

2024

Betriebskosten aktuell

Inhalt

| | |
|---|----|
| WIR SIND FÜR SIE DA Ihre Anprechpartner..... | 02 |
| GEBÄUDE Versicherung | 03 |
| HEIZUNG Fernwärmekosten | 04 |
| HEIZUNG Gaspreise | 05 |
| HEIZUNG Gaspreise & Kosten für Pellet-Heizungen | 06 |
| SPIELPLÄTZE Wartung & Pflege | 07 |
| ALLGEMEIN Anstieg der Kosten für Verbrauchsinformationen .. | 07 |
| STROM Erhöhung des Arbeitspreises | 08 |
| STRASSENREINIGUNG Städtische Flächen | 09 |
| BELEUCHTUNG Wartung der Sicherheitsbeleuchtung | 09 |
| GRÜNFLÄCHEN Pflegebereich | 10 |
| SONDERTEIL FZSG Regeltausch | 10 |
| SONDERTEIL FZSG Winterdienst | 11 |
| SONDERTEIL FZSG Hausmeister | 11 |
| SONDERTEIL FZSG Hausreinigung | 12 |

Impressum

Herausgeber: FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG
 Redaktion, Satz & Layout: marketing@frohe-zukunft.de
 Text: Abteilung Hausbewirtschaftung
 Copyright: FZWG oder gekennzeichnet
 Redaktionsschluss: 03.03.2025



FROHE ZUKUNFT
Wohnungsgenossenschaft eG

Geschäftsstelle
Leibnizstraße 1a
06118 Halle (Saale)

Kontakt
Telefon: (0345) 53 00 - 0
E-Mail: kundenservice@frohe-zukunft.de

Wir sind für Sie da

Ihre Ansprechpartner bei der FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG



Frau Langer

Silberhöhe

Telefon:
(0345) 53 00 - 169
E-Mail:
ina.langer@frohe-zukunft.de



Frau Wanke

Südstadt I & Neukirchener Weg

Telefon:
(0345) 53 00 - 111
E-Mail:
melanie.wanke@frohe-zukunft.de



Frau Schilling

Südstadt II

Telefon:
(0345) 53 00 - 144
E-Mail:
lilly-sophia.schilling@frohe-zukunft.de



Herr Hopp

Südstadt II

Telefon:
(0345) 53 00 - 121
E-Mail:
alfred.hopp@frohe-zukunft.de



Herr Büschel

Südstadt II & Frohe Zukunft

Telefon:
(0345) 53 00 - 125
E-Mail:
robert.bueschel@frohe-zukunft.de



Herr Zwiener

Frohe Zukunft / Paulusviertel

Telefon:
(0345) 53 00 - 115
E-Mail:
stefan.zwiener@frohe-zukunft.de



Frau Lindenhahn

Trotha

Telefon:
(0345) 53 00 - 112
E-Mail:
antje.lindenhahn@frohe-zukunft.de



Herr Pfeiffer

Trotha / Heide-Nord

Telefon:
(0345) 53 00 - 113
E-Mail:
max.pfeiffer@frohe-zukunft.de



Frau Thate

Heide-Nord / Heide-Süd

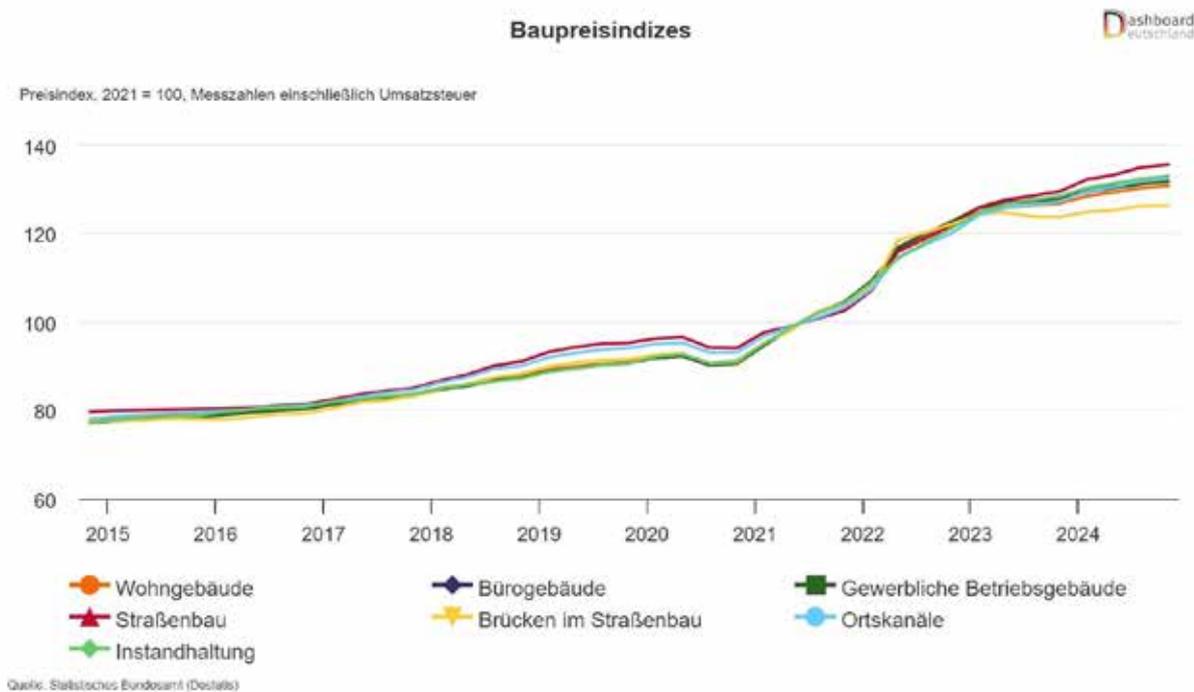
Telefon:
(0345) 53 00 - 123
E-Mail:
tina.thate@frohe-zukunft.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für beiderlei Geschlecht. Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter: www.frohe-zukunft.de/datenschutz

