Abrechnung der Betriebskosten 2016/2017

Sehr geehrte Mieter im Haus Lessingstraße,

wir können Ihnen heute die Betriebskostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr (WJ) vom 1.6.2016 bis zum 31.5.2017 vorlegen. Wie gewohnt im Folgenden einige Informationen zu den einzelnen Positionen.

Heizkosten: Das abgelaufene Wirtschaftsjahr (WJ) war hinsichtlich der Witterung ein durchschnittliches. Der Heizbedarf¹⁾ lag rund 3% unter dem Durchschnitt der letzten 30 Jahre. Im Vergleich zum wärmeren Vor-WJ stieg der Heizbedarf um 2 Prozent. Dennoch blieb der Heizenergieverbrauch des Hauses konstant, was erfreulich ist. Auch was die Kosten angeht, gibt es nur Gutes zu berichten. Die Fernwärmetarife gaben im Vergleich zum Vor-WJ um rund 7 Prozent nach. Zusammen mit einem kleinen Plus bei den sonstigen Kosten (Techem-Ablesedienst, -Abrechnung, -Gerätemiete; Strom) ergab sich ein Rückgang der durchschnittlichen **Jahresheizkosten um 6 Prozent auf 9,24 Euro je Quadratmeter beheizte Fläche.**

Wasser/Kanal: Die Stadtwerke haben die (verbrauchsunabhängigen) Grundpreise zum Jahresbeginn erneut um rund 12% erhöht. Bei unverändertem Preis je Kubikmeter Wasser ergab sich eine Steigerung des Kostensatzes (nur Wohnungen) um 2,5% auf 23,35 € je Personenmonat, ein Wert nur knapp über dem Durchschnitt aller unserer Häuser (23,05 €/Pers.Mt.).

Versicherungen: Die Kosten stiegen unspektakulär um 2% (Gebäudevers.) bzw. 2,6% (Grundbesitzerhaftpflichtvers.).

Grundsteuer: Wie Sie vermutlich aus den Medien wissen, hat die Stadt Saarbrücken beschlossen, den Hebesatz für die Grundsteuer in 6 Stufen (1.1.2017-1.1.2022) um jeweils 10 Prozentpunkte anzuheben. Die erste Stufe (von 460% auf 470%) resultierte für die Mieter mit neuen Mietverträgen (Vollumlage der Grundsteuer) in einer Kostenerhöhung von 0,9%. Langfristig (2022 vgl. mit 2016) kommt eine Kostenerhöhung von 13% auf uns zu (Hebesatz 520% vgl. mit 460%).

Hausbesorgung: Die Erhöhung des Hausmeistergehalts per Juli 2015 war erstmals ein ganzes Jahr wirksam, was zu einer Kostenerhöhung von 2,4% führte.

Städtische Gebühren: Erneute eine Kostensenkung (um 4%) bei den Müllentsorgungskosten, da sich die Müllmenge verringerte. Keine oder minimale Änderungen bei den anderen Posten der Sammelposition (Straßenreinigung, Niederschlagswassergebühr, Putz/Streumittel).

Rauchwarnmelder: Erstmals legen wir die Kosten für die entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung in 2016 installierten Melder um (Gerätemiete und -funktionsprüfung). Sie sind

mit 16-30€ je Wohnung sehr niedrig. Wir verwenden denselben Umlageschlüssel wie bei den städtischen Gebühren, der Grundsteuer und der Gebäudeversicherung, nur bleibt der Laden unbelastet, weil in Gewerberäumen keine RWM zu installieren sind.

Die Abrechnung ergab 2 Guthaben und 4 Defizite.

Mit freundlichem Gruß
Breit und Sohn GmbH

¹⁾ Der Heizbedarf einer Periode wird üblicherweise durch die sogenannten Gradtagszahlen (GTZ) erfasst. Ein Tag mit einer Durchschnitts-Außentemperatur von über 15° Celsius hat die Gradtagszahl 0 – die Heizung kann aus bleiben, es entsteht kein Heizbedarf. An Tagen mit einer Durchschnitts-Außentemperatur von unter 15° wird die Differenz zwischen 20° und eben dieser Durchschnitts-Außentemperatur als GTZ erfasst, also z.B. an einem Wintertag mit 3°: GTZ 17. Man hat empirisch festgestellt, daß die GTZ eines Jahres eine gute Messlatte dafür ist, wieviel geheizt werden muß.