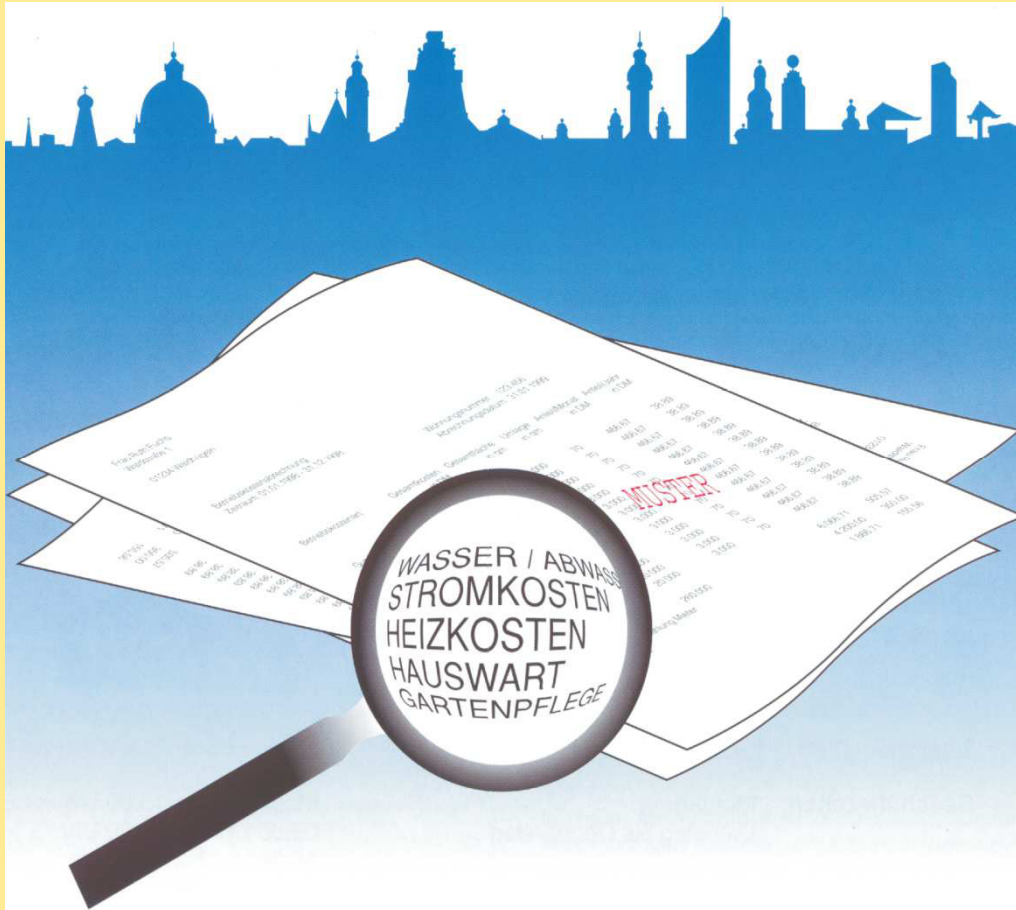




Stadt Leipzig



Betriebskosten in Leipzig 2012

Berichtsjahr 2014

Vorwort



Liebe Leipzigerinnen und Leipziger,

ich freue mich, Ihnen die Leipziger Betriebskostenbroschüre 2014 präsentieren zu können. Sie soll Vermietern und Mietern Orientierung und Hilfestellung geben, Betriebskostenabrechnungen ordnungsgemäß zu erstellen und zu überprüfen. Damit leistet die Broschüre einen wichtigen Beitrag, um langwierige Auseinandersetzungen um die Abrechnung von Betriebskosten zu vermeiden.

Die dargestellten Zahlenwerte wurden aus einer Stichprobe von Betriebskostenabrechnungen aller Leipziger Großvermieter sowie von über 50 Hausverwaltungen gewonnen. Für das Abrechnungsjahr 2012 werden einzelne Betriebskostenpositionen, unterschieden nach sanierten und unsanierten Gebäudetypen, dargestellt und erläutert. Ausführlicher wird auf Heizkosten und Kaltwasser- und Warmwasserkosten eingegangen. Darüber hinaus wird die Kostenentwicklung einzelner Betriebskostenpositionen seit 1996 gezeigt und Tendenzen im Jahr 2013 beschrieben.

Gegenüber dem Abrechnungsjahr 2010 haben sich die Betriebskosten insbesondere für Heizung und Warmwasser erhöht. Durch Modernisierungsmaßnahmen in neue Anlagentechnik zur Reduzierung des Strom- und Heizenergieverbrauches und den zunehmenden Einbau von digitalen Messgeräten für den Wärmeverbrauch, die ein sparsames individuelles Verbrauchsverhalten fördern, können Kosten eingespart werden.

Ich wünsche eine anregende Lektüre.

A handwritten signature in black ink, which reads 'Fabian' in a cursive script.

Prof. Dr. Thomas Fabian
Bürgermeister und Beigeordneter für Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen zur Datenerhebung und Methodik	3
Grundsätzliche Hinweise zu Betriebskosten	4
Kostenentwicklung ausgewählter Positionen und Ausblick	5
Vorbemerkung zu Tabelle 2: Betriebskosten 2012	7
Tabelle 2 und 3: Durchschnittliche Höhe der Betriebskosten 2012 nach Gebäudetypen	8
Erläuterungen zur Tabelle 2	10
Abbildung 1: Durchschnittlicher Energieverbrauch für Heizung	14
Abbildung 2: Durchschnittliche monatliche Heizkosten	14
Erläuterungen zu den Abbildungen 1 und 2	15
Abbildung 3: Verteilung der Heiz- und Wassererwärmungskosten	16
Erläuterungen zu Abbildung 3	17
Brennstoffarten nach Kosten und Verbrauch	17
Tabelle 7: Kalt- und Warmwasserkosten	21
Abbildung 4: Verteilung von Heiz- und Warmwasserkosten	22
Tabelle 8: Wasserverbrauchsdaten	23
Auskünfte und Beratung zu Betriebskosten	24

Impressum

Herausgeber:	Stadt Leipzig, Sozialamt
Verantwortlich:	Martina Kador-Probst, Sozialamt
Redaktion:	Yvon-Bernadus Heinikel, Sozialamt Tom Hübner, Sozialamt Stefan Adams, Sozialamt
Mitarbeit:	Lysann Döring, Sozialamt
Layout:	Stadt Leipzig, Sozialamt
Druck:	Hausdruckerei
Redaktionsschluss:	21.07.2014
Schutzgebühr:	2,- € (zuzüglich Versandkosten)

Alle Rechte vorbehalten. Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Sozialamtes diese Veröffentlichung oder Teile daraus für gewerbliche Zwecke zu vervielfältigen oder in elektronische Systeme einzuspeichern. Die Vervielfältigung dieser Veröffentlichung oder von Teilen daraus ist für nicht gewerbliche Zwecke mit Angabe der Quelle gestattet.

Vorbemerkungen

Die Erstellung der Betriebskostenbroschüre wurde fachlich vom Arbeitskreis Betriebskosten begleitet. Darin arbeiteten mit:

- Baugenossenschaft Leipzig eG
- DMB Mieterverein Leipzig e.V.
- Dr. Reise & Partner GmbH
- Haus & Grund Leipzig
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
- Stiftung Meyer'sche Häuser Leipzig
- trend Hausverwaltung GmbH
- Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG
- Victor Immobilien Verwaltungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH
- Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.
- Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig
- Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG

Etwa 50 Vermieter und Hausverwaltungen haben Datenmaterial zur Verfügung gestellt.

Datenerhebung und Methodik

Die in den nachfolgenden Tabellen ausgewiesenen durchschnittlichen Betriebskosten aus dem **Abrechnungszeitraum 2012** sind **Kosten von Mehrfamilienhäusern**, die über eine repräsentative Datenerhebung aller Einzelpositionen gewonnen wurden. Ein- und Zweifamilienhäuser sind in dieser Auswertung nicht erfasst.

Untersucht wurden die Daten und Kostenergebnisse der Leipziger Gebäudetypen, so wie diese auch im Leipziger Mietspiegel dargestellt werden. Dies sind die Altbauten der Baujahre vor 1919, von 1919 bis 1945, von 1946 bis 1960, die neueren Gebäude der Jahre 1961 bis 1990 sowie Hochhäuser¹ und die Neubauten ab 1991, jeweils nach saniert und unsaniert unterschieden.

Insgesamt gibt es in Leipzig etwa 26.000 Gebäude im Bestand der Mehrfamilienhäuser. Jeder Gebäudetyp, saniert oder unsaniert, ist in diesem Bestand unterschiedlich oft enthalten. Die Datenerhebung als Stichprobe umfasst insgesamt 3,3% des Gesamtbestands. Jeder Gebäudetyp wurde mit seinem tatsächlichen Anteil am Bestand berücksichtigt, jedoch mindestens mit 30 Gebäudeeinheiten, wenn der Gebäudetyp nur in vergleichsweise geringer Menge vertreten ist.

So gibt es beispielsweise rund 250 Hochhäuser in Leipzig. Hier wurden jeweils 40 sanierte und 20 unsanierte Gebäude (rund ein Viertel von allen) untersucht. Mit dieser Methode wird statistisch der Rückschluss auf die Grundgesamtheit gewährleistet.

Insgesamt betrug die Brutto-Stichprobe 973 Gebäude bzw. Wirtschaftseinheiten mit deren Betriebskostenabrechnungen. Für die unsanierten Altbauten vor 1919 bis einschließlich 1960 konnten keine aussagekräftigen validen Daten erhoben werden. Dieser Gebäudebestand ist zu großen Teilen unbewohnt oder hat einen extrem hohen Leerstand. Bezeichnend für diesen Gebäudetyp sind auch die fehlenden Zentralheizungen. Auf die Darstellung der gesammelten Daten für diesen Gebäudetyp wurde deshalb zur Vermeidung von Irritationen verzichtet. Nach Wegfall dieser unsanierten Altbauten waren noch 909 Gebäude für eine Stichprobe erforderlich. Hierfür wurde schlussendlich eine Brutto-Stichprobe von 973 Gebäuden herangezogen.

Für jedes Gebäude wurden bis zu 83 Einzeldaten erfasst, so dass insgesamt mehr als 80.000 Einzeldaten verarbeitet wurden. Speziell für die Position Heiz- und Warmwasserkosten wurden für Plausibilitätsprüfungen zusätzlich die Energieausweise der Gebäude einbezogen.

¹ Hochhäuser sind gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 der Sächsischen Bauordnung Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 Metern, im Regelfall somit Gebäude mit mehr als 6 Etagen.

Für alle Kostenpositionen wurde der untere und obere Spannwert bzw. der Mittelwert des Spannereiches ermittelt. Das untere und obere Sechstel der Zahlenwerte wurde vorher abgeschnitten. Damit wird die Darstellung untypischer, extremer Spannwerte vermieden. Unplausible Werte wurden zuvor bereinigt. Die Ergebnisse sind abschließend in den Tabellen 2 und 3 dargestellt.