Gebäude

ÄNDERUNG DER BEITRÄGE ZUR GEBÄUDEVERSICHERUNG

Die ungünstigen Rahmenbedingungen, maßgeblich beeinflusst von Extremwetterereignissen, gestiegene Baukosten, den Material- und Lieferengpässen sowie der allgemeinen Inflation, führen zu einem überaus angespannten Marktumfeld. Der Baupreisindex erhöhte sich allein seit dem Jahr 2015 von 77,8 Punkten auf 128,5 Punkte im Jahr 2024. Diese Kombination aus negativen Einflüssen hat steigende Schaden- aufwendungen für die Sachversicherer zur Folge und führt zu deutlich höheren Risikoaufschlägen bei der Gebäudeversicherung. Trotz ansprechender Schadenquote mussten die Konditionen zur Gebäudeversicherung der Genossenschaft zum Jahr 2024 neu verhandelt werden.



Die Gebäudeversicherung wurde infolge dieser Neubewertung einer Marktabfrage unterzogen, um das wirtschaftlichste Angebot für unsere Nutzer zu ermitteln und den Beitragsanstieg bestmöglich zu begrenzen. Folgendes Ergebnis konnte hierbei erzielt werden:

Die Umlage der Versicherungsbeiträge erfolgt im Rahmen der Nebenkostenabrechnung nach Wohnfläche. Bei der Gesamtwohnfläche von 324.012,44 m² (per 31.12.2023) beträgt der durchschnittliche Versicherungsbeitrag der Genossenschaft je m² Wohnfläche im Jahr 2024 ca. 1,77 €. Dieser Betrag kann je nach unterjähriger Veränderung der Gesamtwohnfläche leicht variieren.

Zum Vergleich:

Gemäß Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes e. V. für das Jahr 2023 (Datenerfassung 2024 – aktuellste Angaben) beträgt der durchschnittliche Versicherungsbeitrag je m² Wohnfläche in Deutschland 3,36 € jährlich.

Die Versicherungskonditionen der Genossenschaft betragen im Jahr 2024 somit lediglich 52 % der durchschnittlichen Versicherungskosten gemäß Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes e. V. des Jahres 2023. Unsere Genossenschaftsmitglieder profitieren auch weiterhin von einem überaus günstigen Beitragsniveau und unseren verlässlichen Bemühungen, die Belastungen aus den Betriebskosten so gering wie möglich zu halten.

Hinweis:

Für Gewerbeeinheiten gelten abweichende Versicherungsbeiträge.

Heizung

FERNWÄRMEPREISE 2024

Aufgrund der aktuellen Situation in der Energiewirtschaft lief der Jahresvertrag für 2023 bereits zum 31.12.2023 aus, so dass neue Verhandlungen nötig waren. Mit der Energieversorgung Halle GmbH konnte Ende des Jahres 2023 ein neuer Rahmenvertrag für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2026 geschlossen werden, mit welchem wir einen stabilen Arbeitspreis vereinbaren konnten.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der aktuellen Preise:

| | ab 01.01.2017 | seit 01.01.2020 | ab 01.01.2023 | ab 01.07.2023 | ab 01.10.2023 | ab 01.01.2024 | ab 01.07.2024 |
|---|------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Arbeitspreis netto in ct/kWh | 4,91 | 4,446 | 6,809 | 6,809 | 6,809 | 5,362 | 5,362 |
| CO ₂ -Zertifizierungspreis netto in ct/kWh | 0 | 0,334 | 0,334 | 0,334 | 0,334 | 0,683 | 0,683 |
| *Gasbeschaffungsumlage lt. EnSiG netto in ct/kWh | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| *Gasspeicherumlage lt. EnWG netto in ct/kWh | 0 | 0 | 0,0738 | 0,1813 | 0,1813 | 0,233 | 0,313 |
| *Bilanzierungsumlage netto in ct/kWh | 0 | 0 | 0,4875 | 0,4875 | 0 | 0 | 0 |
| Grundpreis (RLT < 60°) netto in €/kW/Jahr | 46 | 48 | 55,2 | 55,2 | 55,2 | 75,45 | 75,45 |
| Grundpreis (RLT > 60°) netto in €/kW/Jahr | 59,98 | 59,98 | 67,18 | 67,18 | 67,18 | 87,43 | 87,43 |
| Summe aller Preise auf Liefermenge netto | 4,91 | 4,78 | 7,7043 | 7,8118 | 7,3243 | 6,278 | 6,358 |

*blau markiert = staatliche / gesetzliche Umlage

Für zwei Wirtschaftseinheiten stellen wir Ihnen die Preisentwicklung anschaulich dar. Dabei gehen wir von einem identischen Verbrauch aus, so dass die Erhöhung des Gesamtpreises verdeutlicht wird.

Es ist zu erkennen, dass sowohl der Arbeitspreis als auch die staatlichen Umlagen (CO₂-Preis weisen wir separat aus) gesenkt werden konnten, jedoch der CO₂-Preis als auch der Grundpreis gestiegen sind. Die Erhöhung der Umsatzsteuer von 7 % auf 19 % zum 01.04.2024 wirkt ebenso auf die negative Preisentwicklung der Heizkosten ein.

