



**Gewobag**  
Die ganze Vielfalt Berlins.

**FAQ für MieterInnen**

**Steigende**

**Energiekosten**

Stand: 23.01.2023

## Inhaltsverzeichnis

Akute Fragen zur Dezemberhilfe .....	3
Fragen zur Gasumlage .....	5
Akute Fragen zur Preisbremse für Gas und Wärme .....	5
Akute Fragen zur Strompreisbremse .....	6
Fragen zu weiteren Hilfsmaßnahmen .....	7
Fragen zur Betriebskostenvorauszahlung .....	7
Fragen zu EnSikuMaV und EnSimiMaV .....	9
Fragen zum Thema Heizen .....	9
Fragen zu CO <sub>2</sub> -Kosten .....	10
Fragen zu Betriebskosten .....	12
Wohnungsspezifische Fragen .....	13
Energiespartipps .....	14



# Akute Fragen zur Dezemberhilfe

**Durch die Dezemberhilfe der Bundesregierung wird Haushalten die Gas- und Wärme-Abschlagzahlung für den Dezember 2022 einmalig erlassen. Wann kommt diese Entlastung bei den MieterInnen an?**

- Durch die Übernahme der Dezember-Abschläge für Gas und Wärme will die Bundesregierung die gestiegenen Heizkosten für private Haushalte sowie kleine und mittlere Unternehmen (unter 1,5 Millionen Kilowattstunden Gas- und Wärmeverbrauch im Jahr) abfedern.
- Spürbar wird diese Entlastung für VerbraucherInnen mit der nächsten jährlichen Heizkostenabrechnung, also im Laufe des Jahres 2023.
- **Achtung:** Trotz dieser Dezember-Hilfe werden die Energiekosten höher ausfallen als in 2021. Ein sparsamer Energieverbrauch wird deshalb dringend empfohlen.

**Wie erfolgt die Erstattung der Dezember-Abschläge an die MieterInnen?**

- Als Gewobag-MieterIn müssen sie nicht aktiv werden. Die Erstattung wird in der Abrechnung für das Jahr 2022 angerechnet. Dies erfolgt im Jahr 2023.

**Wird die Entlastung von den Dezember-Abschlagzahlungen dazu führen, dass MieterInnen mit der nächsten Heizkostenabrechnung Geld zurückbekommen?**

- Weil die Energiekosten insgesamt stark gestiegen sind, wird die Übernahme des Dezember-Abschlags in den allermeisten Fällen „nur“ dafür sorgen, dass die Nachzahlungen etwas geringer ausfallen. Zur Bildung von Rücklagen für die nächste Jahresverbrauchsabrechnung wird daher dringend geraten.

**Übernimmt die Bundesregierung die Dezember-Abschläge in jeglicher Höhe?  
Könnten MieterInnen also heizen „wie früher“?**

- Nein. Der Beschluss der Bundesregierung ist vielmehr ein Anreiz zum Energiesparen, denn die Höhe der finanziellen Entlastung wird anhand des prognostizierten Jahresverbrauchs berechnet.
- Konkret heißt dies: Die Gas- und Wärmelieferanten ermitteln den erwarteten Jahresverbrauch eines Haushalts ausgehend vom September 2022. Die Höhe dieses Septemberabschlags zzgl. 20 Prozent wird dem Vermieter im Dezember 2022 gutgeschrieben. Die MieterInnen erhalten diese Gutschrift mit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung im Jahr 2023.
- Weil der Dezember ein kalter Monat ist, in dem vergleichsweise viel geheizt wird, wird die Maßnahme der Bundesregierung vermutlich nicht die tatsächlichen Dezember-Heizkosten abdecken.
- Wer im Dezember 2022 mehr heizt als prognostiziert, muss entsprechend mehr zahlen.
- **Faustregel:** Je mehr Sie im Dezember bei Heizung und Warmwasseraufbereitung sparen, desto weniger Kosten müssen Sie am Ende selbst tragen. Wer im Dezember dagegen besonders viel heizt, muss bei der nächsten Jahresabrechnung mit hohen Nachzahlungen rechnen.



