



# unser heim

**IN DIESER AUSGABE**

**RUND UMS  
ENERGIESPAREN**



**REPORT**

**Energiespartipps  
zum Heraustrennen (S.7)**

**INTERN**

**Unsere neue  
Auszubildende**

**SERVICE**

**Freistellungsauftrag –  
wir helfen beim Sparen**



## inhalt

### AKTUELL

- 2 Die Energiekrise

### REPORT

- 3 Preisentwicklung

### SERVICE

- 4 Freistellungsauftrag –  
wir helfen Ihnen beim Sparen

### INTERN

- 5 Unsere neue Auszubildende

### REPORT

- 6 Energiespartipps – Mitglieder für Mitglieder  
7 Do's und Dont's beim Energiesparen

# Aktuelles zur Energiekrise

Wir, die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, befassen uns mit der derzeitigen Krise intensiv, wobei wir auf viele Entwicklungen aber leider gar keinen oder nur geringen Einfluss haben.

Mit dieser Sonderausgabe unserer Mitgliederzeitschrift wollen wir speziell zu unserer Situation Auskunft geben, aber auch allgemeine Hinweise weitergeben. Auch die aktuelle Diskussion zur Gaspreisbremse (die wohl auch eine Fernwärmepreisbremse werden soll) hat noch viele Fragezeichen, sodass wir die Auswirkung auf uns noch nicht einschätzen können.

Grundsätzlich modernisieren wir bereits seit Jahren große Wohnungsbestände umfassend, insbesondere energetisch. Dies kommt den Bewohnern aktuell besonders zu Gute. Auch unsere Neubauten der letzten Jahre sind grundsätzlich gut gewappnet. Den Weg der energetischen Sanierung werden wir weiter gehen, aber er braucht Zeit.

Darüber hinaus erhalten wir von Ihnen als Mitglieder unserer Genossenschaft aktuell viele Hinweise und Anfragen, deren Umsetzung aber häufig lange Planungen bzw. Umsetzungszeiten benötigt. Andere Anregungen hingegen sind schneller umsetzbar. Hierauf gehen wir auf Seite 6 näher ein!

## impresum

### HERAUSGEBER

Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG,  
Elisabeth-von-Mumm-Platz 1, 50937 Köln  
Telefon 0221 943670-100  
www.diesuelzer.koeln; info@diesuelzer.koeln

unserheim ist das Magazin für Mitglieder und Partner der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG.

unserheim erscheint im Jahr 2022 zweimal und wird kostenlos verteilt.

Die in unserheim veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Der Nachdruck, auch auszugsweise, bedarf der Genehmigung des Herausgebers.

### REDAKTION

Verantwortlich: Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG

### LAYOUT

KDAW Design, Andrea Wilhelmi, Meckenheim

### BEITRÄGE / BILDNACHWEISE

Vorstand und Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG,

### PAPIER

RecyStar Polar, zertifiziert mit dem Blauen Engel und dem FSC-Siegel

### DRUCK

 Warlich Druck RheinAhr

ERSCHEINUNGSTERMIN Oktober 2022





# Auswirkungen der aktuellen Energiepreise auf unsere Genossenschaft

## ZUSAMMEN STÄRKER

Wir sind u.a. Mitglied in der köln ag. Die köln ag steht für die „Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen“ und ist ein Zusammenschluss von 59 Wohnungsunternehmen und 15 fördernde Unternehmen im Stadtgebiet Köln und benachbarten Städten und Gemeinden.

Über die köln ag ist es uns schon seit langem möglich, neben dem Austausch von wohnungswirtschaftlichem Know-How, auch attraktive Rahmenverträge für unsere Mieter abschließen zu können, auch im Bereich der Energiebeschaffung. Dies ist Ihnen bisher immer zu Gute gekommen.

Aktuell profitieren Sie dabei von den noch geltenden, schon vor langem ausgehandelten Preisen für das Jahr 2022 bei den Gaszentralheizungsanlagen und dem Allgemeinstromverbrauch.

Diese Vereinbarungen enden nun zum Jahresende und somit werden auch wir von den Preissteigerungen nicht verschont bleiben. Wir beschaffen in Kooperation mit der köln ag und der Rhein-Energie derzeit Liefertranchen für 2023, was uns hoffentlich wenigstens eine gewisse Versorgungsgarantie gibt, aber dennoch zu deutlich höheren Preisen.