Beispiele für die Ermittlung der Fernwärmekosten 2023 bei gleichbleibendem Verbrauch:

| | Verbrauch in kWh | Vorhalteilistung in kW | Arbeitspreis 6,809 ct/kWh | CO ₂ -Zertifizierungspreis 0,334 ct/kWh | staatliche Umlage im Durchschnitt 0,493 ct/kWh | Grundpreis 55,20 €/kW 67,18 €/kW | gesamt netto | Umsatzsteuer 7 % | gesamt brutto |
|----------------------------|------------------|------------------------|------------------------------|---|---|--|--------------|------------------|---------------|
| Weißenfels Str. 40-50 | 284.495 | 192 | 19.371,26 € | 950,21 € | 1.402,56 € | 10.598,40 € | 32.322,44 € | 2.262,57 € | 34.585,01 € |
| Fischer-v.-Erlach-Str. 12a | 101.017 | 96 | 6.878,25 € | 337,40 € | 498,01 € | 5.299,20 € | 13.012,86 € | 910,90 € | 13.923,76 € |

Beispiele für die Ermittlung der Fernwärmekosten 2024 bei gleichbleibendem Verbrauch:

| | Verbrauch in kWh | Vorhalteilistung in kW | Arbeitspreis 5,362 ct/kWh | CO ₂ -Zertifizierungspreis 0,683ct/kWh | staatliche Umlage im Durchschnitt 0,233/0,313 ct/kWh | Grundpreis 75,45 €/kW 87,43 €/kW | gesamt netto | Umsatzsteuer 7 % 19 % | gesamt brutto | Erhöhung zu 2023 in % |
|----------------------------|------------------|------------------------|------------------------------|--|---|--|--------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| Weißenfels Str. 40-50 | 284.495 | 192 | 15.254,62 € | 1.943,10 € | 765,59 € | 14.486,40 € | 32.499,71 € | 4.856,16 € | 37.305,87 € | 7,87 |
| Fischer-v.-Erlach-Str. 12a | 101.017 | 96 | 5.416,53 € | 689,95 € | 271,62 € | 7.243,20 € | 13.621,30 € | 2.061,08 € | 15.682,38 € | 12,63 |

Die Auswertung der Heizkosten 2024 gegenüber dem vergangenen Jahr zeigt eine Erhöhung.

Heizung

ENTWICKLUNG DER GASPREISE (1)

Mit dem im Juni 2021 geschlossenen Rahmenvertrag zur Gasversorgung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2024 konnten wir bis zum Abrechnungsjahr 2024 einen sehr guten Arbeitspreis für die Energielieferung fest vereinbaren. Seit dem 01.01.2022 ist dieser unverändert stabil und liegt weit unter dem aktuellen Preisniveau.

Die Netznutzungsentgelte sowie die staatlichen Umlagen einschließlich der CO₂-Umlage zeigen in Abhängigkeit der Abgabenverordnungen und Gesetze eine steigende Veränderung. Die Erhöhung der Umsatzsteuer von 7 % auf 19 % zum 01.04.2024 wirkt ebenso auf die negative Preisentwicklung der Heizkosten ein.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der aktuellen Preise:

| | ab 01.01. 2022 | ab 01.10. 2022 | ab 01.01. 2023 | ab 01.07. 2023 | ab 01.10. 2023 | ab 01.01. 2024 | ab 01.07. 2024 | ab 01.01. 2025 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Energieentgelte netto | | | | | | | | |
| Arbeitspreis in ct/kWh | 2,447 | 2,447 | 2,447 | 2,447 | 2,447 | 2,447 | 2,447 | 4,45 |
| Erdgassteuer in ct/kWh | 0,550 | 0,550 | 0,550 | 0,550 | 0,550 | 0,550 | 0,550 | 0,550 |
| | 2,997 | 2,997 | 2,997 | 2,997 | 2,997 | 2,997 | 2,997 | 5,00 |
| Bilanzierungsumlage in ct/kWh | 0,000 | 0,570 | 0,570 | 0,570 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| Kosten Gasspeicherumlage § 35e EnWG | 0,000 | 0,059 | 0,059 | 0,145 | 0,145 | 0,186 | 0,250 | 0,250 |
| Kosten Emissionszertifikate (CO ₂ -Preis) in ct/kWh | 0,546 | 0,546 | 0,544 | 0,544 | 0,544 | 0,817 | 0,817 | 0,817 |
| | 3,543 | 4,172 | 4,170 | 4,256 | 3,686 | 4,000 | 4,064 | 6,067 |
| Netznutzungsentgelte netto | | | | | | | | |
| Netznutzung Arbeit in ct/kWh | 1,48 | 1,48 | 1,74 | 1,74 | 1,74 | 1,7 | 1,7 | 1,65 |
| Netznutzung Konzessionsabgabe in ct/kWh | 0,03 | 0,03 | 0,03 | 0,03 | 0,03 | 0,03 | 0,03 | 0,03 |
| | 1,51 | 1,51 | 1,77 | 1,77 | 1,77 | 1,73 | 1,73 | 1,68 |
| Netznutzung Messdienstleistung in €/Jahr | 4,49 | 4,49 | 4,49 | 4,49 | 4,49 | 4,49 | 4,49 | 4,49 |
| Netznutzung Grundpreis in €/Jahr | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 177,96 |
| Netznutzung Messstellenbetrieb in €/Jahr | 32,85 | 32,85 | 32,85 | 32,85 | 32,85 | 14,6 | 14,6 | 37,34 |
| | 205,34 | 205,34 | 205,34 | 205,34 | 205,34 | 187,09 | 187,09 | 219,79 |
| Umsatzsteuer | 7 % | 7 % | 7 % | 7 % | 7 % | 7 %/19 % | 19 % | 19 % |
| Summe aller Preise in ct/kWh auf Liefermenge netto | 5,053 | 5,682 | 5,940 | 6,026 | 5,456 | 5,730 | 5,794 | 7,747 |

*blau markiert = staatliche Umlage / *pink markiert = gesetzliche Umlage



Heizung

ENTWICKLUNG DER GASPREISE (2)

Für die zwei Wirtschaftseinheiten veranschaulichen wir die Preisentwicklung. Dabei gehen wir von einem identischen Verbrauch aus.

