

Heizkosten (Jahresbericht)

Sehr geehrte Mieter im Haus Ludwigstraße,

alljährlich Anfang Juni berichten wir Ihnen über die im abgelaufenen Abrechnungsjahr (1. Juni – 31. Mai) angefallenen Heizkosten. Selten waren die Heizkosten ein so spannendes Thema wie aktuell. Durch den Ukrainekrieg sind die Preise für Heizöl, Erdgas und damit auch für Fernwärme in die Höhe geschossen.

Verbrauchsentwicklung: Das abgelaufene Abrechnungsjahr brachte einen etwa 7% niedrigeren Heizwärmebedarf¹⁾ als das Vorjahr. Etwas über diesem Erwartungswert lag der tatsächliche Rückgang des Heizenergieverbrauchs: -8,5%. Im Durchschnitt wurden **91 kWh Heizenergie je Quadratmeter** verbraucht.

Kostenentwicklung: So erfreulich die Verbrauchsentwicklung war, so unerfreulich war die Kostenentwicklung. Der Arbeitspreis der Saarbrücker Fernwärme (die wichtigste Preiskomponente) liegt heute 84% über dem Wert vor einem Jahr. Vergleicht man nur die Preise der Winterhalbjahre (1.10.-31.3.), kommt man auf einen Preissprung von 71%. Die Auswirkung dieses massiven Preisanstiegs war ein **Anstieg der Heizkosten um 38% gegenüber dem Vorjahr an**. Daß das Kosten-Plus milder ausfiel als die Tarifierhöhung lag an dreierlei: (1) an der Verbrauchseinsparung, (2) an den anderen Preiskomponenten der Fernwärme, die nicht ganz so in die Höhe schossen wie der Arbeitspreis, (3) an den Nebenkosten des Heizens (Pumpenstrom, Techem), wo es nur zu geringen Steigerungen kam. Flächenbezogen lagen die **Jahresheizkosten bei 13,11 €/m²**. Keines unserer Fernwärmehäuser blieb unter der 10€-Marke, 3 lagen über der 13€-Marke.

Dies wäre ja alles nicht so schlimm, wäre da nicht die zunehmende Gewissheit, daß die Heizkosten wohl für längere Zeit so hoch bleiben bzw. noch weiter steigen werden. Da die Saarbrücker Fernwärme aus Gas erzeugt wird und sich die Gaspreise, jedenfalls für Haushalte, im Jahresvergleich mehr als verdoppelt haben, rechnen wir mit einem **weiteren heftigen Anstieg der Heizkosten**. Damit stehen wir nicht allein:

*Saarbrücker Zeitung, 26.5.22
Verbände im Saarland befürchten Energiepreis-Schock für Mieter*

Vielen Saarländern drohen nach Experten-Einschätzung hohe Nachzahlungen bei Miet-Nebenkosten. Verbände empfehlen jetzt eine höhere Abschlagszahlung.

*Saarländische Mieter- und Vermieterverbände warnen vor explodierenden Energie-Preisen und sehr hohen Nachzahlungen für Mietnebenkosten. „Nicht nur, aber vor allem bei Haushalten mit geringem Einkommen werden die Nachzahlungen finanziell sehr, sehr ins Gewicht fallen“, sagte Rechtsanwalt Kai Werner, Vorsitzender des Landesverbandes des **Deutschen Mieterbundes**, der SZ. Auch Birgitt Strub vom Arbeitskreis Verbrauchersolvenz Saarland der Schuldnerberatung der Arbeiterwohlfahrt befürchtet, „dass wegen der Nachzahlungen sehr viel Arbeit auf uns zukommen wird“. Sie empfahl wie Werner, **schon jetzt die monatlichen Abschlagszahlungen anzupassen, damit man durch die Nachzahlung später nicht über-***

fordert wird. „Das ist für alle Beteiligten der bessere Weg“, sagte auch Norbert Behle, Vorsitzender der Vermietervereinigung Haus&Grund im Saarland.

Wir haben für Sie berechnet, wie sich Ihre Heizkosten entwickeln würden, wenn die Fernwärmepreise so blieben, wie sie heute sind (Preisstand 2.Q. 2022), und das jetzt beginnende Abrechnungsjahr 6/22-5/23 ein durchschnittlich warmes würde: **Es ergab sich ein weiterer Anstieg der Kosten um 32% auf 17,29 €/m² beheizte Fläche.**

Angesichts dieser trüben Aussichten sollten Sie dem Rat der Experten folgen: Wenn Sie nicht bereits eine **Anhebung Ihrer monatlichen Zahlungen an uns** veranlasst haben, halten wir es für **dringend notwendig**, daß Sie es jetzt tun, am besten noch vor Erhalt der aktuellen Abrechnung 21/22. Es gilt hier, was allgemein für das Sparen gilt: Es fällt leichter, wenn man die Anstrengung auf eine längere Zeit verteilt. So werden Sie nicht von einer riesigen Nachzahlung "kalt erwischt".

Um wieviel Euro sollten Sie Ihre Zahlung erhöhen? Diese Rechnung ist nicht ganz einfach zu vollführen, da Betriebskostenabrechnungen im Einzelfall detailabhängig sind (Ganzes Jahr oder Teiljahr gewohnt? Bewohnerzahl verändert? Mieterhöhung? Et cetera). Für den einfachsten Fall ohne Besonderheiten jedoch können Sie wie folgt vorgehen:

1. Nehmen Sie Ihre Betriebskostenabrechnung 1.6.2020-31.5.2021 zur Hand
2. Berechnen Sie 80% Ihrer Heizkosten, z.B. € 500 * 0,8 = € 400, und teilen Sie durch 12 Monate: € 33 monatlich. Dies sind die Mehrkosten, mit denen Sie im jetzt beginnenden Jahr rechnen müssen.
3. Endete schon die Betriebskostenabrechnung 1.6.2020-31.5.2021 mit einem Defizit? Dann müssen Sie dies zusätzlich berücksichtigen. Z.B Defizit € 240 geteilt durch 12 Monate ergibt € 20 zusätzlich. Sie müssen Ihre Zahlung um 33 + 20 = € 53 erhöhen. Umgekehrt können Sie ein Guthaben von der nötigen Erhöhung nach 2) abziehen.

Sie haben Probleme bei der Berechnung? Dann rufen Sie bitte an oder senden Sie eine E-Mail. Wir helfen Ihnen gerne weiter. Bitte denken Sie bei einer Änderung Ihres Bankdauerauftrags daran, Ihre Kundennummer weiterhin im Zahlungsvermerk aufzuführen.

Mit freundlichem Gruß
Dr. Breit OHG

¹⁾ Heizbedarf-Schätzer = sog. Gradtagszahl, vgl. <https://de.wikipedia.org/wiki/Gradtagzahl>