**Gibt es auch Fälle, in denen MieterInnen von der Heizkosten-Vorauszahlung für Dezember 2022 befreit sind?**

- Ja, unter bestimmten Voraussetzungen sind MieterInnen von der Vorauszahlung für Heizkosten im Dezember 2022 zum Teil befreit.
  - Wenn die Vorauszahlungen für Heizkosten zwischen dem 19.02.2022 und dem 19.11.2022 bereits erhöht wurden. In diesem Fall muss der Erhöhungsbetrag – also die Differenz zur vorherigen Vorauszahlung – im Dezember 2022 nicht gezahlt werden.
  - Wenn die Vorauszahlung zwischen dem 19.02.2022 und dem 19.11.2022 erstmalig vereinbart wurde. In diesem Fall müssen 25 Prozent der Heizkostenvorauszahlung im Dezember 2022 nicht gezahlt werden.

**Was genau ist der Erhöhungsbetrag?**

- Ein Beispiel: Am 01.03.2022 betrug Ihre warme Vorauszahlung (VZ) 100 Euro. Mit der Abrechnung für 2021 wurde die Vorauszahlung zum 01.10.2022 auf 130 Euro angepasst. Der Erhöhungsbetrag beträgt hier 30 Euro. Formel: Neue VZ - Alte VZ = Erhöhungsbetrag.

**Wenn ich den Erhöhungsbetrag im Dezember 2022 nicht zahlen muss, wer übernimmt dann diese Kosten? Die Bundesregierung?**

- Nein, der Gesetzgeber gibt MieterInnen vielmehr die Möglichkeit, selbständig zu entscheiden, ob sie die Vorauszahlung im Dezember 2022 in voller Höhe leisten oder um den Erhöhungsbetrag mindern. Wichtig zu wissen: Die Minderung führt im kommenden Jahr zu einem ungünstigeren Abrechnungsergebnis bei der Heizkostenabrechnung 2022.
- Der Erhöhungsbetrag wird also nicht erlassen oder von der Bundesregierung übernommen, dafür können MieterInnen jedoch den Zeitpunkt der Zahlung beeinflussen. Es wird daher dringend empfohlen, die Vorauszahlung für Dezember 2022 in voller Höhe zu leisten.

**Mein SEPA-Lastschriftmandat wurde für Dezember 2022 nicht angepasst, sodass die Vorauszahlung unvermindert abgebucht worden ist. Wann wird mir diese zu hohe Zahlung wieder angerechnet?**

- Die Bundesregierung hat das Gesetz sehr kurzfristig verabschiedet. Unser Lastschrifteinzug konnte deshalb nicht mehr gestoppt werden. Die Verrechnung wird im Januar 2023 vorgenommen. Wir bitten für diese Verzögerung um Verständnis.

**Ich habe meine Miete für Dezember bereits in voller Höhe überwiesen. Welche Möglichkeiten habe ich jetzt?**

- Eine Verrechnung können Sie mit der Mietzahlung für Januar 2023 vornehmen.

**Ihre Miete wird direkt durch eine staatliche Stelle (JobCenter, Sozialamt oder andere Stelle) gezahlt und Sie möchten im Dezember 2022 die Vorauszahlung reduzieren?**

- Bitte lassen Sie sich eine Bestätigung der zahlenden Stelle aushändigen und leiten Sie diese an uns weiter.

**Muss ich die Vorauszahlung ab Januar 2023 wieder vollständig zahlen, also inklusive Erhöhungsbetrag?**

- Ja, die einmalige Befreiung zur Zahlung des Erhöhungsbetrages gilt nur für den Monat Dezember 2022.

