



Hansestadt Lüneburg



Sitzung des Rates der Hansestadt Lüneburg vom 29.02.2024

## TOP 6 – Mündlicher Sachstandsbericht zur Diskussion um die Fernwärmepreise in Kaltenmoor

Fernwärmekosten

Nachzahlungen  
2022

Abrechnungen  
2023

Vorauszahlungen  
2024

Fernwärmekosten  
im Allgemeinen

externer Gutachter

Nachzahlungen  
2022

Vorauszahlungen  
2024

Fernwärmekosten  
im Allgemeinen

- diverse Nebenkostenabrechnungen 2022 inkl. Nebenkostenvorauszahlung 2024 wurden seitens sozialer Mieterberatung und Quartiersmanagement der Hansestadt zur Verfügung gestellt
- Vollmachten zur Verarbeitung müssen über soziale Mieterberatung eingeholt werden
- Vonovia hat Erlaubnis erteilt, Rechnungen 2021 und 2022 Avacon Natur GmbH – Vonovia einzusehen, Rückmeldung Vestabilio (Eckpfeiler) steht noch aus
- Aufforderung an Vonovia zur generellen Überprüfung der Vorauszahlungsberechnung (betrifft Vorauszahlungen 2024)
- Ingenieurbüro UTEC GmbH ist mit Energiefachlicher Unterstützung „Fernwärmeversorgung im Quartier Kaltenmoor“ beauftragt
- Informationsveranstaltung nach Ergebnis der Begutachtung (Verwaltung, Quartiersmanagement, Avacon Natur GmbH und ggf. Wohnungsunternehmen (angefragt))

externer Gutachter

Prüfungsschwerpunkte:

Reale Kostenstruktur

Anwendung der  
Preisgleitklausel

Verteilungsschlüssel

Nachzahlungs- und  
Abschlagsherleitung

Übergeordnete Energieversorgung



Örtliches Versorgungs-  
unternehmen



Wohnungsunternehmen

Mieter:innen

Mieter:innen

Mieter:innen

Mieter:innen

Mieter:innen

Mieter:innen



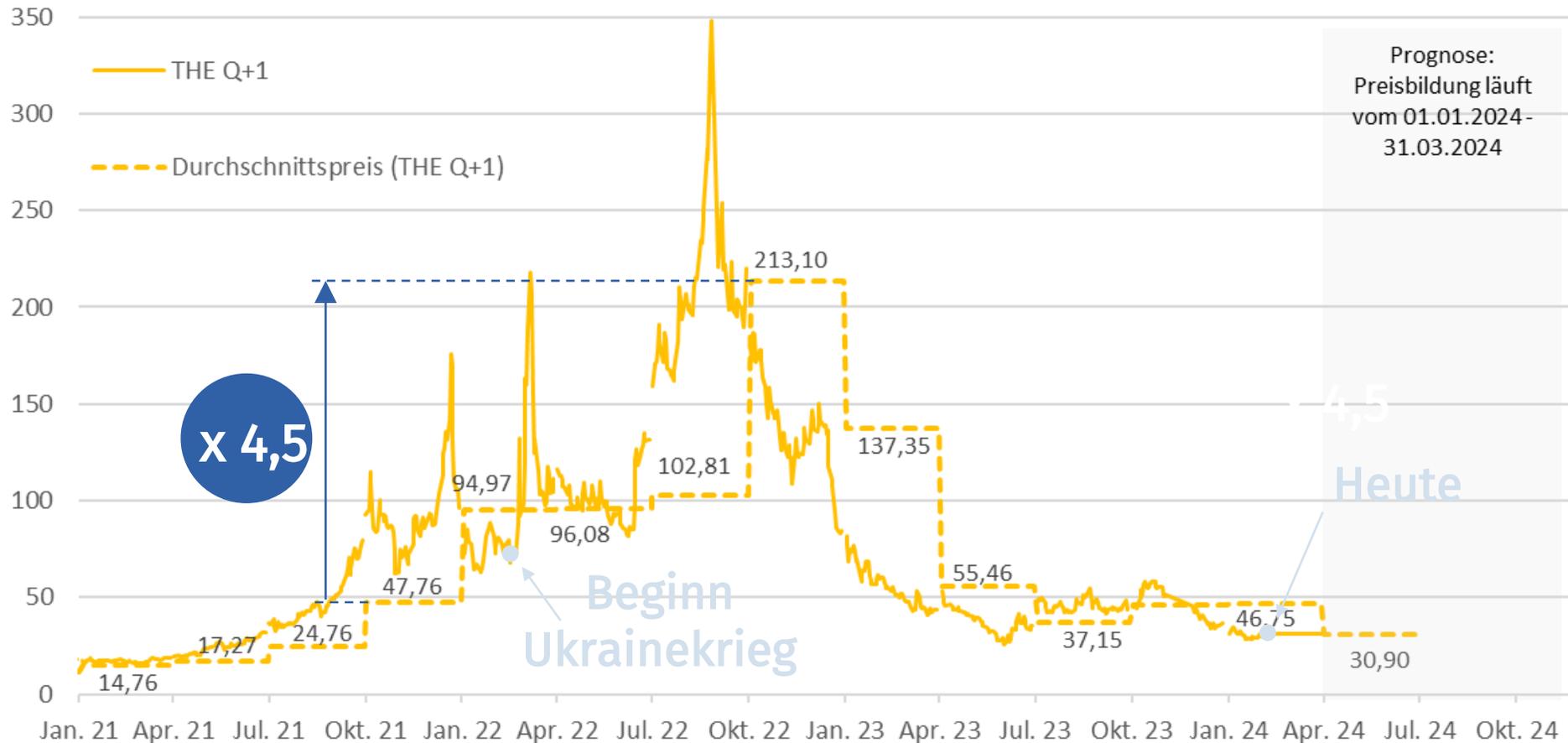
## externer Gutachter

- **Sichtung aller zur Verfügung gestellten Vorgänge und Abrechnungen auf Ebene der**
  - Versorgungsunternehmen
  - Wohnungsunternehmen
  - Mieter:innen
- **Plausibilitätsberechnung des abgerechneten Wärmebezuges von**
  - Versorgungsunternehmen
  - Wohnungsunternehmen
  - Mieter:innen
- **Anwendungsüberprüfung der Preisgleitklausel mit den entsprechenden Indizes vom**
  - Versorgungsunternehmen
- **Begutachtung der Abschlags-/Rechnungen auf Ebene des**
  - Versorgungsunternehmen
  - Wohnungsunternehmen
- **Validierung der Verteilungsschlüsselanwendung für die Nebenkostenabrechnung der**
  - Wohnungsunternehmen
- **Bewertung der aktuellen Preisgleitklausel hinsichtlich der realen Kostenstruktur des**
  - Versorgungsunternehmen (mit Energiebezug)

# Gaspreise haben sich europaweit zwischenzeitlich fast verFÜNffacht



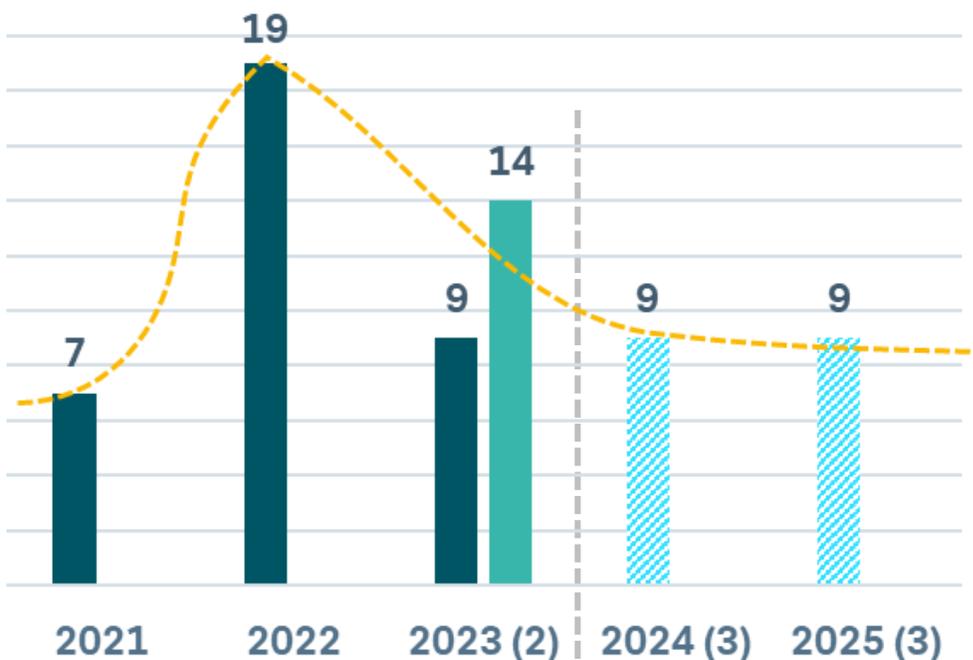
## Verlauf der Gasgroßhandelspreise (THE) in €/MWh



