

# Die d.i.i.-Nebenkostenbremse

## Sehr geehrte Investorinnen und Investoren,

zum Geschäftsmodell von d.i.i. gehört es, alle Potenziale zu nutzen, um die Mieter auf der Nebenkostenseite zu entlasten. Dazu zählen energetische Sanierungen und zahlreiche kurzfristige Aktivitäten zur Senkung des Energieverbrauchs. Darüber hinaus haben wir uns und unseren Mietern bereits vor Beginn der aktuellen Krise den längerfristigen Bezug von Gas und Strom zu äußerst günstigen Konditionen gesichert.

Selbstverständlich konnten auch wir nicht vorhersehen, dass Russland die Ukraine überfallen und Europa in eine Energiekrise stürzen würde. Aber klar war bereits vorher: Um den Klimawandel zu stoppen, müssen Gebäude so schnell wie möglich energieeffizienter werden. Und Energie wird auf absehbare Zeit teurer werden.



**01**  
d.i.i.  
Nebenkosten-  
bremse



**02**  
sichert  
Liquidität  
der Mieter



**03**  
sichert  
Cashflows  
und Renditen

Diese Voraussicht kommt unseren Investoren nun zugute. Denn unsere Mieter sind erheblich besser als andere gegen die Nebenkostenexplosion abgesichert. Das gewährleistet, dass die Kaltmieten wie geplant fließen können, und sichert damit die Rendite.

## d.i.i.-Programm gegen steigende Nebenkosten

### Energiebezug zu Vorkrisenpreisen

- > Gasrahmenvertrag
- > Stromrahmenvertrag

### Kurzfristige Maßnahmen

- > Kürzere Ableseintervalle
- > Freiwillige Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen
- > Informationen zum Energiesparen
- > Niedrigere Mindesttemperaturen
- > Stärkere Nachtabenkung

### Längerfristige Maßnahmen

- > Energetische Modernisierungen im Bestand
- > Smart Metering
- > Anpassung der Einkaufsstrategie
- > Umweltbewusste Energie- und Wärmeversorgung
- > Mieterstrommodell mit Photovoltaik
- > Ladeinfrastruktur in d.i.i.-Objekten