# Fragen zur Gasumlage

## Was ist aus der geplanten Gasumlage der Bundesregierung geworden, die die Versorgungssicherheit gewährleisten sollte?

- Die geplante Gasbeschaffungsumlage (vorgesehen waren 2,419 Cent/kWh) wird nicht umgesetzt.
- Die Gasspeicherumlage (0,059 Cent/kWh) wird indes seit 01.10.2022 erhoben und muss u.a. von den EndverbraucherInnen getragen werden.
- Zudem hat die Bundesregierung die sogenannte Gaspreisbremse (für Gas und Wärme) sowie eine Strompreisbremse beschlossen.

# Akute Fragen zur Preisbremse für Gas und Wärme

## Ab wann greift die Preisbremse für Gas und Wärme?

- Anders als zunächst geplant, wird die Gas- und Wärmepreisbremse nicht erst ab März 2023 gelten, sondern rückwirkend auch für Januar und Februar 2023. Im März sollen dafür die Entlastungsbeträge für die beiden vorherigen Monate mitangerechnet werden.
- Die Preisbremsen für Gas und Wärme sind befristet bis April 2024.

## Wie soll die Gas- und Wärmepreisbremse funktionieren?

- Durch garantierte Preise für Gas und Wärme, die allerdings nur für 80 Prozent des erwarteten Verbrauchs gelten.
- Privathaushalte sowie kleine und mittlere Unternehmen (Jahresverbrauch unter 1,5 Mio. kWh Gas) sollen für 80 Prozent ihres Verbrauchs einen garantierten Gas-Bruttopreis von 12 Cent pro Kilowattstunde zahlen. Die 80 Prozent werden dabei anhand des erwarteten Jahresverbrauchs für 2023 ermittelt, der im September 2022 prognostiziert worden ist.
- Für Wärme beträgt der gedeckelte Preis 9,5 Cent je Kilowattstunde.
- Für die restlichen 20 Prozent des Verbrauchs von Gas und Wärme wird der jeweils gültige Vertragspreis gelten, der deutlich über dem gedeckelten Preis für das 80-Prozent-Kontingent liegt. Dadurch liefert die Bundesregierung den MieterInnen einen klaren Anreiz zum Energiesparen.

## Wie sieht eine Beispielrechnung zur Gas- und Wärmepreisbremse aus?

- Eine vierköpfige Familie mit einer 100-Quadratmeter-Wohnung hat einen Gasverbrauch von 15.000 kWh im Jahr, das entspricht 1.250 kWh im Monat.
- Ihr bisheriger Gaspreis lag bei 8 Cent pro kWh, also 100 Euro im Monat.
- Ihr neuer Gaspreis liegt bei 22 Cent pro kWh. Ohne die Gaspreisbremse müsste die Familie damit 275 Euro pro Monat zahlen – also 175 Euro mehr als bisher. Mit der Gaspreisbremse zahlt sie bei gleichbleibendem Verbrauch monatlich 175 Euro. Denn für 80 Prozent des Verbrauchs zahlt sie 12 Cent pro kWh, für 20 Prozent zahlt sie 22 Cent pro kWh.

- Wenn die Familie am Ende des Jahres weniger Gas verbraucht hat als prognostiziert, bekommt sie auf ihrer Endabrechnung Geld zurück, nämlich die eingesparte Menge multipliziert mit ihrem (neuen, höheren) Vertragspreis.
  - Wenn sie 20 Prozent spart, bekommt sie 660 Euro zurück. Umgerechnet auf die einzelnen Monate ergäbe dies einen monatlichen Gaspreis von 120 Euro. Damit lägen die Kosten also nur noch 20 Euro über den früheren Kosten, obwohl sich der Gaspreis beinahe verdreifacht hat.
  - Wenn die Familie sogar 30 Prozent einspart, bekommt sie in diesem Beispiel 990 Euro zurück. Umgerechnet auf den Monat wären das noch 92,50 Euro – also weniger als bisher. Für jede eingesparte Kilowattstunde Gas muss der Energieversorger den hohen neuen Gaspreis erstatten, im genannten Beispiel also 22 Cent.