Beispiele für die Ermittlung der Gaskosten 2023 bei gleichbleibendem Verbrauch:

| | Verbrauch in kWh | Arbeitspreis ct/kWh | Bilanzierungsumlage in ct/kWh (durchschnittlich) | Gasspeicherumlage § 35e EnWG in ct/kWh (durchschnittlich) | CO ₂ -Preis in ct/kWh | Netznutzung AP+Konz. in ct/kWh | Netznutzung GP+MP in €/Jahr | gesamt netto in € | Umsatzsteuer in % | gesamt brutto |
|-----------------------|------------------|---------------------|--|---|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| | | 2,997 | 0,4275 | 0,102 | 0,544 | 1,77 | 205,34 | | 7 | |
| Pekinger Str. 20 | 153.385 | 4.596,95 € | 655,72 € | 156,45 € | 834,41 € | 2.714,91 € | 205,34 | 9.163,79 | 641,47 € | 9.805,26 |
| E-Abderhalden-Str. 22 | 102.190 | 3.062,63 € | 436,86 € | 104,23 € | 555,91 € | 1.808,76 € | 205,34 | 6.173,75 | 432,16 € | 6.605,91 |

Beispiele für die Ermittlung der Gaskosten 2024 bei gleichbleibendem Verbrauch:

| | Verbrauch in kWh | Arbeitspreis ct/kWh | Bilanzierungsumlage in ct/kWh (durchschnittlich) | Gasspeicherumlage § 35e EnWG in ct/kWh (durchschnittlich) | CO ₂ -Preis in ct/kWh | Netznutzung AP+Konz. in ct/kWh | Netznutzung GP+MP in €/Jahr | gesamt netto in € | Umsatzsteuer in % | gesamt brutto | Erhöhung zu 2023 in % |
|-----------------------|------------------|---------------------|--|---|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|---------------|-----------------------|
| | | 2,997 | 0 | 0,186 0,250 | 0,817 | 1,73 | 187,09 | | 7 19 | | |
| Pekinger Str. 20 | 153.385 | 4.596,95 € | 0,00 € | 329,12 € | 1.252,85 € | 2.653,56 € | 187,09 | 9.019,57 | 1.285,16 € | 10.304,73 | 5,09 |
| E-Abderhalden-Str. 22 | 102.190 | 3.062,63 € | 0,00 € | 219,27 € | 834,69 € | 1.767,89 € | 205,34 | 6.089,82 | 854,96 € | 6.944,78 | 5,13 |

*blau markiert = staatliche Umlage / *pink markiert = gesetzliche Umlage

Die Auswertung der Heizkosten 2024 gegenüber dem vergangenen Jahr zeigt eine Erhöhung.

Entwicklung der Gasversorgungskosten mit Blick auf 2025

Der dreijährige Rahmenvertrag für die Gasversorgung lief zum 31.12.2024 aus, aufgrund dessen wir in die Verhandlung mit der Energieversorgung Halle (Saale) GmbH traten. In der vorgenannten Tabelle, mit der wir die Entwicklung der Preise darstellen, ist zu erkennen, dass sich der Arbeitspreis zum 01.01.2025 erhöht hat, wir jedoch einen sehr guten Preis verhandeln konnten.

Heizung

ENTWICKLUNG DER KOSTEN FÜR PELLETS

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Preisentwicklung des Einzelpreises für die Lieferung von Pellets. Ende des Jahres 2023 reduzierten sich die Preise. Insgesamt lässt sich feststellen, dass große Schwankungen vorherrschen.

Pellets sind Energieträger in unseren Wirtschaftseinheiten:

Klopstockstr. 106
Wilhelm-Busch-Str. 45, 47, 49, 51, 53
Ludwig-Wucherer-Str. 5

| Zeit der Lieferung | Einzelpreis brutto |
|--------------------|--------------------|
| 11.2021 | 212,93 €/t |
| 01.2022 | 329,09 €/t |
| 08.2022 | 753,46 €/t |
| 01.2023 | 480,00 €/t |
| 03.2023 | 400,00 €/t |
| 07.2023 | 393,26 €/t |
| 12.2023 | 323,65 €/t |
| 03.2024 | 299,55 €/t |
| 10.2024 | 268,45 €/t |

Spielplätze

WARTUNG UND PFLEGE DER SPIELPLÄTZE

In den letzten Jahren haben die Sicherheit von Spielplätzen und die regelmäßige Überprüfung der Spielgeräte an Bedeutung gewonnen. Unsere Genossenschaft legt großen Wert darauf, dass die Spielplätze für die Kinder sicher und einladend sind. Daher ist es unerlässlich, nicht nur die Spielgeräte regelmäßig auf ihre Sicherheit und Funktionsfähigkeit zu überprüfen, sondern auch den vorhandenen Sand zu tauschen.

In diesem Zusammenhang möchten wir unsere Mitglieder darüber informieren, dass es zu einer leichten Erhöhung der Kosten für die Überprüfung der Spielgeräte gekommen ist. Diese Anpassung ist notwendig, um den gestiegenen Anforderungen an die Sicherheitsstandards gerecht zu werden und um sicherzustellen, dass alle Spielgeräte den aktuellen gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Die Überprüfung erfolgt regelmäßig durch qualifizierte Fachkräfte, die nicht nur die Sicherheit der Geräte gewährleisten, sondern auch Empfehlungen zur Instandhaltung und Verbesserung der Spielplätze geben. Diese Investition in die Sicherheit unserer Kinder ist uns wichtig, um die Spielplätze weiterhin zu einem sicheren Ort für unsere Kinder zu machen.

Hinweis:

Die Kosten für den Sandaustausch sind ebenso wie die Wartungskosten für Spielgeräte umlagefähig. Auch Nutzer, die keine eigenen Kinder haben oder deren Kinder den Spielplatz nicht nutzen, müssen sich an diesen Betriebskosten beteiligen.