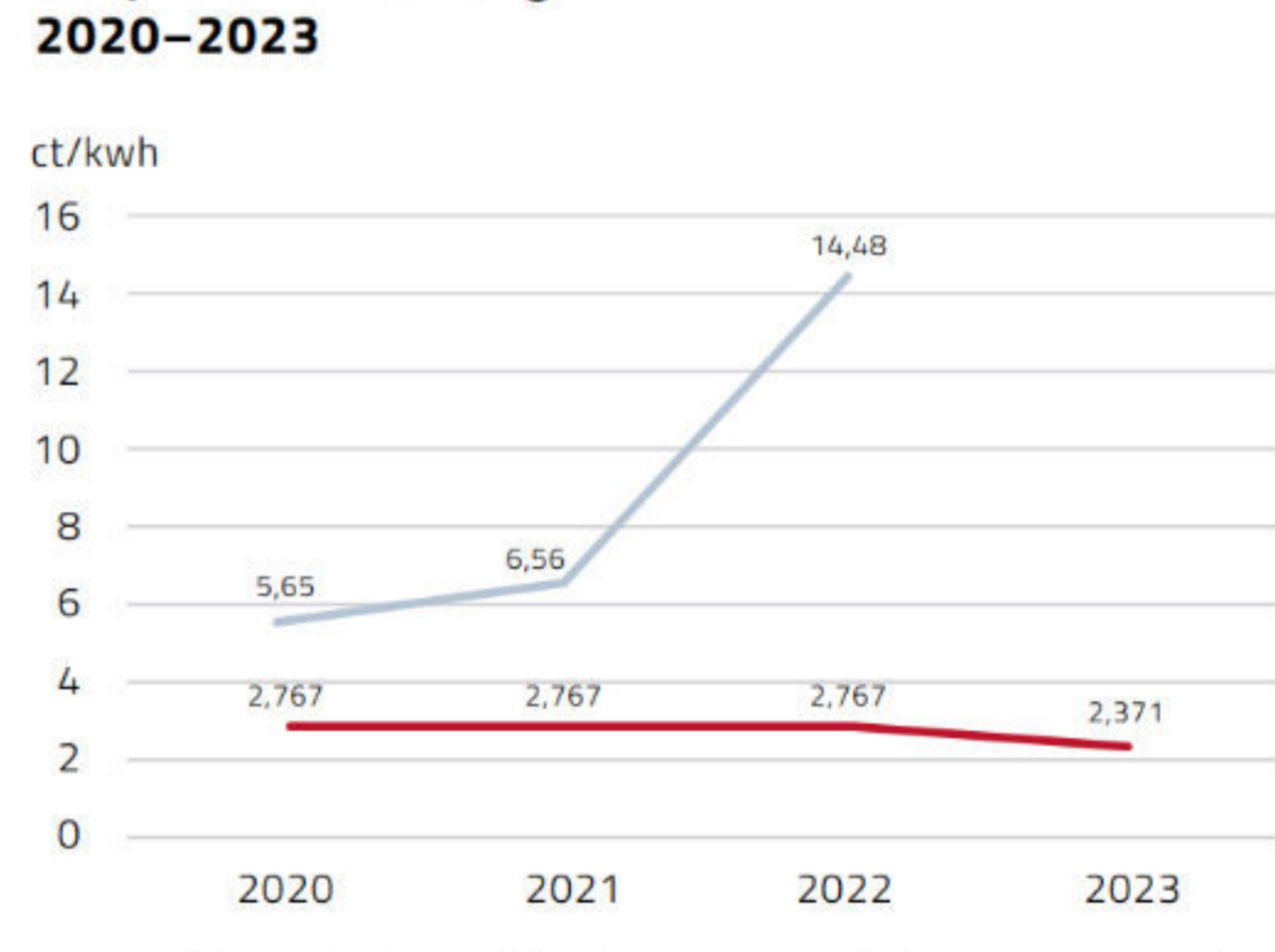
## Gas zum Vorkrisenpreis bis 2025

Der Gaspreis hat sich 2022 gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt – auf 14,48 Cent je kWh. Ab Anfang 2023 gelten überdies neue Regeln zur Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Vermieter und Mieter. Je nach Energieeffizienz des Gebäudes kann das für den Mieter Mehr- oder Minderkosten bedeuten. Entlastend wirkt sich die Senkung der Mehrwertsteuer von 19 auf sieben Prozent aus. Unter dem Strich ist mittelfristig mit keiner nennenswerten Entspannung am Gasmarkt zu rechnen, während eine weitere Eskalation der politischen Spannungen jederzeit weitere Verknappungen und Preisanstiege auslösen kann.

Bereits vor Beginn des Ukrainekriegs hat d.i.i. mit den Stadtwerken Bonn Gasrahmenverträge abgeschlossen, die bis 2025 einen Bezugspreis von weniger als einem Fünftel des derzeitigen Marktpreises sichern. Bei dem bezogenen Gas handelt es sich um Ökogas, dessen CO<sub>2</sub>-Emissionen zu hundert Prozent über Klimaschutzprojekte neutralisiert werden.



### Gaspreisentwicklung 2020–2023



### Gasrahmenvertrag bis Ende 2022

Stadtwerke Bonn | 01.01.2020 – 31.12.2022

- > Ökogasvertrag (CO<sub>2</sub>-Emissionen werden zu 100% über Klimaschutzprojekte neutralisiert)
- > Lieferstellen: 154
- > Arbeitspreis: 2,767 ct/kWh
- > Grundpreis: 0,00 €/Jahr
- > Jahreslieferungsmenge: 5,95 gWh (Nachträge: 2,2 gWh / 3,1 gWh)
- > 35% Mehr- und Mindermengenregelung

### Gasrahmenvertrag ab 2023

Stadtwerke Bonn | 01.01.2023 – 31.12.2025

- > Ökogasvertrag (CO<sub>2</sub>-Emissionen werden zu 100% über Klimaschutzprojekte neutralisiert)
- > Lieferstellen: 154
- > Arbeitspreis: 2,371 ct/kWh
- > Grundpreis: 0,00 €/Jahr
- > Jahreslieferungsmenge: 14,513 gWh
- > 30% Mehr- und Mindermengenregelung

Der aktuelle Vertrag, der bis Ende dieses Jahres läuft, sichert den Bezug einer Jahresmenge von 5,95 gWh zum Preis von 2,767 Cent je kWh. Ab kommendem Jahr bis einschließlich 2025 sinkt der Arbeitspreis auf 2,371 Cent je kWh bei einer auf 14,513 gWh gesteigerten Jahreslieferungsmenge. Davon profitieren derzeit 60 Objekte der d.i.i., rund ein Drittel der Gebäude im Bestand, die mit Gas versorgt werden. Weitere Objekte sollen in den kommenden Monaten und Jahren ebenfalls in den Gasrahmenvertrag überführt werden.

