

Gasag Solution Plus
Gas-/Wärme-Contracting seit 2014

Pfarrsiedlung
Lettberger Straße
Künnekeweg



BTB Gas bis 04/2022
BTB-Fernwärme ab 05/2022

Neudecker Weg

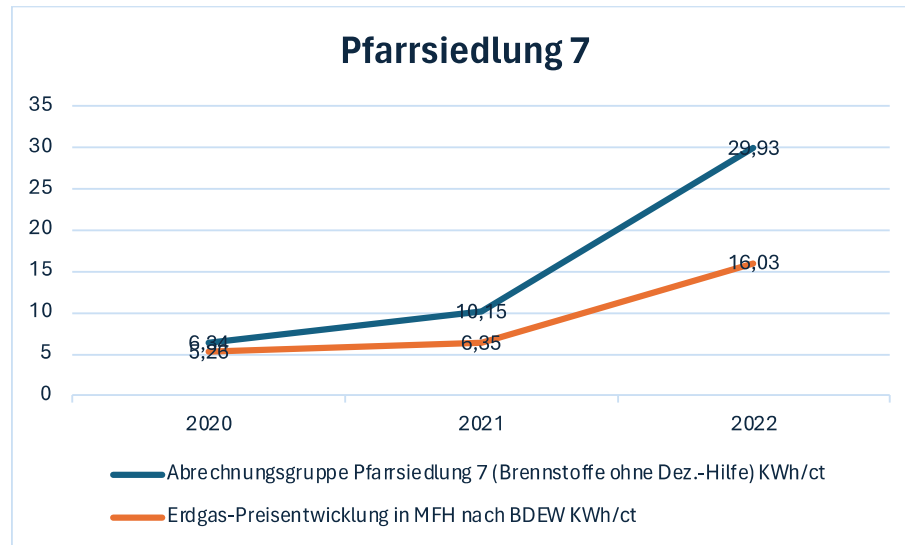
Stark abweichende Preisanstiege bei Wärme- und Erdgas-Lieferungen

Gasag Solutions Plus

Abrechnungsgruppe Pfarrsiedlung 7 (Brennstoffe ohne Dez.-Hilfe)			
	2020	2021	2022
Gas-/Fernwärme-Kosten [€]	6447,5	12078,26	31102,26
Verbrauch [MWh]	101,78	119,03	103,93
Gas-/Fernwärme-Preis je [MWh]	63,35	101,47	299,26
Gas-/Fernwärme-Preis je [KWh]	6,34	10,15	29,93
Preisanstieg Vorjahr [%]		60,09	194,84
Preisanstieg 2020 auf 2022 [%]			372,02

Erdgas-Preisentwicklung in MFH nach BDEW			
	2020	2021	2022
Gas-/Fernwärme-Preis je [KWh]	5,26	6,35	16,03
Preisanstieg Vorjahr [%]		20,72	152,44
Preisanstieg 2020 auf 2022 [%]			204,75

Quelle: BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V.
<https://www.bdew.de/service/daten-und-grafiken/bdew-gaspreisanalyse/>