# Aufgrund dieser Zusammenhänge folgt der Arbeitspreis der Fernwärme globalen Energiemärkten



Lüneburger Arbeitspreis in Folge der Gaspreisentwicklung, in ct/kWh<sup>(1)</sup>



Wann erreicht diese Großhandelspreis-Entwicklung die MieterInnen?

- Avacon rechnet ggü. Wohnungsgesellschaften ab
- Nebenkostenabrechnung erfolgt jährlich durch die Vermieter
- Daher Verzögerung für die MieterInnen ca. 1,5 Jahre

(1) | Jährliche Mittelwerte, nicht mengengewichtet, netto

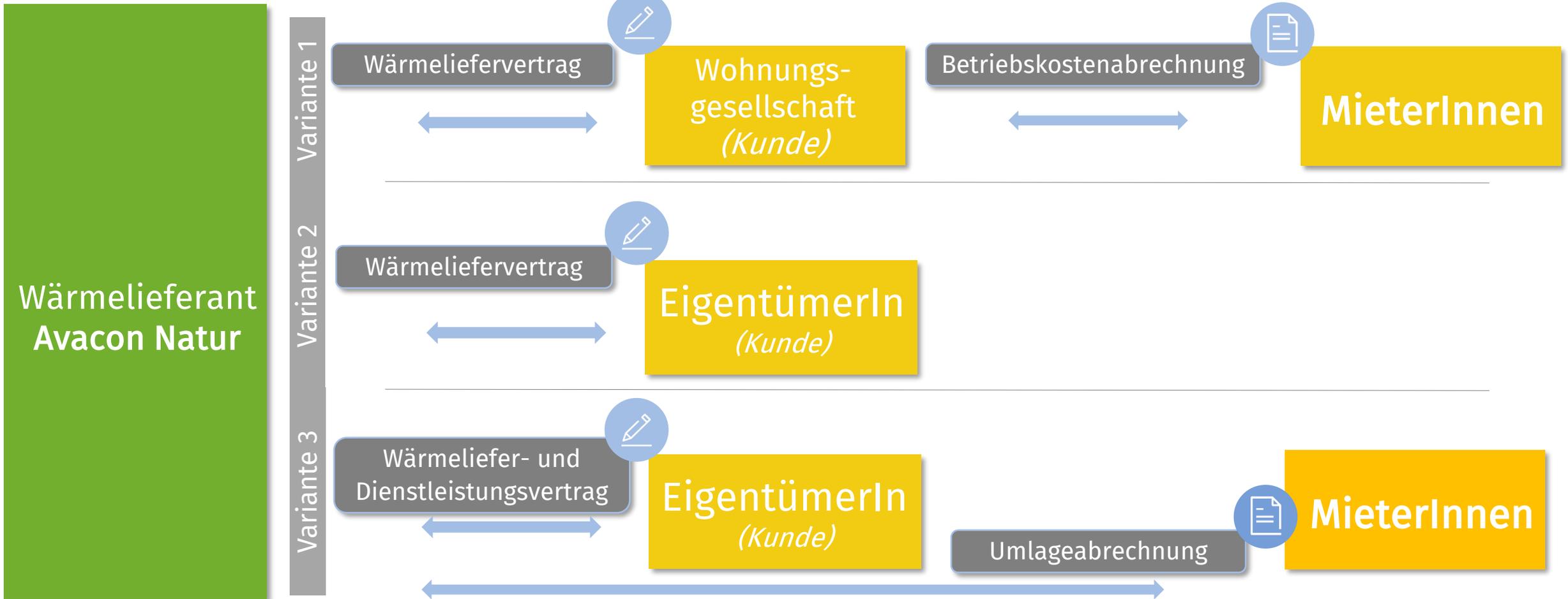
(2) | Wärmepreisbremse auf 9,5 ct/kWh gilt für 80% der Wärmemenge (bzgl. 2021), ohne Preisbremse 14 ct/kWh

(3) | Aktuelle Arbeitspreisprognose auf Basis Gasgroßhandelspreise Februar 2024

# Avacon Natur ist in Lüneburg sowohl direkter als auch indirekter Lieferant der BürgerInnen



Hansestadt Lüneburg



# Die Wärmekosten sind daher häufig Bestandteil der Betriebskostenabrechnung durch die Vermieter

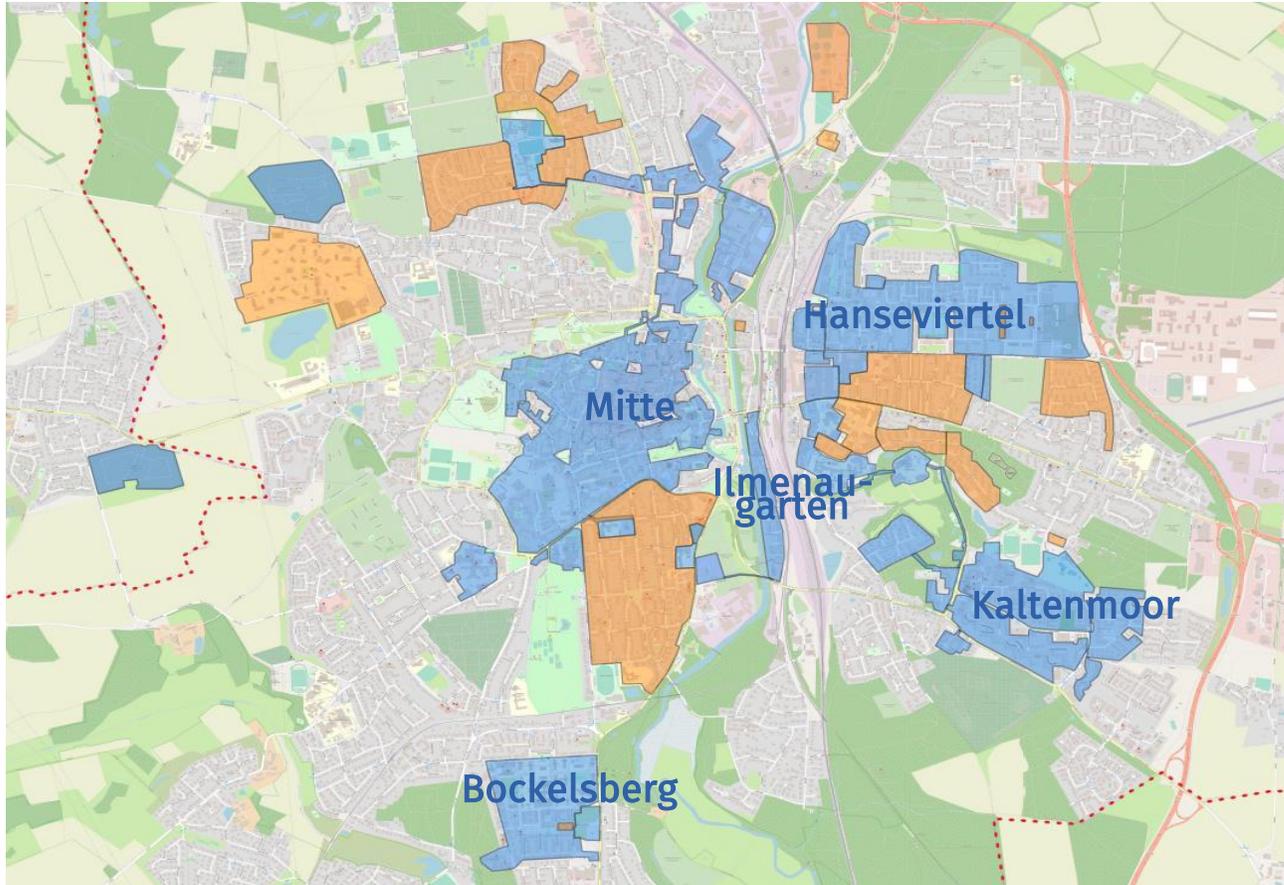


Nur Hansestadt, Avacon, Wohnungswirtschaft und MieterInnen (bzw. deren Vertreter) können die Zusammenhänge ganzheitlich klären!