Verbrauchsinformation

ANSTIEG DER KOSTEN DER VERBRAUCHSINFORMATIONEN BEI POSTVERSAND ZUM 01.07.2024

Aufgrund der am 1.12.2021 in Kraft getretenen Änderung der Heizkostenverordnung sind wir seit 2022 dazu verpflichtet, Ihnen eine monatliche Information zum Energieverbrauch für Heizen und Warmwasser bereitzustellen. Der Gesetzgeber sieht vor, dass wir Ihnen diese Verbrauchsinformationen monatlich per Post oder digital zur Verfügung stellen.

Für die papierhafte Information erhöhen sich die monatlichen Gebühren ab 01.07.2024 von bisher 1,56 € auf 2,50 € pro Nutzer, welche im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung umgelegt werden.

Sparen Sie sich die Kosten!

Über unser Meine FZWG Serviceportal können wir Ihnen eine kostenfreie Übermittlung der monatlichen Verbrauchsinformationen anbieten.

Registrieren Sie sich am besten gleich unter Meine FZWG Serviceportal (als App oder im Web)!

Damit sind Sie immer sofort über alle neuen Dokumente informiert. Alle wichtigen Daten zu Ihren Verträgen, Verbräuchen und Meldungen können Sie zudem ganz einfach online verwalten.



Meine FZWG
Das Serviceportal Ihrer Genossenschaft!

frohe-zukunft.de

Strom

ENTWICKLUNG DER STROMKOSTEN AB 2024 – ERHÖHUNG DES ARBEITSPREISES

Zum 31.12.2023 lief der bestehende Rahmenvertrag zur Stromversorgung aus, aufgrund dessen wir im Sommer 2023 in die Verhandlungen mit der Energieversorgung Halle GmbH traten und einen neuen Vertrag für zwei Jahre vereinbarten. Der neuen Rahmenvertrag läuft vom 01.01.2024 bis 31.12.2025.

Aufgrund der aktuellen Marktlage erhöht sich der Arbeitspreis netto auf 15,691 ct/kWh im Jahr 2024 und auf 14,478 ct/kWh im Jahr 2025. Es ist dennoch festzustellen, dass es sich weiterhin um einen guten Preis handelt, den wir erzielen konnten.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Preisentwicklung:

| Preisentwicklung | ab 01.01.2022 | ab 01.07.2022 | ab 01.10.2022 | ab 01.01.2023 | ab 01.01.2024 | ab 01.01.2025 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Arbeitspreis netto in ct/kWh | 5,014 | 5,014 | 5,080 | 5,080 | 15,691 | 14,478 |
| Stromsteuer netto in ct/kWh | 2,05 | 2,05 | 2,05 | 2,05 | 2,05 | 2,05 |
| Zwischensumme Arbeitspreis in ct/kWh | 7,064 | 7,064 | 7,13 | 7,13 | 17,741 | 16,528 |
| EEG-Aufschlag netto in ct/kWh | 3,723 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| Zwischensumme Arbeitspreis + EEG in ct/kWh | 10,787 | 7,064 | 7,130 | 7,130 | 17,74 | 16,528 |
| Netznutzungsentgelte netto | | | | | | |
| Netznutzung Konzessionsabgabe in ct/kWh | 1,99 | 1,99 | 1,99 | 1,99 | 1,99 | 1,99 |
| Netznutzung Arbeit in ct/kWh | 5,39 | 5,39 | 5,39 | 5,33 | 7,49 | 7,49 |
| Netznutzung KWK Zone 1 in ct/kWh | 0,378 | 0,378 | 0,378 | 0,357 | 0,275 | 0,275 |
| Netznutzung Umlage § 19-NEV Zone in ct/kWh | 0,437 | 0,437 | 0,437 | 0,417 | 0,643 | 0,643 |
| Netznutzung Offshore-Netzumlage Zone in ct/kWh | 0,419 | 0,419 | 0,419 | 0,591 | 0,656 | 0,656 |
| Netznutzung Umlage & §18 AbLaV in ct/kWh | 0,003 | 0,003 | 0,003 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| Zwischensumme Netznutzung in ct/kWh | 8,617 | 8,617 | 8,617 | 8,685 | 11,057 | 11,054 |
| Zwischensumme NN + AP in ct/kWh | 19,404 | 15,681 | 15,747 | 15,815 | 28,795 | 27,582 |
| Netznutzung Grundpreis EUR/Jahr | 60,00 | 60,00 | 60,00 | 88,00 | 88,00 | 88,00 |
| Netznutzung Messstellenbetrieb €/Jahr | 11,38 | 11,38 | 11,38 | 11,38 | 11,38 | 11,380 |
| Zwischensumme Netznutzung €/Jahr | 71,38 | 71,38 | 71,38 | 99,38 | 99,38 | 99,380 |
| Umsatzsteuer in % | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19,000 |

Beispiele für die Ermittlung der Stromkosten 2023 bei gleichbleibendem Verbrauch:

| | Verbrauch in kWh | Arbeitspreis inkl. Steuern in ct/kWh | EEG Aufschlag in ct/kWh | Netznutzung AP+Umlage in ct/kWh | Netznutzung GP+MP in €/Jahr | gesamt netto in € | Umsatz- steuer in % | gesamt brutto in € |
|----------------------|---------------------|--|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| | | 7,13 | 0,00 | 8,685 | 99,38 | | 19 | |
| Klopstockstr. 106 | 292 | 20,82 € | | 25,36 € | 99,38 € | 145,56 € | 27,66 € | 173,22 € |
| Hans-Dittmar-Str. 13 | 578 | 41,21 € | | 50,20 € | 99,38 € | 190,79 € | 36,79 € | 227,04 € |

Für zwei Wirtschaftseinheiten stellen wir Ihnen die Preisentwicklung anschaulich dar. Dabei gehen wir von einem identischen Verbrauch aus, so dass die Veränderung des Preises verdeutlicht wird.

