

# BETRIEBSKOSTEN AKTUELL 2008

Ausgabe März 2008



## IN DIESER AUSGABE:

- Seite 1**  
Regeltausch 2008
- Seite 2**  
Aktuelle Informationen zur Steuerermäßigung nach §35 a Einkommensteuergesetz
- Seite 2**  
Versorgungsumstellung der Trinkwasserversorgung
- Seite 3**  
FROHE ZUKUNFT Service GmbH wartet ab sofort die Gasgeräte
- Seite 3**  
Sparpotenziale bei den Hausmeisterkosten
- Seite 4**  
Jährlicher Anstieg der Kehr- und Überprüfungsgebühren
- Seite 4**  
Personenbezogene Abrechnung der Abfallgebühren
- Seite 5**  
Straßenreinigung in der Stadt Halle (Saale) Reinigungssatzung vom 21. 11. 2007
- Seite 7**  
Erhöhung der Kosten für Hausstromanlagen
- Seite 7**  
Sonstige Betriebskosten  
Wartung der Elektroanlagen
- Seite 8**  
Informationen für Leistungsbezieher von ALG II und Sozialgeld zur Betriebskostenabrechnung



# REGELTAUSCH 2008

Seit dem Jahr 2004 werden in den Liegenschaften der FROHE(n) ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG im Rahmen des Regeltausches die alten TECHEM- und VITERRA-Heizkostenverteiler

und Wasserzähler gegen neue SIEMENS-/QVEDIS-Funkerfassungsgeräte ausgetauscht. Im Geschäftsjahr 2008 werden nachfolgende Liegenschaften umgerüstet:

## Tabelle Ausstattung 2008 Umrüstung auf Funkmesstechnik

### Übersicht Funkausstattung 2008 FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG

Straße	EHKV	WWZ	KWZ
Mannheimer Straße 8, 10, 12, 14	x	x	x
Mannheimer Straße 16, 18, 20	x	x	x
Mannheimer Straße 22, 24, 26	x	x	x
Mannheimer Straße 28, 30, 32, 34	x	x	x
Mannheimer Straße 36, 38	x	x	x
Hildesheimer Straße 20, 22, 24	x	x	x
Hildesheimer Straße 21, 23, 25	x	x	x
Hildesheimer Straße 46, 48, 50, 52	x	x	x
Hildesheimer Straße 54, 56, 58, 60	x	x	x
Ingolstädter Straße 1, 3, 5	x	x	x
Ingolstädter Straße 21, 23, 25	x	x	x
Amsterdamer Straße 32, 30, 28, 26	x	x	x
Feuerbachstraße 73	–	–	x
Feuerbachstraße 74	–	–	x
Feuerbachstraße 76	–	–	x
Feuerbachstraße 77	–	–	x
Feuerbachstraße 77 A	–	–	x
Fischer-von-Erlach-Straße 15	–	–	x
Fischer-von-Erlach-Straße 17	–	–	x
Albert-Schweizer-Straße 35	–	–	x
Albert-Schweizer-Straße 37	–	–	x
Unterplan 1, 2	x	x	x

Mit Abschluss des Regeltausches 2008 ist der größte Teil des Wohnungsbestandes der FROHE(n) ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG mit fernablesbaren Funkerfassungsgeräten ausgestattet. Ausnahmen gibt es nur in den Liegenschaften, in denen die Verträge mit anderen Messdienstunternehmen noch nicht abgelaufen sind.

Die Finanzierung der Gerätetechnik erfolgt mit Spareinlagen aus der genossenschaftlichen Spareinrichtung. Die Geräte werden an die Tochtergesellschaft FROHE ZUKUNFT Service GmbH vermietet, die diese dann einbaut und den Mietservice dafür übernimmt. Die Kosten für den Mietservice werden im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung umgelegt.

Vorteile für alle Nutzer entstehen durch den preisgünstigeren, direkten Erwerb der Geräte vom Hersteller SIEMENS/QVEDIS Mühlhausen. Da anstelle eines Messdienstunternehmens die Heizkostenabrechnung im Rahmen der Verwaltung in unserer Genossenschaft selber erfolgt, entfällt die Position »Service-Kosten« in der Abrechnung. Es werden nur die reinen Gerätemietkosten umgelegt.

Die Ablesung der Erfassungsgeräte erfolgt über das ewt Breitbandnetz (jetzt Telecolumbus) täglich, so dass bereits zu Beginn eines neuen Kalenderjahres, mit der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für das vorangegangene Abrechnungsjahr begonnen werden kann (insofern alle Rechnungen von Versorgungsunternehmen vorliegen).

