

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „WEISSENSEE“ eG

Betriebskosten – Aktuell · I / 2010







Herr Born
Mitarbeiter für Betriebskosten

Betriebskosten – Aktuell

Im Anschluss informiert Sie Herr Born über alles, was Sie derzeit „rund um die Betriebskosten“ zum Jahresbeginn wissen sollten

Verehrte Mitglieder!

Die Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2008 liegen hinter uns, an der Erstellung der Abrechnungen 2009 wird bereits gearbeitet.

Und gleichzeitig erfolgt die Kostenkontrolle für alle Rechnungen, die schon das Jahr 2010 betreffen.

Übrigens, was passiert mit den Umlagevorauszahlungen, die monatlich entrichtet werden?

Regelmäßig erhalten wir zum Jahresbeginn, zum Teil schon mit den Jahresendabrechnungen 2009, die Aufforderungen über zu leistende Abschlagszahlungen, die dann in den Jahresendabrechnungen 2010 gegengerechnet werden. Das betrifft unter anderen die regelmäßigen Zahlungen für Wasser, Abwasser (auch Schmutzwasser genannt), Niederschlagswasser, Strom, Schornsteinfegerleistungen (nur dort, wo eine Leistung zu erbringen ist), Müllabfuhr, BioMüll, Papierrecycling, Straßenreinigung, Wärmeversorgungsleistungen, Versicherungen, Aufzugkosten und Grundsteuern.

Andere Rechnungen werden monatlich (z. B. Garten- / Grünflächenarbeiten, Gebäudereinigung) oder nach der Beauftragung für zu erbringende Leistungen (z. B. Wartungskosten) an uns gestellt. Aus allem resultieren zu leistende Zahlungen, die wir aus den von Ihnen, verehrte Mitglieder, geleisteten Umlagevorauszahlungen für kalte und warme (Heizung, Warmwasser) Betriebskosten laufend finanzieren müssen.

Die Abrechnung der durch Sie geleisteten Umlagevorauszahlungen mit den entstandenen Kosten für Leistungen und Aufwendungen nach der Betriebskostenverordnung erhalten Sie dann in Form Ihrer Betriebskostenabrechnung einschließlich der Heizkostenabrechnung bei Wirtschaftseinheiten mit Wärmeversorgung.

Das verbirgt sich hinter der in der Betriebskostenabrechnung verwendeten Formulierung auf der Seite 2:

„Ihre Betriebskostenabrechnung versteht sich als eine Mitteilung über den Verbrauch der geleisteten Vorauszahlung und begründet gleichzeitig die Leistungsanforderung.“

Wenden wir uns nun der Preisgestaltung für ausgewählte Betriebskostenpositionen für das Jahr 2010 zu.

Wasserkosten (Wasserversorgung, Entwässerung, Niederschlagswasser, Grundpreise) bleiben noch unverändert

Übersicht der Wasserkosten 2010:

Dem Wasserpreis sind 7% Umsatzsteuer hinzuzurechnen, Schmutzwasser und Niederschlagswasser unterliegen *nicht* der Umsatzsteuer.

Die **Grundpreise** werden jeweils für die Abnahmemenge von Wasser und Schmutzwasser berechnet. Sie unterliegen ebenfalls einer Umsatzsteuer von 7% und hängen von der Zählergröße und zum Teil von der verbrauchten Jahresmenge ab.

	Wasser (ohne 7% Umsatz- steuer) je m ³	Schmutz- wasser je m ³	Nieder- schlags- wasser je m ² pro Jahr
01.01.2010	2,04 €	2,54 €	1,840 €

Somit bestehen die Wasserkosten und die Schmutzwasserkosten je aus 2 Positionen:

Aus den Kosten, die über den gemessenen Verbrauch (Hauptwasserzähler) berechnet werden und den über die

Zählergröße (zum Teil Verbrauchsmenge) und der Anzahl der Abrechnungstage berechneten Grundpreis.