#### Wie wird die Gas- und Wärmepreisbremse in der Betriebs- und Heizkostenabrechnung berücksichtigt?

- Die Gas- und Wärmepreisbremse tritt 2023 in Kraft. MieterInnen erhalten die Entlastung dementsprechend mit ihrer Betriebskostenabrechnung für 2023. Diese erfolgt wie üblich im darauffolgenden Jahr, also 2024.

## Akute Fragen zur Strompreisbremse

#### Ab wann greift die Strompreisbremse?

- Auch hier gilt: Anders als zunächst geplant, wird die Strompreisbremse nicht erst ab März 2023 gelten, sondern rückwirkend auch für Januar und Februar 2023. Im März sollen dafür die Entlastungsbeträge für die beiden vorherigen Monate mitangerechnet werden.
- Die Strompreisbremse ist befristet bis April 2024.

#### Wie soll die Strompreisbremse funktionieren?

- Durch einen garantierten Preis für Strom, der allerdings nur für 80 Prozent des Verbrauchs gilt.
- Privathaushalte sowie kleinere Unternehmen (Jahresverbrauch unter 30.000 kWh Strom) sollen für 80 Prozent ihres Stromverbrauchs einen garantierten Bruttopreis von 40 Cent pro Kilowattstunde zahlen. Hier werden die 80 Prozent anhand des Vorjahresverbrauchs ermittelt.
- Für die restlichen 20 Prozent des Stromverbrauchs wird der jeweils gültige Vertragspreis gelten, der deutlich über dem gedeckelten Preis für das 80-Prozent-Kontingent liegt. Dadurch liefert die Bundesregierung den MieterInnen einen klaren Anreiz zum Energiesparen.

#### Wie sieht eine Beispielrechnung zur Strompreisbremse aus?

- Eine vierköpfige Familie hat einen Stromverbrauch von 4.500 kWh im Jahr, das sind 375 kWh im Monat.
- Ihr bisheriger Strompreis lag bei 30 Cent pro kWh, also 113 Euro im Monat.
- Ihr neuer Strompreis liegt bei 50 Cent pro kWh. Ohne die Strompreisbremse müsste die Familie damit 188 Euro pro Monat zahlen – also 75 Euro mehr als bisher. Mit der Strompreisbremse zahlt sie monatlich 158 Euro bei gleichbleibendem Verbrauch, also 30 Euro weniger. Denn für bis zu 80 Prozent des Verbrauchs zahlt sie nur 40 Cent pro kWh, für 20 Prozent zahlt sie 50 Cent pro kWh.



- Wenn die Familie am Ende des Jahres weniger Strom verbraucht hat, bekommt sie auf ihrer Endabrechnung Geld zurück – dabei werden die im Vergleich zur Prognose eingesparten Kilowattstunden mit ihrem (neuen, höheren) Vertragspreis multipliziert.
  - Wenn sie 30 Prozent Strom spart, bekommt sie also 675 Euro zurück. Umgerechnet auf die Monate lägen die Energiekosten mit der Strompreisbremse dann acht Euro niedriger als bisher.

#### Wie wird die Strompreisbremse in der Betriebs- und Heizkostenabrechnung berücksichtigt?

- Die Strompreisbremse tritt 2023 in Kraft. MieterInnen erhalten die Entlastung dementsprechend mit ihrer Betriebskostenabrechnung für 2023. Diese erfolgt wie üblich im darauffolgenden Jahr, also 2024.