Beispiele für die Ermittlung der Stromkosten 2024 bei gleichbleibendem Verbrauch:

| | Verbrauch in kWh | Arbeitspreis inkl. Steuern in ct/kWh | EEG Aufschlag in ct/kWh | Netznutzung AP+Umlage in ct/kWh | Netznutzung GP+MP in €/Jahr | gesamt netto in € | Umsatz- steuer in % | gesamt brutto in € | Erhöhung/ Reduzierung zu 2023 in % |
|----------------------|---------------------|--|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|---|
| | | 17,74 | 0,00 | 11,054 | 99,38 | | 19 | | |
| Klopstockstr. 106 | 292 | 51,80 € | | 32,28 € | 99,38 € | 183,46 € | 34,86 € | 218,32 € | 26,04 |
| Hans-Dittmar-Str. 13 | 578 | 102,54 € | | 63,89 € | 99,38 € | 265,82 € | 50,50 € | 316,32 € | 39,32 |

Straßenreinigung

Die Stadt betreibt die Reinigung der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze (öffentliche Straße) sowie den Winterdienst auf Gehwegen und Fußgängerüberwegen, soweit die Reinigung nicht nach § 2 der Straßenreinigungssatzung den Eigentümern der durch öffentliche Straßen erschlossenen Grundstücke auferlegt wird. Die nicht durch die Stadt gereinigten öffentlichen Straßen werden durch unsere FROHE ZUKUNFT Service GmbH gereinigt.

Für die Benutzung der städtischen Straßenreinigung erhebt die Stadt Halle (Saale) Gebühren, welche sich mit der Novellierung der Straßengebührensatzung vom 27.09.2023 erhöht haben.

Die Kostenentwicklung zeigt die nachfolgende Tabelle:

| Fahrbahnreinigung | Gebühr pro Jahr 2023 x lfd. Meter in € | Gebühr pro Jahr 2024 x lfd. Meter in € |
|--------------------------|--|--|
| in der Reinigungsstufe 1 | 23,04 | 25,78 |
| in der Reinigungsstufe 2 | 11,52 | 12,89 |
| in der Reinigungsstufe 3 | 7,66 | 8,59 |
| in der Reinigungsstufe 4 | 3,84 | 4,3 |
| in der Reinigungsstufe 5 | 1,92 | 2,15 |
| in der Reinigungsstufe 6 | 0,96 | 1,07 |
| in der Reinigungsstufe 7 | 0,48 | 0,54 |

| Geh- und Radwegreinigung | | |
|---------------------------|-------|-------|
| in der Reinigungsstufe A | 49,78 | 58,61 |
| in der Reinigungsstufe B | 29,87 | 11,72 |
| in der Reinigungsstufe B+ | 9,96 | 35,16 |
| in der Reinigungsstufe C | 3,15 | 3,34 |

Anhand von zwei Wirtschaftseinheiten verdeutlichen wir die Preisanpassung:

| Wirtschaftseinheit | Reinigungsstufe | Frontmeter | Gebühren 2023 in € | Gebühren 2024 in € |
|-----------------------------|-----------------|------------|--------------------|--------------------|
| Victor-Klemperer-Str. 38-42 | 5 | 56 | 107,52 | 120,40 |
| Voßstraße 11 | 6 | 12 | 11,52 | 12,84 |
| Kattowitzer Str. 32-35 | 5 | 84,5 | 162,24 | 181,68 |

Beleuchtung

WARTUNG DER SICHERHEITSBELEUCHTUNG 2024

Durch die FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG wurden in den vergangenen Jahren an den energetisch sanierten Bestandsgebäuden, Hochhäusern und Neubauten brandschutztechnisch sicherheitsrelevante Maßnahmen vorgenommen. Gemäß den technischen Sicherheitsanforderungen sind diese Gebäude mit Sicherheitsbeleuchtungen auszustatten und in regelmäßigen Abständen (jährlich) zu warten. Die Anlagen bestehen aus vorgeschriebenen Beleuchtungseinheiten, die im Falle eines Stromausfalls die Flure und Treppenhäuser mit Notlicht beleuchten und auch Hinweise zum Fluchtweg geben. Dazu sind bauseitig Akkus verbaut.

Die Wartung der Anlagen erfolgt durch die Firma LKO Electro GmbH. Hierzu hatten wir einen entsprechenden Wartungsvertrag abgeschlossen. Die Wartungskosten sind umlagefähig und werden bei der Abrechnung als Betriebskostenposition berücksichtigt. Ausgenommen davon sind Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Wartungsarbeiten.

Durch die Ausstattung weiterer Gebäude und deren Hinzunahme in den Wartungsvertrag haben sich die Gesamtkosten von 2023 zu 2024 erhöht und belaufen sich derzeit wie folgt:

| Gebäudetyp | Kosten netto (pro Eingang) | Kosten brutto (pro Eingang) |
|-----------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Hochhäuser | 360,00 € | 428,40 € |
| Neubauten | 360,00 € - 390,00 € | 428,40 € - 464,10 € |
| Sanierter Ist-Bestand | 270,00 € | 321,30 € |

Grünfläche

GRÜNFLÄCHENPFLEGE IM PFLLEGEBEREICH DESSAUER STRASSE 12–23 / LANDRAIN 126–128

Grünflächen sind besonders pflegeintensiv und gleichzeitig Aushängeschild eines Objektes. Unsere FROHE ZUKUNFT Service GmbH sorgt mit ihren Teams dafür, dass Ihre Grünanlagen stets gepflegt und sauber sind. Anfang des Jahres 2021 kam unsere FROHE ZUKUNFT Service GmbH an ihre Grenzen, so dass wir gezwungen waren, die Grünflächenpflege des Pflegebereiches Dessauer Straße 12–23 / Landrain 126–128 auszuschreiben. Mit der Firma Wiorek fanden wir einen Geschäftspartner, der seine Arbeit seither vollumfänglich zur Zufriedenheit der Nutzer ausführt. Die Pflegearbeiten unterscheiden sich zwischen Grundpositionen, die fest vereinbart sind, und Bedarfspositionen, die auszuführen sind, wenn vor Ort die Notwendigkeit erkannt wird.