### Weitere Vorteile der innovativen Gerätetechnik

Alle Liegenschaften der FROHE(n) ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG sind bereits mit einem rückkanalfähigen Breitbandnetz ausgestattet. Das Einbinden der Funknetzwerke zum Auslesen der Erfassungsgeräte in das Breitbandnetz erfolgt mit-

tels Kabelmodem. Alle Funkerfassungsgeräte einer Liegenschaft können über dieses Netzwerk von der Geschäftsstelle unserer Genossenschaft in der Leibnizstraße ausgelesen werden. Ein Betreten der Wohnung zum Zweck der Ablesung entfällt da-

mit. Nur noch zum Austausch von defekten Messgeräten und zum Regeltausch (aller fünf Jahre) ist ein Zutritt zur Wohnung erforderlich. Ein Freimachen von Versorgungsschächten und Abrücken von Möbeln wird nur zu den Regeltauschterminen erforderlich. Für die Nutzer dieser Technik ist diese Lösung deshalb sehr komfortabel. Wasserzähler müssen alle 5 Jahre ausgetauscht werden, Heizkostenverteiler alle 10 Jahre. Die Netzwerkkomponenten, wie Netzwerkknoten und Funkdatensammler (Gateway) sind mit einer Laufzeit von 10 Jahren angegeben und kalkuliert.

Auftretende Fehler an Erfassungsgeräten können in der Geschäftsstelle mittels Computersoftware schnell ermittelt und eine Abstimmung des Fehlers kann umgehend eingeleitet werden. Dadurch erübrigt sich das Schätzen von Verbrauchswerten für den Abrechnungszeitraum und die Abrechnung der Umlagen wird somit genauer.

Im Privatbereich der Homepage unserer Genossenschaft kann jeder Nutzer mittels Passwort seine persönlichen Verbrauchswerte analysieren. Voraussetzung dafür ist eine Aufzeichnung von Funkdaten für den Mindestzeitraum von einem Monat.

## AKTUELLE INFORMATIONEN ZUR STEUERERMÄSSIGUNG NACH § 35 A EINKOMMENSTEUERGESETZ

In der letzten Zeitschrift BK-Aktuell erhielten Sie Informationen und Handlungsempfehlungen zum § 35 Einkommensteuergesetz. Wir wiesen darauf hin, dass die Betriebskostenarten mit anteiligem Materialanteil entsprechend gekennzeichnet werden und dazu der jeweilige prozentuale Materialanteil ausgewiesen wird.

Zwischenzeitlich hat das Bundesministerium für Finanzen (BMF) für den Veranlagungszeitraum 2006 Klarstellungen und Ergänzungen bekannt gegeben, über welche wir Sie nachfolgend informieren möchten.

1. Mieter können die gesamten begünstigten Aufwendungen auch erst in dem Jahr geltend machen, in dem die Nebenkostenabrechnung zugeht. Das heißt, die begünstigte Aufwendung aus der Betriebskostenabrechnung 2006, die ihm im Jahr 2007 zugeht, kann der Mieter in seiner Einkommensteuererklärung für 2007 berücksichtigen. Demnach ist es jetzt durchaus möglich, die Steuerabrechnung 2007 bereits zu Beginn des Jahres vorzunehmen, die begünstigten Aufwendungen aus der Abrechnung 2007 bei noch nicht vorliegender Abrechnung kann dann mit der Steuerabrechnung 2008 geltend gemacht werden.
2. Es ist eindeutig festgelegt, dass bei Dienstleistungen, welche sowohl auf öffentlichem Gelände als auch auf Privatgelände durchgeführt werden (z. B. Straßen- und Gehwegreinigung, Winterdienst u. Ä.), nur die Aufwendungen für Dienstleistungen auf dem Privatgelände begünstigt sind. Das gilt auch dann, wenn eine konkrete Verpflichtung zur Reinigung von öffentlichen Gehwegen und Bürgersteigen besteht. Da bei unseren Abrechnungen die Leistungen auf öffentlichem Gelände gesondert unter Straßenreinigung/Winterdienst

erfasst und gebucht werden, sind bei den Abrechnungen die Kosten der Hausreinigung und des Winterdienstes als begünstigte Leistungen anzusehen.

3. Begünstigte Aufwendungen sind neben dem Arbeitslohn die Maschinen- und Fahrtkosten. Materialkosten sind nicht begünstigt. Das BMF hat jedoch festgelegt, dass Aufwendungen für Verbrauchsmittel (z. B. Schmiermittel, Reinigungsmittel und Streugut) begünstigt sind, sodass hier eine Herausrechnung unterbleibt. Dies ist im Bereich der begünstigten Betriebskosten insbesondere bei den Positionen Hausreinigung und Winterdienst bzw. Wartung relevant, die somit in der Regel mit 100 % angesetzt werden können. Eine gesonderte Kennzeichnung ist bei den Abrechnungen demnach nicht mehr notwendig.
4. Nicht begünstigt sind Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die gemäß § 559 Abs. 1 BGB mit 11 % der Kosten an den Mieter weiterbelastet werden. Die 11 %ige Umlage ist kein Bestandteil der Betriebskosten. Mieter können die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen allerdings dann in Anspruch nehmen, wenn sie selbst Auftraggeber der Handwerksleistung sind.

Aufgrund der neuerlichen Informationen des BMF besteht keine Notwendigkeit mehr, Kostenarten besonders zu kennzeichnen. Sollten Sie Ihre Steuererklärung einem Steuerberater übertragen, wird dieser entsprechend der gesetzlichen Festlegungen die Positionen aus der Betriebskostenabrechnung feststellen. Legen Sie ihm dazu die Betriebskostenabrechnung vor. Sollten Sie die Steuererklärung selber machen, beantworten wir Ihre Fragen zu den einzelnen Positionen der Betriebskostenabrechnung gern.