## Fragen zu weiteren Hilfsmaßnahmen

#### Welche weiteren Hilfsmaßnahmen wurden von der Bundesregierung auf den Weg gebracht?

- Neben der Dezemberhilfe und den Preisbremsen für Gas, Wärme und Strom sind bereits drei Entlastungspakete geschnürt worden. Dazu gehören u.a.
  - die Senkung des Mehrwertsteuersatzes für Gas und Wärme von 19 auf 7 Prozent. Jene gilt vom 1. Oktober 2022 bis zum 31. März 2024. Der Gas- oder Wärmeverbrauch eines Ableserzeitraums unterliegt dabei in vollem Umfang dem Steuersatz, der am Ende des Ableserzeitraums gilt (sog. „Stichtagsmodell“). Dies gilt auch dann, wenn zu Beginn des Ableserzeitraums noch ein anderer Steuersatz gegolten hat. Für den Abrechnungszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 würde also ein Steuersatz 7 Prozent gelten – für den Abrechnungszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 ein Steuersatz von 19 Prozent.
  - Kindergelderhöhung und Kinderzuschlag
  - Energiegeld
  - Wohngeld Plus und Heizkostenzuschüsse
  - der Ausgleich der kalten Progression im Steuerrecht

## Fragen zur Betriebskosten- vorauszahlung

#### Ich habe meine Vorauszahlungen zuletzt erhöht. Kann ich sie wieder reduzieren, wenn die Gas und Wärmepreisbremse kommt?

- Die Gas- und Wärmepreisbremse wird den Preisanstieg nicht völlig abfedern, daher sind die erhöhten Vorauszahlungen weiterhin sinnvoll, um später hohe Nachzahlungen zu vermeiden.



**Inwieweit werden die Betriebskostenvorauszahlungen der MieterInnen angepasst?**

- Als Vermieter ist die Gewobag verpflichtet, die Vorauszahlungen proaktiv anzupassen (Gesetzesentwurf Gaspreisbremse, §19 Abs. 2).
- Die Höhe der Anpassung hängt von den übermittelten Informationen durch die Energieversorger ab. Sobald diese vorliegen, werden MieterInnen unverzüglich informiert. Dies soll bis spätestens 1. März 2023 erfolgen.

**Warum bedarf es einer Anpassung der Betriebskosten?**

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

**Welche Möglichkeiten habe ich, 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 unter [service@gewobag.de](mailto: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.





# Fragen zu EnSikuMaV und EnSimiMaV

## Wofür stehen die Abkürzungen EnSikuMaV und EnSimiMaV?

- Beide Abkürzungen bezeichnen Verordnungen der Bundesregierung zur Energieversorgungssicherheit. Während EnSikuMaV (Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung) für kurzfristige Maßnahmen steht, zielt die EnSimiMaV (Verordnung für mittelfristig wirksame Maßnahmen zur Energieversorgungssicherheit) auf mittelfristige Lösungen ab.
- Ziel beider Maßnahmen ist die Einsparung von Energie.
- Die EnSikuMaV ist seit 1. September 2022 in Kraft und bleibt bis einschließlich 28. Februar 2023 bestehen, also über die gesamte Heizperiode.
- Die EnSimiMaV ist seit 1. Oktober 2022 in Kraft und bis einschließlich 30. September 2024 gültig.

## EnSikuMaV – was MieterInnen wissen müssen.

- MieterInnen werden mit dem EnSikuMaV von der Pflicht entbunden, ihre Wohnung auf eine Mindesttemperatur zu heizen.
- Wichtig: Trotzdem wird MieterInnen dringend empfohlen, so zu heizen, dass keine gesundheitlichen Schäden drohen, etwa durch Schimmel oder Feuchtigkeit.
- Zugleich haben Vermieter durch die Verordnung die Pflicht, ihre MieterInnen über Energieverbrauch, -kosten und -einsparpotenziale zu informieren. Der Versand eines entsprechenden Schreibens wird ab Mitte Dezember 2022 erfolgen und im Januar 2023 fortgesetzt.

## EnSimiMaV – was MieterInnen wissen müssen.

- Der Fokus der Verordnung ist die Überprüfung von Gebäuden mit Erdgasheizung und Fernwärmeanschluss. Diese muss von Vermietern in einem genannten Zeitraum verpflichtend durchgeführt werden. Ziel ist das Aufspüren von Energiesparpotenzialen, zum Beispiel durch Dämmmaßnahmen an den Rohrleitungen. Falls bei der Heizungsüberprüfung Mängel festgestellt werden, müssen sie behoben werden.