Die Ermittlung der Heiz- und Warmwasserkosten und der Kaltwasserkosten bei Gebäuden mit Wohnungsleerstand wurde mit ihrem Flächenanteil rechnerisch berücksichtigt. Hierzu wurden die Ergebnisse der Energieausweise nach Energie-Einsparverordnung (EnEV) auf die konkrete Heizfläche des Gebäudes umgerechnet, mit dem für 2012 relevanten Klimafaktor bereinigt und auf dieser Bedarfsgrundlage das tatsächliche Ergebnis hochgerechnet. Bezüglich der Warmwasser- und Kaltwasserkosten wurde über die Leerstandsfläche linear hochgerechnet. Im Ergebnis erhält man damit einen zutreffenden Kosten- und Verbrauchswert (Normalverteilung) für das jeweilige Gebäude unter Vollastbetrieb.

Die so ermittelten Durchschnittswerte sind repräsentativ und können als Orientierung für durchschnittliche Betriebskosten und zur Plausibilitätskontrolle herangezogen werden.

Die Gesamtentwicklung der zurückliegenden Betriebskostenerhebungen (Betriebskosten in Leipzig 1996 bis 2012) ist auf Seite 6 dargestellt.

Hinweis: Mietrechtlich sind aus den Ergebnissen der Tabelle 2 - im Unterschied zu Mietspiegelergebnissen, die eine der Grundlagen für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete darstellen - keine grundsätzlichen Ansprüche herleitbar, da hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Gebäudes und der Legitimität einer Rechnungsstellung (Betriebskostenforderung) nur die tatsächlichen Kosten- und Vertragsverhältnisse maßgeblich sind.

Grundsätzliche Hinweise zu Betriebskosten

Betriebskosten sind Kosten, welche dem Eigentümer durch das Eigentum an einem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen, soweit sie nicht vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden.

Die Voraussetzungen für die Umlage von Betriebskosten werden in den §§ 556 ff BGB für den freifinanzierten Wohnungsbau geregelt.

Voraussetzung für die Umlage von Betriebskosten auf den Mieter ist jedoch, dass zwischen den Mietparteien im abgeschlossenen Wohnungsmietvertrag eine eindeutige Vereinbarung zur Umlage dieser Kosten getroffen wurde oder eine einseitige Erklärung des Vermieters entsprechend der Regelungen der Betriebskosten-Umlageverordnung vom 17. Juni 1991 für Altverträge vorliegt. Betriebskosten, die nicht ausdrücklich mit dem Mieter vereinbart oder wirksam einseitig in das Vertragsverhältnis eingeführt wurden, sind nicht abrechenbar, sondern mit der vereinbarten Miete abgegolten.

- Die umlagefähigen Betriebskosten sind seit dem 1. Januar 2004 in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt.
- Spezielle Festlegungen für die Erstellung der Heizkostenabrechnung finden sich in der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) vom 01.01.2009 (vgl. a. Seite 19, Praxisteil).
- Weiterführende Hinweise zur rechtlichen Betrachtung rund um das Thema Betriebskosten finden sich bspw. in „Das Mieterlexikon“ des Deutschen Mieterbundes.

Wegen der Vielfalt und Komplexität der Rechtsprechung zum Thema Betriebskosten im Hinblick auf Abrechnung, Umlagefähigkeit, Wirtschaftlichkeit u. a. wird an dieser Stelle auf weitere rechtliche Ausführungen verzichtet (vgl. auch Seite 24, Auskünfte und Beratung).

Grundsätzlich raten wir aber Vermietern und Mietern aus unserer eigenen Praxiserfahrung bei Problemen: Suchen Sie zunächst das Gespräch miteinander.

Kostenentwicklung ausgewählter Positionen und Ausblick

Die in den nachfolgenden Tabellen ausgewiesenen durchschnittlichen Betriebskosten der Stadt Leipzig für das Jahr 2012 sind Betriebskosten von Mehrfamilienhäusern.

In der **Tabelle 1** werden ausgewählte Betriebskosten in einem Durchschnittswert für alle Wohnungstypen in einer Zeitreihe von 1996 bis 2012 dargestellt. Diese Werte stellen annähernd den Mittelwert nach den am Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnungsbeständen dar und lassen nur einen Schluss auf die allgemeine Tendenz der Kostenentwicklung zu.

- Im Gesamtdurchschnitt ist gegenüber dem Abrechnungsjahr 2010 die Position Heizung/ Warmwasser gestiegen. Der Anstieg beträgt rund 8%.
- Ebenfalls gestiegen ist die Grundsteuerbelastung durch Anhebung des Hebesatzes von 500 auf 650 Punkte. Diese Anhebung war bereits 2011 durchgeführt worden.
- Geringfügige Steigerungen betreffen auch den Strompreis, welcher sich auf Hausstrom- und Aufzugskosten auswirkt.
- Eine Kostenreduktion war bei den Winterdiensten feststellbar. Hierfür ist der milde und schneearme Winter 2012 ursächlich.

Der allgemeine Anstieg bei den Heizkosten muss differenziert auf die konkreten Gebäudetypen (s. Tabelle 2) betrachtet werden. So hat sich beispielsweise die Preiserhöhung bei den unsanierten Wohnungsbeständen der Baureihe 1961 bis 1990 ungleich höher ausgewirkt als im Neubautypus. Auch eine Abhängigkeit von der Brennstoffart ist in diese Betrachtung einzubeziehen. Bei der Kostenentwicklung müssen folglich Preis und Verbrauch immer gemeinsam betrachtet werden.

Der ausgewiesene Wert für die Hauswartkosten stellt den Durchschnitt aller erfassten Abrechnungswerte dar, d. h. darin sind Hauswartkosten mit lediglich Kontrollaufgaben und auch Hauswartkosten mit vollem Funktionsumfang (vgl. Erläuterungen S. 12) als Mischkalkulation (etwa ein Drittel zu zwei Drittel) enthalten.

Der Wert für Wasser- und Abwasserkosten ist trotz der veränderten Tarifstruktur (Mengenpreis und Grundkosten) gleich geblieben. Die Verbrauchsmengen pro Person haben sich mittlerweile stabilisiert und ein weiterer Anstieg der Kleinhaushalte bei relativ hoher Wohnfläche ist nicht mehr feststellbar (vgl. auch Praxisteil S. 20).

Ein unmittelbarer Bezug auf die in Tabelle 1 ausgewiesenen Werte zur Einschätzung der Kostenhöhe und Wirtschaftlichkeit ist nicht sachgerecht, da die Höhe der einzelnen Positionen von einer Vielzahl von Einflussfaktoren abhängt.

Alle ermittelten Werte sind ausschließlich eine Orientierungshilfe und wurden über alle Gebäudetypen gleichmäßig gebildet. Abweichungen vom Mittelwert und Werte außerhalb angegebener Streubreiten können auftreten, ohne dass sie deshalb automatisch unzulässig wären.

Tabelle 1: Durchschnittliche mtl. Betriebskosten in €/m² - Kostenentwicklung seit 1996

Betriebskosten Positionen	1996	1998	2000	2004	2006	2010	2012	Tendenz 2013
Grundsteuer	0,10	0,10	0,11	0,14	0,14	0,13	0,18	→
Wasser/Abwasser	0,38	0,38	0,39	0,38	0,38	0,28	0,28	→
Niederschlagswasser	-	-	0,03	0,03	0,03	0,03	0,02	→
Heizung/Warmwasser	0,93	0,72	0,70	0,80	0,92	1,13	1,22	↗
Aufzug	0,04	0,11	0,11	0,16	0,16	0,13	0,15	→
Müllabfuhr (einschl. Biotonnen)	0,19	0,13	0,13	0,11	0,12	0,13	0,13	→
Straßenreinigung	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,01	0,02	→
Winterdienst ²	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03	0,06	0,03	↗
Hausreinigung ²	0,06	0,10	0,11	0,16	0,15	0,09	0,09	→
Gartenpflege ²	0,06	0,06	0,07	0,08	0,08	0,05	0,07	→
Hausstrom	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,07	↗
Schornsteinreinigung/ Abluftschacht	0,02	0,02	0,02	0,03	0,03	0,02	0,03	→
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06	0,10	0,10	0,10	0,10	0,08	0,09	→
Hauswart (gesamt)	0,05	0,13	0,14	0,16	0,16	0,16	0,13	↗

© Sozialamt Stadt Leipzig

Tendenz für 2013

Die Heizkosten werden sich im Wesentlichen in Abhängigkeit von der Preisentwicklung für Gas, Fernwärme und Heizöl weiter erhöhen. Durch weitere vermierterseitige Maßnahmen zur Energieeinsparung und sparsamen Umgang durch die Verbraucher könnte der Energieverbrauch klimabereinigt weiter sinken und damit die Kostenentwicklung abgeschwächt werden. Allerdings fiel die zurückliegende Heizperiode 2012 gegenüber dem langjährigen Mittelwert klimatisch deutlich günstiger aus und der Brennstoffverbrauch hatte sich allein deshalb verringert. Für 2013 lassen die Klimadaten einen etwas höheren Energieverbrauch erwarten. Im Ergebnis wird es deshalb zu insgesamt höheren Heizkosten kommen.

Preissteigerungen bei Strom (u. a. höhere Abgaben nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz; EEG-Umlage liegt mittlerweile bei etwa 22% Gesamtkostenanteil) werden sich, neben den Heizkosten, insbesondere auf die Positionen Hausstrom und Aufzug auswirken.

Neben den etwas ungünstigeren Klimadaten in der Heizperiode 2012/2013 war dieser Winter insbesondere durch viele Tage mit Neuschnee gekennzeichnet. Höhere Winterdienst- und Hausmeisterkosten (in Vollfunktion) müssen deshalb erwartet werden.

Für alle anderen Kostenpositionen sind derzeit keine wesentlichen Veränderungen vorhersehbar.

² soweit nicht bei Hauswart

Vorbemerkung zu Tabelle 2: Betriebskosten 2012

Eine differenzierte Aussage über die Höhe einzelner Betriebskostenpositionen des Abrechnungsjahres 2012 in Abhängigkeit vom Gebäudetyp und dem Sanierungsstand zeigen die Tabellen 2 und 3.

In den Tabellen wird - soweit feststellbar - die statistische Streubreite als unterer und oberer Spannwert ausgewiesen sowie der jeweilige Mittelwert dieses Spannbereichs angegeben. Bei der Abbildung der Spannwerte wurde zuvor das obere und untere Sechstel der Zahlenreihe abgeschnitten. Damit wird vermieden, dass Extremwerte einzelner Datensätze bei der Abbildung von Spannbereichen zu unrealistischen Ausschlägen führen und folglich ein verzerrtes Bild darstellen.

Im Kern soll ein zutreffender Mittelwert und seine übliche Schwankungsbreite dargestellt werden.

Die ausgewiesenen Werte entsprechen daher der üblichen Kostenstruktur inklusive ihrer Schwankungsbreite.

