

Heizkosten

Sehr geehrte Mieter in unseren Häusern am Eschberg,

alljährlich um den Monatswechsel Mai/Juni herum teilen wir Ihnen die Heizkosten des zu Ende gehenden Wirtschaftsjahres (1.6.-31.5.) mit. In der letzten Abrechnung waren die Heizkosten mit einigem Abstand vor den Wasser/Abwasser-Kosten der größte Kostenblock (27%). Die meisten von Ihnen dürften daher unseren Bericht wohl mit einiger Spannung erwarten.

Verbrauchsentwicklung: Als wir in unserem Rundschreiben Anfang Februar eine Prognose über die Gesamtjahres-Heizenergieverbräuche und -kosten anstellten, konnten wir nicht ahnen, daß die restlichen vier Monate des Wirtschaftsjahres geradezu sensationell warm ausfallen würden. Die Monate Februar bis April (die Zahlen für Mai liegen noch nicht vor) waren ausweislich der Gradtagszahlenstatistik, die ein gutes Maß für den witterungsbedingten Heizbedarf liefert, um sage und schreibe 31% wärmer als der langjährige Durchschnitt. Bis inklusive April lag die Gradtagszahl für das abgelaufene Wirtschaftsjahr um rund 25% unter der Vergleichszahl des Vorjahres. Der Mai dürfte dieses Bild nicht mehr wesentlich verändert haben, und so verwundert es nicht, daß sich für die elf Häuser **Einsparungen an Heizenergie zwischen 21 und 29 Prozent** ergaben (vgl. Tabelle). In zehn Häusern wurde der niedrigste Verbrauchswert der letzten 21 Jahre (Reichweite unserer Aufzeichnungen) erreicht.

Haus	Verbrauchsvergleich zum WJ 2005/06 (%)	Heizkosten pro m ² Wohnfl. im WJ 2006/07 (€)	Kostenvergleich zum WJ 2005/06 (%)
Breslauer Str. 21/22	-21	5,66	-15
Breslauer Str. 23/24	-25	6,24	-13
Breslauer Str. 25/26	-29	6,71	-16
Breslauer Str. 27/28	-24	5,76	-9
Breslauer Str. 29/29a	-21	6,93	-11
Breslauer Str. 36 - 38	-21	6,18	-9
Breslauer Str. 39 - 41	-24	5,87	-11
Breslauer Str. 42/43	-26	5,09	-14
Breslauer Str. 44 - 46	-26	5,79	-12
Breslauer Str. 47 - 49	-23	4,85	-9
Mecklenburgring 67/69	-26	4,94	-14

Kostenentwicklung: Auch hier wäre es nicht völlig verkehrt, das Wort *sensationell* zu gebrauchen. Zwar kompensierten die üppigen Tarifsteigerungen bei der Fernwärme (8 bis 9% bei der wichtigsten Tarifkomponente) und die Erhöhung der Mehrwertsteuer zum Jahreswechsel einen großen Teil der Energieeinsparungen. Für acht der elf Häuser ergaben sich dennoch Kostensenkungen im zweistelligen Prozentbereich (siehe Tabelle). Im Durchschnitt über alle Häuser **sanken die Kosten** gegenüber dem Vorwirtschaftsjahr **um 12%** auf **5,62 €/m²**, für die beiden sparsamsten Häuser, Breslauer Straße 47-49 und Mecklenburgring 67/69, können wir sogar eine „4 vor dem Komma“

ausweisen. Zum Vergleich: Die niedrigsten durchschnittlichen Heizkosten innerhalb der letzten zehn Wirtschaftsjahre ergaben sich mit 4,83 €/m² in der Periode 1999/2000. Von diesem Wert ist der diesjährige Mittelwert nur 16% entfernt – aber seitdem sind die Kosten je verbrauchter Energieeinheit um rund 40 Prozent gestiegen! Allein mit der günstigen Witterung kann diese Entwicklung sicher nicht erklärt werden. Solche Top-Zahlen sind ohne Zweifel auch der Erfolg Ihrer Sparbemühungen und unserer Investitionen in moderne Heiztechnik (Steuerungen, Energiesparpumpen) und Wärmedämmung (Fassade, Fenster, Heizkörpernischen).

Es ist auch interessant, einen Seitenblick auf andere Heizenergieträger zu werfen. In unserem Bestand befinden sich sieben Häuser mit Ölzentralheizungen, die wir ebenfalls per 31. Mai abrechnen: Die Heizkosten in diesen Häusern lagen in diesem Wirtschaftsjahr 7, im vorigen sogar 12 Prozent über den Heizkosten am Eschberg. Dies, obwohl wir Öl in großen Mengen und damit zu günstigen Konditionen einkaufen können.

Wenn Sie die Zahlen der Tabelle studieren, sollten Sie bitte berücksichtigen, daß ein Teil der Heizkosten (ca. 10-20%) verbrauchsunabhängig abgerechnet wird, also gar nicht von den Energieeinsparungen betroffen ist. Die von Haus zu Haus unterschiedliche Diskrepanz zwischen Verbrauchseinsparung und Kostensenkung hat auch mit den unterschiedlichen Tarifen zu tun, nach denen die Häuser von ENERGIE SAARLORLUX abgerechnet werden. Die Heizkostenniveau-Unterschiede zwischen den Häusern Breslauer Str. 23/24, 25/26, 29/29a einerseits und den restlichen Häusern andererseits sind insbesondere hierauf zurückzuführen. Wie wir bereits in der Vergangenheit öfters erwähnt haben, haben wir keinen Einfluß auf diese vertraglichen Gegebenheiten.

Ein abschließendes Wort zu den anderen Kostenpositionen der HK/NK-Abrechnung. Größere Tarifbewegungen hat es bei keiner der wichtigen Positionen gegeben. Aber natürlich schlägt auch hier die Mehrwertsteuererhöhung (bzw. Versicherungssteuererh.) zu Buche. Alles in allem erwartet die meisten Mieter also eine durchaus **erfreuliche Heiz- und Nebenkostenabrechnung**.

Mit freundlichem Gruß

Dr. Breit OHG