# Fragen zum Thema Heizen

## 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 (Einstpr. §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.

**Was ist eine Nachtabsenkung?**

- Bei einer Nachtabsenkung 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 Nachtabsenkung geplant? Wenn ja, auf welche Temperaturen?**

- Die Gewobag hält sich stets an die Vorgaben sowie den rechtlichen Rahmen und hat zum Beginn der Heizperiode am 01.10. die Raumtemperatur zwischen 23:00 bis 6:00 Uhr auf mindestens 18°C angepasst.
- Durch eine Temperaturreduzierung im Raum von 1°C kann eine Energieeinsparung von bis zu 6% realisiert werden.
- Die Umstellung der Heiztemperatur für den Nachtbetrieb ist im Rahmen der Routinewartung der Heizungsanlagen vor Beginn der Heizperiode erfolgt.
- 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 (aufgrund von höherer Gewalt) auf Seiten des Brennstofflieferanten entziehen sich jedoch dem Einfluss der Gewobag.
- Grundsätzlich gilt: Ein Ausfall privater Heizungen ist extrem unwahrscheinlich. VerbraucherInnen sind nach den Regelungen des „Notfallplan Gas“ sogenannte geschützte KundInnen. Gas würde also zuerst an anderen Stellen abgestellt.

## Fragen zu CO<sub>2</sub>-Kosten

**Ab 1. Januar 2023 teilen sich MieterInnen und Vermieter die CO<sub>2</sub>-Kosten nach einem neuen Schlüssel. Was bedeutet das für MieterInnen?**

- Seit der Einführung des CO<sub>2</sub>-Preises im Jahr 2021 haben MieterInnen die CO<sub>2</sub>-Kosten allein getragen. Mit dem Gesetz zur fairen Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten wird die Bundesregierung Vermieter ab 1. Januar 2023 stärker beteiligen. Heißt: MieterInnen werden künftig entlastet.
- Abgerechnet wird mit der Betriebskostenabrechnung, also im Lauf des Jahres 2024.
- Eine Anpassung der Betriebskosten durch die MieterInnen ist nicht notwendig.

**Wofür genau werden die CO<sub>2</sub>-Kosten gezahlt?**

- Übergeordnetes Ziel der CO<sub>2</sub>-Abgabe ist es, den globalen Klimawandel abzubremesen, indem der CO<sub>2</sub>-Ausstoß nachhaltig verringert wird.
- Die Grundidee: Wer viel CO<sub>2</sub> erzeugt, etwa durch Autofahren oder Heizen, muss dafür auch höhere Kosten tragen. Wer diesen hohen Kosten entgehen will, muss seinen CO<sub>2</sub>-Ausstoß also reduzieren.
- Ein Teil des sogenannten Brennstoffemissionshandelsgesetz (kurz BEHG, gilt seit 1. Januar 2021) ist ein CO<sub>2</sub>-Preis auf Öl, Gas und Fernwärme. 2021 betrug dieser Preis 25 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub>. Bis 2025 wird der CO<sub>2</sub>-Preis stetig angehoben, wobei die geplante Erhöhung zum 1. Januar 2023 aufgrund der derzeitigen Energiekrise um ein Jahr verschoben wurde.

**Wie werden die CO<sub>2</sub>-Kosten in Zukunft zwischen MieterIn und Vermieter aufgeteilt?**

- Wie genau die CO<sub>2</sub>-Abgabe ab 2023 im Einzelfall aufgeteilt wird, orientiert sich am Verbrauch von Öl und Gas sowie der Dämmung der jeweiligen Wohnung. Auf Grundlage dieser Parameter wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr ermittelt.
- Insgesamt sind zehn Abstufungen vorgesehen. Faustregel zur groben Orientierung: Je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes ist, desto höher ist der Kostenanteil, den der Vermieter trägt.
- Haus- und WohnungsbesitzerInnen sollen dadurch Anreize bekommen, in moderne, klimaschonende Heizungsanlagen zu investieren. Zugleich sollen MieterInnen dazu animiert werden, möglichst sparsam zu heizen, indem sie an den CO<sub>2</sub>-Kosten beteiligt sind.