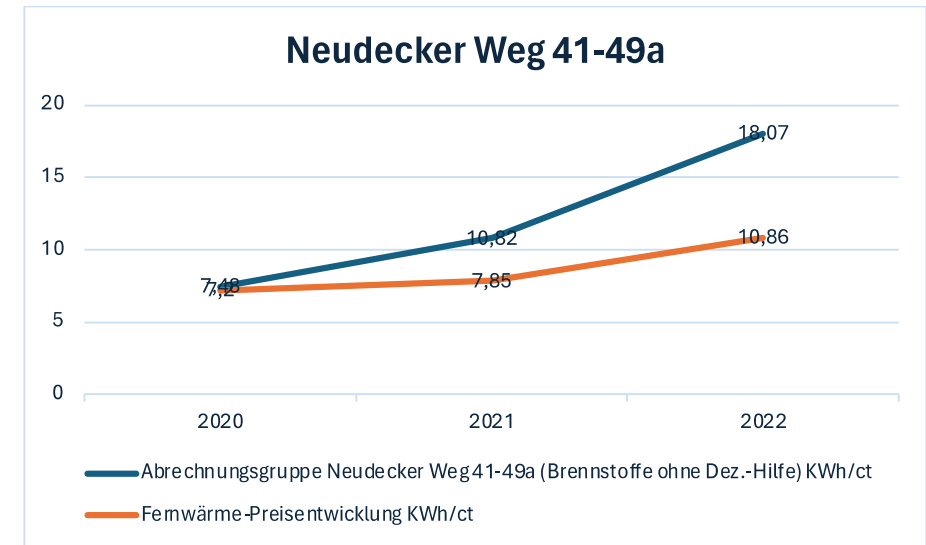


BTB Gas-/Fernwärme

Abrechnungsgruppe Neudecker Weg 41-49a (Brennstoffe ohne Dez.-Hilfe)			
	2020	2021	2022
Gas-/Fernwärme-Kosten [€]	55919,94	105927,58	160050,56
Verbrauch [MWh]	747,24	978,21	885,702
Gas-/Fernwärme-Preis je [MWh]	74,83	108,28	180,70
Gas-/Fernwärme-Preis je [KWh]	7,48	10,82	18,07
Preisanstieg Vorjahr [%]		44,65	67,01
Preisanstieg 2020 auf 2022 [%]			141,58

Fernwärme-Preisentwicklung			
	2020	2021	2022
Gas-/Fernwärme-Preis je [KWh]	7,201	7,85	10,86
Preisanstieg Vorjahr [%]		9,01	38,34
Preisanstieg 2020 auf 2022 [%]			50,81

Quelle: Statista / t-online
https://www.t-online.de/heim-garten/aktuelles/id_100151738/fernwaerme-so-teuer-wie-nie-auf-diese-kosten-muessen-sie-sich-einstellen.html



Rechnungen 2022 – Auffälligkeiten bei den Preisgleitformeln

Gasag Solutions Plus

$$AP = AP_o * \left(\frac{EEX + NGA + EST}{EEX_o + NGA_o + EST_o} \right)$$

Transparenzgebot nach § 24 Abs. 4 Satz 2 AVBFernwärmeV erfüllt ?
Index-Werte teils intransparent – nicht unabhängig prüfbar

Zulässigkeit der Preisänderungsklausel gegeben ?

Fehlendes Marktelement (z.B. Destatis Wärmepreis-Index) nach § 24 Abs. 4 Satz 1 AVBFernwärmeV

Danach dürfen Preisänderungsklauseln nur so ausgestaltet sein, dass sie sowohl die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen.

Die Preisgleitformel hat eine starke bis ausschließliche Börsen-Index-Orientierung

Bilden die Preise die tatsächliche Beschaffung ab (wurde zu diesen Preisen und zu diesen Zeitpunkten tatsächlich beschafft) ?

Hohe Liefer-/Abnahmemengen treffen auf hohe Börsen-Index-Preise und erzeugen exorbitante Arbeitspreise

BTB Fernwärme ab 05/2022

$$AP = AP_o * \left(0,25 * \frac{H}{H_o} + 0,15 * \frac{EGIX}{EGIX_o} + 0,10 * \frac{K}{K_o} + 0,35 * \frac{G}{G_o} + 0,15 * \frac{HEL}{HEL_o} \right)$$

Angemessenes/gültiges Marktelement (z.B. Destatis Wärmepreis-Index) nach § 24 Abs. 4 Satz 1 AVBFernwärmeV enthalten

Danach dürfen Preisänderungsklauseln nur so ausgestaltet sein, dass sie sowohl die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen.

Die Preisgleitformel bildet nur Rohstoff- und Börsen-Indizes ab

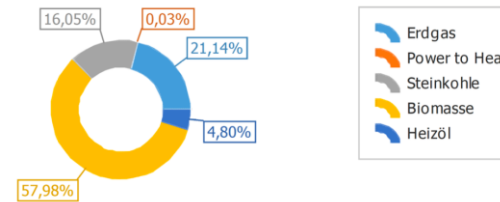
Bilden die Preise die tatsächliche Beschaffung ab (wurde zu diesen Preisen und zu diesen Zeitpunkten tatsächlich beschafft) ?