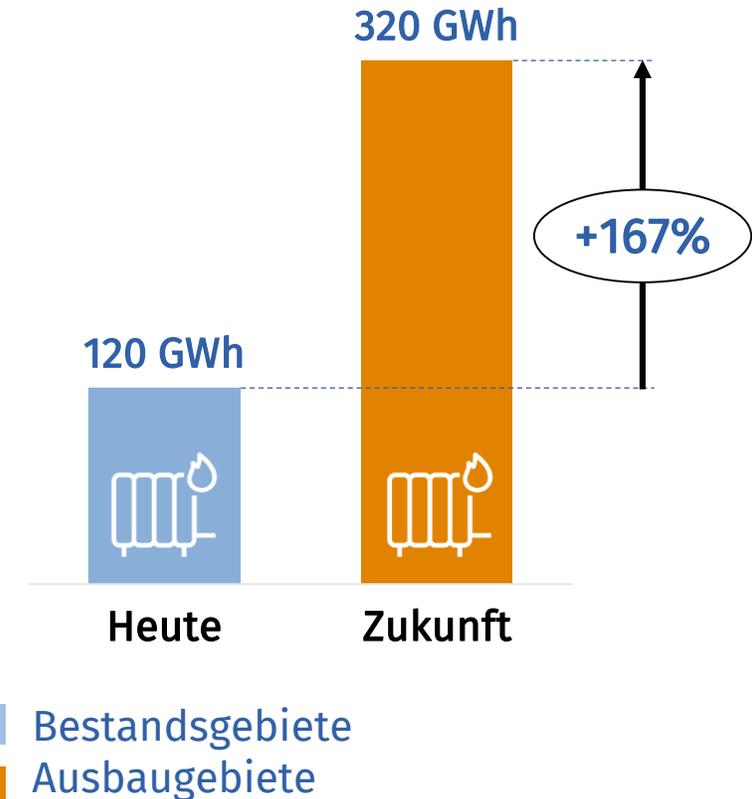
# Die Fernwärme als Chance für eine ausgewogene Lüneburger Wärmewende



Hansestadt Lüneburg



Lüneburgs Hebel zur Erreichung der Klimaschutzziele und Sicherstellung der Versorgungssicherheit



# Mögliche Sozialleistungen für Heizkosten (im Stadtteil Kaltenmoor)



Hansestadt Lüneburg

Mieter:innen

- erhalten extrem hohe Heizkostennachforderungen für 2022 und
- der neue lfd. Heizkostenabschlag ist extrem erhöht



Wer kann helfen?



- Differenzierung der betroffenen Mieter:innen in folgende Personenkreise erforderlich:

lfd. SGB II-Bezug  
(=Bürgergeld)  
(Jobcenter)

lfd. SGB XII-Bezug  
(Sozialamt)

Sonstige ohne lfd.  
SGB II/XII-Bezug

# Mögliche Sozialleistungen für Heizkosten (im Stadtteil Kaltenmoor)



Hansestadt Lüneburg

lfd. SGB II-Bezug  
(Jobcenter)

lfd. SGB XII-Bezug  
(Sozialamt)

- Heizkostennachforderungen wurden/werden übernommen, sofern kein Kostensenkungsverfahren läuft, denn...
- Heizkosten gehören zu den KdU, die in tatsächlicher Höhe anerkannt werden, soweit diese angemessen sind (§ 22 SGB II, § 35 SGB XII)
- Kriterien für die Angemessenheitsprüfung
  - bundesweiter Heizspiegel (Grenzbetrag €/m<sup>2</sup> nach Energieträger und Gebäudegröße)
  - tatsächlicher Verbrauch im Einzelfall und besondere Umstände (baulich; personenbedingt)
  - Nettokaltmiete + Nebenkosten und Wohnungsgröße
- ggf. Einleitung Kostensenkungsverfahren