Davon abweichende Kosten sind kein automatischer Beleg für Unwirtschaftlichkeit des Gebäudes, aber ein möglicher Indikator für Plausibilitätsfragen. Nach oben abweichende Werte bei den verbrauchsabhängigen Kosten (Wasser, Warmwasser und Heizung) müssen auch unter dem Blickwinkel des individuellen Verbrauchsverhaltens betrachtet werden.

Hinweis

In der beispielhaften Spaltenspalte der Tabelle 2 wurden die Hauswartkosten nur in der Kontrollfunktion aufgenommen, weil Winterdienst, Hausreinigung und Gartenpflege bereits in der Summe enthalten sind.

Hausmeisterkosten in Vollfunktion und ebenso die Aufzugskosten sind separat in der Tabelle 3 ausgewiesen.

Die Tabelle 3 wird mit exemplarischen Kostenbeispielen der „sonstigen Betriebskosten“ vervollständigt. Die ab dem Betriebskostenjahr 2012 vorgeschriebene Legionellenuntersuchung des Warmwassers ist bereits in den Warmwasserkosten der Tabelle 2 eingepreist.

Tabelle 2: Durchschnittliche monatliche Betriebskosten 2012 in €/m² – Einzelpositionen nach Gebäudetypen

Gebäudetyp BK-Position	Art	Altbau vor 1919 saniert	Altbau 1919 - 1945 saniert	Altbau 1946 - 1960 saniert	Wohnungsbau 1961 - 1990 unsaniert	Wohnungsbau 1961 - 1990 saniert	Hochhaus 1961 - 1990 unsaniert	Hochhaus 1961 - 1990 saniert	Neubau ab 1991
Heizung	E	0,72 - 1,30 0,95	0,65 - 1,06 0,87	0,61 - 0,84 0,74	0,91 - 1,17 1,01	0,71 - 1,05 0,86	1,21 - 1,44 1,30	0,75 - 1,17 0,96	0,56 - 0,93 0,74
Wassererwärmung	E	0,18 - 0,33 0,25	0,19 - 0,34 0,26	0,16 - 0,29 0,22	0,20 - 0,38 0,30	0,22 - 0,34 0,27	0,23 - 0,29 0,26	0,21 - 0,32 0,26	0,15 - 0,28 0,22
Wasser / Abwasser	E	0,22 - 0,34 0,27	0,24 - 0,32 0,28	0,23 - 0,31 0,27	0,23 - 0,32 0,28	0,26 - 0,32 0,29	0,22 - 0,30 0,27	0,25 - 0,31 0,28	0,21 - 0,32 0,26
Niederschlagswasser	G	0,02 - 0,04 0,03	0,03 - 0,04 0,03	0,02 - 0,04 0,03	0,01 - 0,02 0,02	0,02 - 0,03 0,02	0,01 - 0,01 0,01	0,01 - 0,01 0,01	0,02 - 0,04 0,02
Grundsteuer	G	0,11 - 0,18 0,16	0,12 - 0,16 0,13	0,18 - 0,19 0,19	0,18 - 0,19 0,18	0,18 - 0,19 0,18	0,18 - 0,19 0,18	0,18 - 0,19 0,19	0,17 - 0,28 0,22
Müllabfuhr	G	0,08 - 0,17 0,12	0,11 - 0,17 0,14	0,09 - 0,16 0,12	0,13 - 0,20 0,16	0,12 - 0,17 0,14	0,11 - 0,20 0,13	0,10 - 0,16 0,13	0,08 - 0,14 0,11
Straßenreinigung	G	0,01 - 0,03 0,02	0,02 - 0,04 0,02	0,02 - 0,04 0,03	0,01 - 0,02 0,02	0,01 - 0,03 0,02	0,00 - 0,01 0,01	0,00 - 0,01 0,01	0,01 - 0,02 0,01
Winterdienst	D	0,01 - 0,07 0,03	0,01 - 0,05 0,03	0,02 - 0,05 0,03	0,02 - 0,03 0,03	0,02 - 0,04 0,03	0,01 - 0,03 0,02	0,01 - 0,02 0,01	0,01 - 0,04 0,02
Hausreinigung	D	0,05 - 0,21 0,14	0,01 - 0,15 0,07	0,07 - 0,12 0,09	0,02 - 0,10 0,07	0,01 - 0,15 0,09	0,05 - 0,12 0,09	0,07 - 0,14 0,10	0,01 - 0,16 0,10
Gartenpflege	D	0,02 - 0,12 0,07	0,03 - 0,11 0,06	0,05 - 0,13 0,10	0,05 - 0,12 0,07	0,05 - 0,15 0,09	0,03 - 0,08 0,05	0,02 - 0,05 0,04	0,01 - 0,12 0,05
Hausstrom	E	0,02 - 0,07 0,04	0,02 - 0,05 0,03	0,02 - 0,04 0,03	0,01 - 0,09 0,06	0,02 - 0,08 0,04	0,11 - 0,19 0,15	0,09 - 0,19 0,13	0,03 - 0,11 0,06
Schornstein / Abluft	G/D	0,00 - 0,01 0,01	0,00 - 0,03 0,02	-	0,03 - 0,07 0,04	0,02 - 0,04 0,03	0,02 - 0,02 0,02	0,02 - 0,04 0,03	0,03 - 0,03 0,03
Sach- und Haftpflicht- versicherung	G	0,07 - 0,16 0,11	0,05 - 0,12 0,07	0,08 - 0,10 0,09	0,06 - 0,10 0,09	0,07 - 0,10 0,09	0,06 - 0,12 0,09	0,07 - 0,10 0,09	0,08 - 0,16 0,12
Hauswart in Kontrollfunktion	D	0,05 - 0,17 0,08	0,04 - 0,08 0,05	0,02 - 0,06 0,03	0,03 - 0,07 0,05	0,02 - 0,07 0,06	0,05 - 0,12 0,08	0,06 - 0,11 0,08	0,04 - 0,25 0,11
Ø Sonstige Betriebskosten ³	D	0,00 - 0,03 0,01	0,01 - 0,03 0,02	0,02 - 0,03 0,02	0,03 - 0,07 0,04	0,01 - 0,07 0,03	0,06 - 0,17 0,12	0,06 - 0,21 0,12	0,01 - 0,05 0,02
Summe		2,28	2,09	2,00	2,43	2,23	2,78	2,44	2,10
eigene Kosten zum Vergleich									

³ Gemäß Tabelle 3 ohne Kosten für Aufzug, Hauswart in Vollfunktion und Kabelgebühren

Tabelle 3: Weitere mögliche und sonstige Betriebskosten 2012 in €/m² – Einzelpositionen nach Gebäudetypen

Gebäudetyp		Art	Altbau vor 1919 saniert	Altbau 1919 - 1945 saniert	Altbau 1946 - 1960 saniert	Wohnungsbau 1961 - 1990 unsaniert	Wohnungsbau 1961 - 1990 saniert	Hochhaus 1961 - 1990 unsaniert	Hochhaus 1961 - 1990 saniert	Neubau ab 1991
Weitere BK	Aufzug	E/D	0,15 - 0,30 0,22	0,12 - 0,19 0,16	0,13 - 0,19 0,16	0,08 - 0,14 0,11	0,11 - 0,26 0,17	0,07 - 0,13 0,10	0,07 - 0,15 0,10	0,12 - 0,32 0,21
	Hauswart in Vollfunktion	D	0,15 - 0,35 0,25	0,10 - 0,30 0,16	0,06 - 0,08 0,07	0,06 - 0,14 0,11	0,09 - 0,19 0,14	0,16 - 0,16 0,16	0,08 - 0,17 0,13	0,15 - 0,36 0,25
	Kabel / Antenne	D	0,07 - 0,17 0,11	0,14 - 0,16 0,15	0,12 - 0,12 0,12	-	-	-	-	0,09 - 0,16 0,13

Sonstige Betriebskosten	Brand-/Blitzschutz u.a.:	D	0,01 - 0,05 0,02	0,01 - 0,03 0,02	0,03 - 0,03 0,03	0,00 - 0,00 0,00	0,03 - 0,04 0,03	0,05 - 0,09 0,06	0,04 - 0,09 0,07	0,01 - 0,04 0,03
	· Wartung Rauchwarnanlage	D	0,00 - 0,01 0,01	0,01 - 0,02 0,01	0,03 - 0,03 0,03	0,00 - 0,00 0,00	0,00 - 0,02 0,01	0,00 - 0,00 0,00	0,00 - 0,01 0,01	0,00 - 0,01 0,01
	· Wartung Feuerlöscher	D	0,00 - 0,01 0,00	0,00 - 0,01 0,01	-	-	0,00 - 0,00 0,00	0,00 - 0,00 0,00	0,01 - 0,02 0,02	0,00 - 0,01 0,00
	· Blitzschutz	D	-	-	-	-	-	0,00 - 0,00 0,00	0,00 - 0,00 0,00	0,01 - 0,01 0,01
	· Brandschutz	D	0,00 - 0,03 0,01	0,00 - 0,00 0,00	-	-	0,02 - 0,02 0,02	0,05 - 0,08 0,06	0,03 - 0,06 0,04	0,00 - 0,02 0,01
	Wartung Entlüftung	D	0,01 - 0,02 0,01	0,02 - 0,04 0,03	-	0,03 - 0,05 0,04	0,01 - 0,06 0,03	0,04 - 0,11 0,07	0,02 - 0,07 0,04	0,01 - 0,02 0,02
	Elt.-Revision	D	0,02 - 0,03 0,03	0,04 - 0,05 0,04	-	0,03 - 0,04 0,04	0,04 - 0,04 0,04	0,07 - 0,07 0,07	0,02 - 0,12 0,08	0,01 - 0,01 0,01
	Dachrinnenreinigung	D	0,01 - 0,03 0,02	0,01 - 0,02 0,02	0,02 - 0,02 0,02	0,00 - 0,01 0,00	0,00 - 0,01 0,01	0,01 - 0,01 0,01	0,00 - 0,00 0,00	0,01 - 0,03 0,02
	andere sonstige Betriebskosten	D	0,02 - 0,05 0,03	0,00 - 0,03 0,02	-	0,00 - 0,00 0,00	0,00 - 0,01 0,01	0,00 - 0,00 0,00	0,00 - 0,01 0,01	0,01 - 0,07 0,04
	Ø-Sonstige Betriebskosten	D	0,00 - 0,03 0,01	0,01 - 0,03 0,02	0,02 - 0,03 0,02	0,03 - 0,07 0,04	0,01 - 0,07 0,03	0,06 - 0,17 0,12	0,06 - 0,21 0,12	0,01 - 0,05 0,02

© Sozialamt Stadt Leipzig

Erläuterung zu Art: D = Dienstleistung
E = Energie/Wasser
G = Gebühr/Steuer/Beitrag

Erläuterungen zu Tabelle 2

Grundsteuer

In der Baualtersgruppe von 1961 bis 1990 (industrieller Wohnungsbau) liegen die Grundsteuerkosten bei monatlich 0,18 €/m². Bei Altbauten bis 1960 und Neubauten ab 1991 kann eine Streubreite bis +/- 0,04 € festgestellt werden.