## VERSORGUNGSUMSTELLUNG DER TRINKWASSERVERSORGUNG

Im November 2007 stellte die Hallesche Wasser und Abwasser GmbH die Trinkwasserversorgung im Versorgungsgebiet Halle (Saale) und in den daran angeschlossenen Teilen des Saalekreises auf Fernwasser um. Betroffen sind alle halleschen Haushalte und gewerblichen Kunden.

### Was bedeutet die Umstellung der Trinkwasserversorgung?

Die Trinkwasserversorgung im technologischen Versorgungsgebiet Halle (Saale) der Halleschen Wasser und Abwasser GmbH wurde auf 100 % Fernwasserversorgung umgestellt. Bislang erfolgte eine Versorgung mit Mischwasser. An dieser Mischung waren das Wasserwerk Halle-Beesen zu 15 % und der Fernwas-

serbezug zu 85 % beteiligt. Das Wasserwerk in Beesen wird nun für den Havariefall in Reservestellung gehalten.

### Was ändert sich für Sie?

Der Druck hat sich kaum spürbar um 0,5 bar erhöht. Die Wasserqualität hat sich wenig geändert. Die Wasserhärte änderte sich von mittel (ca. 10°) auf weich (ca. 8°) Deutscher Härte. Der Wasserpreis bleibt davon unberührt.

### Was sollten Sie dennoch beachten?

Der sparsame Umgang mit Trinkwasser schont Ihr Portmonee und darüber hinaus unsere Umwelt.

## FROHE ZUKUNFT SERVICE GMBH WARTET AB SOFORT DIE GASGERÄTE

Die langjährigen Dienstleistungsverträge zur Wartung der Gasgeräte zwischen der Genossenschaft und den Firmen sind unter Einhaltung der Kündigungsfristen zum 29.02.2008 gekündigt worden. Auf der Grundlage eines neuen Vertrages wird die FROHE ZUKUNFT Service GmbH ab März 2008 die Wartung der sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Gasetagenheizungen der Typen Junker, Hydrotherm und Vailand sowie der Gasthermen für die Warmwassererwärmung durchführen.

Mit der Leistung der bisherigen Firmen waren wir sehr zufrieden. Angesichts der permanenten Kostensteigerung im Bereich

der umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten wächst ständig der Druck zur Kostensenkung. Wir sehen uns in der Pflicht, alle Möglichkeiten zur Kostensenkung auszunutzen.

Aufgrund der umsatzsteuerlichen Organschaftsbeziehung zwischen der FROHE(n) ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG (Mutter) und der FROHE(n) ZUKUNFT Service GmbH (Tochter) sind die Leistungsbeziehungen zwischen Mutter und Tochter und umgekehrt umsatzsteuerfrei. Somit reduzieren sich die Preise für die Wartung von Gasgeräten um genau den Betrag der Mehrwertsteuer, also um 19%. Nachfolgende Übersicht macht die Kosteneinsparung für Sie deutlich:

Umfang der Wartung	2007	2008	Einsparung
Kleine Wartung der Gasetagenheizung	58,80 €	49,39 €	9,41 €
Große Wartung der Gasetagenheizung	71,58 €	60,13 €	11,45 €
Wartung Gastherme	44,59 €	37,47 €	7,12 €

Nutzer mit privat finanzierter Gasetagenheizung können von dieser Kosteneinsparung nicht profitieren. Dem Abschluss eines Wartungsvertrages mit der FROHE(n) ZUKUNFT Service GmbH steht trotzdem nichts entgegen, obwohl in diesem Falle auf die Berechnung der Mehrwertsteuer nicht verzichtet werden kann. Wir empfehlen Ihnen dennoch, sich ein Angebot zur Wartung Ihrer Gasgeräte von der FROHE(n) ZUKUNFT Service GmbH einzuholen. Denn wenn sich Ihr zukünftiger Wartungstermin mit den anderen im Haus in Übereinstimmung bringen lässt, ist für Sie mindestens eine Reduzierung der Anfahrtspauschale möglich. Sprechen Sie bitte die Betriebsleiterin der FROHE(n) ZUKUNFT Service GmbH an:

FROHE ZUKUNFT Service GmbH, Frau Michaela Schröder  
Leibnizstraße 1 a, 06118 Halle (Saale)  
Telefon: (0345) 53 00-1 76  
Mobil: (01 63) 2 55 02 03  
E-Mail: [info@fz-servicegmbh.de](mailto:info@fz-servicegmbh.de)  
Internet: [www.fz-servicegmbh.de](http://www.fz-servicegmbh.de)



## SPARPOTENZIALE BEI DEN HAUSMEISTERKOSTEN

Mit der Einführung des flächendeckenden Einsatzes der Mobilien Hausmeister ab dem Jahr 1997 haben sich die Wohnbedingungen für unsere Nutzer spürbar verbessert. Der Mobile Hausmeister ist in der Regel der erste Ansprechpartner für die kleinen als auch großen Sorgen der Nutzer.