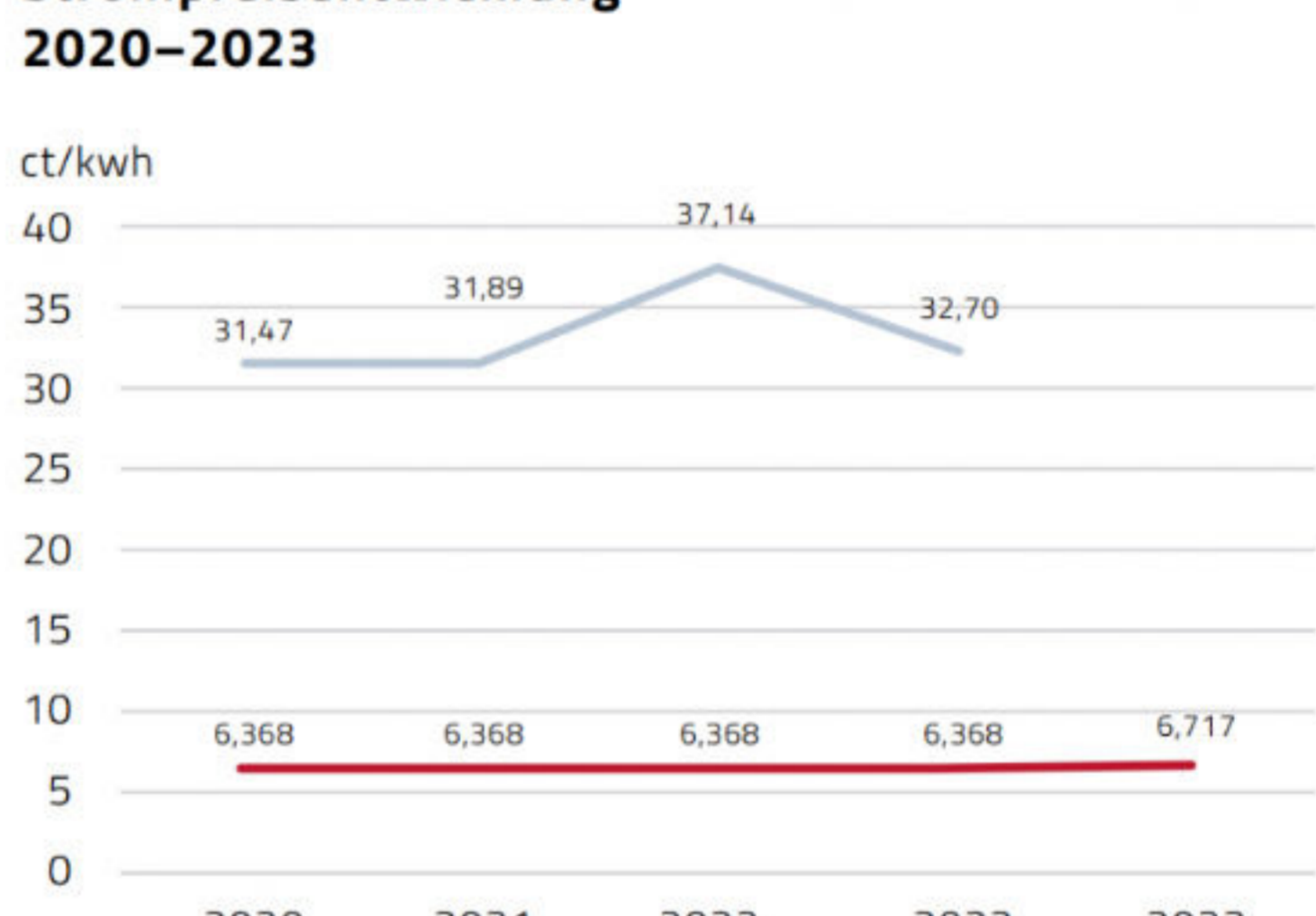
## Ein Deckel auf den Strompreis

Der durchschnittliche Strompreis für Verbraucher ist im ersten Halbjahr 2022 um 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen – auf 37,14 Cent je kWh. Der Wegfall der EEG-Umlage im Juli brachte seitdem eine Entlastung um 4,43 Cent. Ein Rückgang des Strompreises auf sein Niveau vor der Krise ist nicht in Sicht, vielmehr rechnen Experten mit einem weiteren Anstieg, solange nicht die Produktion von Strom aus erneuerbaren Quellen massiv ausgebaut wird.

Auch für den Bezug von Strom hat d.i.i. Rahmenverträge geschlossen, die den Preis bis Ende 2025 bei weniger als einem Fünftel des Marktpreises halten.