Grundsteuerkosten bei vermieteten Eigentumswohnungen liegen signifikant höher und erreichen im Mittel monatlich 0,22 €/m². Daraus resultiert beim Gebäudetyp Neubau ab 1991 auch ein höherer oberer Spannwert. Die Höhe des Einheitswertes, welcher durch die Finanzbehörde nach dem Grundsteuergesetz (GrStG) festgelegt wird, bildet die Bemessungsgrundlage für die darauf aufbauende Grundsteuerfestlegung der Stadt Leipzig. Alt- und Neubauten werden insoweit unterschiedlich hoch bemessen. Der sog. Hebesatz für die Grundsteuer wird von den Gemeinden selbst festgesetzt und wurde 2011 von 500 auf 650 Punkte angehoben.

Seit dem Betriebskostenjahr 2011 ist die Grundsteuer um 30% gestiegen.

Wasser/Abwasser

Die in den Tabellenspalten angegebenen monatlich Wasserkosten in €/m² sind deutlich abhängig von der Wohnungs- und Haushaltsgröße.

In den Wasserkosten sind die nach Wohnfläche anteiligen Grundkosten für den Bezug von Wasser, die Servicegebühren der Abrechnung, die Messgerätekosten und der eigentliche Wasserpreis je m³ enthalten. Über alle Gebäudetypen wurde ein Bruttopreis von durchschnittlich 4,22 €/m³ ermittelt. Die Preisspanne liegt etwa zwischen 4,00 und 4,50 €/m³. Der Wasserpreis (netto) hat sich durch eine neue Gebührenkalkulation der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) im Vergleich zu 2010 seit 2012 etwas verringert.

Der statistisch ermittelte jährliche Wasserverbrauch⁴ pro Person liegt bei durchschnittlich 31,5 m³.

Rein rechnerisch kann der Tabellenwert auf einen 1-Personen-Haushalt mit einer 40 m² großen Wohnung bezogen werden. Die tatsächlichen Kosten/m² sind folglich immer vom konkreten Verbrauch und der tatsächlichen Wohnungsgröße abhängig (vgl. a. Praxisteil Seite 20).

Niederschlagswasser

Hierunter zählt das auf dem Grundstück und Gebäudedach anfallende Regenwasser, welches über die Abwasserkanalisation entsorgt wird. Die Kosten pro m² sind folglich von den äußeren Bedingungen des Grundstücks, Wohnhauses und seiner Wohnfläche abhängig.

Heizung/Warmwasser

Die Positionen Heizung und Warmwasser, welche zusammen den größten Anteil der Betriebskosten darstellen, wirken sich durch die gestiegenen Energiepreise am deutlichsten auf die Gesamtbelastung aus. Die statistisch ermittelten Werte zeigen, dass es bei den Heizkosten und dem Heizenergieverbrauch der verschiedenen Wohnungstypen deutliche Unterschiede gibt.

Ausgewiesen werden die Kosten für Heizung und Warmwasser in getrennten Positionen. Die neue Kostenposition - Legionellenuntersuchung (seit 2012) - wurde bei den Warmwasserkosten berücksichtigt.

Weitere Ausführungen zu diesem Thema befinden sich im Praxisteil dieser Broschüre ab Seite 19 zu grundlegenden Aussagen und in den folgenden Abbildungen über Verbrauchswerte.

Aufzugskosten

In Abhängigkeit von der Anzahl der Aufzüge im Gebäude und der für die Verteilung der Kosten zugrunde gelegten Größe der Gesamtwohnfläche im Gebäude liegt hier eine relativ große Schwankbreite vor. Gründerzeithäuser und Neubauten mit einer relativ kleineren Wohnfläche können

⁴ Kommunale Wasserwerke Leipzig; wasser-leipzig.de, Statistiken 2012

daher schnell höhere Kosten je m² haben als beispielsweise Hochhäuser. Aufzüge zählen in diesen Fällen zu einer wohnwertsteigernden Ausstattung und bedingen insoweit auch höhere Mietkosten. Weiterhin kann die Schwankungsbreite davon beeinflusst sein, inwieweit in den Kosten der Aufzugsstrom enthalten ist. Im Regelfall sind hier Brutto-Kosten angesetzt.

Eine umfangreichere Wartung sowie eine komfortablere Bedienung einschließlich Überwachung mit Notrufbereitschaft verursachen bei neu eingebauten Aufzügen (auch nach Sanierung des Gebäudes) deutlich höhere Betriebskosten.

Müllabfuhr

Die veränderten Gebührensätze für Restabfall und Biotonnen haben je nach Standort nur zu minimalen Kostensteigerungen geführt, die sich nicht direkt ablesen lassen und teilweise über den ausgewiesenen oberen Spannwert liegen können. In Wohngebieten mit noch unsanierten Plattenbauten, aber auch im sanierten Altbau vor 1919 sind höhere Kosten für die Müllabfuhr, die überwiegend verbrauchsabhängig sind, feststellbar.

Bei Wohngebäuden mit kontrollierter Müllentsorgung und Mülltrennung (z. B. abschließbare Behälter) liegen die verursachten Kosten teilweise unter dem allgemeinen Durchschnitt. Eindeutige Aussagen zu Vor- oder Nachteilen eines organisierten Müllmanagements können jedoch nicht getroffen werden, die Erfahrungen der Hausverwaltungen hierzu sind sehr unterschiedlich.

Straßenreinigung, Winterdienst

Die Kosten der Straßenreinigung sind gegenüber der letzten Untersuchung gleich geblieben, die Gebührensätze sind unverändert. Lediglich die Winterdienstkosten haben sich witterungsbedingt durch weniger Schneefälle verringert und teilweise halbiert. Abweichungen vom Mittelwert und der ausgewiesenen Spanne können dann auftreten, wenn es sich beispielsweise um Eckwohngrundstücke mit wenigen Mietbereichen handelt oder das Grundstück insgesamt so zugeschnitten ist, dass die Anzahl und Größe der Verkehrsflächen aus dem üblichen Rahmen fällt.

Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Zwischen den Gebäudearten sind deutliche Unterschiede feststellbar. Da es bei den Leipziger Großvermietern noch einen größeren Anteil von Objekten gibt, bei denen die Hausreinigung durch die Mieter selbst erfolgt, fallen in diesen Wohngebäuden gegenüber sanierten und privatisierten Altbauwohnungen und Neubauwohnungen relativ niedrige Kosten an. Hausreinigungskosten können sowohl nach Wohnfläche als auch Anzahl der Wohnungen umgelegt werden.

Tendenziell ist hier ein Ansteigen der Kosten immer dann zu beobachten, wenn Vermieter immer mehr Leistungen an Dienstleistungsunternehmen übertragen. Geringere Hausreinigungskosten spiegeln insoweit keine niedrigeren Preise, sondern eher einen geringeren Leistungsumfang wider. Im Jahr 2012 war keine relevante Kostenveränderung feststellbar.

Ungezieferbekämpfung hat bei der Kostenhöhe nur einen ganz untergeordneten Stellenwert.

Gartenpflege

Die Schwankungsbreite der möglichen Kosten ist bei dieser Position relativ groß, da diese zwangsläufig von der zum Haus bzw. zur Wirtschaftseinheit zugehörigen Grünfläche und deren Art und Umfang der Bepflanzung abhängig ist. In der Stadt Leipzig gibt es mehrere Wohnanlagen, die über großzügige parkähnliche Gartenanlagen verfügen. Hier können die Kosten weit über den oberen Spannwert hinausgehen. Ebenso ist es nicht unüblich bei höherpreisigen Wohnlagen anspruchsvolle Grünflächen mit einem höheren Pflegeaufwand vorzuhalten.

Hausstrom

Die Hausstromkosten (Beleuchtung) sind abhängig vom Gebäudetyp. Deutlich höhere Hausstromkosten liegen bei Wohngebäuden des industriellen Wohnungsbaus mit Aufzug vor. Zum einen verursachen die z. T. durchgehende Hausbeleuchtung, zum anderen zusätzliche technische Einrichtungen,

bei denen keine separate Erfassung durch einen Stromzähler erfolgt, höhere Kosten. Die Anzahl der Haushalte und damit die Häufigkeit der Treppenhausbenutzung sind weitere kostenerhöhende Gründe und erklären die relativ hohe Schwankungsbreite bei den Gebäudetypen. Die Kosten sind geringfügig durch höhere Strompreise gestiegen.

Sach- und Haftpflichtversicherungen

Die Versicherungskosten haben sich nur geringfügig um durchschnittlich 0,02 €/m² erhöht. Unterschiede ergeben sich aus dem Leistungsumfang, d. h., unterschiedlicher Versicherungsleistungen, wie beispielsweise einer zusätzlichen Glasversicherung. Die Höhe der Versicherungskosten ist weiterhin abhängig von der Größe der Wirtschaftseinheit im Zusammenhang mit der Eigentumsform.

Vermieter können über Rahmenverträge günstigere Versicherungskosten vereinbaren, was insbesondere bei Wohnungsunternehmen mit größeren Wohnungsbeständen zum Tragen kommt.

Weitere Unterschiede in der Höhe der Versicherungskosten ergeben sich aus dem Leistungsumfang der Police, z. B. bei Absicherung gegen Elementarschäden bei Unwetter, Hochwasserflutschäden, Starkregen mit hochwasserähnlichen Überflutungen, Hagelschäden u. v. m.. Die Versicherung von Elementarschäden gewinnt durch Extremwetterlagen allerdings größere Bedeutung. Auch die Absicherung von wertvollen Ausstattungsmerkmalen des Gebäudes selbst (z. B. kunstvolle Natursteinelemente, Edelparkett) oder besonderen technischen Einrichtungen (Solaranlagen, Photovoltaik, Wärmepumpen usw.), begründen höhere Kosten. Der Vermieter ist in der Auswahl des Versicherungsumfanges frei und hat auch unter den Bedingungen des Wirtschaftlichkeitsgebots den Anspruch auf Absicherung aller Objektrisiken.

Hauswart

Die Hauswartkosten sind in zwei Varianten differenziert dargestellt:

Hauswart – Kontrollfunktion

Durchschnitt der Hauswartkosten, die lediglich im Funktionsumfang die Kontrollfunktion und die Bereitstellung der Müllbehälter umfasst.

Hauswart – Vollfunktion

Durchschnitt der Hauswartkosten mit vollem Funktionsumfang, zu dem - neben der Kontrollfunktion und dem Bereitstellen der Müllbehälter - auch der Winterdienst, die Hausreinigung und/ oder die Gartenpflege gehören können.

Zu den allgemeinen Aufgaben der Hausmeistertätigkeit werden die Arbeiten gezählt, die den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes und des Gebäudes gewährleisten sollen sowie die pflegliche Behandlung und die ordnungsgemäße Benutzung absichern, also demnach alle Arbeiten, die unmittelbar dem Erhalt der Mietsache dienen.

Tätigkeiten im Rahmen der Gebäudeverwaltung sind keine Tätigkeiten des Hauswarts und daher auch nicht umlagefähig.

Kosten für Instandsetzungsarbeiten durch den Hauswart sind ebenfalls nicht umlagefähig.

