



Wohnungsbaugenossenschaft  
Volkswerft Stralsund eG

# BETRIEBSKOSTEN aktuell





## Ihre Ansprechpartner erreichen Sie unter:

**Tel. 03831/ 3770850**

**E-Mail: [Vermietung@wbg-Volkswerft.de](mailto:Vermietung@wbg-Volkswerft.de)**

<b>Wohngebiete</b>	<b>Wohngebietsbetreuer/in</b>	<b>Hauswarte</b>
Knieper Nord I	Frau Splitter	Herr Reetz
Knieper Nord II	Frau Deichfischer	Herr Wellner
Knieper West I und II	Frau Grabow	Herr Reetz
Knieper West III	Herr Tornow	Herr Hartz
Grünhufe	Frau Splitter	Herr Steinmann
Tribseervorstadt	Frau Deichfischer	Herr Steinmann
Frankenvorstadt	Frau Grabow	Herr Reetz

### **Öffnungszeiten der Geschäftsstelle**

Kedingshäger Straße 78 | Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr  
und nach Terminvereinbarung

### **Öffnungszeiten Hauswartbüro Grünhufe:**

Mühlgrabenstraße 9 | Dienstag 14:00 – 14:30 Uhr

### **Öffnungszeiten Hauswartbüro Tribseervorstadt:**

Mariakronstraße 3 | Donnerstag 14:00 – 14:30 Uhr





## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. Kosten des Gebäudes

Versicherungen	5
Treppenhausreinigung	5
Kosten der Wasserversorgung	6
Rauch- bzw. Funkrauchmelder	7

### 2. Kostenentwicklung Außenanlage

Winterdienst - Sicherheit für Anlieger und Hausbewohner	8
Müllgebühren - Ein zunehmender Kostenfaktor	9
Hauswart	

### 3. Heizkosten

Preisentwicklungen Wärme und Warmwasser	11
Unterjährige Verbrauchsinformationen	12

### 4. Ausblick Abrechnung 2025

Neue Positionen in Ihrer Abrechnung:	
Wartung Wasserfilter	13
Hydraulischer Abgleich – PaulTech	13
Anliegerpflichten	14
FAQ - Fragen und Antworten	15





## **Betriebs- und Heizkosten 2024**

### **Entwicklungen, Herausforderungen und Transparenz für unsere Mitglieder**

**Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,  
sehr geehrte Mitglieder,**

in den nächsten Tagen erhalten Sie die Betriebskostenabrechnung für Ihre Wohnung. Wie jedes Jahr stellen Sie sich die Frage: **„Muss ich was nachzahlen oder bekomme ich was zurück?“**

Damit Sie diese Abrechnung besser verstehen und Sie auch bei aufkommenden Fragen Antworten dazu finden, möchten wir Ihnen die nachfolgenden Informationen an die Hand geben.

Wir hoffen, viele Fragen werden dadurch schon beantwortet und wenn Sie doch noch ein spezielles Anliegen haben, zögern Sie nicht, unsere Mitarbeiter – wenn möglich per E-Mail – zu kontaktieren.

**Wir sind gern für Sie da und beantworten Ihre Anfragen.**



Wir sind uns bewusst, dass ein Anstieg von Betriebskosten immer unschön ist. Häufig werden dabei aber lediglich Kostensteigerungen, wie z. B. Energie- oder Personalkosten, umgelegt und somit weitergegeben.

Wir tun in der Genossenschaft alles dafür, dass diese Kosten durch gute Verhandlungen oder die Ausnutzung von Synergieeffekten nur moderat ansteigen und zusätzliche Belastungen für Sie minimiert werden.