## NEBENKOSTENABRECHNUNG

Daher haben wir im Zusammenhang mit der Nebenkostenabrechnung 2021 schon ab Sommer diesen Jahres die Nebenkostenvorauszahlungen deutlich angepasst und alle die Mieterinnen und Mieter, die ihrerseits noch mehr Vorsorge treffen wollen und können, können sich bei uns melden und die Vorauszahlung nochmals erhöhen bzw. im Rahmen Ihrer Möglichkeiten anpassen lassen.

Für das Jahr 2022 wird es noch zu erträglichen Ergebnissen kommen. Aber insbesondere mit den Anpassungen der Vorauszahlungen wollen wir hiermit schon für das Abrechnungsjahr 2023 vorsorgen. Lassen Sie sich daher bitte auch etwaige Abrechnungsguthaben nicht auszahlen, sondern tragen Sie diese Ergebnisse vor. Damit wollen wir verhindern, dass bei diesen Abrechnungen böse Überraschungen einer sehr hohen Nachzahlung auf Sie zukommen.

## ÖL- & GASHEIZUNG UND FERNWÄRME

Bei den in unseren Beständen nur noch wenig vorhandenen Ölzentralheizungsanlagen haben wir aus Gründen der Versorgungssicherheit die Öltanks bereits im Sommer alle füllen lassen und werden aktuell noch einmal bei Bedarf nachtanken. Bei den Objekten mit Fernwärme haben

wir dagegen aktuell keinen Einfluss auf die Preisentwicklung. Für unsere Mieter mit Gasetagenheizung liegt die Verantwortlichkeit der Versorgungsverträge bei Ihnen. Kündigen Sie aber bitte nicht vorschnell Ihren derzeitigen Anbieter. Sie rutschen dann beim neuen Versorger zunächst in die Ersatzversorgung, was noch viel teurer wird! Passen Sie auch hier ggfs. freiwillig Ihre Abschlagszahlungen an, um später hohe Nachforderungen zu vermeiden.

## NEUER VERTEILERSCHLÜSSEL AB 2023

Entschieden haben wir, dass ab 2023 die Zentralheizungen unserer Häuser alle auf den Verteilerschlüssel 70/30 angepasst werden. Was bedeutet 70/30: Die Heizkosten werden zu 70% Verbrauch und 30% anhand der Wohnfläche verteilt.

Somit kann jeder von Ihnen seinen individuellen Verbrauch an seine Wohlfühltemperatur anpassen und entscheiden, wo er Einsparpotential sieht. Eine rückwirkende Änderung schon für das Jahr 2022 ist uns rechtlich leider nicht erlaubt.

## APROPOS WOHLFÜHLTEMPERATUR:

- Ist die bisherige Wohlfühltemperatur angemessen und notwendig?
- Ist der Energieverbrauch durch individuelle Maßnahmen reduzierbar?



FINANZAMT-TIPP!

# Steuern sparen

## Freistellungsauftrag stellen!

Gerne möchten wir Sie noch einmal an Ihren Freistellungsauftrag erinnern. Einige von Ihnen können es sicherlich nicht mehr hören, manche sind neu bei uns als Mitglied und andere fragen sich, warum wir in regelmäßigen Abständen darüber schreiben.

Einfach weil wir möchten, dass Ihnen keine Nachteile bei Ihrer Steuererklärung entstehen.

### KURZ ZUSAMMENGEFASST

Die Kapitalertragssteuer von Ihrer Dividende müssen wir direkt an das Finanzamt abführen – auch die Ihrer minderjährigen Kinder, die diese nicht in der Steuererklärung geltend machen. Sie hingegen können sich die einbehaltenen Steuern über die Steuererklärung zurückholen. Mit Ihrem Freistellungsauftrag, der uns spätestens bis zum 31. März des jeweiligen Jahres vor-

liegen muss, können Sie diese Steuerbelastung einfach umgehen.

Allerdings können wir nur die bis zum Stichtag vorliegenden Freistellungsanträge berücksichtigen. Die Anträge, die uns erst nach dem 31. März erreichen, werden erst im darauffolgenden Jahr berücksichtigt.

### ERHÖHUNG DES SPARER-FREIBETRAGS

Mit Wirkung zum 01.01.2023 soll nunmehr auch der Sparerfreibetrag von 801 € auf 1.000 € und bei Ehegatten von 1.602 € auf 2.000 € erhöht werden. Vorgesehen ist, dass die bereits erteilten Freistellungsaufträge prozentual angepasst werden. Sollten Sie nicht die automatische Anpassung, sondern eine andere Änderung wünschen, dann lassen Sie uns rechtzeitig Ihr ausgefülltes Formular zukommen.