Bis jetzt gab es noch keine tarifliche Veränderung gegenüber dem Jahr 2009, das Tarifblatt gilt ab dem 01.01.2009 somit unverändert. Detaillierte Angaben sind der Mitgliederinformation 1/2009 zu entnehmen.

Energiekosten – Strom von Lichtblick

Die Preisgarantie für 5 Jahre (2008 bis 2012) vom Versorger Lichtblick erstreckt sich nur auf den Stromarbeitspreis (erste Zeile der nachstehenden Tabelle in fett/kursiv gedruckt). Der „Rattenschwanz“ sind dann Abgaben an den Bund und an die Netzbetreiber.

Alle so nicht beeinflussbaren Bestandteile des Strompreises (durchlaufende Positionen) werden bei Änderungen an uns durchgereicht (zum Beispiel die Stromsteuer, Abgaben zum EEG-Erneuerbare Energien Gesetz, Umsatzsteuer, KWKG (Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz) u. a. m.). Zu Ihrer Information geben wir Ihnen die Stromkosten auf der Grundlage der Abschlagsberechnungen 2010 an (die Preise verstehen sich netto):

Stromarbeit Lichtblick-Preis	7,410 Ct/kWh
Mehrkosten nach dem EEG	2,047 Ct/kWh ¹
Stromsteuer	2,050 Ct/kWh
Betrag netto Energielieferung	11,507 Ct/kWh ¹
Netznutzungsentgelte	
Stromarbeit	4,56 Ct/kWh ¹
Grundgebühr	0,00 €/Monat
Abrechnung	0,97 €/Monat
Messstellenbetrieb	0,65 €/Monat
Messung	0,27 €/Monat
Konzessionsabgabe	2,39 Ct/kWh
Mehrkosten nach KWKG	0,130 Ct/kWh ²
netto Netznutzungsentgelt	7,08 Ct/kWh ¹
und	1,89 €/Monat Fixpreis je Abnahmestelle ²

Auf die so berechneten Gesamt-Strom-Kosten werden 19% Mehrwertsteuer zugerechnet.

¹ Erhöhung gegenüber 2009

² leichte Minderung gegenüber 2009

Die BSR bleibt noch bei den Tarifen 2010

Die ab dem 1. Januar 2009 geltenden BSR - Tarife haben zum Jahreswechsel noch Bestand.

Die Straßenreinigungsgebühren werden nach den m² der Grundstücksflächen der Anlieger bestimmt, Müllabfuhr nach der Größe und Anzahl der Behälter.

Die Preisgestaltung entnehmen Sie bitte der Mitgliederinformation 1/2009.

Standarttarife sind gültig für Müllstandorte (unsere Müllplätze), die nicht weiter als 15 m vom möglichen Ladeort der Müllfahrzeuge entfernt sind oder wo höchstens 5 Stufen oder ähnliche Hindernisse zu überwinden sind. In der Breite zu überquerende öffentliche Gehwege werden nicht mitgerechnet.

Als Vorhaltewerte gelten mindestens 30 Liter Restabfallbehältervolumen wöchentlich bei einer mindestens 14-tägigen Entsorgung.

Komforttarife (gelten für Hausmüllbehälter und BioBehälter), wenn die Bedingungen zu den Standarttarifen überschritten werden (Weglänge, Stufen).

Sach- und Haftpflichtversicherung

Auf Grund des günstigen Schadensverlaufes des Vorjahres konnten die im Jahr 2009 gesenkten Tarife auch für 2010 bestätigt werden.

Wärmekosten Vattenfall und HOCHTIEF

Es gelten hier nach wie vor die gleichen Grundsätze wie für das Jahr 2009.

Zum Jahreswechsel gab es keine oder nur unwesentliche Veränderungen bei den Preisen. Noch sind keine neueren Preiserhöhungen angekündigt und auch wir wollen uns nicht an Spekulationen beteiligen. Nur soviel: billiger wird bekanntlich nichts.