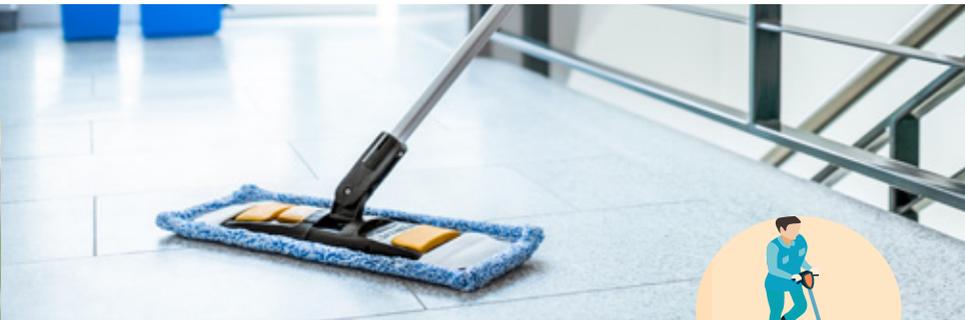
## 1. KOSTEN DES GEBÄUDES

### Versicherungen

#### Schutz für Gebäude und Bewohner

Zu den laufenden Kosten einer Wohnimmobilie gehört die Gebäudeversicherung, die das Haus gegen Elementarschäden (Feuer, Blitzschlag, Sturm, Hagel, Leitungswasser) absichert. Durch vermehrte Schadensfälle aufgrund extremer Wetterereignisse infolge des Klimawandels und erhöhte Baukosten zur Wiederherstellung sind die Versicherungsbeiträge bei allen Versicherungen angestiegen.

Wir haben diese Leistungen im Jahre 2023 neu ausgeschrieben und konnten mit einem Versicherungsvertrag zum 01.01.2024 eine unmittelbare Erhöhung der Kosten für die Gebäudeversicherung vermeiden.



### Treppenhausreinigung

#### Für Sauberkeit und Werterhalt

Früher haben alle Mieter die Treppenhausreinigung selbst durchgeführt. Heute ist dies nur noch sehr selten anzutreffen, da nicht mehr alle Mieter dies leisten können.

Da ein sauberes und gepflegtes Treppenhaus zur Sicherung der allgemeinen Wohnqualität beiträgt, beschäftigen wir Dienstleister. Damit sichern wir die allgemeine Wohnqualität. Eine regelmäßige Reinigung hilft auch dabei, Abnutzungsschäden zu vermeiden und sorgt somit auch für den Erhalt des gemeinschaftlichen Eigentums.

#### Warum erhöhen sich die Kosten für die Treppenhausreinigung?

1. gestiegene Lohnkosten durch Erhöhungen des gesetzlichen Mindestlohnes und Tarifierungen im Gebäudereiniger-Handwerk
2. gestiegene Kosten für Energie, Kraftstoffe und Material

Durch Preisvergleiche unter den Dienstleistungsanbietern und die Bündelung von Leistungen versuchen wir, auf die Kostensteigerungen Einfluss zu nehmen.



## **Kosten der Wasserversorgung**

Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören neben den reinen Verbrauchskosten auch Nebenkosten wie die Grundgebühren oder Miete von Wasserzählern.

Die REWA GmbH ist für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung in Stralsund und damit auch für unseren Wohnungsbestand zuständig.

Die Preise für Trink- und Abwasser werden auf der Grundlage von Kostenkalkulationen festgelegt.

Ein Kubikmeter – also 1.000 Liter – gesundes und frisches Trinkwasser kostet derzeit 2,00 Euro (inkl. 7 % USt., netto 1,87 Euro). Das sind zum Vergleich fast siebenhundert 1,5-Liter-Flaschen oder 6,5 Badewannen voll.



### **Austausch der Wasserzähler**

Neben den Hauptwasserzählern im Gebäude ist auch jede Wohnung mit Wasserzählern ausgestattet. Diese sind entscheidend für eine verbrauchsgerechte Abrechnung der Wasserkosten.

Da die Genauigkeit von Wasserzählern mit der Zeit nachlassen kann, schreibt das Mess- und Eichgesetz (MessEG) vor, dass sie regelmäßig ausgetauscht werden müssen.

### **Warum ist der Austausch notwendig?**

1. Die gesetzlich vorgeschriebene Eichung stellt sicher, dass die gemessenen Werte korrekt sind und jeder Haushalt nur den tatsächlichen Verbrauch bezahlt.
2. Manipulation oder Messungenauigkeiten werden ausgeschlossen.

Der Austausch der Wasserzähler in den Wohnungen wird durch Mitarbeiter der Genossenschaft oder Dienstleister durchgeführt. Wir informieren frühzeitig über anstehende Termine, damit der Zugang zu den Wasserzählern ermöglicht werden kann.