*Das Formular können Sie unter diesem QR-Code downloaden oder finden ihn auch unter:*

<https://www.diesuelzer.koeln/assets/site/pdf/Freistellungsauftrag.pdf>



*Rückfragen beantwortet Ihnen Olga Göttlicher gerne in der Zeit von Montag bis Freitag 8–13 Uhr unter der Durchwahl Tel.: 0221 943670 133*



# Wir bilden weiter aus!



Nachdem unser Auszubildender Constantin Weber im Juni seine Abschlussprüfung erfolgreich bestanden hat, haben wir seinen Ausbildungsplatz gerne nachbesetzt.

## AUSBILDUNG ZUR IMMOBILIENKAUFFRAU

Am 01. August 2022 konnte daher **Helena Hymmen** ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei uns starten. Familiär ist die Bonnerin früh mit dem Thema Immobilien in Kontakt gekommen, was ihre Entscheidung für die Ausbildung wesentlich beeinflusst hat.

In die Bestandsteams konnte Frau Hymmen bereits bei der Vermietung und Technik ein wenig reinschnuppern und findet die Außentermine bisher am spannendsten. In der Buchhaltung wird sie in den kommenden Monaten Einblick in die wirtschaftlichen Zusammenhänge erhalten, um dann

im Projektteam die verschiedenen Budgets und Abläufe bei Bauprojekten auch kennenzulernen.

## AM EMPFANG MIT RAT UND TAT

Auch am Empfang wird Ihnen Frau Hymmen immer wieder begegnen und mit Rat und Tat zur Seite stehen. Sei es bei Angelegenheiten rund um Ihre Wohnung, die Anmietung der Gästewohnung oder technische Anfragen.

In ihrer Freizeit treibt Frau Hymmen Sport, trifft sich gerne mit Freunden und geht regelmäßig ins Stadion, um dort ihren Lieblingsfußballverein Borussia Dortmund anzufeuern.

Wir freuen uns auf die gemeinsame Ausbildungszeit, mit vielen lehrreichen und interessanten Themen – welche die inzwischen auch sehr schnelllebige Immobilienbranche bereithält.



HIER AUCH MÖGLICHE EINSPARMÖGLICHKEITEN, DIE VON UNSEREN MIETERINNEN UND MIETERN VORGESCHLAGEN WURDEN

# Anfragen aus der Mitgliedschaft zu den Energiethemen

## DROSSELN DER AUSSENBELEUCHTUNG

Für die Beleuchtungsstärke von Zuwegungen und Erschließungsanlagen gibt es Vorschriften. In der Regel sind die vorhandenen Leuchten so berechnet worden, dass die Vorschriften zur Verkehrssicherungspflicht eingehalten werden. Trotzdem werden wir vor Ort in den betroffenen Wohnanlagen nochmals prüfen, ob Möglichkeiten zur Reduzierung der Beleuchtung bestehen.



## REDUZIERUNG DER ZEITDAUER DER BELEUCHTUNG IN DEN TREPPENHÄUSERN

Grundsätzlich sind auch in den Treppenhäusern die Verkehrssicherungspflichten einzuhalten, damit niemand zu Schaden kommt. Wir werden die Dauer der Treppenhäuserbeleuchtung aber ebenfalls überprüfen.



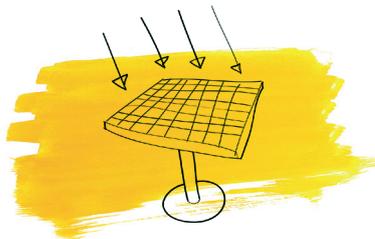
## HABEN DIE LEUCHTEN ÜBERALL LED'S?

Dies ist teilweise der Fall. Bei jeder Erneuerung einer Leuchte wird in der Regel eine solche mit LED-Beleuchtung eingebaut. Eine Umrüstung der alten Treppenhäuserbeleuchtungen auf LED ist nicht in jedem Fall möglich und oft auch unverhältnismäßig.



## ABSCHALTUNG DER HEIZKÖRPER IN DEN TREPPENHÄUSERN

Heizkörper in den Treppenhäusern bewirken, dass der Temperaturunterschied zwischen den Wohnungen und dem Treppenhaus begrenzt wird. Dadurch werden Energieverluste reduziert, die über die Trennwände zwischen Wohnung und Treppenhaus bzw. über die Wohnungseingangstüren entstehen. Daher führt eine komplette Abschaltung der Treppenhäuserheizkörper nicht automatisch zu einer Reduzierung der Wärmekosten, da diese in den Gesamtenergiebedarf der Heizungsauslegung berücksichtigt sind. Wir werden die Einstellungen der Heizkörper im Treppenhaus dennoch prüfen.



## INSTALLATION VON PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN AUF DEN HAUSDÄCHERN

Generell haben massive steuerliche Einschränkungen im Gewerbesteuerbereich die partiell steuerpflichtigen Wohnungsgenossenschaften bis zum Jahr 2021 den Bau und den Betrieb von Photovoltaikanlagen verhindert.

Nach einer Änderung der Steuergesetzgebung kann auch unsere Genossenschaft ab diesem Jahr nun endlich ohne steuerliche Nachteile – allerdings immer noch mengenmäßig begrenzt – solche Anlagen errichten. Derzeit laufen Gespräche mit Unternehmen und Fachingenieuren über die Möglichkeiten von entsprechenden Installationen. Lieferengpässe und Umsetzungszeiten werden hier aber keine schnellen Lösungen zulassen.

Mit Blick und Verantwortung auf unseren Gesamtbestand, müssen wir dabei die Investitionen besonders auf die Objekte mit geringem energetischem Standard lenken und weniger auf die Neubuanlagen, die schon jetzt über einen guten energetischen Standard verfügen.

Mit einigen Hinweisen und Tipps wollen wir in dieser Ausgabe von „unser heim“ nun aber noch auf weitere wichtige Aspekte eingehen. Es wird uns allen ein wenig Disziplin abverlangen, aber es ist möglich, wenn auch mit unterschiedlich wahrgenommenen Veränderungen im Wohlfühlbereich, gemeinsam durch diese Phase zu kommen. Sparen Sie bitte unnötig verbrauchte Energie. Nicht nur Ihr Geldbeutel, sondern auch die Umwelt wird es Ihnen danken!

**Auf Seite 7 finden Sie  
Energiespartipps  
zum Heraustrennen.**



TRAGEN SIE ZUR ENERGIE-EINSPARUNG BEI, DAMIT WIR GEMEINSAM GUT DURCH DIE HERBST- UND WINTERMONATE KOMMEN!



Weitere Infos zu Verbraucherorganisationen, Energieagenturen und Einrichtungen, bei denen Tipps über Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung eingeholt werden können, finden Sie hier: <https://www.verbraucherzentrale.de/sites/default/files/2019-05/Energie-sparen-im-Haushalt-Energiepartipps-einfache-Sprache-VZ-NRW.pdf>

Illustrationen: freepik@puchvector, @keep\_calm, @monkeydesigners@user9023173, @jigavestard, @user2157442

# So spare ich Energie!

## HEIZUNG

- 20 bis maximal 22 Grad** Raumtemperatur reichen in der Regel aus. 
- Heizung **vor dem Lüften** abdrehen. 
- Heizung **nachts und bei Abwesenheit** gezielt herunterdrehen. 
- Wärmeabgabe** des Heizkörpers **nicht behindern**
- Heizung bei Abwesenheit **nicht ganz abdrehen**, denn die Mindesttemperatur muss beibehalten werden, um Feuchteschäden und Schimmelbefall vorzubeugen. 
- Auf keinen Fall** mit dem Backofen oder Heizlüftern heizen! 
- Innentüren** zwischen unterschiedlich beheizten Räumen **geschlossen halten**. 

## LÜFTUNG

- Im **Schlafzimmer** vor dem Schlafengehen und nach dem Aufstehen lüften 
- Richtig lüften**, denn freigewordene Feuchte durch kochen, duschen oder schlafen, kann zu Schimmelbefall führen. 
- Wäsche trocknen** in der Wohnung – wenn ja, dann bitte lüften lüften lüften. 

## STROM

- Licht und Elektrogeräte** beim Verlassen des Raums **ausschalten**. 
- Elektrogeräte **nicht im Standby-Modus** lassen. 
- Kühlschrank prüfen**, kann Stromfresser sein. 

Mit Energie-  
spartipps  
zum Heraus-  
trennen!



So spare ich  
Energie!



Illustration: freepik@Creativebird

[www.diesuelzer.koeln](http://www.diesuelzer.koeln)