

Energie/Umwelt

Mieten stabil, Energiekosten explodieren! Neuer Betriebskostenspiegel belegt – Leipzig braucht eine Energiepreisbremse

Leipzigs neuer Betriebskostenspiegel ist da. „Er belegt mehr als deutlich: Leipzig braucht eine Energiepreisbremse“, betonen die vier Wohnungsgenossenschaften der Plattform „Wohnen bei uns“. Vor dem Hintergrund der Datenerhebung (an der die Plattform mit eigenem Datenmaterial beteiligt war) wird klar, wo die wahren Preistreiber bei den Gesamtmietkosten in Leipzig liegen.



wohnen bei uns
Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften



So zahlten Leipziger im Jahr 2000 rund 2 €/m² pro Monat Betriebskosten. 2012 liegt dieser Kostenblock bereits um rund 25 % höher bei 2,51 €/m² pro Monat – ohne Strom. Die Nettokaltmiete erhöhten sich im selben Zeitraum lediglich um 6,7 % von 4,76 €/m² (2000) auf 5,08 €/m² (2012).

Wie lange sind Strom, Gas und Heizöl noch bezahlbar?

„Unser Ziel ist es, bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, das sich an den realen Löhnen und Gehältern der Leipziger orientiert. Exorbitant gestiegene Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie – um bis zu 112 % seit dem Jahr 2000 – verhindern das zunehmend“, betont Wolf-Rüdiger Kliebes, Vorstand der Vereinigten Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG. Dass der Anstieg der Nebenkosten nicht noch höher ausfiel, liegt am Sparverhalten der Verbraucher und vor allem an den umfangreichen energetischen Maßnahmen der Wohnungswirtschaft. Dank dieser seit 1990 durchgeführten energetischen Maßnahmen konnten auch 32.800 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden. Weiter investierten allein Genossenschaften der Plattform von 2009 bis 2012 über 1,18 Millionen Euro für betriebskostensparende Maßnahmen in ihren Bestand und schlossen günstige Verträge mit Versorgern ab, die Kosten in Höhe von 2 Millionen sparten.

Jetzt aber warnen die Wohnungsgenossenschaften: Ändert sich nichts an der Situation steigender Energiepreise, müssen die Leipzigerinnen und Leipziger sich darauf einstellen, dass die steigenden Heizkosten unmittelbar beim Mieter ankommen. Unsere Bestände sind nahezu vollständig energetisch saniert. Weitere energetische Maßnahmen sind nicht mehr wirtschaftlich und durch Baupreise und Vorschriften wie die neue Energieeinsparverordnung EnEV 2014 enorm teuer. Die nötigen Kostenumlagen auf die Miete übersteigen die finanziellen Möglichkeiten der Mitglieder und Mieter. Weitere Maßnahmen erbringen auf Grund der schon durchgeführten Sanierungen auch nur noch wenige Spareffekte.

Verbraucherpreise für Gas, Öl und andere Energie stieg seit 2000 um bis zu 112 Prozent

Berliner Immobilienrunde

Deutschlands führender Veranstalter für Immobilien-Seminare

Wohnungsneubau in Berlin – die interessantesten Projekte

11. November 2014

Bei dieser Veranstaltung stellen sieben Wohnungsprojektentwickler ihre Berliner Projekte vor. Eingangs bringt Andreas Schulten von bulwiengesa die neuesten, für Projektentwickler relevanten Daten zum Berliner Markt.

Wohnungsfonds für institutionelle und private Investoren

12. November 2014

Umfragen unter institutionellen Investoren belegen, dass Wohnimmobilien an der Spitze der Beliebtheitsskala stehen. Zunehmend wird aber nicht mehr direkt investiert, sondern indirekt, über Spezialfonds. Daneben gibt es aber auch offene und geschlossene Wohnungsfonds, die sich an private Anleger richten und die zunehmend nachgefragt werden. Nach einem Einführungsvortrag von FERl EuroRating stellen führende Vertreter von Wohnungsfonds ihre Investitionsstrategien dar.

Praxisseminar: Die besten Vertriebsstrategien für ETWs (Neubau und Bestand)

4. Dezember 2014

Die Veranstaltung dient dem Erfahrungsaustausch zwischen Wohnungsvertrieben und Bauträgern. Sie richtet sich sowohl an Projektentwickler/Bauträger, die den richtigen Vertriebspartner bzw. Anregungen für den Eigenvertrieb suchen, als auch an Wohnungs-Bestandshalter und Aufteiler, die einen Privatisierer suchen. Es stellen sich neun erfolgreiche Vertriebe aus ganz Deutschland vor. Solche, die Neubau-Projekte vertreiben wie auch solche, die Bestandswohnungen oder Denkmalschutz-Immobilien verkaufen.

Dezentrale Energieversorgung und Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft

28. Januar 2015

Die energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft haben sich aufgrund des technologischen Fortschritts und des neuen Rechtsrahmens im Zuge der Energiewende entscheidend geändert. Der Wettbewerbsfaktor Energie gewinnt zunehmend an Gewicht. Da die Energiekosten kontinuierlich steigen, wächst der Druck zum Handeln – durch Senkung der Energiebezugskosten oder des Energieverbrauchs, etwa mit Hilfe der Gebäudemodernisierung. In der Veranstaltung sollen sowohl zukunftsfähige Geschäftsmodelle aufgezeigt als auch über konkrete Best-Practice-Modelle referiert werden. Ziel ist es, Entscheider der Energie- und Wohnungswirtschaft zusammenzubringen.