Mit der Neuaufteilung der Einsatzgebiete der Hausmeister Anfang 2008 wird sich daran nichts ändern. Ihr Hausmeister wird auch weiterhin auf Sicherheit, Ordnung, und Sauberkeit in den Wohnbereichen achten und den einen oder anderen Bewohner auf sein Fehlverhalten hinweisen. In den häufigsten Fällen ist es sehr schwierig, den Verursacher festzustellen oder zu ermitteln. Dann bleibt dem Hausmeister nichts weiter übrig, als selber Hand anzulegen, um das achtlos weggeworfene Papier und den Unrat aufzusammeln. Zunehmend müssen die eingehausten Müllbehälterstandplätze öfter als sonst gereinigt werden, da immer wieder starke Verunreinigungen durch

unsachgemäße Entsorgung und abgestellten Restmüll neben den Mülltonnen auftreten. So mancher denkt, nicht mehr gebrauchte Einrichtungsgegenstände im Kellerbereich oder auf dem Dachboden »entsorgen« zu können, getreu dem Motto: »der Hausmeister wird sich schon drum kümmern«. In der Tat, muss er das tun, denn die sich aus den Gerümpelbergen ergebende Brandlast würde im Schadenfall keine Versicherung tolerieren. Kontrollen diesbezüglich zwingen immer häufiger zum Handeln. Doch gerade diese Kosten, machen einen großen Teil der umlagefähigen Hausmeisterkosten aus, von den Entsorgungskosten ganz zu schweigen. Unterstützen Sie daher Ihren Hausmeister, indem auch Sie auf Ordnung und Sauberkeit in Ihrem Haus und Ihrem Wohnumfeld achten. Sie erschließen dadurch Sparpotenziale, die zur Senkung der Betriebskosten führen können. Deshalb sollten Sie sich mit anderen Hausbewohnern zusammen schließen.

## JÄHRLICHER ANSTIEG DER KEHR- UND ÜBERPRÜFUNGSGEBÜHREN

In den Jahren 2007 und 2008 wurden die Kehr- und Überprüfungsgebühren gemäß Kehr- und Überprüfungsgebühren-Verordnung wiederum angehoben.

Im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl. LSA S. 554, ausgegeben am 15. 12. 2006) wurde die Bemessung des bisherigen Arbeitswertes von 0,58 € auf 0,59 € für das Jahr 2007 und für 2008 wiederum die Erhöhung des Arbeitswertes um 0,01 €

auf nunmehr 0,60 €, (GVBl. LSA S. 553, ausgegeben am 17. 12. 2007) festgelegt. Demzufolge werden die gestiegenen Kosten der Schornsteinfegerbetriebe weitergereicht.

Nur allein durch die Erhöhung des Arbeitswertes um 0,01 € machen sich schon folgende Gebührenerhöhungen, bei gleicher MwSt., für unsere Nutzer bemerkbar.

Hierzu folgende Vergleiche:

Wohnhaus	Gebühr 2007	Gebühr 2008	Erhöhung
Ph.-von-Ladenberg-Straße 10	98,64 €	100,31 €	1,67 €
Uranusstraße 45	467,78 €	475,71 €	7,93 €
Kirchnerstraße 16	674,94 €	686,38 €	11,44 €

## PERSONENBEZOGENE ABRECHNUNG DER ABFALLGEBÜHREN

In der Ausgabe von Betriebskosten Aktuell 2006 informierten wir Sie über Änderungen im Melderecht des Landes Sachsen-Anhalt und wiesen darauf hin, dass wir auf Grund der geänderten Situation auf Ihre Mitwirkung bei der Erfassung und Änderung der Personenzahl je Haushalt angewiesen sind.

Im Januar 2008 hat der Bundesgerichtshof ein Urteil gefällt, wonach die Feststellung der Personenzahl als Verteilungsmaßstab allein dem Vermieter obliegt und nicht auf Daten des Einwohnermeldeamtes zugegriffen werden darf.

Die Abrechnung der Abfallgebühren nach Personenzahl wurde in den Wohngebieten Frohe Zukunft, Südstadt I und Trotha sehr positiv aufgenommen. Deshalb wird die Abrechnung nach dem genannten Verteilungsmaßstab beibehalten. Das setzt jedoch voraus, dass Sie uns jede Änderung der Personenzahl mitteilen. Es ist also zwingend erforderlich, dass jegliche Ein- und Auszüge eines laufenden Kalenderjahres dem zuständigen Mitglieberbetreuer angezeigt werden, damit die Änderung der Personenzahl bei der Abrechnung der Betriebskosten berücksichtigt werden kann. Da die Abrechnung sehr zeitaufwendig ist und jede Wiederholung der Abrechnung zusätzliche Verwaltungskosten verursacht, möchten wir darauf hinweisen, dass Mitteilungen über geänderte Personenzahlen nach erfolgter Abrechnung der Betriebskosten erst in der nächsten Abrechnungsperiode berücksichtigt werden können.