### Strompreisentwicklung 2020–2023



### Stromrahmenvertrag bis Ende 2022

E.ON

- > Ökostromvertrag für Allgemeinstrom (zu 100% aus Wasserkraft)
- > Laufzeit: 01.01.2020 – 31.12.2022
- > Lieferstellen: 958
- > Arbeitspreis: 6,368 ct/kWh (netto)
- > Grundpreis: 20,00 €/Jahr
- > Jahreslieferungsmenge: 1 gWh
- > 30% Mehr- und Mindermengenregelung

### Stromrahmenvertrag ab 2023

Stadtwerke Duisburg

- > Ökostromvertrag für Allgemeinstrom
- > Laufzeit: 01.01.2023 – 31.12.2025
- > Lieferstellen: 947
- > Arbeitspreis: 6,717 ct/kWh (netto)
- > Grundpreis: 0,00 €/Jahr
- > Jahreslieferungsmenge: 1,5 gWh
- > Volle Flexibilität bei Aufnahme/ Abmeldung von Objekten

## Kurzfristiges Einsparpotenzial

Um die Energiekosten zu begrenzen, setzt d.i.i. zudem auf umfangreiche Effizienzmaßnahmen. Diese sind so gestaltet, dass ein größtmöglicher Effekt erzielt wird, ohne den Komfort für die Mieter unangemessen einzuschränken. Wir halten intensiven Kontakt zu unseren Mietern und unterstützen sie mit umfangreichem Informationsmaterial zum Einsparen von Heizenergie und Strom im Alltag. Kurzfristig sind unsere Mieter auch die Zählerableseintervalle auf drei Monate gesenkt, und den Mietern wird empfohlen, ihre Nebenkosten-Vorauszahlungen anzuhäufeln. So vermeiden sie böse Kostenüberraschungen und haben frühzeitiger die Chance, mit dem Energiesparen zu beginnen.

Zu den Maßnahmen, die wir noch vor Beginn der Heizperiode umsetzen, gehört die Senkung der Mindesttemperatur an den Heizanlagen der Objekte im Bestand. Der Einspareffekt ist erheblich: Eine Senkung der Mindesttemperatur um ein Grad Celsius senkt den Energieverbrauch und damit die Kosten um vier bis sechs Prozent. Zudem werden nachts die Heiztemperatur auf 17 Grad abgesenkt und die Warmwasserversorgung beschränkt. Auf den Komfort der Mieter haben diese Maßnahmen nur geringfügige beziehungsweise überhaupt nicht wahrnehmbare Auswirkungen.



## Anhebung der Energieeffizienz

Mittel- und längerfristig verbessert die d.i.i. die Energieeffizienz ihres Bestands. Dafür wird die energetische Modernisierung der Objekte beschleunigt vorangetrieben. Eine Anpassung der Einkaufskriterien sorgt dafür, dass nur noch Gebäude angekauft werden, die entweder einen hohen Energieeffizienzstandard aufweisen oder die sich mit angemessenem Aufwand durch Sanierung auf einen solchen anheben lassen.

In Vorbereitung sind außerdem der Aufbau einer umweltbewussten Energie- und Wärmeversorgung, ein Mieterstrommodell mit Photovoltaikanlagen und eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge für die d.i.i.-Objekte.

## Einklang der Interessen

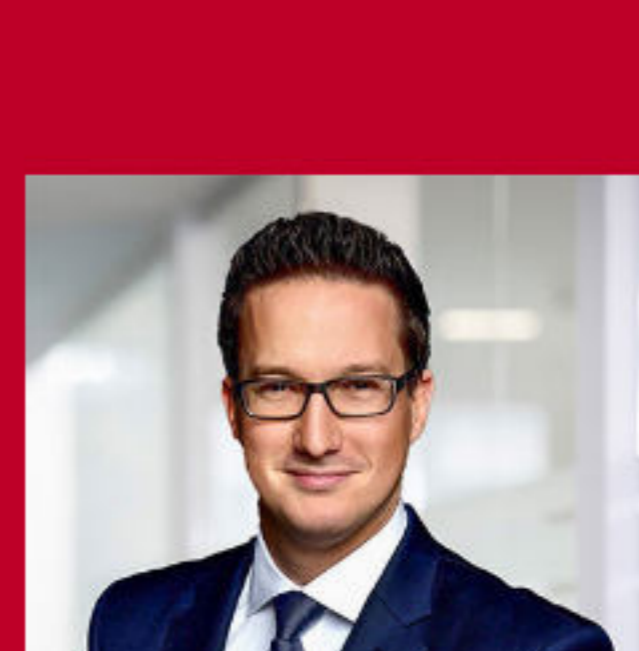
Mit den beschriebenen Maßnahmen kann die d.i.i. die Energiekosten für ihre Mieter spürbar deckeln. Auch wenn Energie auf absehbare Zeit teuer bleiben wird, sehen wir unser Immobilienportfolio gut gerüstet, da wir große Potenziale für energetische Modernisierung und Einsparungen realisieren werden. Dies alles schon die Liquidität unserer Mieter und sichert die Werthaltigkeit unserer Immobilien.

## Ihr Investment in sicheren Händen



**Dirk Hasselbring**  
Geschäftsführer  
d.i.i. Investment GmbH

T: +49 611 950168 161  
E: hasselbring(at)dii.de



**Dominik Schott**  
Leiter Asset Management  
d.i.i. Deutsche Invest  
Immobilien AG

T: +49 611 950168 44  
E: schott(at)dii.de