**Um wieviel Geld geht es eigentlich bei der neuen Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten?**

- In einer Studie des Immobiliendienstleisters Ista werden Beispielwerte für eine durchschnittliche deutsche Mietwohnung (77,3 Quadratmeter) genannt, die eine grobe Orientierung liefern können.
  - Demnach läge die jährlichen CO<sub>2</sub>-Abgaben für besagte Wohnung bei 69 Euro (Gasheizung) beziehungsweise 96 Euro (Ölheizung). Zugrunde gelegt wird dieser Rechnung ein Preis von 30 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub>.
- Achtung:** Hierbei handelt es sich lediglich um Beispielwerte, um eine Größenordnung zu vermitteln.

**Gibt es Ausnahmen, nach denen MieterInnen und Vermieter die CO<sub>2</sub>-Kosten nicht nach dem Stufenmodell teilen?**

- Tatsächlich gibt es Ausnahmen, etwa dann, wenn für ein Haus bestimmte Vorgaben zum Denkmalschutz bestehen. Unter Umständen kann dies dazu führen, dass Wände nicht gedämmt werden dürfen, wodurch sich die Energiebilanz eines Hauses nicht durch den Vermieter verbessern lässt.
- Der Kostenanteil der Vermieter wird in derartigen Fällen halbiert oder entfällt ganz.



# 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.
- 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.

## 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 Warmwasser.

- 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](mailto: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 Betriebskosten 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.

#### **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.

#### **Kann ich ein Solarpanel an meinem Balkon installieren?**

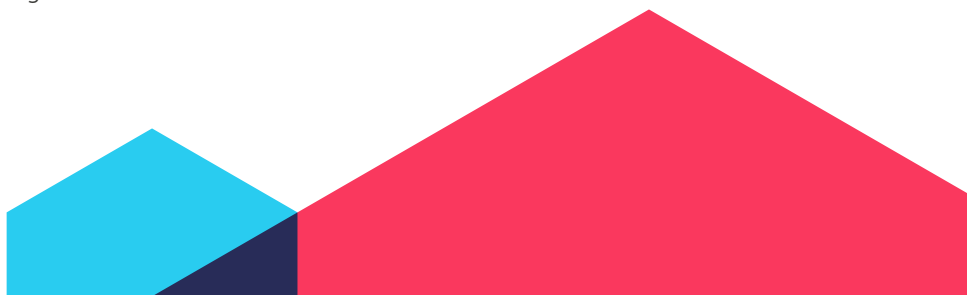
- Die Installation von Solarpanels am eigenen Balkon ist unter bestimmten Voraussetzungen und unter Einhaltung der technischen Anschlussbedingungen der Gewobag und des Netzbetreibers erlaubt.
- Entsprechenden Anfragen unserer MieterInnen stehen wir grundsätzlich positiv gegenüber. Wir haben dazu eine Richtlinie erarbeitet, über die sich die MieterInnen jederzeit informieren können.

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

- Die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach durch MieterInnen ist aus verkehrssicherungs-technischen 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 Photovoltaik-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.

**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 zustimmen müssen.

## 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 Duschttemperatur reduzieren.
- Im Baumarkt sind wassersparende Brauseköpfe oder Durchflussbegrenzer erhältlich. Die in den Wasserstrahl gemischte Luft lässt den Strahl stärker erscheinen, als er ist.
- 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.

**Gewobag Service-Center**

Fon: 0800 4708 800 (kostenfrei)  
Montag bis Donnerstag, 08:00–15:00 Uhr  
und Freitag, 08:00–12:00 Uhr

E-Mail: [service@gewobag.de](mailto:service@gewobag.de)



[www.gewobag.de](http://www.gewobag.de)