In den nächsten Monaten werden wir die Fluktuationsquote in den anderen Wohngebieten analysieren, in denen die Verteilung der Abfallgebühren noch nach Wohnfläche erfolgt. Da die Kosten bei jeder Personenänderung im laufenden Abrechnungszeitraum neu verteilt werden müssen, wird bei einer hohen Fluktuationsquote die Abrechnung unübersichtlich, so dass eine Änderung des Verteilungsmaßstabs nicht sinnvoll erscheint.

Einige Hinweise zur Mülltrennung sollten Sie unbedingt beachten. Durch korrekte Mülltrennung können Sie auf die Höhe der Abfallgebühr und damit auf Ihre Betriebskosten direkten Einfluss nehmen. Das erfordert die konsequente Beachtung des Dualen Systems für alle Produkte mit Grünem Punkt und die Notwendigkeit der Papiertrennung. Bitte sorgen Sie in Ihrem unmittelbaren Umfeld durch erhöhte Achtsamkeit für die erforderliche Disziplin, denn die Senkung der Betriebskosten kann gerade in der Betriebskostenart »Müllgebühr« nur durch die Mitwirkung aller erreicht werden.

Nachfolgend geben wir wörtlich einen Appell der Stadtwirtschaft GmbH an alle Haushalte wieder.

»Zunehmend häufen sich die Fälle, in denen die Überlassung von Papier und Pappe aus Haushalten an private Sammler und Fremdfirmen erfolgt.

Wir möchten darauf hinweisen, dass dadurch allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Halle (Saale) Nachteile durch steigende Gebühren entstehen können.

Die Entsorgung von Papier und Pappe über die kommunale blaue Tonne trägt wesentlich dazu bei, dass die Abfallgebühren in den letzten Jahren stabil gehalten werden konnten.

Bitte helfen Sie mit, dass das so bleibt, indem Sie Ihr Altpapier und Ihre Pappe ausschließlich in die kommunale blaue Tonne werfen.

Die Benutzung dieser Tonne ist auch ein Garant für eine umweltgerechte Papierentsorgung. Darin gesammeltes Altpapier wird wieder dem Stoffkreislauf zugeführt und verwertet. Diese umweltfreundliche und ressourcenschonende Verwertung kommt letztlich allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt zugute.«

Fragen, Wünsche oder Anmerkungen dazu richten Sie bitte unter (0345) 5 81 41 00 an die Stadtwirtschaft GmbH Halle.

# STRASSENREINIGUNG IN DER STADT HALLE (SAALE) REINIGUNGSSATZUNG VOM 21. 11. 2007

## Straßenreinigung und Anliegerpflichten

Gemäß dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 21. 11. 2007 wurde eine neue Straßenreinigungssatzung beschlossen, die ab 01. 01. 2008 gültig ist. Mit diesem Beschluss wurden die Reinigungsklassen für die Fahrbahnreinigung und

die Geh- und Radwegreinigung neu geordnet. Nachfolgend geben wir eine Übersicht über die ab 01. 01. 2008 geltenden Reinigungsklassen in der Fahrbahnreinigung sowie in der Geh- und Radwegreinigung.

### a) Fahrbahnreinigung:

Reinigungsklasse für Fahrbahnen	Leistungsumfang (Kehrrhythmus)	Verantwortlichkeit
1	Fahrbahn 6 x wöchentlich	Stadt
2	Fahrbahn 3 x wöchentlich	Stadt
3	Fahrbahn 2 x wöchentlich	Stadt
4	Fahrbahn 1 x wöchentlich	Stadt
5	Fahrbahn 14-tägig	Stadt
6	Fahrbahn 1 x monatlich	Stadt
7	Fahrbahn 6 x jährlich	Stadt
8	mind. 4 x jährlich	Anlieger

### b) Geh- und Radwegreinigung:

Reinigungsklasse für Geh- und Radwege	Leistungsumfang (Kehrrhythmus)	Verantwortlichkeit
A	Geh- und Radwege (einschl. Kfz-Stellplätze) 5 x wöchentlich  kein Kehren <b>aber Winterdienst und Streupflicht auf dem Gehweg</b>	Stadt  Anlieger
B	Geh- und Radwege (einschl. Kfz-Stellplätze) 1 x wöchentlich  kein Kehren <b>aber Winterdienst und Streupflicht auf dem Gehweg</b>	Stadt  Anlieger
C	Grundreinigung der Geh- und Radwege (einschl. Kfz-Stellplätze) <i>(aktuelle Termine werden im Amtsblatt veröffentlicht)</i>  1 x wöchentlich (einschl. Kfz-Stellplätze) und <b>Winterdienst und Streupflicht auf dem Gehweg</b>	Stadt  Anlieger
D	keine Reinigung und <b>kein Winterdienst</b>  1 x wöchentlich (einschl. Kfz-Stellplätze) und <b>Winterdienst und Streupflicht auf dem Gehweg</b>	Stadt  Anlieger

Die Reinigungsgebühr bezieht sich auf einen Frontmeter Straßenlänge im Jahr

#### Fahrbahnreinigung:

a)	in der Reinigungsklasse 1:	23,41 €
b)	in der Reinigungsklasse 2:	1,71 €
c)	in der Reinigungsklasse 3:	7,80 €
d)	in der Reinigungsklasse 4:	3,90 €
e)	in der Reinigungsklasse 5:	1,95 €
f)	in der Reinigungsklasse 6:	0,89 €
g)	in der Reinigungsklasse 7:	0,49 €