**Gerne schicken wir Ihnen unsere Einladungen.
Bitte fordern Sie die Programme unter info@immobilienrunde.de an.**

Einzige Alternative für stabile Warmmieten ist und bleibt die Stabilisierung der Energiekosten durch eine ‚Energiepreisbremse‘. Andernfalls werden Leipzigs Mieter weiter und höher belastet.

„Es kann nicht sein, dass die Eigentümer von Wohnraum mit künstlich günstigen Kaltmieten die Folgen politischer Weichenstellungen quersubventionieren, welche zum ungehemmten Anstieg der Energie- und Baukosten führen.“, betont Wolf-Rüdiger Kliebes, Vorstand der Vereinigten Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG.

Heizpreise fast verdoppelt

Den größten Anteil an den Betriebskosten von 2,51 €/m² pro Monat macht laut dem aktuellen Betriebskostenspiegel in Leipzig der Faktor Heizung mit Beträgen zwischen 0,74 €/m² (Neubau ab 1991) und 1,30 €/m² (Hochhaus 1961-1990 unsaniert) aus. Im Mittel zahlt ein Leipziger heute für Heizung und Warmwasser 1,22 €/m² – während er im Jahr 2000 nur 0,70 €/m² leisten musste.

Stadt kassiert mit: Grundsteueranstieg um 63 Prozent

Auch steigende Grundsteuern belasten die Betriebskosten der Leipziger mit Beträgen zwischen 0,13 €/m² (Altbau 1919 bis 1945) und 0,22 €/m² (Neubau ab 1991) pro Monat. Im Mittel beträgt der Wert 0,18 €/m² (2012). Zum Vergleich: Im Jahr 2000 hatte Leipzig noch einen Grundsteuerbetrag von 0,11 €/m².

Modernisierung ist nicht mehr bezahlbar:

Baukostensteigerung und EnEV 2014

Massiv gestiegene Bau- und Materialkosten, steigende gesetzliche Auflagen und Standards sowie Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 machen jede weitere Modernisierung extrem teuer. Die Folge: nicht nur Neubau sondern auch Modernisierung und energetische Ertüchtigung kosten mehr, als ein sächsischer Haushalt bezahlen kann. Für energetische Sanierung kletterten z.B. die Preise seit 2000 z.B. für Rohrdämmung um 58,7 %, für eine Wärmepumpe um 48,3 %, für Aluminiumfenster um 41,3 % und für Heizkessel um 46,4 % (Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft). Zum Vergleich: Im gleichen Zeitraum betrug die Inflation 22,6 %.

Über die Plattform „wohnen bei uns“

Die in der Plattform „wohnen bei uns“ zusammengeschlossenen Wohnungsgenossenschaften sind der größte unabhängige Wohnraumanbieter in Leipzig. Dazu gehören die Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL), die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG sowie die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) und die Wohnungsgenossenschaft Transport eG (WOGETRA). Sie verfügen zusammen über einen Bestand von 31.000 Wohnungen und bieten 50.000 Menschen ein Zuhause.

INNOVATIVE IMPULSE MIT NACHHALTIGER WIRKUNG!

STOLPUNDFRIENDS
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

VERNETZTES MARKETING | ANALYSE | CHANGE MANAGEMENT | DEMOGRAFIEKONZEPTE | www.stolpundfriends.de

Weitere Kostenerhöhung durch steigende Strompreise

Eine weitere Gefahr droht durch absehbare Preissteigerungen beim Strom. Insbesondere die Kosten für Hausstrom und Aufzüge werden weiter nach oben klettern. Staatliche Regularien wie z.B. die EEG-Umlage haben dazu geführt, dass inzwischen 50 Prozent der Preise für Haushaltsstrom durch Steuern und Abgaben bestimmt werden (Quelle: Strompreisanalyse Nov. 2013 des BDEW). Der Strompreis selber kletterte bundesweit seit dem Jahr 2000 um 99 % (Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex) Hier ist kein Ende der Steigerungstendenz absehbar.

Strompreise stiegen seit 2000 um 99 Prozent

Wofür brauchen wir die Energiepreisbremse besonders?

Die Haushalt Netto-Einkommen steigen zwar in Leipzig seit zwei Jahren, sind aber immer noch niedrig. Zudem setzt sich die Spreizung der Einkommen fort. Steigen die Preise für Heizung, Warmwasser und Strom weiter, kommen viele Haushalte am unteren Ende der Einkommensskala unter Druck. Außerdem wird so jede Möglichkeit genommen, Wohnungen weiter an moderne energetische Standards anzupassen. Die nötige Refinanzierung durch Modernisierungsumlagen auf die Kaltmiete wird durch Steigerung der Nebenkosten aufgeessen. Denn für den Mieter zählt die Bruttomiete – hier sind insbesondere bei niedrigen Einkommen keine weiteren Steigerungspotenziale vorhanden. Deshalb brauchen wir eine Energiepreisbremse. Sonst wird weiterer Klimaschutz bei Gebäuden nicht bezahlbar.

Swenia Teichmann



5

Mainzer Immobilienstag

7.11.2011

HOCHSCHULE MAINZ
HOLZSTRASSE 36, AULA

STADT DER WISSENSCHAFT 2011

HOCHSCHULE MAINZ
TECHNIK
STUDIENGÄNGE TECHNISCHES GEBÄUDEMANAGEMENT

The poster features a large white number '5' on a light grey background. A green arrow points upwards and to the right. A QR code is located next to the text 'Mainzer Immobilienstag'. The date '7.11.2011' is written in large green numbers. At the bottom, there is a logo for 'STADT DER WISSENSCHAFT 2011' and text identifying the event as 'HOCHSCHULE MAINZ TECHNIK STUDIENGÄNGE TECHNISCHES GEBÄUDEMANAGEMENT'.