

Dr. Christian Pape  
Vorstand

Stade, 17.11.2022

Liebes Mitglied,

am 14. November 2022 hat der Bundesrat den durch die Bundesregierung eingebrachten Entwurf über das „Gesetz über die Feststellung des ERP-Sondervermögens und über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme“ (sog. Dezember-Hilfe) angenommen.

Dies ist sehr erfreulich, weil sich dies für die große Mehrheit unserer Mieter\*Innen mit einer deutlichen Entlastung im Bereich der Heizkosten verbindet. Im anliegenden Frage-Antworten-Bogen legen wir dar, wie wir diese Hilfe umsetzen. Weiterhin haben wir diesem Schreiben einen Frage-Antworten-Bogen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz beigelegt.

Diesen formalen Ausführungen möchte ich aber folgendes voranstellen: Wir sind uns bewusst, dass die aktuellen Kostensteigerungen für viele unserer Mieter\*Innen und Mitglieder eine hohe Belastung darstellen. Fast alle Güter des täglichen Bedarfs unterliegen einem erheblichen Kostendruck. Vor wenigen Tagen erst haben viele von Ihnen unsererseits eine Ankündigung zur Erhöhung der Heizkostenvorauszahlungen erhalten.

Unsere Bitte ist, dass Sie uns bei Fragen zu all diesen Entwicklungen kontaktieren. Wir werden nicht alles sofort bearbeiten und beantworten können, weil unsere Organisation im Ergebnis überschaubar ist. Versichern können wir aber, dass wir unser Handeln im gegenwärtigen Umfeld mit den z. T. sehr widersprüchlichen (Gesetzes-)Initiativen ausschließlich entlang der Interessen der Genossenschaft und damit ihrer Mitglieder ausrichten. Zögern Sie bitte nicht, auf uns zuzukommen. Auch bei finanziellen Fragestellungen zur Mietzahlung ist unser Anspruch, Sie im Bedarfsfall konstruktiv zu begleiten.

Dieses Schreiben richten wir an alle Mieter\*Innen unserer Wohnungen, auch wenn diese nicht von der Dezember-Hilfe betroffen sind. Aktuelle Informationen zur weiteren Entwicklung werden wir in den nächsten Wochen regelmäßig auf unserer Internetseite veröffentlichen.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Pape

PS: Voraussichtlich Mitte Dezember finden Sie die aktuelle Ausgabe unseres Kuriers in Ihrem Briefkasten. Wir haben am 14.11. die Druckfreigabe für das Magazin erteilt. Aufgrund der aktuellen Dynamik werden einige Inhalte gerade zum Themenkomplex der Energieversorgung nicht mehr aktuell sein. Bitte berücksichtigen Sie dies beim Lesen des Kuriers.

## Frage-Antworten-Bogen

**Stand: 16. November 2022**

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf unserem aktuellen Wissenstand. Bitte beachten Sie, dass sich Änderungen ergeben können. Regelmäßig berichten wir hierüber auf unserer Internetseite.

## Themenkomplex Dezember-Hilfe

### Frage 1: Wer sind meine Ansprechpartner bei der Wohnstätte zu diesem Thema?

Für Fragen rund um die Dezember-Hilfe stehen gerne zur Verfügung:

- a.) Frau Sarah Feuersänger: Tel. 04141/6075-46
- b.) Frau Britta Teichert Tel. 04141/6075-47

Per E-Mail sind beide Kolleginnen unter [kundenbetreuung@wohnstaette.de](mailto:kundenbetreuung@wohnstaette.de) zu erreichen.

### Frage 2: Welche Fallkonstellationen sind zu unterscheiden?

Die Dezember-Soforthilfe regelt die Entlastung von Letztverbrauchern für Gas und Wärme. Konkret sind bei der Wohnstätte vier Fallkonstellationen zu unterscheiden:

1. „Klassische“ Versorgung mit einer Gaszentralheizung im Haus.
2. Versorgung über ein Nahwärmenetz unserer Tochtergesellschaft der WSI Wohnstätte Stade Immobilien GmbH.
3. Strombasierte Versorgung über eine Wärmepumpe, die durch die Genossenschaft betrieben wird.
4. Versorgung über eine Gas-Einzeltherme.
5. Mieteinheiten mit pauschalen Mieten ohne Abrechnung.

Die Fallkonstellationen 1-3 werden über die Heizkostenabrechnung abgerechnet. Nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand profitiert die Fallkonstellation 3 nicht von der Dezemberhilfe. In den beiden anderen Fällen erfolgt die Gutschrift der Dezember-Hilfe grundsätzlich über die Heizkostenabrechnung, die wir im Jahr 2023 für das Jahr 2022 erstellen.