#### Geh- und Radwegreinigung:

h)	in der Reinigungsklasse A:	24,58 €
i)	in der Reinigungsklasse B:	4,92 €
j)	in der Reinigungsklasse C:	0,41 €

## Anliegerpflichten

Als Anlieger gelten immer die Grundstückseigentümer oder die ihnen gemäß §2 Abs. 1 der Straßenreinigungssatzung Gleichgestellten, deren Grundstücke direkt an die zu reinigende Straße angrenzen und Hinterliegergrundstücke. Mieter von Wohn- und Gewerbestandstücken sind nur ihrem Vermieter aber nicht direkt gegenüber der Stadt verantwortlich. Bei Eckgrundstücken sind die Anlieger für alle an das Grundstück angrenzenden Straßen verantwortlich.

Unabhängig vom festgelegten Kehrrhythmus haben die jeweiligen Anlieger zu gewährleisten, dass die Geh- und Radwege stets sauber sind, sofern sie für diese Bereiche kehrpflichtig sind.

In diesem Zusammenhang soll auch darauf hingewiesen werden, dass der Schmutz oder das Laub von Geh- und Radwegen nicht in die Straßenrinnen gekehrt werden darf.

## Winterdienst

### Gehwege

Der Winterdienst für die Anlieger in Bezug auf die Gehwege wird in der aktuellen Straßenreinigungssatzung geregelt. Im entsprechenden Paragraphen 4 ist nachzulesen: Der Anlieger ist zum Winterdienst auf dem Gehweg vor seinem Grundstück verpflichtet. Dabei müssen die Gehwege in einer Breite von mindestens 1,50 Meter von Schnee freigehalten und mit Sand o. Ä. abgestumpft werden. Sind keine Gehwege vorhanden, ist ein entsprechend breiter Streifen an den Rändern der Straße freizuhalten. Geräumter Schnee darf nur so abgelagert werden, dass Straßenabläufe, Hydranten und Radwege frei sind und der Verkehr nicht behindert wird. Schnee und Glätte ist zwischen 7.00 und 20.00 Uhr unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls bzw. nach Entstehen der Glätte zu beseitigen. Nach 20.00 Uhr gefallener Schnee bzw. entstandene Glätte müssen am darauffolgenden Tag montags bis freitags bis 7.00 Uhr, samstags bis 8.00 Uhr und sonn- und feiertags bis 9.00 Uhr beseitigt werden. Entsprechend § 7 der Straßenreinigungssatzung kann

derjenige, der seinen Pflichten nicht nachkommt, mit einem Bußgeld in Höhe bis zu 2.500,00 € belangt werden.

Im Nutzungsvertrag ist mit Ihnen vereinbart, dass neben der Hausreinigung auch die Wegereinigung und die Streupflicht nach den örtlich geltenden Bestimmungen zu übernehmen ist. Bei einer Übertragung der Pflichten an Dritte, die Kosten werden Ihnen weiter berechnet oder Sie zahlen direkt an den Ausführenden mit Nachweis, sind Sie jedoch von diesen Arbeiten entbunden.

Die FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG fällt als Eigentümer mit ihrem Wohnungsbestand überwiegend in die Reinigungsklasse 8 (Fahrbahn) und in die Klasse C+D für die Reinigung der Geh- und Radwege. Sollten Sie Fragen zur Straßenreinigungssatzung haben, sprechen Sie bitte Ihren Mitgliederbetreuer an.

## ERHÖHUNG DER KOSTEN FÜR HAUSSTROMANLAGEN

Den in unserer Zeitschrift Betriebskosten aktuell 2007 vorgestellten, ab 01.01.2007 gültigen Vertrag zur Lieferung von Energie für Hausstromanlagen mit den zu der Zeit gültigen Preisen hat die EVH GmbH zum Jahresende 2007 gekündigt. Begründet wurde die Kündigung damit, dass mit Wirkung vom 01.03.2007 die Netznutzungsentgelte des Netzbetreibers der EVH GmbH durch die Bundesagentur bestätigt wurden und dies

zu einer verlässlichen Basis für Angebote zur Stromlieferung führt. Wesentlicher Faktor dabei ist der steigende Anteil der erneuerbaren Energien und die damit zusammenhängenden Mehrkosten gegenüber der konventionellen Stromerzeugung. Der ab 01.01.2008 gültige Versorgungsvertrag führt zu einer erneuten Steigerung des Arbeitspreises. Der Servicepreis ist nach Feststellung der Netzkosten leicht gesunken.

Entwicklung Arbeitspreis in Cent/kWh	Entwicklung Servicepreis in €/Monat
2007 – 17,56 Cent	2007 – 6,40 €
2008 – 19,45 Cent	2008 – 5,40 €

In dem nachfolgenden Berechnungsbeispiel werden unterschiedliche Entnahmestellen wie: Hauslicht für 8 und 10 Wohnungseinheiten, sowie mit 10 Wohnungseinheiten und Dachlüfter, Verbrauch einer Hausanschlussstation, eines Hochhauses

mit Dachlüfter und Aufzug sowie einer Versorgungsstelle von mehreren Hauseingängen für Hauslicht und Dachlüfter über einen Anschluss zugrunde gelegt.