Wir empfehlen hier aufmerksam Presse und Rundfunk/Fernsehen zu verfolgen, um eventuellen Preisänderungen mit Modifizierung Ihrer Umlagevorauszahlung zu begegnen.

Durch unsere Genossenschaft wurde in Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern eine intensiv angelegte Analy-

se von Wärmeversorgung, Wärmeverbrauch und damit im Zusammenhang stehende Betrachtungen zum Zustand der Häuser hinsichtlich ihrer Wärmedämmung durchgeführt.

Diese erfolgte über die letzten Jahre. Daraus ist eine Konzeption entstanden, die zu einer teilweisen starken Verminderung der vorzuhaltenden Leistung in den WE führte.

Die Folge wird für die betreffenden WE eine Kostensenkung der Fernwärmegrundkosten sein.

Wie erfolgreich diese Kostenminimierung ist, wird weiterhin durch uns beobachtet.

Allerdings wird durch die Winter- und Frostperiode im ersten Vierteljahr 2010 der Wärmeverbrauch höher sein als in vergleichbaren Vorjahren.

Breitbandkabelnetz

Nach § 2 Betriebskostenverordnung Nr. 15 b haben wir nunmehr ein rückkanalfähiges Breitbandkabelnetz in Betrieb.

Dafür fallen Kosten nach Nr. 15 a in Form des Betriebsstromes an.

Dieser wird über geeignete Stromzähler gemessen, dort, wo sich die Betriebsanlagen befinden, aus dem Hausstrom herausgerechnet und auf alle Wohnungsnutzer, die die Möglichkeit zur Versorgung haben und an diesem Versorgungsknoten angeschlossen sind, weiterhin unter

der Position Breitbandkabelnetz, Betriebsstrom mit dem bisherigen Umlageschlüssel „Anzahl Wohnungen“ umgelegt

Alle anderen Positionen der ehemaligen Gemeinschaftsantennenanlage entfallen zur Umlage.

Nutzer, die allerdings keinen Vertrag mit Kabel Deutschland abgeschlossen haben, werden hier über einen Direktkostenansatz nach wie vor einen Anteil Wartungskosten nach Nr. 15 a abgerechnet bekommen. Dieser ist noch in der Umlagevorauszahlung enthalten.

Weitere Kostenpositionen und Informationen im Kurzüberblick

Schornsteinfegerleistungen werden im Jahr 2010 mit 1,010 € je Arbeitswert berechnet.

Der im vorigen Jahr schon erwähnte Reformprozess ist weitergeführt worden. Als ein Ergebnis ist die Neuordnung der Bezirke für die Zuständigkeiten der Bezirksschornsteinfeger zu verzeichnen.

Des Weiteren sind Änderungen in der Kehr- und Überprüfungsordnung vorgenommen worden, die zu Vereinfachungen und Zusammenlegung von Arbeitsleistungen führten.

Aus den uns vorliegenden Rechnungen der Bezirksschornsteinfegermeister ist dadurch ein leichter Rückgang an Kosten festzustellen.

Die Maßnahmen in der Position **Müllabfuhr**, die bereits ab



2007 durch den Einsatz der Firma Optimaro (Müllmanagement) begannen, wurden kontinuierlich weitergeführt.

Dort, wo es Sinn macht, ist diese Firma tätig. Das bedeutet gezieltes Mülltrennen, d. h. alle Wertstoffe in die bereitgestellten Behälter zum Teil umzusortieren, um Restmüllkapazitäten freizumachen und Entsorgung zu Unrecht abgestellten Sperrmülls.

Diese Firma finanziert sich ausschließlich aus den dadurch eingesparten Kosten.

Allerdings gab es auch Rückschritte durch Zurücknahme von Reduzierungen bei Hausmülltonnen und der Anzahl der Entleerungen.