Zu den Grundpositionen der Pflegearbeiten im Jahr gehören:

- 5 x Gebrauchsrasen mähen
- 3 x Lockern der Pflanz- und Gehölzflächen sowie Gehölzschnitt und Beseitigung von Dauerunkräutern
- 1 x Gebrauchsrasen mähen inkl. Laubaufnahme
- 1 x Lockern der Pflanz- und Gehölzflächen inkl. Laubaufnahme und Beseitigung von Dauerunkräutern
- 2 x Hecke schneiden

Hinzu kommen Positionen, die in ihrem erforderlichen Bedarf variieren, aber zur Gesamtheit aller Leistungen zum Betreiben und Bewirtschaften der Grünflächen gehören. Bedarfspositionen sind z. B. die Beseitigung von Unrat/Müll, der Wegefreischnitt an Gehölzen, Rasenansaat oder das Bewässern bei auftretender Trockenheit. Die Abrechnung der Fa. Wiorek erfolgt nach vertraglich festgelegten Einheitspreisen. Erneut zum 01.04.2024 musste Fa. Wiorek einige Einheitspreise erhöhen. Gründe dafür sind gestiegene Benzin- und Technikkosten als auch gestiegene Löhne.

Mit der unterschiedlichen Preisanpassung der verschiedenen Einheitspreise hat die Firma versucht, fair und real uns gegenüber zu sein. So ist beispielsweise der Rasenschnitt eine Hauptleistung, die mit einem höheren Kostenbedarf an Benzin und Entsorgungskosten verbunden ist. Hingegen fallen die Preiserhöhungen bei Gehölzschnittarbeiten geringer aus, da hier die Entsorgungskosten geringer sind als beim Rasenschnitt und keine Benzinkosten für Gerätschaften anfallen.

Regeltausch

REGELTAUSCH DER WARM- & KALTWASSERZÄHLER 2025

Auch in diesem Jahr werden die Servicetechniker der FROHE ZUKUNFT Service GmbH durch den turnusgemäßen Austausch der Verbrauchserfassungsgeräte die Einhaltung der gesetzlichen Eichfrist sicherstellen. Notwendig ist dies, da die Eichung oder Beglaubigung nicht unbegrenzt gilt. Für die Kaltwasserzähler beträgt die Gültigkeitsdauer 6 Jahre (bei Funkzählern durch die erwünschte Harmonisierung 5 Jahre) und für die Warmwasserzähler 5 Jahre. Das bedeutet, dass spätestens mit Ablauf dieser Fristen die Wasserzähler erneut geeicht bzw. beglaubigt oder durch gültig geeichte/beglaubigte ersetzt werden müssen. Eine Übersicht über die betroffenen Liegenschaften finden Sie nachstehend.

| STRASSE | KWZ | WWZ | WÄRME |
|------------------------|-----|-----|-------|
| Paul-Suhr-Str. 56-57 | x | | x |
| Ufaer Str. 21-23 | x | x | x |
| Ufaer Str. 27 | x | x | x |
| Ufaer Str. 28-31 | x | x | x |
| Kattowitzer Str. 7-9 | x | x | x |
| Kattowitzer Str. 19-20 | x | x | x |
| Kattowitzer Str. 21-23 | x | x | x |
| Kattowitzer Str. 24-26 | x | x | x |

| STRASSE | KWZ | WWZ | WÄRME |
|--------------------------|-----|-----|-------|
| Kattowitzer Str. 27-28 | x | x | x |
| Kattowitzer Str. 29-31 | x | x | x |
| Kattowitzer Straße 32-35 | x | x | x |
| Kattowitzer Str. 36-39 | x | x | x |
| Mannheimer Str. 54-58 | x | x | x |
| Mannheimer Str. 60-66 | x | x | x |
| Züricher Str. 1-5 | x | x | x |
| Züricher Str. 15-21 | x | x | x |

| STRASSE | KWZ | WWZ | WÄRME |
|---------------------------|-----|-----|-------|
| Südstadtring 91-95 | x | x | x |
| Kirchnerstr. 16-17 | x | x | x |
| Kirchnerstr. 15-13 | x | x | x |
| Philipp-Reis-Str. 10-12 | x | | |
| Albert-Schweitzer-Str. 35 | x | | x |
| Albert-Schweitzer-Str. 37 | x | | x |
| Seebener Str. 52-58 | x | x | x |

Die Terminankündigung erfolgt rechtzeitig mittels konkretem Anschreiben.

Winterdienst

ERHÖHUNG DER WINTERDIENSTKOSTEN

durch Anhebung der Bereitschaftspauschalen zum 01.10.2022 und variierte Kosten für das Auffüllen der Streugutbehälter. In der kalten Jahreszeit sorgt die FROHE ZUKUNFT Service GmbH für den Winterdienst entlang der angrenzenden Fußwege und Anliegerflächen unserer Grundstücke.

Aus diesem Grund halten sich die Mitarbeiter in ständiger Rufbereitschaft. Für die Vorhaltung des erforderlichen Personals ist eine Bereitschaftspauschale für die Monate Dezember, Januar und Februar vertraglich vereinbart. Deshalb werden Kosten auch dann umgelegt, wenn in der kalten Jahreszeit kein Schnee fällt. Die Pauschale wurde zum 01.10.2022 aufgrund der Lohn- und Preissteigerungen erhöht und beträgt pro Monat 27.000 €.