Als Basis wurde ein Durchschnittsverbrauch angesetzt.

Verbr. kWh	AP 2007 €/kWh	SP 2007 €/Jahr	Kosten 2007	AP 2008 €/kWh	SP 2008 €/Jahr	Kosten 2008	Diff. €
1 181	0,1756	76,83	284,21 €	0,1945	64,80	294,50	10,29 €
3 450	0,1756	76,83	682,65 €	0,1945	64,80	735,83	53,17 €
447	0,1756	76,83	155,32 €	0,1945	64,80	151,74	-3,58 €
10 201	0,1756	76,83	1 868,13 €	0,1945	64,80	2 048,89	180,77 €
275	0,1756	76,83	125,12 €	0,1945	64,80	118,29	-6,83 €
1 201	0,1756	76,83	287,73 €	0,1945	64,80	298,39	10,67 €
5 083	0,1756	76,83	969,40 €	0,1945	64,80	1 053,44	84,04 €

Es ist ersichtlich, dass trotz der Absenkung des Grundpreises im Jahr 2008 eine Kostensteigerung durch den erhöhten Arbeitspreis zu erwarten ist. Lediglich für die Gebäude, bei denen nur die Treppenhausbeleuchtung eines Gebäudes einzeln abgerechnet wird, ergibt sich eine leichte Absenkung.

Für die Gesamtbestände der Genossenschaft ergibt sich im Vergleich zu 2007 im Jahr 2008 eine Bruttokostensteigerung von ca. 20 500,00 €; das entspricht ca. 7,1 % der Gesamtkosten. Während der Preisverhandlungsphase 2007/2008 war vorgesehen, die Anschlussstellen zu bündeln, um damit die Grundkosten (Servicekosten) zu senken. Je Gebäudehülle sollte nur ein Stromzähler für die Allgemeinanlagen betrieben werden.

Im Zusammenhang mit einer anderen Baumaßnahme ist diese Zusammenlegung erfolgt, um Kosten/Nutzen vergleichen zu können. Wir mussten dabei leider feststellen, dass die Kosten der Umverlegung für drei Hauseingänge bei ca. 650,00 € lagen, die Einsparungskosten aufgrund der Absenkung des Servicepreises jedoch jährlich nur ca. 40,00 € ausmachen würden. Kosten und Nutzen stehen damit in keinem Verhältnis, so dass von diesem Vorhaben grundsätzlich Abstand genommen werden muss.

In Abstimmung mit dem Team Bestandsentwicklung werden nun große Versorgungskreise gesondert geprüft und berechnet, damit im Interesse der Betriebskostensenkung Einzelfallentscheidungen getroffen werden können.

## SONSTIGE BETRIEBSKOSTEN WARTUNG DER ELEKTROANLAGEN

Bis Ende 2007 erfolgte die Überprüfung der elektrischen Anlagen in den Wohnungen im 8-Jahres-Rhythmus durch die Mobilien Hausmeister. Diese Überprüfungen umfassten lediglich eine Sichtkontrolle der Entnahmestellen; eine Widerstandsmessung im Sinne der Richtlinie DIN VDE 0105 Teil 100 – Wiederholungsprüfungen von Schutzmaßnahmen ortsfester elektrischer Anlagen – erfolgte nicht. Die Betriebssicherheit der elektrischen Anlage in den Wohnungen konnte dadurch nicht in vollem Umfang festgestellt werden, so dass die Versicherung im Schadenfall für diesen womöglich nicht eingetreten wäre,

abgesehen von den Folgen im Falle von Personenschäden, die bisher glücklicherweise nicht eingetreten sind.

Ab diesem Jahr wird deshalb eine Wartung bzw. Revision der elektrischen Anlagen in den Wohnungen der Mietwohnungen nach der genannten VDE-Richtlinie im vorgeschriebenen 4-Jahres Rhythmus erfolgen. Für diese Arbeiten wird die FROHE ZUKUNFT Service GmbH vertraglich gebunden. Die anfallenden Kosten für die Elektrorevision sind grundsätzlich als sonstige umlegbare Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV anzusehen. Erstmals fallen diese Kosten in der

Abrechnungsperiode 2008 an, und zwar entsprechend dem Turnus nach Wohnbereichen entsprechend dem vertraglich festgeschriebenen Ablaufplan. Die Kosten werden immer im Jahr des Anfallens abgerechnet.

Die Umlage der Kosten für die Wartung der elektrischen Anlagen stützt sich auf ein BGH-Urteil vom 14. Februar 2007 VIII ZR 123/06 ([www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de) unter Entscheidungen; BBB 7-8/2007, S. 48) wonach wiederkehrende Kosten, die dem Vermieter zur Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage (hier Elektroanlage) entstehen, Betriebskosten sind, die bei ausdrücklicher Vereinbarung der Mietvertragsparteien als »sonstige Betriebskosten« auf den Mieter umgelegt werden können.