Deshalb hier noch einmal der Aufruf an alle Mitglieder in unseren Wohngebieten:

Trennen Sie Ihre Abfälle in Papier (blaue Tonne), Leichtverpackungen (gelbe Tonne), Glas (Weiß- und Buntglas), BIOGUT (Sammelbehälter, grau, zumeist 240 Liter) und den Restmüll (Tonne, grau mit 1.100 Liter Füllmenge).

Ihren Sperrmüll und den Elektronikschrott bitten wir, nicht über unsere Müllstandorte unerkannt (es gibt genügend derartige Beispiele!) zu entsorgen.

Damit kann man preisgünstige Entsorgungsunternehmen beauftragen oder den Abfall bei den Recyclinghöfen kostenfrei abgeben.

Bei Nichteinhaltung kann es schnell mal zu Mehrkosten durch Sonderabfuhr und Mehrleistungen kommen.

Die **Heizkostenverordnung** ist novelliert worden. Ab dem 01.01.2009 gelten neue oder veränderte Bestimmungen in einigen Paragraphen.

Nach ersten Analysen und Kontakten mit den Messdienstunternehmen zeigt sich, dass es wohl in den Heizkostenabrechnungen keine wesentlichen Änderungen geben wird. Jetzt geforderte Parameter in der Heizkostenabrechnung haben wir bereits realisiert.

Nur die Form und der Aufbau der Heizkostenabrechnung hat sich bei den Messdienstunternehmen geändert, um den neuen Anforderungen gerecht zu werden.

Allerdings ist das auch sehr spezifisch auf die Messdienstunternehmen zugeschnitten.

Mit dem Messdienstunternehmen Ista haben wir die so genannte integrierte Heizkostenabrechnung vereinbart,

die ab dem Abrechnungsjahr 2010 zur Anwendung kommt. Das betrifft die WE'n, die im Moselviertel mit Fernwärme versorgt werden oder Kaltwasser nach Verbrauch abgerechnet bekommen.

Nach wie vor erfolgt die Datenerfassung, -sicherung und -berechnung durch das Unternehmen ista. Durch online-Verbindung zwischen der Genossenschaft und ista können wir eine Vielzahl von Kontroll- und Überwachungsfunktionen schon im Vorfeld ausführen.

Die Datenübergabe und -übernahme erfolgt ebenfalls online, die Ausgabe der erstellten Heizkostenabrechnung geschieht unter Steuerung unseres Systems WOWI c/s und bringt Betriebskostenabrechnung und Heizkostenabrechnung „unter einen Hut“ bis hin zur elektronischen Archivierung. Von Vorteil ist hierbei die schon in einigen WE eingebaute Funktechnik (Wasserzähler und Heizkostenverteiler).

Noch einen Zwischenstand: Bisherige Ergebnisse in den **Rückforderungsprozessen gegen die Berliner Wasserbetriebe** waren noch immer nicht so erfolgreich. Die Musterprozesse laufen noch, auch in Revision bei nächsten Instanzen. Es soll nun nach letzten Informationen im Jahr 2010 eine Entscheidung geben.

Das soll es für diese Ausgabe gewesen sein.

Sollten Sie Interesse an Informationen haben, für die es sich lohnt, sie auch einem breiteren Mitgliederspektrum mitzuteilen (Veröffentlichung in unserer Mitgliederinformation), wenden Sie sich gern an Herrn Born





Impressum:

Herausgeber:
Wohnungsgenossenschaft
„WEISSENSEE“ eG
Berliner Allee 229 – 233 · 13088 Berlin
Tel. (030) 927 044 -0
Fax (030) 927 044 29
www.wg-weissensee.de
Redaktion: Arite Rechenberg

Herstellung:
Grünwald Werbegesellschaft mbH
Braunsdorfstraße 23 · 12683 Berlin
Tel. (030) 500 185-0
Fax (030) 500 185-55
www.gruenwald-werbung.de
info@gruenwald-werbung.de

Alle Rechte beim Herausgeber vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, oder Vervielfältigungen nur mit ausdrücklicher vorheriger Genehmigung des Vorstandes der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG

