

Heizkosten (Jahresbericht)

Sehr geehrte Mieter im Haus Sonnenhügel,

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 Fernwärme in die Höhe geschossen.

Verbrauchsentwicklung: Das abgelaufene Abrechnungsjahr brachte einen etwa 7% niedrigeren Heizwärmebedarf¹⁾ als das Vorjahr. Weit über diesem Erwartungswert lag der tatsächliche Rückgang des Heizenergieverbrauchs in Ihrem Haus: -16,4%. Hier wurde offensichtlich "auf die Bremse getreten", wie in einigen unserer Häuser. Flächenbezogen lag der Verbrauch bei **81 kWh Heizenergie je Quadratmeter**, für ein Haus mit Gaszentralheizung ein sehr guter Wert.

Kostenentwicklung: So erfreulich die Verbrauchsentwicklung war, so unerfreulich war die Energiepreisentwicklung. Durch den Krieg und den Streit um das russische Gas haben sich die Gaspreise mehr als verdoppelt. Die Auswirkung dieses massiven Preisanstiegs werden Sie in der anstehenden Abrechnung noch nicht spüren, wir befinden uns in einem Jahresgasliefervertrag mit festen Preisen bis 1.11.2022. Aber auch dieser Gasvertrag war nicht mehr so günstig wie der letzte, es kam trotz des beachtlichen Verbrauchsrückgangs zu einem **Anstieg der Kosten um 12% gegenüber dem Vorjahr**. Flächenbezogen lagen die **Jahresheizkosten bei 6,39 €/m²**. Interessant ist hier der Vergleich zur Saarbrücker Fernwärme, die ja aus Gas gemacht wird. Für unsere Fernwärmehäuser fielen im Schnitt Kosten von 11,84 €/m² an, das sind 85% mehr.

Zurück zur Verdoppelung des Gaspreises. Leider besteht eine zunehmende Gewissheit, daß die Preise wohl für längere Zeit so hoch bleiben bzw. noch weiter steigen werden. Man überlege: Die Politiker diskutieren zur Zeit, wem sie bei Gasknappheit im nächsten Winter die Gasversorgung "abdrehen" werden!²⁾ In einer solchen Lage sollte niemand von einer raschen Rückkehr zu dem Gaspreisniveau der letzten Jahre ausgehen. Es ist also **mit einem heftigen Anstieg der Heizkosten zu rechnen**. Und dies hat Folgen:

*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 Verbraucherinsolvenz Saarland der Schuldnerberatung der Arbeiterwohlfahrt befürchtet, „dass wegen der Nachzahlungen sehr viel Arbeit auf uns zu-*

kommen wird“. Sie empfahl wie Werner, **schon jetzt die monatlichen Abschlagszahlungen anzupassen, damit man durch die Nachzahlung später nicht überfordert wird**. „Das ist für alle Beteiligten der bessere Weg“, sagte auch Norbert Behle, Vorsitzender der Vermietervereinigung Haus&Grund im Saarland.

Es ist schwierig einzuschätzen, ob die Preise weiter klettern werden. Kämen heutige Preise ab 1.11. zum Tragen und würde das Abrechnungsjahr 22/23 ein durchschnittlich warmes, **wäre mit einer Verdoppelung der Kosten zu rechnen**. Das gilt jedenfalls dann, wenn die Preise der Grund-/Ersatzversorgung in Saarbrücken - derzeit noch "günstig" - sich dem allgemeinen Preisniveau annähern, womit zu rechnen ist.

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 **ratsam**, 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. Teilen Sie Ihre Heizkosten durch 12 Monate, z.B. € 400 / 12 = € 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>

²⁾ Nicht Ihnen! Für die Privathaushalte scheint die Versorgung gesichert zu sein. Wenn es soweit kommen sollte, sind die ersten Leidtragenden wohl große Industriebetriebe (Rationierung).