# Mögliche Sozialleistungen für Heizkosten (im Stadtteil Kaltenmoor)



Hansestadt Lüneburg

lfd. SGB II-Bezug  
(Jobcenter)

lfd. SGB XII-Bezug  
(Sozialamt)

## ➤ Auffällig hohe Abschläge

- bei Vorsprache: persönliche Beratung zum individuellen Energieverbrauch inkl. Aushändigung Flyer
- bei Vorsprache: Aufforderung, einen angemessenen Abschlag (bis max. 2,80 €/m<sup>2</sup>) mit dem Vermieter zu verabreden → bislang stets mit Erfolg
- schriftliches Beratungsangebot unter Vorlage des neuen Heizkostenabschlages
- schriftliche vorsorgliche Aufforderung, einen angemessenen Abschlag mit dem Vermieter zu verabreden
- schriftlicher Hinweis auf Unterstützungsmöglichkeit durch Quartiersmanager



# Mögliche Sozialleistungen für Heizkosten (im Stadtteil Kaltenmoor)



Hansestadt Lüneburg

Sonstige ohne lfd.  
SGB II/XII-Bezug

- **ggf. Anspruch auf einmalige Beihilfe**
  - Antragstellung innerhalb Fälligkeitsfrist beim maßgeblichen Leistungsträger (SGB II/XII)
  - Bedürftigkeitsprüfung (Einkommen + Vermögen, unter Berücksichtigung Schonvermögen)
- **ggf. Anspruch auf darlehensweise Übernahme**
  - Antragstellung nach Ablauf Fälligkeitsfrist ausschließlich beim Sozialamt/SGB XII
  - Bedürftigkeitsprüfung (Einkommen + Vermögen, unter Berücksichtigung Schonvermögen)
  - Ermessensentscheidung unter Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles
- **Beratung**
  - Einfach Geld & Energie sparen (Flyer)
  - Hinweis auf Energieberatung bei Verbraucherzentrale
  - ggf. Hinweis auf Mieterschutzbund
  - Mieterberatung der AWO mit 45.000 € / Jahr bis 31.12.2026 (VO/10897/23)
    - Gesprächstermin Dezernat V / AWO am 06.03.2024 zur bedarfsgerechten Erweiterung der Unterstützung



# Mögliche Sozialleistungen für Heizkosten (im Stadtteil Kaltenmoor)



Hansestadt Lüneburg

- Für jede Mieterin / für jeden Mieter gibt es Unterstützungsmöglichkeiten

  
Hansestadt Lüneburg  
Die Oberbürgermeisterin

**Zu hohe Nebenkosten-Nachzahlungen?  
Abschläge stark gestiegen?  
WIR UNTERSTÜTZEN SIE!**

Kommen Sie mit Ihren Unterlagen zum  
Quartiersmanager oder zur  
Mieter:innenberatung.  
Kontakt:  
Sven Dunker: Telefon: 04131/309 - 4010  
E-Mail: kaltenmoor@qm.stadt.lueneburg.de  
Zuzana Valickova, Telefon: 04131/759 - 617  
E-Mail: valickova@awo-lueneburg.de

  
Hansestadt Lüneburg

**Einfach  
Geld & Energie  
sparen**

**10** Schnelle Tipps  
für jeden Tag

#lüneburg  
steht  
zusammen

ARABISCH

  
Hansestadt Lüneburg

**ما المساعدات  
الممكنة الآن  
لتوفير الغاز  
والكهرباء.**

نصائح لتوفير الطاقة 2022/23  
#lüneburg  
steht  
zusammen  
المساعدات لتوفير الطاقة

  
Hansestadt Lüneburg

**Was tun,  
wenn das  
Geld nicht  
mehr reicht?**

Sozialberatung & finanzielle  
Hilfen in Lüneburg

#lüneburg  
steht  
zusammen

## #LüneburgStehtZusammen

# Handlungsmöglichkeiten bei dem Gebäudebestand