Die Preisverhandlungen mit unserem Tochterunternehmen FROHE ZUKUNFT Service GmbH sind noch nicht abgeschlossen. Je Wohnungsgröße werden Festpreise ausgehandelt. Diese orientieren sich am Markt, sollen aber möglichst niedriger ausfallen. Eines ist jedenfalls jetzt schon sicher: Infolge der umsatzsteuerlichen Organschaft wird Ihnen die Mehrwertsteuer auf jeden Fall erspart bleiben.



## INFORMATIONEN FÜR LEISTUNGSBEZIEHER VON ALG II UND SOZIALGELD ZUR BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

### Was mache ich, wenn ich eine Nachzahlungsaufforderung erhalte?

Sollten Sie nach dem SGB II (Hartz IV) Leistungen empfangen, können Sie eventuelle Nachzahlungsforderungen aus Ihrer Umlagenabrechnung formlos und mit der Bitte auf Überprüfung und auf Kostenübernahme bei der ARGE oder dem Sozialamt einreichen.

Dem Antrag muss eine Kopie der Abrechnung beigelegt werden.

Die Nachzahlungsforderungen gehören zum tatsächlichen Unterkunftsbedarf (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II) und werden im

Fälligkeitsmonat erbracht, sofern diese angemessen sind. Der Antrag ist daher fristgerecht einzureichen und Sie erhalten neben den laufenden Unterkunftskosten einen finanziellen Zuschuss für die tatsächlichen Kosten. Die ARGE hat Ihnen dies in einem entsprechenden Bescheid mitzuteilen.

Sollte Ihre Nachforderung sehr hoch ausfallen, empfehlen wir Ihnen umgehend einen Beratungstermin mit einem Mitarbeiter der ARGE zu vereinbaren.

### Was passiert mit meinem Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung?

Sollten Sie ein Guthaben aufgrund der Umlagenabrechnung erhalten, steht dies dem zuständigen Träger zu und ist diesem somit umgehend nach dem Erhalt der Abrechnung mitzuteilen. In der Regel wird dieses Guthaben mit der nachfolgenden Zahlung verrechnet. Achten Sie bitte darauf, dass Sie rechtzeitig durch die ARGE informiert werden, in welcher Art und Weise das Guthaben verrechnet wird. Eine Auszahlung durch die FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG wird nur nach Rücksprache erfolgen. Bitte informieren Sie daher Ihre zuständige Mitgliederbetreuerin. Dies ist insbesondere dann wichtig, wenn durch Sie eine Abtrittserklärung gegenüber der ARGE abgegeben wurde.

Bei eventuell auftretenden Zahlungsschwierigkeiten wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an unser Team Sozialmanagement oder an Ihre zuständige Mitgliederbetreuerin. In einem persönlichen Gespräch wird es uns gemeinsam gelingen, eine Lösung zu finden.

**Tipp: Allein durch Umstellung des persönlichen Verhalten, lassen sich enorme Heizkosten sparen!**

#### Raumtemperatur

- Die Absenkung der Raumtemperatur um 1 °C bringt bis zu 6 % Energieeinsparung
- Eine mögliche Absenkung nur bis zur persönlichen Wohlfühl- und Behaglichkeitsgrenze
- Für jeden Raum (unterschiedlich entsprechend der Nutzung) die optimale Temperatur einstellen
- Nebenräume vom Hauptaufenthaltsraum (Wohnzimmer) nie ganz unbeheizt lassen (erhöhter Verbrauch)

#### Heizverhalten

- (Nacht)Absenkungsphasen nutzen (min. 12 °C Raumtemperatur)
- bei längeren Frostperioden auf Absenkung verzichten
- Heizkosten sparen: bis 10 %

#### Lüftungsverhalten

- keine Dauerlüftung durch angekippte Fenster
- 2- bis 3-mal Stoßlüftung pro Tag
- Rollläden und Vorhänge nachts schließen
- Heizkosten sparen: bis 15 %



**Herausgeber:**

FROHE ZUKUNFT  
Wohnungsgenossenschaft eG  
Leibnizstraße 1a  
06118 Halle (Saale)

Telefon: (0345) 53 00-0  
Telefax: (0345) 53 00-1 52

**Sagen Sie uns Ihre Meinung:**

Service-Telefon: (0180) 2 00 0339  
Montag–Donnerstag 7.00–18.00 Uhr  
Freitag 7.00–14.00 Uhr

**Besuchen Sie uns im Internet:**

Internet: [www.frohe-zukunft.de](http://www.frohe-zukunft.de)  
E-Mail: [info@frohe-zukunft.de](mailto:info@frohe-zukunft.de)

**Unsere Beratungszeiten:**

Montag–Donnerstag 9.00–18.00 Uhr  
Freitag 9.00–11.00 Uhr

**Gesamtherstellung:**

druckfabrik halle GmbH  
Franckeplatz 1, Haus 52  
06110 Halle (Saale)

Telefon: (0345) 2 92 49 30  
Telefax: (0345) 2 92 49 59  
Internet: [www.druckfabrik.org](http://www.druckfabrik.org)  
E-Mail: [info@druckfabrik.org](mailto:info@druckfabrik.org)

# WOHNEN MIT PERSPEKTIVE