Die relativ hohe Schwankungsbreite ergibt sich folglich aus dem Umfang der übertragenen Tätigkeiten an den Hauswart. Auch hier ist zu beobachten, dass Großvermieter durch entsprechende Rahmenverträge für Großobjekte insgesamt günstigere Konditionen aushandeln können. Für Privat- und Kleinvermieter sind solche Rahmenverträge in der Regel nicht realisierbar. Zu beachten ist aber auch, dass diese Dienstleistungskosten im Altbau durch eine geringere Wohnfläche (durchschnittlich um 800 m²) aufgeteilt werden müssen und deshalb der Quadratmeterpreis relativ höher ist. Großobjekte hingegen haben Wohnflächen deutlich über 1000 m² bis 3000 m².

Sonstige Betriebskosten (Tabelle 3)

Der Anteil „Sonstiger Betriebskosten“ liegt im Durchschnitt bei 0,02 bis 0,04 €/m²/Monat. Bei dieser Betriebskostenposition handelt es sich um einen Sammelbegriff. Er beinhaltet verschiedene Einzelpositionen, welche im Mietvertrag im Einzelnen auch bezeichnet sein müssen und laufend entstehen. Die relativ höheren Kosten bei Hochhäusern resultieren überwiegend aus den technisch bedingten

Wartungskosten für die Entlüftung und Elektrorevision. Hier waren auch Kostensteigerungen feststellbar.

Sonstige Betriebskosten können auch nur in einem mehrjährigen Turnus (bis zu 6 Jahre z. B. für die Reinigung des Öltanks) entstehen. Sie sind dann im Entstehungsjahr umlagefähig und durch die Rechtsprechung anerkannt. Einzelmaßnahmen oder Mängelbeseitigungen dürfen nicht unter dieser Position abgerechnet werden.

Folgende Einzelpositionen sind bspw. nach anerkannter Rechtsprechung umlagefähig:

- Dachrinnenreinigung
- Prüfung Betriebssicherheit von Elektroanlagen
- Wartung Feuerlöscher
- Wartung Brandmeldeanlagen
- Wartung Rauchwarnanlagen
- Wartung Blitzschutzanlagen
- Wartung Lüftungsanlagen
- Legionellenuntersuchung

(Richtlinie der Europäischen Union) seit dem Jahr 2012. Gegebenenfalls findet sich diese Position auch unter den Warmwasserkosten als Nebenkostenposition. Die Zuordnung zu den Warmwasserkosten entspräche auch dem systematischen Ansatz der Heizkostenverordnung.

Insbesondere bei Hochhäusern (und zuweilen auch Neubauten) mit umfangreicher technischer Ausstattung können die „Sonstigen Betriebskosten“ im oberen Spannwert bis 0,21 €/m² betragen.

Ermittlung der Vergleichswerte aus der eigenen Betriebskostenabrechnung

Um einen Vergleich der abgebildeten Werte der Tabelle 2 mit der Höhe der einzelnen Betriebskostenarten für die eigene Wohnung zu ermöglichen, ist die letzte Betriebskostenabrechnung notwendig. Die darin enthaltenen Beträge für die einzelnen Betriebskostenarten beziehen sich grundsätzlich auf das Abrechnungsjahr und die gesamte Wohnung. Sie müssen daher auf den Quadratmeter Wohnfläche und Monat umgerechnet werden.

Beispiel:

Laut der letzten Betriebskostenabrechnung wurden 63,00 € für die Gartenpflege im Abrechnungsjahr berechnet und auf die Wohnung umgelegt. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 75 m².

Daraus ergibt sich:

$$63,00 \text{ €} : 12 \text{ Monate} : 75\text{m}^2 = 0,07 \text{ €/m}^2 \text{ monatlich}$$

Dieser Ergebniswert kann nun mit dem Ergebniswert des entsprechenden Gebäudetyps verglichen werden. Dabei sind der Mittelwert und der obere oder untere Spannwert zu beachten. Liegt der Ergebniswert außerhalb der Tabellenwerte, dann könnte sich vielleicht eine Plausibilitätsfrage stellen, wenn nicht schon die Erläuterungen zur Tabelle 2 Aufschluss über die errechnete Abweichung ergeben, oder die Abweichung ohnehin im Bagatellbereich liegt.

Bezüglich der Heiz- und Warmwasserkosten und der Kaltwasserkosten kann zunächst genauso gerechnet werden. Sobald sich spürbare Abweichungen von den Tabellenwerten ergeben, muss die rechnerische Prüfung, zur Vermeidung von Fehlinterpretationen, jedoch den konkreten Verbrauch für Warmwasser und Kaltwasser in Kubikmeter (m³) sowie den Heizungsverbrauch in Kilowattstunden (kWh) zugrunde legen (vgl. a. Praxisteil Seite 19).

Hinweis

Zweifelsfragen sollten zunächst mit der Hausverwaltung geklärt werden.

Tabelle 4 und Abbildung 1: Durchschnittlicher jährl. Energieverbrauch für Heizung in kWh/m²

in kWh	Altbau vor 1919 saniert	Altbau 1919 - 1945 saniert	Altbau 1946 - 1960 saniert	Wohnungsbau 1961 - 1990 unsaniert	Wohnungsbau 1961 - 1990 saniert	Hochhaus 1961 - 1990 unsaniert	Hochhaus 1961 - 1990 saniert	Neubau ab 1991
2010	116,08	98,48	84,69	91,84	78,73	134,56	99,61	91,48
2012	109,58	92,61	75,48	96,56	75,42	127,05	91,35	82,64
2012 KF 1,00	121,63	102,80	83,78	107,18	83,72	141,03	101,39	91,73
2013 KF 1,07	113,67	96,07	78,30	100,17	78,24	131,80	94,76	85,73

© Sozialamt Stadt Leipzig

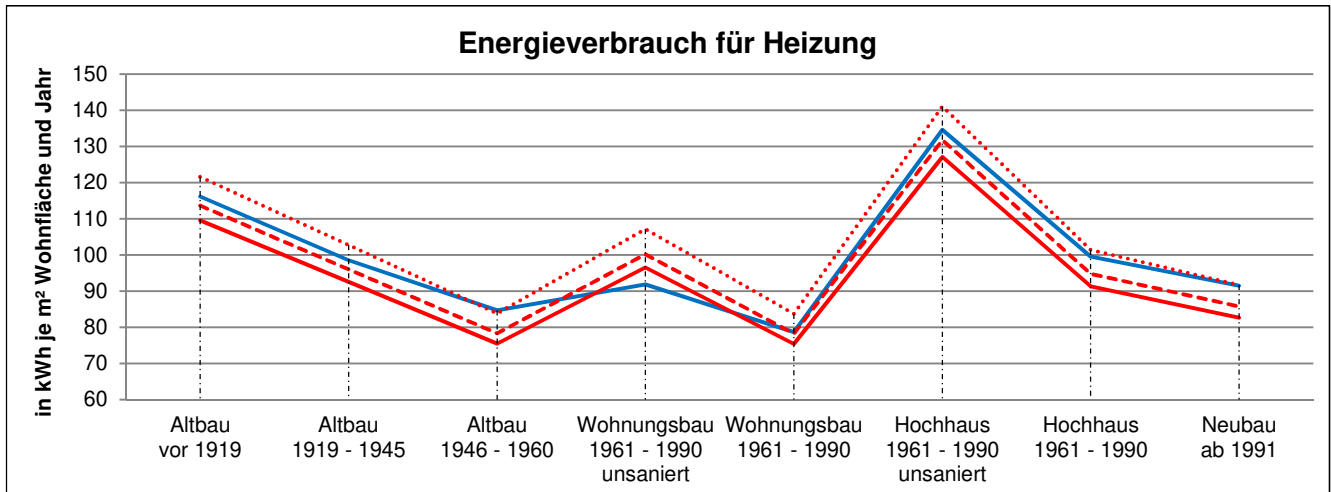
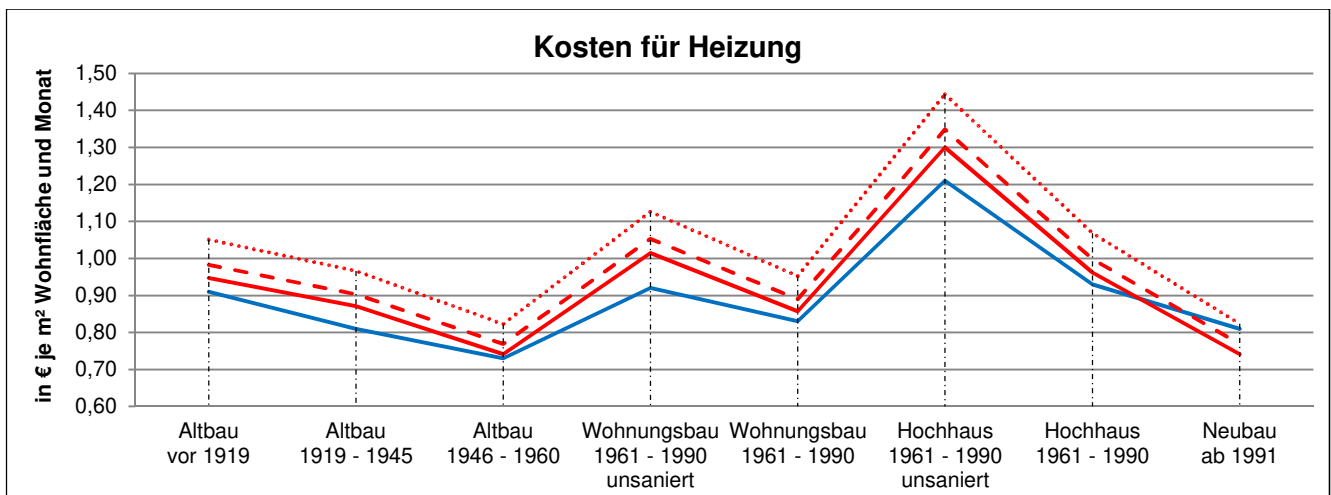


Tabelle 5 und Abbildung 2: Durchschnittliche monatliche Heizkosten in €/m²

in €	Altbau vor 1919 saniert	Altbau 1919 - 1945 saniert	Altbau 1946 - 1960 saniert	Wohnungsbau 1961 - 1990 unsaniert	Wohnungsbau 1961 - 1990 saniert	Hochhaus 1961 - 1990 unsaniert	Hochhaus 1961 - 1990 saniert	Neubau ab 1991
2010	0,91	0,81	0,73	0,92	0,83	1,21	0,93	0,81
2012	0,95	0,87	0,74	1,01	0,86	1,30	0,96	0,74
2012 KF 1,00	1,05	0,97	0,82	1,13	0,95	1,44	1,07	0,82
2013 KF 1,07	0,98	0,90	0,77	1,05	0,89	1,35	1,00	0,77

© Sozialamt Stadt Leipzig



— 2010 Klimafaktor 0,96 — 2012 Klimafaktor 1,11 2012 Klimafaktor 1,0 - - - 2013 Klimafaktor 1,07

Erläuterungen zu Seite 14

Abbildung 1

Dargestellt wird der durchschnittliche Energieverbrauch für die Heizung (ohne Warmwasser) der verschiedenen Gebäudetypen im Jahr 2012 (—) im Vergleich zu 2010 (—) für ein Gebäude im Volllastbetrieb. Unter Volllastbetrieb wird hier verstanden, dass das Gebäude in der Heizperiode vollständig bewohnt und beheizt wurde. Nur diese Verbrauchswerte repräsentieren den durchschnittlichen Energieverbrauch des Gebäudetyps im Normalzustand.