Neben den Bereitschaftskosten kann es je nach Wetterlage zu notwendigen Einsätzen kommen. Hier fällt dann zusätzlich noch eine Pauschale je Wirtschaftseinheit pro Einsatz für die Leistungen wie Schneebeseitigung, das Abstumpfen von Glatteis oder Entfernen von Streugut an. Die Höhe der Kosten richtet sich nach der Häufigkeit der Einsätze und kann von Jahr zu Jahr variieren.

| STRASSE | Kosten 2023 in € | Kosten 2024 in € |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Coimbraer Str. 38,39 | 1.688,33 | 1.391,33 |
| Kattowitzer Str. 4 | 1.824,57 | 1.318,57 |
| Philipp-Reis-Str. 17-19 | 437,86 | 349,86 |

Kostenart - Streugut

Zum Winterdienst gehört auch die Streupflicht. Die Umlage erfolgt nur für das Geschäftsjahr, in dem die Kosten angefallen sind. Jedoch kann die Höhe variieren, da sich die Häufigkeit der Befüllung nach den Witterungsverhältnissen richtet. Wir verfügen über viele Streugutbehälter im gesamten Bestand, deren Füllstand unsere Hausmeister kontrollieren. Das Streugut war teilweise nicht mehr ausreichend vorhanden, somit mussten wir im Jahr 2024 wieder die Beschaffung von Splitt beauftragen.

| STRASSE | Kosten 2023 in € | Kosten 2024 in € |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Coimbraer Str. 38,39 | 64,61 | 50,84 |
| Kattowitzer Str. 4 | 131,80 | 50,84 |
| Philipp-Reis-Str. 17-19 | 64,60 | 25,45 |

Hausmeister

ERHÖHUNG DER HAUSMEISTERKOSTEN ZUM 01.10.2024

Unsere Hausmeister fungieren als starkes Bindeglied zwischen Nutzern und Genossenschaft.

Für die Durchführung der Hausmeisterleistungen wurde mit der FROHE ZUKUNFT Service GmbH ein Pauschalpreis ab dem 01.07.2019 vereinbart. Die bis dahin nach Stunden erfolgte Abrechnung endete damit. Die Verteilung der Hausmeisterpauschalen auf die einzelnen Wirtschaftseinheiten erfolgte anhand der durchschnittlich angefallenen Kosten aus dem Jahr 2018/2019. Das heißt, die durchschnittlich angefallenen Kosten aus dem Jahr 2018/2019 wurden ins Verhältnis zu den Gesamtkosten gesetzt. Dieser Prozentsatz wurde bei der Verteilung der neuen Pauschalen ab dem 01.07.2019 berücksichtigt.

Aufgrund stetig steigender Kosten musste der jährliche Pauschalpreis erneut von 510.000 € zum 01.10.2024 um 8 % auf 550.800 € erhöht werden.

Die tatsächlich angefallenen Betriebskosten können je nach Aufwand und durchzuführenden Leistungen für die Gebäude variieren. Im Vergleich zum Jahr 2023 ergibt sich durch die Anpassung der Hausmeisterkosten eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr, welche sich an nachfolgendem Objekt wie folgt darstellt:

| Straße | Kosten 2023 pro | | Kosten 2024 pro | |
|-----------------|-----------------|----------|-----------------|----------|
| | Gebäude | Wohnung | Gebäude | Wohnung |
| Leibnizstr. 1-3 | 2.532,43 € | 105,52 € | 2.583,08 € | 107,63 € |

Hausreinigung

ANPASSUNG DER PREISE ZUM 01.01.2024

Mit der Durchführung der Hausreinigung des gesamten Wohnungsbestandes ist seit mehreren Jahren die FROHE ZUKUNFT Service GmbH beauftragt. Folgende Leistungen sind vertraglich geregelt:

| Leistung | Turnus |
|--|---------------------|
| Kehren Eingangsbereiche und Zuwege | 1 x wöchentlich |
| Kehren und Feuchtwischen des Treppenhauses | 1 x wöchentlich |
| Reinigung Treppengeländer | 1 x monatlich |
| Feuchtwischen der Fensterbretter | 1 x monatlich |
| Beseitigung von Spinnenweben | 1 x monatlich |
| Kehren der Kellergänge (ohne Fahrrad- und Trockenraum) | 1 x monatlich |
| Kehren der Hinterausgänge + Podeste und Treppen | 1 x monatlich |
| Reinigung der Haustüren (Vorder- und Hintereingang) | 1 x monatlich |
| Feuchtwischen der Briefkastenanlage | 1 x monatlich |
| Glasreinigung Treppenhaufenster und Haustüren | 1 x vierteljährlich |
| Reinigung Dachboden | 2 x jährlich |



Bedingt durch gestiegene Personal- und Materialkosten war die bereits in der letzten Ausgabe angekündigte Preisanpassung der vereinbarten Pauschalen zum 01.01.2024 unumgänglich.

Anhand von vier Wirtschaftseinheiten verdeutlichen wir die Preisentwicklung. Im Vergleich zum Betriebskostenspiegel mit der Datenerhebung des Jahres 2022 ist jedoch zu erkennen, dass trotz der notwendigen Preisanpassungen unsere FROHE ZUKUNFT Service GmbH ein sehr gutes Preisniveau anbieten kann:

| Hausreinigungspauschale in ihrer Entwicklung | | | | | | | | | |
|--|----------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------|--|
| | Anzahl der Wohnungen | Nutzfläche in m ² | mtl. Kosten ab 01.01.2020 in € | mtl. Kosten ab 01.01.2022 in € | mtl. Kosten ab 01.10.2022 in € | mtl. Kosten ab 01.01.2024 in € | mtl. Kosten/ m ² | BK-Spiegel 2023 | |
| Minsker Str. 5-8 | 48 | 2.363,20 | 231,48 | 269,00 | 312,00 | 370,80 | 0,16 | 0,20 | |
| Brüsseler Str. 6-2 | 30 | 1.791,90 | 202,47 | 235,00 | 273,00 | 325,86 | 0,18 | 0,20 | |
| Saturnstr. 18-24 | 60 | 2.713,20 | 269,96 | 313,00 | 364,00 | 434,48 | 0,16 | 0,20 | |
| Am Heidenrand 27, 29, 31 | 34 | 3.323,20 | 357,56 | 415,00 | 438,00 | 529,28 | 0,16 | 0,20 | |