## Rauch- bzw. Funkrauchmelder

### Sicherheit geht vor

Rauch- bzw. Funkrauchmelder sind lebensrettende Geräte und in Wohnungen gesetzlich vorgeschrieben. Sie müssen mindestens einmal im Jahr gewartet und auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft werden.

Die Wartung erfolgt durch unsere Fachfirmen. Sie kontrollieren entweder vor Ort oder durch Fernauslesung, ob die Melder betriebsbereit sind oder technische Defekte vorliegen.

### Warum ist die Wartung so wichtig?

Ein nicht funktionierender Rauch- bzw. Funkrauchmelder kann im Brandfall fatale Folgen haben. Die frühzeitige Warnung durch einen funktionierenden Melder rettet Leben.

### Hinweis an alle Mieter:

Mieter sind gesetzlich verpflichtet, den Zugang zur Wohnung für die Wartung von Rauchmeldern bzw. auch einen notwendigen Austausch von Geräten zu ermöglichen.

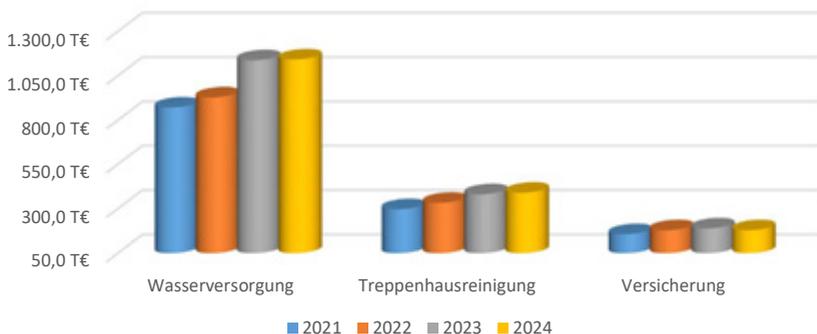
Sollte der Zugang verweigert werden, kann dies ernsthafte Konsequenzen haben, darunter:

- ▶ Haftungsrisiken im Brandfall
- ▶ Vertragsverletzung mit möglichen Rechtsfolgen
- ▶ Kostenübernahme durch den Mieter für zusätzliche Termine

Wir bitten daher alle Bewohner, die Termine für die Wartung oder den Austausch der Geräte ernst zu nehmen und sicherzustellen, dass der Zugang zur Wohnung gewährleistet ist.



## Betriebskostenentwicklung aller WBG-Gebäude





## **2. KOSTENENTWICKLUNG DER AUSSENANLAGE**

### **Winterdienst**

#### **Sicherheit für Anlieger und Hausbewohner**

Der Winterdienst sorgt dafür, dass Gehwege, Zufahrten und Hauseingänge von Schnee und Eis befreit und bei Glätte abgestumpft werden. Das ist nicht nur auf dem eigenen Grundstücksgelände wichtig, um einen ordnungsgemäßen und sicheren Zugang zum Haus zu ermöglichen und Unfälle zu vermeiden, sondern ist im Rahmen der bestehenden Straßenreinigungssatzung auch im öffentlichen Bereich als Anliegerpflicht umzusetzen.

Auch diese Betriebskostenposition unterliegt Kostensteigerungen. Diese entstehen primär durch höhere Lohnkosten aufgrund von Tarifierpassungen und gestiegenen Materialkosten.



#### **Warum fallen Kosten an, obwohl kaum Schnee liegt?**

Die Kosten für den Winterdienst sind für die Saison pauschal vertraglich geregelt und decken damit alle notwendigen Einsätze (unabhängig von der Anzahl) ab.

Das beauftragte Dienstleistungsunternehmen muss über die gesamte Saison Material, Maschinen und die notwendigen Arbeitskräfte vorhalten, um jederzeit einen Einsatz im Rahmen des Winterdienstes zu ermöglichen.

Um Kostensteigerungen beeinflussen zu können, ist die Genossenschaft an gebündelten Dienstleistungsverträgen für mehrere Liegenschaften in Verbindung mit langen Laufzeiten interessiert.



## Müllgebühren

### Ein zunehmender Kostenfaktor durch steigende Entsorgungskosten

Für die Abfallentsorgung in der Hansestadt Stralsund ist der Landkreis Vorpommern-Rügen zuständig. Von dort werden der Genossenschaft auch die Gebühren in Rechnung gestellt, die zuvor in einer Satzung festgelegt wurden.

Da auch ein Mindestverbrauch pro Mieter sowie Tonnengröße und Abfuhrhythmen in der Satzung festgelegt sind, wirken sich Einsparungen leider nicht unmittelbar aus.

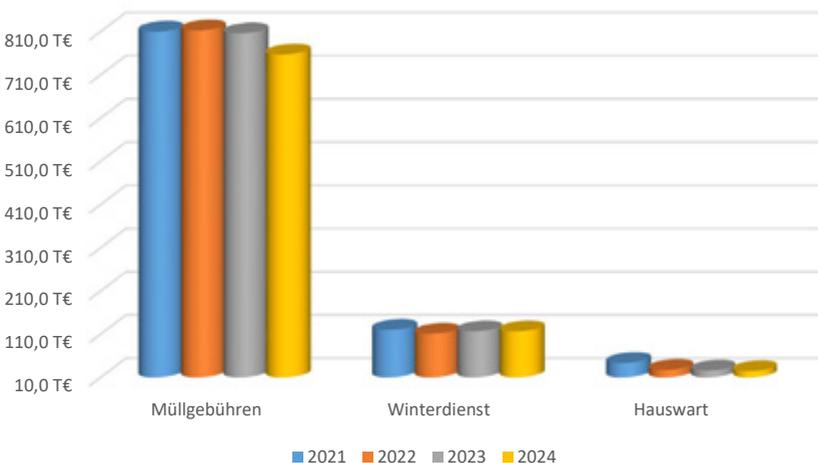
Obwohl aktuell keine Erhöhung dieser Kosten verzeichnet werden konnte, muss langfristig aber davon ausgegangen werden, dass aus den nachfolgenden Gründen mit Kostensteigerungen gerechnet werden muss.

- ▶ Erhöhte Gebühren für die Abfallverwertung, insbesondere für Restmüll, dessen Deponierung und Verbrennung aufgrund strenger Umweltauflagen kostenintensiver geworden ist.
- ▶ Vermehrtes Müllaufkommen, bedingt durch einen gesteigerten Verbrauch an Verpackungsmaterial und Einwegprodukten.
- ▶ Erhöhte Kosten für Recycling und Sondermüll, da neue gesetzliche Vorgaben eine aufwendigere Trennung und Verarbeitung erfordern.
- ▶ Erhöhte Kosten für Fahrzeuge und Geräte, Personalkosten

**Eine konsequente Mülltrennung entlastet nicht nur die Umwelt, sondern führt perspektivisch auch zu geringeren Kosten.**



### Entwicklung der Betriebskosten für die „Außenanlagen“





## Hauswart

Die Arbeitsaufgaben unserer Hauswarte sind vielfältig. Neben Kontrollaufgaben zur Einhaltung der Hausordnung, überprüfen sie technische Anlagen in den Häusern.

Darüber hinaus überprüfen die Hauswarte die Verkehrssicherheit an und in Gebäuden, den Außenanlagen und Spielplätzen und bewerkstelligen auch Pflege- und Reinigungsleistungen für Sie.

Kostensteigerungen in diesem Bereich resultieren vor allem aus gestiegenen Lohn- und Energiekosten.

**Wir überprüfen regelmäßig unsere Arbeitsprozesse, um eine effiziente Aufgabenverteilung für die Hauswarte zu erreichen.**





### 3. HEIZKOSTEN

## Preisentwicklungen Wärme und Warmwasser

In unseren Wohnungsbeständen heizen die Mieter überwiegend mit Fernwärme und zu einem geringen Teil mit Erdgas.

In der Hansestadt Stralsund gibt es eine Fernwärmesatzung, so dass andere Heizungsarten nicht ausgebaut werden können.

Die Stadtwerke Stralsund als Erzeuger der Fernwärme stehen infolge der Umsetzung gesetzlicher Anforderungen vor der Herausforderung, die Zusammensetzung der Fernwärme klimafreundlicher anzubieten.

Da diese Investitionen immens sind, ist die Fernwärme für den Endverbraucher zwar kostenintensiver, unterliegt aber auch nicht so stark den Preisschwankungen und Verfügbarkeiten wie bei anderen Energieträgern.

Erdgas und Fernwärme unterliegen aber nicht nur veränderlichen Beschaffungskosten der Primärenergieträger, sondern auch steigenden gesetzlich festgelegten Preisbestandteilen.

Ein wesentlicher Bestandteil ist die CO<sub>2</sub>-Bepreisung.

Seit dem Jahre 2021 wird auf fossile Brennstoffe ein Preis für den Ausstoß von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) erhoben. Die CO<sub>2</sub>-Bepreisung ist gesetzlich geregelt und Teil der nationalen Klimaschutzstrategie. Sie verteuert fossile Energieträger und soll langfristig zu einem Umstieg auf klimafreundlichere Alternativen anregen.

#### Der CO<sub>2</sub>-Preis pro Tonne steigt stufenweise an:

- ▶ 2021: 25 Euro ▶ 2022: 30 Euro ▶ 2023: 30 Euro
- ▶ 2024: 45 Euro ▶ 2025: 55 Euro ▶ 2026: 55–65 Euro

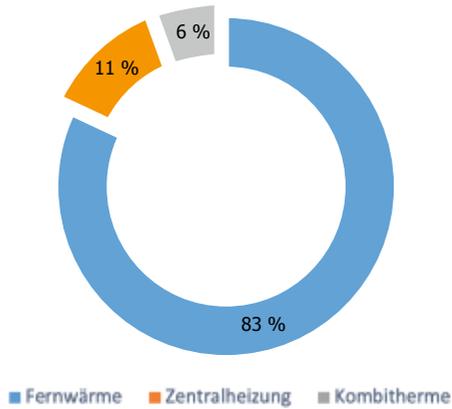


**Die daraus entstehenden Kosten werden zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt.**

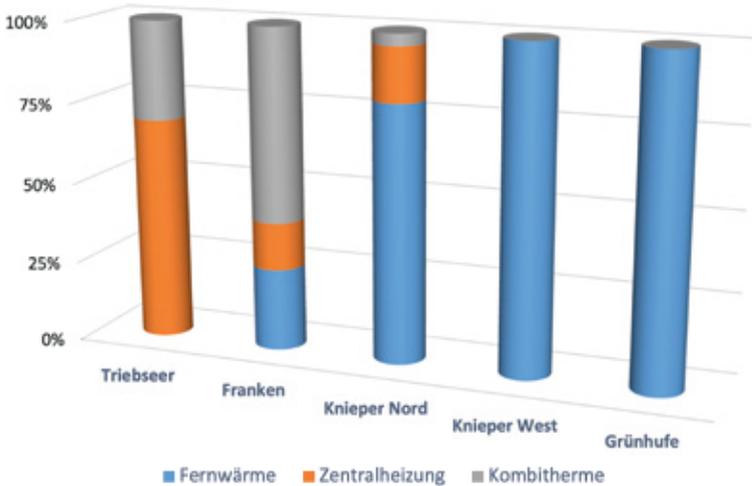
Grundlage ist ein gesetzlich festgelegtes Stufenmodell, das auf dem jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß je Quadratmeter Wohnfläche basiert. Je höher dieser Wert ist, desto größer ist der Kostenanteil, den der Vermieter zu tragen hat.



Wie sieht die Beheizungsart in unserem Wohnungsbestand aus?



Wichtung Beheizungsart nach Stadtteil



### Unterjährige Verbrauchsinformationen

Vermieter sind grundsätzlich verpflichtet, monatlich Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser für die Mieter bereitzustellen. Diese gesetzliche Vorgabe soll dazu beitragen, den Energieverbrauch bewusster zur Kenntnis zu nehmen und eigenes Einsparpotential zu erkennen.

Unser Messdienstleister BRUNATA hält diese Unterlagen im Online-Portal für Sie bereit.



## 4. AUSBLICK ABRECHNUNG 2025

### Neue Positionen in Ihrer Abrechnung!

#### Wartung der Wasserfilter

Die Wartung der Wasserfilter ist eine regelmäßig anfallende Maßnahme zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene und zählt zu den umlagefähigen Betriebskosten.

In Gebäuden mit zentraler Wasserversorgung sind am Hausanschluss sogenannte mechanische Wasserfilter installiert, die Partikel wie Sand, Rost oder Ablagerungen aus dem öffentlichen Leitungsnetz zurückhalten. Diese Filter müssen regelmäßig gereinigt oder ausgetauscht werden, um eine einwandfreie Wasserqualität sicherzustellen.

#### Die Wartung umfasst:

- ▶ die Überprüfung auf Funktionsfähigkeit und Verunreinigungen,
- ▶ die Reinigung oder den Austausch des Filtereinsatzes,
- ▶ eine Sichtkontrolle auf Dichtheit und eventuelle Schäden.

Die Wartung der Wasserfilter wird nicht mehr durch die Hauswarte, sondern durch Handwerker unseres Regiebetriebes ausgeführt. **Die dafür anfallenden Kosten werden daher ab der Betriebskostenabrechnung 2025 gesondert ausgewiesen.**



#### Hydraulischer Abgleich

Zur Einsparung von Heizenergie wurde eine digitale Optimierung der Heizungsanlage von der Firma PaulTech AG in den Wohnungsbeständen installiert. Dieser hydraulische Abgleich ist eine technisch notwendige Maßnahme, damit unnötiger Energieverbrauch vermieden und Heizkosten eingespart werden können.

**Die Kosten dafür werden wir in der Betriebskostenabrechnung 2025 erstmalig ausweisen.**



## **Anliegerpflichten – Verantwortung von Grundstückseigentümern im öffentlichen Raum**

Unter dem Begriff Anliegerpflichten versteht man gesetzlich oder kommunal festgelegte Aufgaben, die Eigentümer von Grundstücken mit direktem Zugang zu öffentlichen Wegen und Straßen übernehmen müssen. Diese Pflichten dienen der Verkehrssicherheit, Sauberkeit und Ordnung im unmittelbaren Umfeld von Grundstücken.

Obwohl Wege und Grünflächen grundsätzlich öffentlich sind und somit im Eigentum der Hansestadt Stralsund stehen, können Reinigungspflichten durch Satzung auf die Anlieger übertragen werden. Zu diesen gehören insbesondere:

- ▶ Winterdienst – Gehwege müssen geräumt und gestreut werden
- ▶ Straßenreinigung – Gehwege, Rinnen und Bordsteine müssen von Laub, Unrat und Schmutz befreit werden
- ▶ Hecken- und Baumschnitt – Überhänge, Äste oder Hecken müssen regelmäßig gekürzt werden
- ▶ Entfernung von Laub und Wildwuchs

Im Rahmen der ab 01.01.2025 neu geltenden Straßenreinigungssatzung haben sich die übertragenen Reinigungspflichten erweitert und werden durch unsere Dienstleistungsfirmen ausgeführt. **Die dafür anfallenden Kosten weisen wir im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2025 erstmalig gesondert aus.**





## FAQ – Fragen und Antworten

### Wie passe ich meine Vorauszahlung an?

Anhand Ihrer Abrechnung berechnen wir die passende Vorauszahlung der Betriebs- und Heizkosten. Sollten Sie diese dennoch ändern wollen, teilen Sie uns gerne schriftlich die gewünschte Höhe der Abschläge mit.

### Wieso ist der Abrechnungszeitraum 01.01.–31.12. und nicht mein Ein- oder Auszugsdatum?

Die Umlagenabrechnung bezieht sich immer auf ein Kalenderjahr. Ihre Abrechnungswerte für die entsprechende Mietdauer finden Sie auf Seite 2 der Abrechnung.

### Wieso tauchen die Kabelgebühren nicht mehr in der Betriebskostenabrechnung auf?

Ab Juli 2024 entfällt diese Gebühr durch eine gesetzliche Änderung. Das bedeutet, dass Mieter nicht mehr automatisch über die Nebenkostenabrechnung für Kabelgebühren bezahlen, sondern individuelle Verträge mit den Anbietern abschließen müssen. Durch eine Vereinbarung der WBG Volkswerft Stralsund eG und Plückhahn gilt diese Regelung bereits ab dem 01.01.2024. Diese Änderung gibt den Mietern mehr Flexibilität, da sie selbst entscheiden können, ob sie Kabelfernsehen, Streaming-Dienste oder andere Empfangsarten nutzen möchten.

#### Impressum:

Herausgeber: Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft Stralsund eG  
Foto/Grafik: ©freepik, ©pixabay, ©fotolia  
Gesamtherstellung: HAHN Media + Druck GmbH, [www.myhahn.de](http://www.myhahn.de)