Zum Vergleich werden zusätzlich noch die hochgerechneten Verbrauchswerte 2012 (.....) unter der Bedingung *-normal kaltes Jahr-* und die prognostizierten Verbrauchswerte 2013 (—) unter der Bedingung *-tatsächliches Klima-* dargestellt. Aus dieser Prognose wird ersichtlich, dass 2013 ein höherer Energiebedarf als 2012 entstehen wird, der aber noch immer unter dem langjährigen Mittelwert („Normalverteilung“) liegen wird.

Mit der Hochrechnung auf *-normal kaltes Jahr-* ist die Einordnung in die auch von der Energieeinsparverordnung (EnEV ab Mai 2014) vorgesehenen Energieeffizienzklassen möglich, wobei in der EnEV noch die Verbrauchswerte für Warmwasser einbezogen werden. Die Untersuchung für 2012 ergab einen durchschnittlichen Energiebedarf für Warmwasser von 25,5 bis 32,0 kWh/m². Bei zentraler Warmwassererwärmung wird standardisiert überwiegend mit 30 kWh/m² gerechnet.

Der Gebäudetyp 1961 – 1990 *unsaniert* verbrauchte im Jahr 2012 (milder Winter) gegenüber 2010 (kalter Winter) mehr Energie. Es ist davon auszugehen, dass bei der Auswertung 2010 bereits sanierte Gebäude als noch unsaniert erfasst wurden.

Hinsichtlich des Energieverbrauchs der sanierten Altbauten vor 1919 bis einschließlich 1945 ist zu berücksichtigen, dass die Bauweise mit größerer Deckenhöhe (3,50 m und mehr) gegenüber den jüngeren Gebäudetypen (ca. 2,60 m) ein deutlich höheres Raumvolumen (> 30%) zu beheizen hat.

In der Gesamtbilanz ist feststellbar, dass alle sanierten Gebäudetypen eine gute mittlere energetische Qualität haben (vgl. auch energetische Bewertung von Mehrfamilienhäusern aus dem bundesweiten Heizspiegel 2013 für das Jahr 2012; co2online gGmbH in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund e. V.). Die Ergebnisse entsprechen der Energieeffizienzklasse C und D der EnEV.

Abbildung 2

Analog der oben beschriebenen Systematik werden in der zweiten Graphik die aus dem Verbrauch resultierenden Kosten je Quadratmeter dargestellt. Der unterschiedliche Ausschlag der Preiskurve, der aber im Wesentlichen der Energiekurve folgt, resultiert aus den Kosten der Brennstoffart generell, der unterschiedlichen Größe der Gebäudetypen in der Heizfläche und insoweit der Effizienz der Energieausbeute der Heizungsanlage, obligatorisch dem Sanierungsstand und dem Energiepreistarif in Abhängigkeit von der eingekauften Energiemenge.

Die deutlich niedrigeren Kosten im Neubau (Vergleich 2010 zu 2012) resultieren überwiegend aus dem Umstand größerer Heizflächen und jüngerer Baujahre in der Stichprobe. Für die jüngeren Baujahre gelten schärfere Bestimmungen der Wärmeschutzverordnung (WSVO). Es war aufgrund der verfügbaren Datenlage jedoch nicht möglich, eine weitere Unterscheidung nach Baualter in der Spanne ab 1991 bis 2003 und jünger darzustellen.

Tabelle 6 und Abbildung 3: Verteilung der Heiz- und Wassererwärmungskosten

	Altbau vor 1919 saniert	Altbau 1919 - 1945 saniert	Altbau 1946 - 1960 saniert	Wohnungsbau 1961 - 1990 unsaniert	Wohnungsbau 1961 - 1990 saniert	Hochhaus 1961 - 1990 unsaniert	Hochhaus 1961 - 1990 saniert	Neubau ab 1991	alle Gebäude
Heiznebenkosten	11,5%	11,6%	12,7%	7,9%	10,3%	6,5%	8,9%	14,1%	10,3%
Energiekosten Wassererwärmung	18,4%	21,6%	22,9%	19,9%	21,2%	15,6%	17,7%	19,1%	19,6%
Energiekosten Heizung	70,1%	66,8%	64,5%	72,2%	68,5%	77,9%	73,4%	66,8%	70,1%

© Sozialamt Stadt Leipzig

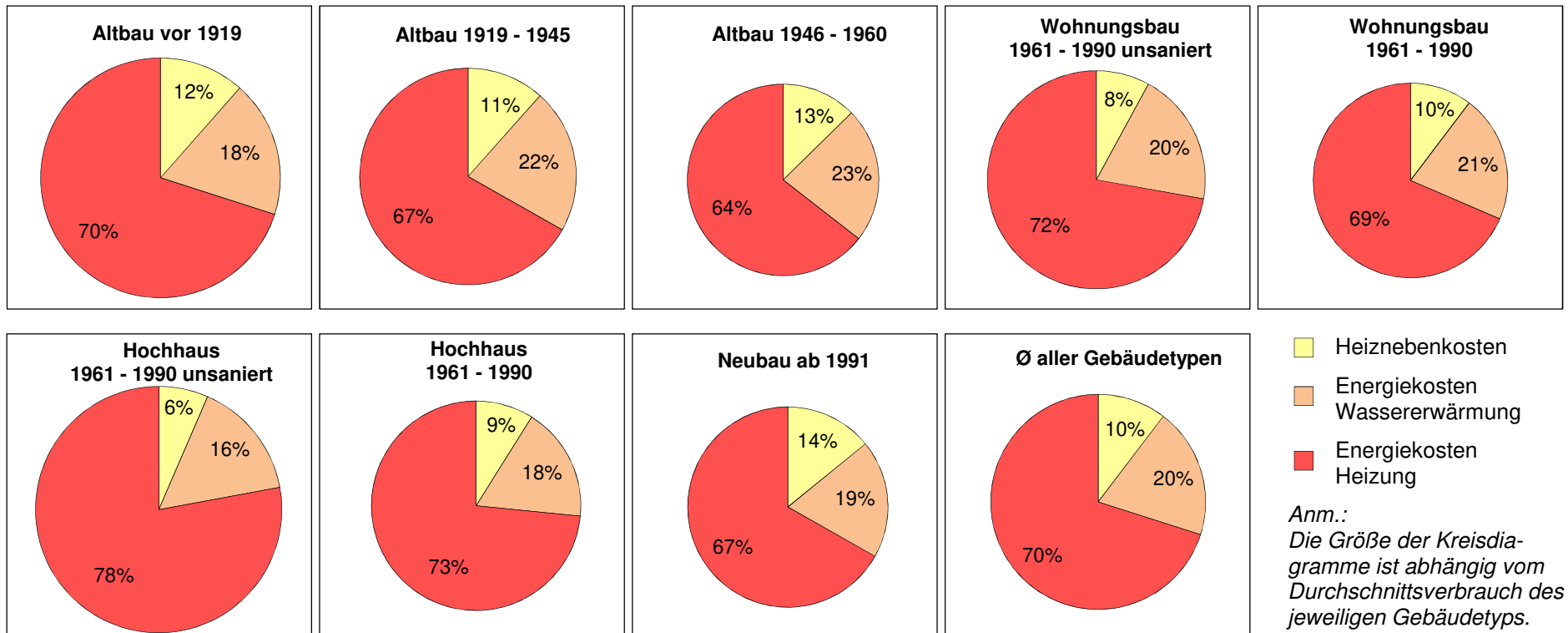


Abbildung 3

Dargestellt wird die prozentuale Aufteilung der Bestandteile von Heiz- und Warmwasserkosten pro Quadratmeter Heizfläche. Grundlage für die Einzelpositionen ist der Mittelwert des Spannungsbereichs der jeweiligen Kostenstelle.

Unterschieden werden die Energiekosten für die Heizungswärme und die Warmwasserbereitung.

Die auf die Heizungsanlage entfallenden Nebenkosten werden in einer Position zusammengefasst. Darunter fallen die Kosten für

- Abrechnungskosten und Messgerätemiete der Heizung
- Messgerätemiete und sonstiges Warmwasser (Wartung, Legionellenuntersuchung, Rohrbegleitheizung usw.)
- Wartung, Betriebsstrom und Kaminkehrer / Immissionsmessung usw.

Im Wesentlichen ist das Prozentverhältnis von Warmwasserkosten zu Heizkosten im Quervergleich gleichauf. Abweichend davon ist ein signifikanter Unterschied nur bei sanierten und unsanierten Hochhäusern feststellbar. Die Ursache hierfür ist technisch bedingt und zeigt auf, dass von 100% Energie- und Kostenaufwand im Innenverhältnis für die Beheizung ein höherer Aufwand betrieben werden muss. Für die energetische Betrachtung ist aber letztlich die Gesamtbilanz entscheidend. Ähnlich, aber im Innenverhältnis umgekehrt, verhält es sich bei der Baureihe 1946 bis 1990. Hier ist der Anteil der Heizkosten signifikant niedriger, die Heiznebenkosten jedoch höher. Die energetische Gesamtbilanz (siehe Abbildung 1) ist bei diesem Gebäudetyp aber sehr günstig.

Im Durchschnitt über alle Gebäudetypen entfallen ca. 78% der Energiekosten auf die Heizung und 22% auf die Warmwasserbereitung. Dieses Verhältnis entspricht auch dem üblichen Standard von Zentralheizungen in Mehrfamilienhäusern, der pauschal mit 80 zu 20 angesetzt wird.

Brennstoffarten nach Kosten und Verbrauch

Je nach Gebäudetyp unterschiedlich, sind die Brennstoffarten Gas und Fernwärme dominant. Die Brennstoffart Öl (überwiegend Altbau vor 1919) hat auf dem Energiemarkt der Stadt Leipzig relativ wenig Bedeutung und wurde hier in insgesamt 12 Fällen von Mehrfamilienhäusern ausgewertet. Die Fallzahl ist statistisch nicht repräsentativ. Die Brennstoffarten Fernwärme und Erdgas sind in der Untersuchung etwa je zur Hälfte beteiligt.

Die Position Heizung einschließlich Warmwasser, welche in der Höhe den größten Einzelposten der Betriebskosten ausmacht, wirkt sich durch die gestiegenen Energiepreise am deutlichsten auf die Gesamtbelastung aus. Die statistisch ermittelten Werte zeigen, dass es bei den Heizkosten und dem Heizenergieverbrauch der verschiedenen Wohnungstypen und der jeweiligen Brennstoffart deutliche Unterschiede gibt.

