

Frage-Antworten-Bogen zum „Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz“ (EWPBG), zum „Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) sowie zu den Kabelgebühren

Stand: 13.01.2023

Vorbemerkung:

Am 20. Dezember 2022 wurde das Gesetz zur Einführung einer „Preisbremse“ im Bereich Erdgas und Wärme (Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz – EWPBG) im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Wenige Tage zuvor erfolgte zudem die Veröffentlichung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG). Beide Gesetzeswerke greifen in die Nebenkostenabrechnung ein und bewirken für Mieterhaushalte Entlastungen.

Mit diesem Frage-Antworten-Bogen fassen wir die für Mieter*Innen der Wohnstätte wichtigsten Fragestellungen und Rechte zusammen.

Daneben kommt es zu einer veränderten Abrechnungspraxis im Bereich der Kabelnetzgebühren, über die wir mit dieser Information berichten.

Bitte lesen Sie diese Ausführungen aufmerksam. Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Ergänzend verweisen wir auch auf die FAQs des Bundeswirtschaftsministeriums, die u. a. im Downloadbereich unserer Internetseite zu finden sind.

Hinweis: Diese Information haben wir nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es handelt sich um z. T. komplizierte Gesetze, für die noch keine Kommentierungen vorliegen. Etwaige Fehler in der Auslegung bitten wir uns nachzusehen. Wir werden fortlaufend weiter berichten.

Wer sind meine Ansprechpartner bei der diesen Themen?

Es stehen Ihnen 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 zu erreichen.

Was ist der wesentliche Regelungsinhalt des EWPBG?

Das EWPBG regelt im bestimmten Umfang eine Preisobergrenze für Erdgas sowie für leistungsgebundene Wärme, was im Falle der Wohnstätte insbesondere Nahwärmenetze umfasst. Das Gesetz gilt ab dem 01. März 2023 mit Rückwirkung ab dem 01. Januar 2023 und läuft am 31. Dezember 2023 aus. Eine Verlängerung der Preisobergrenze im Verordnungswege ist möglich.

Die Preisobergrenze gilt – vereinfacht ausgedrückt – für 80% des Standardverbrauchs. Für diese Menge greift ein maximaler Preis von 12 Ct/kWh bei Erdgas bzw. 9,5 Ct/kWh für Nahwärme. Diese Preise verstehen sich inklusive Steuern und Umlagen. Für die etwaig darüber hinausgehende Verbrauchsmenge gilt der Vertragspreis.

Welche Fallkonstellationen sind bei der Wohnstätte zu unterscheiden?

Analog zur Dezember-Soforthilfe (EWSG) gehen wir für das EWPBG von folgenden Fallkonstellationen aus:

1. „Klassische“ Versorgung mit einer Gaszentralheizung im Haus.
2. Versorgung über ein Nahwärmenetz unserer Tochtergesellschaft der WSI Wohnstätte Stade Immobilien GmbH bzw. der Stadtwerke Stade 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 vom EWPBG, wohl aber von der parallel beschlossenen Strompreisbremse (Gesetz zur Einführung einer Strompreisbremse (Strompreisbremsegesetz (StromPBG) vom 20. Dezember 2022). Lediglich in einigen Fällen werden die Wärmepumpen zur Abdeckung besonderer Lastspitzen durch Gaskessel unterstützt. Das hierfür benötigte Erdgas fällt dann ebenfalls in den Anwendungsbereich des EWPBG.

In den Fällen 1-3 erfolgt die Gutschrift der Hilfspakete grundsätzlich über die Heizkostenabrechnung, die wir für das Jahr 2023 im Jahr 2024 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, welche Betroffenheit sich für das EWPBG ergibt.

Die Fallkonstellation 5 betrifft insbesondere WG-Zimmer. Da hier keine Abrechnung von Heizkosten erfolgt, ergibt sich keine Betroffenheit.

Sinken jetzt meine Vorauszahlungen?

Grundsätzlich ist die Wohnstätte verpflichtet, die Höhe der Vorauszahlungen angemessen zu bemessen. Diese Verpflichtung hat der Gesetzgeber mit dem EWPBG noch einmal ausdrücklich bekräftigt.

Hieraus folgt ein mieterseitiger Anspruch auf eine Reduzierung der laufenden Vorauszahlungen, wenn diesen ein kalkuliertes Preisniveau oberhalb der o. g. Preisobergrenzen zugrunde liegt.

Unser Haus hat mit Wirkung zum 01.12.2022 für die vorgenannten Fallkonstellationen 1 (Gaszentralheizung) und 2 (Nahwärmenetze) Anpassungen der Vorauszahlungen durchgeführt. Grundlage war eine Kostenschätzung für das Jahr 2023, die wir auf Grundlage der EnSikuMaV (Kurzfristenergiesicherungsmaßnahmenverordnung) im Oktober erstellt und versandt hatten. Diesen Übersichten kann entnommen werden, welche Fallkonstellation für das jeweilige Mietverhältnis greift.

Auf dieser Basis haben wir folgende Preise zugrunde gelegt:

- Fallkonstellation 1 (Gaszentralheizung): rd. 9 Ct/kWh
- Fallkonstellation 2 (Nahwärmenetze): rd. 14 Ct/kWh

Damit ergibt sich für Fallkonstellation 2 grundsätzlich ein Anspruch auf Senkung der Vorauszahlungen. Diese haben wir nach § 26 Abs. 2 automatisch und unverzüglich umzusetzen, sofern nicht nach § 26 Abs. 4 eine gegenteilige Vereinbarung geschlossen wird.

Insgesamt betrifft die Fallkonstellation 2 rd. 1.100 Mietverhältnisse unseres Bestands. Aufgrund der Komplexität der Berechnungen können wir die gesetzgeberisch geforderte Anpassung in der kurzen Zeit schlichtweg nicht umsetzen. Unsere IT-Systeme sind hierauf nicht ausgerichtet.

Sofern eine Absenkung der Vorauszahlungen gewünscht ist, bitten wir um Kontaktaufnahme bei den o. g. Ansprechpartnerinnen. Wir nehmen dann die Absenkung nach gemeinsamer Abstimmung im Einzelfall vor.

Falls die Absenkung der Vorauszahlungen nicht gewünscht wird, erfolgt eine Berücksichtigung der EWPBG-Entlastung im Zuge der Heizkostenabrechnung.

Inwiefern betrifft mich das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)?

Erstmalig für das Jahr 2021 hat Deutschland den Ausstoß von CO₂ auf Erdgas, Heizöl und Diesel explizit einem Preis (einer Art Steuer) unterzogen. Für das Jahr 2023 beträgt der CO₂-Preis bspw. 30 € je Tonne. Geplant ist, dass der CO₂-Preis in den nächsten Jahren steigen wird. Damit sollen Anreize gesetzt werden, CO₂ (und damit auch Energie) einzusparen.

Dieser CO₂-Preis wird der Wohnstätte seitens des Energieversorgers – hier der Stadtwerke Stade – gemeinsam mit den übrigen Abgaben und Steuern auf Energie in Rechnung gestellt. Über die Heizkostenabrechnungen erfolgt dann eine Weiterberechnung an unsere Mieter*Innen.

Mit dem CO₂KostAufG wird mit dieser Praxis gebrochen. Künftig wird der CO₂-Preis anteilig zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt. Dabei orientiert sich der Anteil, der über die Heizkostenabrechnung umgelegt werden darf, an der Energieeffizienz des jeweiligen Gebäudes. Je schlechter der energetische Zustand des jeweiligen Gebäudes ist, desto höher ist der durch den Vermieter zu tragende Anteil. Damit soll ein Anreiz zur Sanierung der Häuser gesetzt werden.

Entsprechend der bisherigen Rechtslage haben wir in den Vorauszahlungen eine vollständige Umlagefähigkeit des CO₂-Preises unterstellt. Folglich sinkt durch das CO₂KostAufG für die Mieter*Innen die laufende finanzielle Belastung (etwas).

Diese Entlastung betrifft auch Mieter*Innen, die über einen direkten Vertrag mit ihrem Energieversorger (Fallkonstellation 4) verfügen. In diesem Fall erstatten wir als Vermieter auf Anforderung den anteiligen CO₂-Preis. Wichtig ist, dass betroffene Mieter*Innen aktiv auf uns zugehen müssen. In Ermangelung einer uns vorliegenden Rechnung kennen wir weder den konkreten Verbrauch der Liegenschaften noch die Höhe der (anteiligen) CO₂-Preise.

Über die konkrete Praxis werden wir im Laufe des Jahres u. a. im Kurier berichten. Weitergehende Informationen geben wir bis dahin im Einzelfall aber auch jetzt gerne auf Anfrage.

Welche Änderungen gibt es im Bereich der Kabelnetzgebühren?

Die Kabelnetzgebühren werden gegenwärtig über die Betriebskosten umgelegt. Mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) endet diese Praxis spätestens am 30. Juni 2024.

Für die Zeit hiernach gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

- Abschluss von Einzelnutzerverträgen: In dieser Fallkonstellation würden interessierte Mieter*Innen selbständig einen Vertrag mit Vodafone abschließen. Die Kosten liegen bei rd. 10 €/Monat. Eine Pflicht zum Vertragsabschluss besteht nicht. Zu berücksichtigen ist aber, dass aufgrund der unsererseits bestehenden Verträge mit Vodafone kein Vertragsabschluss mit einem anderen Kabelanbieter über das Kabelnetz erfolgen kann. Der Bezug von TV-Signal ist dann ausschließlich über das Telefonnetz möglich. Das Anbringen von Satellitenschüsseln bleibt weiterhin untersagt.
- Abschluss eines Mehrnutzervertrages durch die Wohnstätte: In dieser Konstellation würde die Bereitstellung des Kabelfernsehens weiterhin über die Wohnstätte erfolgen. Die Kosten liegen bei rd. 5 €/Monat je Wohnung.

Die Kabelnetze sind für uns von wichtiger Bedeutung, weil wir damit neben dem TV-Signal eine gute Versorgung mit Internetbreitbandangeboten sicherstellen. Aktuell ermöglicht das Netz Geschwindigkeiten bis zu 1.000 Mbit/s.

Daher haben wir entschieden, die Kabelanschlüsse weiterhin zentral bereitzustellen. Die Kosten für die Gebühren werden wir beginnend mit der Abrechnungsperiode 2023 nicht mehr über die Betriebskosten umlegen. Diese Kosten sind mit der allgemeinen Anpassung der Nutzungsgebühren (Kaltmieten) abgegolten, die wir parallel zum Versand dieser Information vorgenommen haben.

Überblick verloren?

Geht uns genauso. Was aber nicht vergessen werden sollte, ist, dass diese Gesetze in erster Linie dem Verbraucherschutz dienen sollen. Der Krieg in der Ukraine, die Inflation, Corona: Uns wird als Gesellschaft derzeit einiges abverlangt. Die Kostenentwicklungen setzen uns allen zu.

Uns ist wichtig, dass die Wohnstätte und ihre Mitglieder stabil durch diese Zeit kommen. Dies erfordert leider auch Mietanpassungen, damit die Wohnstätte in Zukunft ein stabiler Akteur in Stade bleiben und auch künftigen Generationen guten und relativ preiswerten Wohnraum anbieten kann. Ganz wichtig ist aber folgendes: Wir wollen jederzeit allen Mieter*Innen und Mitglieder beiseite stehen.