Bei der Fallkonstellation 4 – dies betrifft insbesondere unsere Reihen- und Doppelhäuser – besteht eine direkte Vertragsbeziehung zum Versorger. In diesem Fall erhalten unsere Mieter\*Innen von dort Informationen, wie die Hilfe in Ihrem konkreten Fall organisiert wird.

Die Fallkonstellation 5 betrifft insbesondere WG-Zimmer. Da hier keine Abrechnung von Heizkosten erfolgt, profitieren die Mieter\*Innen nicht (direkt) von der Dezember-Hilfe. Allerdings sind die erhöhten Wärmepreise, die sich im Laufe des Jahres ergeben haben, auch nicht im Mietpreis enthalten.

### **Frage 3: Wie hoch fällt die Dezember-Hilfe aus (im Falle von Heizkostenabrechnungen)?**

Dies ist für uns schwer zu prognostizieren. Grundsätzlich sehen die Regelungen vor, dass diese 1/12 des Jahresverbrauchs für das Abrechnungsjahr 2022 bewertet mit dem Preis zum 01. Dezember 2022 betragen soll.

Viele unserer Mieter\*Innen haben vor kurzem die Informationen nach § 9 Kurzfristenergiesicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV) erhalten. Dort finden sich u. a. die Heizkosten der Liegenschaft im vergangenen Jahr, die erwarteten Mehrkosten für das Jahr 2022 und die anteiligen Heizverbräuche der jeweiligen Mietung. Hieraus kann überschlagsmäßig hergeleitet werden, wie hoch die Entlastung in etwa ausfallen könnte. Endgültig kann dies aber erst nach Vorliegen der Heizkostenabrechnung beurteilt werden.

### **Frage 4: Habe ich Anspruch darauf, meine Miete (Heizkosten-Vorauszahlungen) im Dezember zu kürzen?**

Im Falle unserer Mieter\*Innen der Fallkonstellation 1+2 aus Frage 2: Ja, ganz überwiegend. Der Gesetzgeber hat ein Recht zur Minderung der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen vorgesehen, wenn in den letzten neun Monaten vor Beschlussfassung (d.h. seit Februar 2022) über das Gesetz eine Erhöhung der Vorauszahlungen erfolgte oder der Mietvertrag in diesem Zeitraum begründet wurde.

**Falls Sie dieses Recht in Anspruch nehmen möchten, kontaktieren Sie uns bitte per E-Mail ([kundenbetreuung@wohnstaette.de](mailto:kundenbetreuung@wohnstaette.de)) bzw. per Brief.** Im Falle von SEPA-Mandaten überweisen wir die „Überzahlung“ kurzfristig zurück. Bei Zahlungen per Dauerauftrag oder Überweisung können Sie die Zahlung entsprechend kürzen.

Wie sich der Mietkürzungsbetrag errechnet, ist sehr anschaulich im Frage-Antworten-Bogen auf den Seiten 6 und 7 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz beschrieben.

### **Frage 5: Wer kommt eigentlich für die Dezember-Hilfe auf?**

Dies ist eine gute Frage – die Kosten fallen schließlich trotzdem an! Die Dezember-Hilfe wird durch die Bunderepublik Deutschland mit Bundesmitteln übernommen. Wir als Vermieter gelangen an diese Mittel, indem unsere Versorger den Rechnungsbetrag entsprechend reduzieren. Die betragsmäßige Höhe dieser Reduzierung ist uns bislang allerdings nicht bekannt.

## **Übrige Themen**

### **Frage 6: Hat sich damit die Reduzierung der Heizleistung erledigt?**

Leider nicht. Das Gesetz über die Dezember-Hilfe regelt ausschließlich den Umgang mit Kostensteigerungen. Eine Gasmangellage ist immer noch ein realistisches Szenario. Daher halten wir daran fest, die sammelversorgten Heizanlagen auf eine Raumtemperatur von 20 Grad auszurichten. Auch an der Nachtabsenkung halten wir fest.

Umso wichtiger ist gerade in diesem Winter, angemessen und gut zu heizen sowie zu lüften. Unsere Gebäude stellen eine thermische Hülle dar; warme Luft breitet sich hierin aus. Auch in ungenutzten Räumlichkeiten sollten die Heizkörper daher ausschließlich während des Lüftens

ausgedreht werden. Verzichten Sie bitte auf Kipplüftung. Stattdessen sollten alle Räumlichkeiten 3xtäglich für ca. 5-10 Minuten gelüftet werden.