Die Höhe der Kosten sowie des Verbrauchs ist im Wesentlichen abhängig

- von der Gebäudeart und deren Größe/Heizfläche,
- vom Sanierungsstand (Wärmeschutz),
- vom Energiemedium (Fernwärme oder Erdgas) und
- vom Energiepreis (Tarif).

Beim Vergleich von Preis und Verbrauch der Brennstoffarten Fernwärme und Erdgas sind Unterschiede festzustellen.

Der Fernwärmeverbrauch fällt gegenüber dem Erdgas deutlich günstiger aus. Dies begründet sich hauptsächlich dadurch, dass die Fernwärme „fertige“ Heizenergie liefert, die dem sofortigen Verbrauch zur Verfügung steht. Energieverluste bei der Herstellung der Wärme sind bereits vor der Übergabe in das Wohngebäude angefallen.

Anders verhält es sich bei der Verwendung von Erdgas. Hier wird die Heizenergie im Gebäude (Zentralheizung) produziert und die angefallenen Energieverluste (Systemverluste) werden mitgezählt. Da bei Fernwärmelieferung die Energieverluste bei der externen Produktion und auf dem Lieferweg entstehen, muss dies jedoch bei der Preisbildung berücksichtigt werden. Die Kosten der Fernwärme sind daher zwangsläufig höher, aber der im Gebäude entstandene Energieverbrauch dafür geringer.

In welchen Fällen die eine oder andere Brennstoffart insgesamt wirtschaftlicher ist, lässt sich pauschal deshalb nicht beantworten und kann nur im Verhältnis zum konkreten Gebäude entschieden werden.

Auch eine mittelfristige Wirtschaftlichkeitsprognose ist pauschal nicht erstellbar, weil die Energiekosten dieser Brennstoffarten in den zurückliegenden vier Jahren nicht gleichförmig und parallel, sondern abwechselnd und unterschiedlich angestiegen sind.

Deutlich wird aber, dass der Verminderung von systembedingten Energieverlusten bei der Produktion von Heizungswärme eine sehr große Bedeutung zukommt, da nur so Effizienzgewinne erzielbar sind. Energetische Sanierungsmaßnahmen sind im denkmalgeschützten Wohnungsbau ungleich schwieriger zu realisieren, so dass Effizienzsteigerungen der Heizungsanlage und begleitende Maßnahmen zukünftig besondere Bedeutung gewinnen.

Praxisteil

Heizkosten

Heizkosten werden grundsätzlich durch die Eigenschaften des Gebäudes und durch das individuelle Verbrauchsverhalten bestimmt.

Für die Heizkostenabrechnung als spezielle Position der Betriebskostenabrechnung gelten eigene gesetzliche Bestimmungen, die in der Heizkostenverordnung (HeizkostenV vom 01.01.2009) festgelegt sind.

Grundsätzlich gilt, dass Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abzurechnen sind. Die im Gebäude entstandenen Brutto-Kosten werden nach Grundkosten und Verbrauchskosten abgerechnet. Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50% und höchstens 70% nach dem erfassten Wärmeverbrauch (Messergebnis) der Nutzer zu verteilen. Die jeweils verbleibenden Prozentwerte werden als sog. Grundkosten im Regelfall nach der Heizfläche der Wohnung verteilt (vgl. Verteilungsschema Seite 22).

In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs durch die Messgeräte nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach den anerkannten Regeln der Technik (VDI 2077) bestimmt werden. Hierzu wird u. a. eine Differenzberechnung zwischen der nicht gemessenen Abwärme der ungedämmten Heizleitungen und dem tatsächlich gemessenen Verbrauch am Heizkörper durchgeführt und das tatsächliche Messergebnis abschließend korrigiert.

In der Praxis werden die Kosten für solche Gegebenheiten jedoch sehr oft auch zu jeweils 50% nach Verbrauch und Grundkosten abgerechnet. Mit dieser Quotierung wird ein höherer Anteil der entstandenen Kosten verbrauchsunabhängig nur nach der Heizfläche verteilt und die abgegebene Wärme der freiliegenden Heizleitungen (die nur unzureichend gemessen wurde) für alle Mieter gerechter berücksichtigt.

Bevor die Heizkosten auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden, erfolgt eine Aufteilung der Gesamtkosten nach Heizkosten und Warmwasserkosten. Hierfür sieht die Heizkostenverordnung eine technische Verteilungsformel (§ 9) vor und ab dem 31. Dezember 2013 die Verteilung der Kosten nach dem Ergebnis von Wärmemengenzählern. Die Installation dieser Wärmemengenzähler wird zu etwas höheren Kosten bei den Heiznebenkosten führen. Kosten bereits eingebauter Wärmemengenzähler können schon jetzt umgelegt werden.

Erste Ergebnisse der hier untersuchten Fälle deuten darauf hin, dass der Energieanteil für die Produktion von Warmwasser im Verhältnis zum Energieanteil der Heizungswärme etwas höher ausfällt, wenn Wärmemengenzähler Verwendung finden. Abbildung 3 (Seite 16) zeigt u. a. die Verteilung der Energiemengen. Der Warmwasseranteil liegt bei 18 bis 23% der verbrauchten Energie. Bei verbauten Wärmemengenzählern wurden Werte bis etwa 35% ermittelt.

Möchte der Mieter die Heizkostenabrechnung überprüfen, hat er Anspruch auf Einsichtnahme in die Originalunterlagen. Den Anspruch auf Überlassung von Belegkopien (gegen Kostenerstattung) bejaht der BGH (Urteil vom 08.03.2006 – VIII ZR 78/05) nur in Ausnahmefällen.

Von einem pauschalen Direktvergleich der Heizkostenabrechnungen und der Ablesergebnisse innerhalb eines Hauses ist abzuraten. Selbst wenn die baulichen- und die Nutzungsgegebenheiten identisch erscheinen, können immer noch erhebliche Unterschiede auftreten. Die konkrete Lage der Wohnung innerhalb des Hauses, die Umgebung mit ggf. kalten Außenwänden oder die direkte Nachbarschaft zu einer unbeheizten Wohnung kann schon zu einem signifikanten Mehrverbrauch führen. Selbst bei gleichgelagertem Heizverhalten der Wohnungen sind in der Spitze bis zu 20% Unterschied im Verbrauch nicht ungewöhnlich und oftmals technisch (z.B. Hydraulik der Wärmeverteilung) bedingt.

Der Direktvergleich mit dem Kennzifferergebnis eines Energieausweises ist nicht möglich, da zuvor das Kennzifferergebnis/m²/Nutzfläche auf den Quadratmeter Heizfläche umgerechnet werden muss.

Die Ergebnisse können deshalb ohne weitere Sachkunde nicht miteinander verglichen werden; eine Energieberatung kann hier weiterhelfen. Auf Seite 24 sind Ansprechpartner für weitere Beratungen aufgeführt.

Hinweis

Bei der Beendigung eines Mietverhältnisses während eines Abrechnungszeitraumes wird in der Regel eine Zwischenablesung der Mess- bzw. Erfassungsgeräte durchgeführt. Sollte keine Zwischenablesung erfolgt sein, können die Werte entsprechend sog. „Gradtagszahlen“ nach VDI 2067 berechnet werden. Sollte eine Ablesung nicht möglich sein, da kein Zutritt zur Wohnung gewährt wird oder Messgeräte verbaut bzw. defekt sind, wird der Verbrauch nach Vergleichswohnungen oder Vergleichszeiträumen geschätzt.

Warmwasserkosten

Die Warmwasserkosten beinhalten nur die Erwärmungskosten (Brennstoffkosten plus anteilige Nebenkosten aus dem Betrieb der Heizungsanlage). D. h. es werden die Kosten umgelegt, die zur Erwärmung des kalten Wassers insgesamt entstanden sind. Der Wasserverbrauch in der Wohnung wird deshalb nach Kaltwasserverbrauch und Warmwasserverbrauch mit separaten Wasseruhren erfasst. In der Heizkostenabrechnung können die verbrauchten Kubikmeter (m^3) für Warmwasser des ganzen Gebäudes und der einzelnen Wohnung abgelesen werden.

Die Gesamtkosten des Gebäudes die auf die Warmwasserproduktion entfallen, werden wie bei den Heizkosten nach Grundkosten und Verbrauchskosten aufgeteilt (z. B. 30% zu 70%). Die Grundkosten werden nach der Heizfläche der Wohnungen umgelegt und die Verbrauchskosten nach dem Messergebnis der Warmwasseruhren.

Die Warmwasserkosten betragen einen erheblichen Anteil an der Abrechnung der Heizkosten und werden leicht unterschätzt.

Die Untersuchung hat Kosten von 8,18 € bis 16,83 €, im Durchschnitt 12,02 €/m³ ergeben. Zu diesem Preis müssen noch die Kosten für das zu Warmwasser erwärmte Kaltwasser hinzugerechnet werden. Der Durchschnitt betrug hier 4,22 €/m³. Insgesamt kostet ein Kubikmeter Warmwasser rund 16,24 €. Die Preisspanne bewegt sich zwischen ca. 12,10 € und 21,32 €/m³. Der durchschnittliche Warmwasserverbrauch pro Person liegt bei etwa 11 m³/Person/Jahr.

Wirtschaftliches Verhalten beim Warmwasserverbrauch ist sinnvoll. Im Verbrauchsverhalten können Einsparpotenziale liegen. Der tatsächliche Verbrauch kann über die eigene Warmwasseruhr kontrolliert werden.

Durchschnittliche Verbrauchsmengen für Kaltwasser bzw. Warmwasser können aus Tabelle 8 entnommen werden.

Kaltwasser

Die Ergebnisse der Tabelle 2 (Seite 8) für Wasser und Abwasser sind eine kalkulatorische Bezugsgröße bei einer idealtypischen Konstellation von Wohnungsgröße und Personenzahl. Maßgeblich ist jedoch die tatsächliche Verbrauchsmenge Kaltwasser.

Über alle Gebäudetypen wurde ein Bruttopreis von durchschnittlich 4,22 €/m³ ermittelt. Die Preisspanne liegt zwischen 3,92 € und 4,49 €/m³.

Die im Gebäude anfallenden Kaltwasserkosten setzen sich aus dem Grundpreis, dem Preis pro Kubikmeter (Frischwasser plus Abwasser), den Kosten der Messeinrichtung und den Abrechnungskosten zusammen. Abhängig von der insgesamt verbrauchten Menge und den tariflichen Grundkosten können die Preise pro Kubikmeter deutlich voneinander abweichen. Der durchschnittliche Wasserverbrauch pro Person liegt derzeit bei etwa 31,5 m³.

Die Tabelle 8 (Seite 23) gibt einen ungefähren Überblick zu typischen Verbrauchswerten im Alltag und zeigt exemplarische Beispiele für Ergebnismengen bei Wasserverlust durch Undichtigkeiten der Zapfstellen.

Aus den Verbrauchsmengen für die alltagsüblichen Verrichtungen (Kochen, Waschen, Körperhygiene usw.) kann individuell errechnet werden, wie sich der eigene Bedarf zusammensetzt und wo ggf. sinnvolle Einsparpotenziale liegen.

