des Eco-Programms spart bis zu 50 Prozent Energie.
 - Es ist nicht immer der 60-Grad-Waschgang nötig. Auch bei 30 oder 40 Grad wird normal verschmutzte Wäsche sauber.

- **Digitales**
 - Wer Filme oder die Lieblingsmusik herunterlädt, nutzt weniger Energie als beim Streaming.
 - Das Internet zu Hause ist immer ressourcenschonender als das mobile.
 - Das Nutzen kleinerer Bildschirme ist stromsparend.
 - Ist das TV-Gerät nicht in Betrieb, sollte man den Stand-by-Modus ausschalten.
 - Statt eines neuen digitalen Geräts (z.B. Handy) können alte Geräte repariert werden. Auch gebrauchte Geräte sind eine gute Alternative, die wiederaufbereiteten Geräte sind oft wie neu.