Hohe Liefer-/Abnahmemengen treffen auf hohe Börsen-Index-Preise und erzeugen hohe Arbeitspreise

Preisgleitformel bildet nicht den Energiemix ab

Informationen zur energetischen Qualität:

Energieträger: 21,14% Erdgas, 0,03% Power to Heat, 16,05% Steinkohle, 57,98% Biomasse, 4,80% Heizöl
Anteil erneuerbarer Energien: 57,98%



Hat die zuständige Hausverwaltung die Abrechnungen 2021 und 2022 geprüft ?
Passende Anschlusswerte, Grundpreise und Arbeitspreise

Liegen hier missbräuchlich überhöhte Preissteigerungen vor ?

vgl. aktuelles Verfahren des Bundeskartellamtes gegen sechs Stadtwerke

https://www.bundeskartellamt.de/SharedDocs/Meldung/DE/Pressemitteilungen/2023/16_11_2023_Einleitung_Fernwaerme.html

Weiterführendes im Kontext Mietrecht, BGH-Urteile, etc
RA Kirsten Jakob, Die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots durch den Vermieter bei der Abrechnung über die Kosten der Fernwärme unter Beachtung der Vorschriften der AVBFernwärmeV, Wohnung und Mietrecht, 77.Jg., Heft 4, April 2024

Weiterführendes im Kontext Preisänderungsklauseln als Konditionenmissbrauch im Sinne des § 19 Abs. 2 Nr. 2 GWB
<https://www.roedl.de/themen/stadtwerke-kompass/2023/23/fernwarmeversorgungsunternehmen-im-fokus-des-bundeskartellamts>

Weiterführendes zu Berechnungen
20240430-Energie-Lieferverträge-Rechnungcheck-2022.pdf

- **Preismodell 1 scheinbar rechtskonform**
Enthält durch das Einfügen des etwas speziellen "GasagSolutions-Marktelements" zunächst auch einen preisdämpfenden Faktor, der jedoch bei genauerem Hinsehen auch Risiken enthält: Einmal im Jahr können z.B. die Gewichtungsfaktoren a,b,c,d,e (ggf. willkürliche Werte des Branchenverbandes „AG Energiebilanzen“) angepasst werden - im Zweifel zum Vorteil der GasagSolutions - vgl. Punkt 2.1.1 in 20240430-AngebotcheckGasagSolutions.pdf. Auch bei der Index-Zusammenstellung wird wechselnd auf Verbraucher- und Handelswerte zurückgegriffen - vgl. Punkt 2.1.2 in 20240430-AngebotcheckGasagSolutions.pdf.
- **Preismodell 2 verbietet sich**
Stark EEX-getriebene Preisgleitformeln sind hoch riskant
Rechtsunsicher (§§2-38 AVBFernwärmeV ausgeklammert)
- **Preismodell 3 nicht wertbar**
Der Erdgas-Start- und Folgepreis, sowie der Erdgas-Beschaffungs-Workflow nebst Folgen sind nicht festgelegt, bzw. unklar.
Rechtsunsicher (§§2-38 AVBFernwärmeV ausgeklammert)
- Hohes Preisniveau
- Nachverhandeln – insbesondere Preismodell 3 konkretisieren, vergleichen und ggf. eine Deckelung durch Preismodell 1 durchsetzen, idealerweise einen tatsächlichen Festpreis für 2 Jahre vereinbaren
- Konkurrenzangebote einholen und prüfen
- Anbieterwechsel prüfen
- Umstellung der Heizanlage auf Eigenbetrieb prüfen
- Angebote durch unabhängige Rechts- und Energieberater prüfen lassen
- Umstellung der Heizung auf Wärmepumpen/Photovoltaik oder andere Alternativen evaluieren