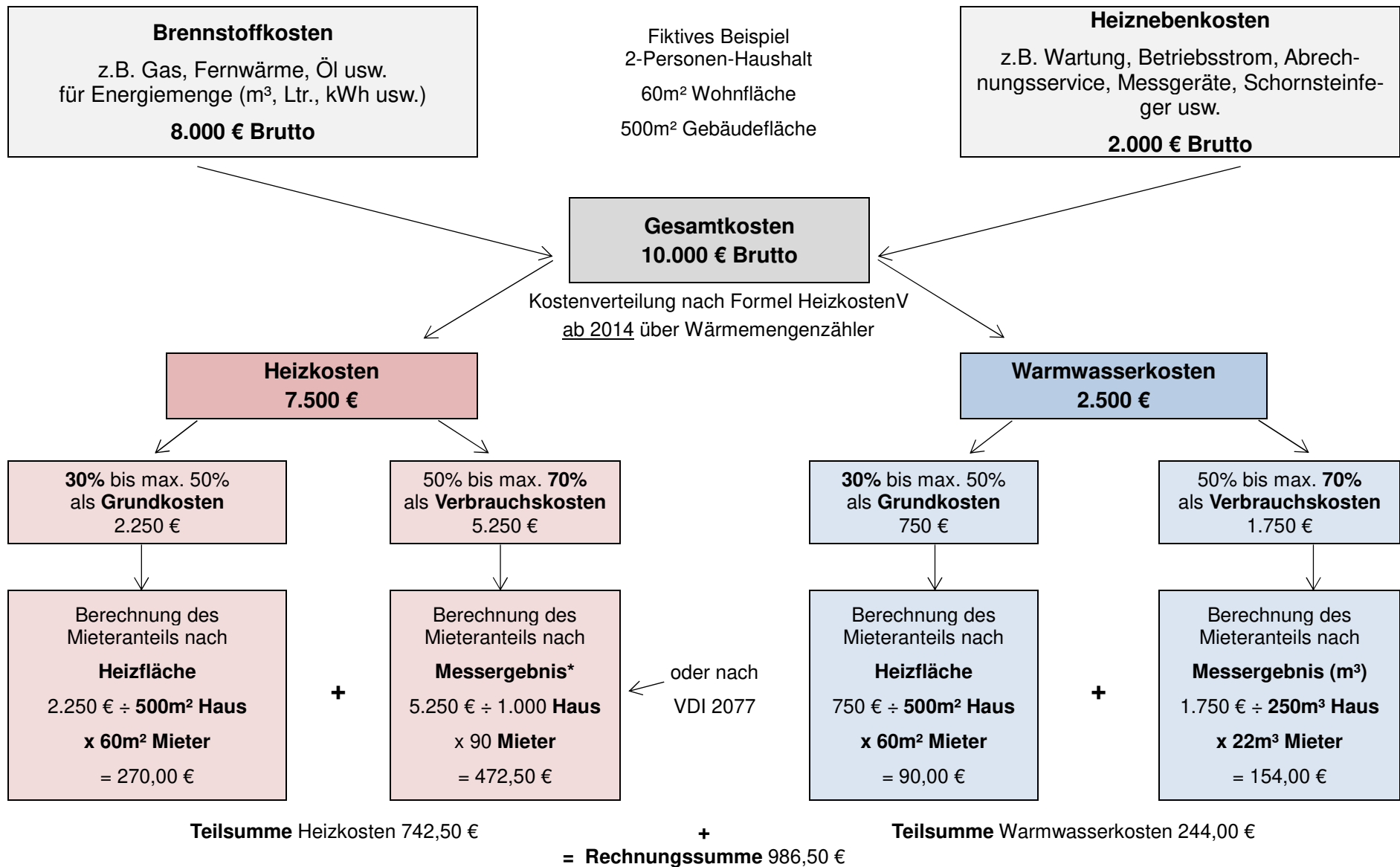
Weitergehende Beratung zum wirtschaftlichen Verbrauch und Einsparungsmaßnahmen siehe unter Beratung auf Seite 24.

Tabelle 7: Kalt- und Warmwasserkosten – Bsp. für jährl. Ausgaben bzw. mtl. Kosten je m²

Kostenart	Ø Preis m ³	Ø Verbrauch	Ø Jahreskosten	Ø Kosten/m ² ⁵	Tatsächliche Kosten/m ²
Kaltwasser (Frisch- u. Abwasser)	4,22 €	31,5 m ³	132,93 €	0,28 €	
a) 1 Person 40m ² Wohnfläche		31,5 m ³	132,93 €		0,28 €
b) 2 Personen 65m ² Wohnfläche		63,0 m ³	265,86 €		0,34 €
c) 3 Personen 80 m ² Wohnfläche		94,5 m ³	398,79 €		0,42 €
Warmwasser (Erwärmungskosten)	12,02 €	11,0 m ³	132,22 €	0,26 €	
a) 1 Person 40 m ² Wohnfläche		11,0 m ³	132,22 €		0,26 €
b) 2 Personen 65 m ² Wohnfläche		22,0 m ³	264,44 €		0,34 €
c) 3 Personen 80 m ² Wohnfläche		33,0 m ³	396,66 €		0,41 €
Gesamtkosten (Warmwasserverbrauch)	16,24 €	11,0 m ³	178,64 €		
a) 1 Person		11,0 m ³	178,64 €		0,37 €
b) 2 Personen		22,0 m ³	357,28 €		0,46 €
c) 3 Personen		33,0 m ³	535,92 €		0,56 €
Gesamtbilanz (inkl. restl. Kaltwasser)		(Restmenge)	(Gesamtkosten)		
a) 1 Person		(20,5 m ³)	265,15 €		0,55 €
b) 2 Personen		(41,0 m ³)	530,30 €		0,68 €
c) 3 Personen		(61,5 m ³)	795,45 €		0,83 €

© Sozialamt Stadt Leipzig

⁵ Durchschnittswerte aus Tabelle 2 errechnet

Abbildung 4: Verteilung von Heiz- und Warmwasserkosten nach Heizkostenverordnung (HeizkostenV) - Standardsituation


Quelle: §§ 7- 9 HeizkostenV
* = beispielhafte Werte

© Sozialamt Stadt Leipzig

Tabelle 8: Wasserverbrauchsdaten

(Beispiele pro Person)		Verbrauch in der Praxis				Kostenbeispiele	
Verbraucher ⁶	Verbrauch Ø Liter	Ø Liter bei 1 x tgl.	Ø Anzahl Monat	m ³ Monat	m ³ Jahr	1 m ³ Wasser 4,22 € 1 m ³ Wassererwärmung 12,02 €	Durchschnitt Betriebskosten 2012
Badewanne	140	140	8 - 9 x	1,20	14,4	Für Dusche oder Badewanne bei 14,4 m³/Jahr: 14,4 m ³ x 4,22 € = <u>60,77 € Wasserkosten</u> Für eine Badetemperatur von 35°C wird kaltes und warmes Wasser im Verhältnis ≈ 58% warm und 42% kalt gemischt. Für 8,4 m ³ x 12,02 € = <u>100,97 € Wassererwärmungskosten</u> Ergibt Gesamtkosten 161,74 € pro Jahr pro Wannenbad etwa 1,59 €, Dusche <u>drei</u> Min. etwa 0,85 €	Durchschnitt Betriebskosten 2012
Dusche	25 / Minute	75	16 x	1,20	14,4		
Körperpflege Waschbecken	9	9	30 x	0,30	3,6		
Toilette	6 – 9	40	30 x	1,20	14,4		
Trinken und Essenzubereitung	5	5	30 x	0,15	1,8		
Geschirr / Becken	8	8	30 x	0,24	2,9		
Geschirr / Maschine	14	14	11 x	0,15	1,8		
Waschmaschine	48	48	4 x	0,19	2,3		
Sonstiges	7	7	30 x	0,21	2,5		
Summe in m³					43,7		
Ø Leipzig 2012	gesamt	86 Ltr.	x 365 Tage			31,5	Wasserpreise in Leipzig 2012 Frischwasser 1,79 €/m ³ brutto + Abwasser 1,20 €/m ³ brutto plus Grundpreise je nach Gebäude
Ø Sachsen 2012	gesamt	85 Ltr.		31,1			
Ø Deutschland 2012	gesamt	122 Ltr.		44,5			
Wasserverluste⁶		Ø Stunde	Ø Tag	Monat	Jahr		
tropfender Wasserhahn		1,0 Ltr.	24 Ltr.	0,72 m ³	8,8 m ³	Adressen zur Beratung für den wirtschaftlichen Umgang mit ver- brauchsabhängigen Betriebskosten s. Seite 24	
Toilettenspülung schwach		0,7 Ltr.	17 Ltr.	0,51 m ³	6,2 m ³		
Toilettenspülung stark		15,0 Ltr.	360 Ltr.	10,80 m ³	131,0 m ³		
Undichtigkeit; Öffnung 0,5 mm		20,0 Ltr.	480 Ltr.	14,40 m ³	175,0 m ³		

© Sozialamt Stadt Leipzig

⁶ Quellen: diverse statistische Daten v. Fach- u. Wasserverbänden, Internetrecherchen 2012/2014, eigene Daten u. Berechnungen

Auskünfte und Beratung zu Betriebskosten

Auskünfte, welche sich im Zusammenhang mit der Anwendung der Betriebskostenbroschüre ergeben, werden erteilt durch

Stadt Leipzig

Sozialamt

Abteilung Soziale Wohnhilfen

Telefon: 0341 123 – 4612

E-Mail: soziale.wohnhilfen@leipzig.de

Beratung und außergerichtliche Vertretung zu mietrechtlichen Fragen der Betriebskosten erfolgt unter anderem im Rahmen einer Mitgliedschaft

für Mieter durch

DMB Mieterverein Leipzig e. V.

Hans-Poeche-Straße 9, 04103 Leipzig

Telefon: 0341 2131-277 oder -278

E-Mail: info@mieterverein-leipzig.de

Beratungszeiten:

Montag - Donnerstag: 8:00 – 19:00 Uhr

Freitag: 8:00 – 12:00 Uhr

und Vermieter bei

Haus & Grund Leipzig

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein

Leipzig und Umgebung e. V.

Zimmerstraße 1, 04109 Leipzig

Telefon: 0341 9602648

E-Mail: verein@hug-leipzig.de

Sprechzeiten:

Dienstag: 9:00 – 12:00 und 14:00 – 18:00 Uhr

Beratung zu Fragen der Energieeinsparung und wirtschaftlichen Umgang mit Heizung, Warmwasser und Kaltwasser erfolgt unter anderem durch

Verbraucherzentrale Sachsen e.V.

- Energieberatung -

Katharinenstraße 17, 04109 Leipzig

Termintelefon: 0341 6962929

E-Mail: bz1@vzs.de

und als Stromspar-Check (kostenlos für alle Leistungsberechtigten, die Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Wohngeld beziehen) durch

Caritasverband Leipzig e. V.

- Stromspar-Check -

Alte Salzstraße 60, 04209 Leipzig

Telefon: 0341 96361-30

E-Mail: m.zschornack@caritas-leipzig.de