Übrigens: Mit einem Hygrometer können sehr leicht Luftfeuchtigkeit und Temperatur kontrolliert werden. Die Luftfeuchtigkeit sollte im Normalfall zwischen 40% und 60% bei einer Temperatur zwischen 19 und 20 Grad liegen.

### **Frage 7: Was ist ein hydraulischer Abgleich?**

Viel wird derzeit über den hydraulischen Abgleich diskutiert. Mit der Mittelfristenergiesicherungsverordnung (EnSimiMaV) hat der Gesetzgeber grundsätzlich geregelt, dass bis zum 15. September 2024 alle gasversorgten Mehrfamilienhäuser hydraulisch abgeglichen sein müssen.

Grundsätzlich ist ein solcher Abgleich sinnvoll, weil hierbei der Durchfluss des Heizwassers in der Immobilie individuell ausgerichtet wird. Dies umfasst u. a. die Berücksichtigung der Raumgrößen, der Entfernung der jeweiligen Heizkörper zur Heizung usw.

Diese Optimierung des (hydraulischen) Durchflusses bewirkt i. d. R. eine Reduzierung der erforderlichen Heizleistung insbesondere bei denjenigen Heizkörpern, die relativ weit entfernt von der Heizung installiert sind.

Nach empirischen Erfahrungen verbindet sich ein hydraulischer Abgleich mit Energieeinsparungen von etwa 8%.

Allerdings ist ein solcher Abgleich sehr teuer. Für die Wohnstätte erwarten wir außerplanmäßige Aufwendungen in der Größenordnung von etwa 1 Mio. €. Zum Vergleich: Unsere Jahresüberschüsse (Gewinne) der Jahre 2020 und 2021 summierten sich auf insgesamt 830 T€.

### **Frage 8: Sind weitere Mietanpassungen zu erwarten?**

Leider ja. Als sozial orientiertes Unternehmen fokussiert die Wohnstätte soziale, ökologische und ökonomische Zielsetzungen. Konkret beinhaltet dies die Bereitstellung von guten und bezahlbaren Wohnungen. Diese Funktion übt die Wohnstätte seit ihrer Gründung im Jahr 1925 aus. Das Austarieren von Spannungsfeldern ist dabei geübte Praxis. Letztlich soll die Miete (natürlich) günstig sein, aber sie muss der Genossenschaft heute und in Zukunft auskömmliches Handeln ermöglichen.

Die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten stellen für die Wohnstätte auch abseits der Energiekosten eine enorme Herausforderung dar. Für 2022 sind Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung von rd. 5,6 Mio. € budgetiert. Mittelfristig steigen diese Aufwendungen auf rd. 6-8 Mio. € p. a. Damit lässt sich leicht ausrechnen, in welchem Umfang sich Baukostensteigerungen von 10% oder 15%, wie diese aktuell zu verzeichnen sind, auswirken. Auch die erhöhten Zinsen bewirken mittelfristig Mehrkosten im mittleren sechsstelligen Bereich.

Mit der Absenkung der Dividende von vormals 3,5% auf jetzt 2% haben die Mitglieder bereits einen wichtigen Beitrag geleistet, um diese Auswirkungen abzumildern. Damit konnte 2022

bspw. ein Betrag von 160 Tsd. € im Unternehmen „gehalten“ werden. Die vorgenannten Zahlen lassen jedoch erkennen, dass dies die aktuellen (Markt-)Entwicklungen nur in sehr begrenztem Umfang bremst.

Trotz der drastisch gestiegenen Energiekosten wird es 2023 zu Anpassungen auch im Bereich der Kaltmieten kommen. Die Nutzungs- bzw. Mietverträge sehen (prinzipiell) Anpassungen in Höhe der Inflationsrate vor, was im aktuellen Umfeld aber völlig unvertretbar wäre. Denn: Es sind ja nicht nur die Energiekosten, die derzeit galoppieren. Fast alle Lebensbereiche sind von dieser Entwicklung betroffen.

In Aussicht genommen ist eine Erhöhung von im Mittel 5%, die voraussichtlich zum 01.04. kommen wird. Dies ist in etwa die Hälfte der (grundsätzlich bereits) vereinbarten Anpassung – aus unserer Sicht ein Kompromiss, der sowohl die Interessen der Mitglieder wie auch der Genossenschaft berücksichtigt. Damit bleiben die Mieten im Marktvergleich relativ günstig.