

Wohnen in der
Genossenschaft

pbg

INFORMATIONEN UND TIPPS

Betriebskosten- abrechnung 2025



Vorwort

Betriebskosten gewinnen zunehmend an Bedeutung. Preisveränderungen, z. B. bei den Ver- und Entsorgern, und neue gesetzliche Regelungen beeinflussen Ihre und unsere Kosten.

Auch in den Medien wird die „zweite Miete“ immer wieder diskutiert. Umso wichtiger ist es, genau zu wissen, was Sie eigentlich jeden Monat zahlen und wo es Möglichkeiten zum Sparen gibt.

Wir hoffen, dass Ihnen diese Broschüre das Verständnis der alljährlichen Betriebskostenabrechnung erleichtert und die wichtigsten Fragen, beantwortet werden.

- Was sind Betriebskosten?
- Wie werden die Kosten verteilt?
- Welche Betriebskostenarten gibt es?

Anregungen und Verbesserungsvorschläge für zukünftige Neuauflagen nehmen wir jederzeit gerne entgegen.

HINWEIS

Ihre Betriebskostenabrechnung im Mitgliederportal

Wir haben das Mitgliederportal der pbg für Sie weiterentwickelt. Es gibt ab sofort viele weitere nützliche Anwendungen. Neben den monatlichen Verbräuchen für Heizung und Warmwasser und der Ansicht Ihrer Vertragsdaten können Sie nun auch Meldungen über das Portal abgeben und Schäden melden. Weiterhin können Sie Anträge für Hundehaltung stellen, eine Namensänderung melden oder einen neuen Mitbewohner anmelden. Auch Ihre Bankverbindung können Sie bequem direkt im Portal ändern und ein Sepa-Mandat erteilen. → Die jährliche Betriebskostenabrechnung wird Ihnen im Portal zur Verfügung gestellt!

Unter unserer Webseite www.pbg-potsdam.de finden Sie den Link zu unserem Mitgliederportal, sowie eine Schritt-für-Schritt-Anleitung zur Anmeldung.

Für den Zugang und zum Schutz Ihrer vertraulichen Daten benötigen Sie einen persönlichen Registrierungscode, den Sie per E-Mail oder telefonisch anfordern können: mitgliederportal@pbg-potsdam / (0331) 888 32 – 56

Wir freuen uns Sie demnächst in unserem Portal begrüßen zu dürfen!

Inhalt

- | | | |
|----|---|-------|
| 1. | Was sind Betriebskosten | S. 4 |
| 2. | Wie werden die Kosten verteilt? | S. 5 |
| 3. | Welche Betriebskostenarten gibt es? | S. 6 |
| 4. | Weitere häufige Fragen zur Betriebskostenabrechnung | S. 12 |

1. Was sind Betriebskosten?

Laut § 1 der Betriebskostenverordnung sind Betriebskosten solche Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend am Grundstück entstehen. Dabei spielt es keine Rolle, ob diese Kosten periodisch (z. B. jedes Vierteljahr) oder aperiodisch (z.B. im ersten Halbjahr zweimal und im zweiten Halbjahr viermal) entstehen.

Dabei unterscheidet man zwischen warmen (Heiz- und Warmwasserkosten) und kalten Betriebskosten. Zu den nicht umlagefähigen Kosten, also den Kosten, die dem Eigentümer auch laufend entstehen, durch ihren „einmaligen Charakter“ aber nicht umlagefähig sind, zählen u. a.:

- Verwaltungskosten,
- Kapitalkosten,
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind wir verpflichtet, Ihnen die jährliche Abrechnung spätestens bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes zuzustellen.

Dabei muss Ihre Betriebskostenabrechnung folgende Mindestangaben enthalten:

- Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- Angabe des Verteilschlüssels,
- Berechnung Ihres Kostenanteils,
- Abzug Ihrer Vorauszahlungen.

Wir dürfen Vorauszahlungen in angemessener Höhe auf die entstehenden Betriebskosten vereinbaren. Dies ermöglicht uns die Zahlung der laufenden Kosten und vermeidet hohe Nachzahlungen.

Die pbg darf die Vorauszahlungen für künftige Zeiträume ohne Ihre vorherige Zustimmung anpassen. Gründe hierfür können beispielsweise ein Mehrverbrauch im Vorjahr oder Preiserhöhungen bzw. Tarifänderungen der Versorgungsbetriebe sein. Die Anpassung der Vorauszahlungen erfolgt in der Regel direkt mit der jährlichen Abrechnung. Die in der Abrechnung enthaltenen Kosten und bereits feststehende höhere Preise oder Gebühren dienen als Grundlage für diese Anpassungen.

2. Wie werden die Kosten verteilt?

Alle anfallenden Betriebskosten werden grundsätzlich, wie im Dauernutzungsvertrag/ Mietvertrag geregelt, auf Basis der Wohnfläche des jeweiligen Haushalts verteilt, soweit nicht durch Geräte zur Verbrauchserfassung (z.B. Wasserzähler, Heizkostenverteiler) eine individuelle Berechnung ermöglicht wurde oder andere Verteilungsmaßstäbe gesetzlich geregelt sind.

Die Berechnung und Verteilung der warmen Betriebskosten sind in der Heizkostenverordnung vorgeschrieben. Warme Betriebskosten sind die Kosten für Heizung und Warmwassererwärmung – der Wasserverbrauch selbst zählt nicht dazu.

So sehen § 7 und 8 der Heizkostenverordnung vor, dass entsprechend der Gebäudesubstanz der pbg-Bauten 70 % der Heizkosten nach Verbrauch und 30 % nach Heizfläche umgelegt werden.

Die Verteilung der Kosten für die Wassererwärmung erfolgt nach dem gleichen Umlageprinzip wie für die Heizkosten (70:30). Der persönliche Verbrauch wird mit Hilfe des Warmwasserzählers in der Wohnung festgestellt.

3. Welche Betriebskostenarten gibt es?

Trink- und Schmutzwasser

Die von der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) gelieferte Wassermenge, multipliziert mit dem geltenden Tarifpreis ergibt die Kosten für den Wasserverbrauch. Zusätzlich wird ein Grundpreis fällig, welcher jährlich je Hausanschluss auf der Basis der Wasserzählergröße ermittelt wird.

Die Stadtverordnetenversammlung hat Ende 2024 eine Erhöhung der Trinkwasserkosten ab dem 01.01.2025 von 2,25 Euro pro m³ auf 2,44 Euro pro m³ beschlossen.

In diesem Zuge wurde auch der Abwasserpreis erhöht. Dieser beträgt seit dem 01.01.2025 4,74 Euro pro m³ (davor 4,08 Euro pro m³). Auch hier wird eine Grundgebühr berechnet. Das Abwasser ist nicht mehrwertsteuerpflichtig. Für das Abwasser wird in der Regel genau die Menge in Rechnung gestellt, die für die Wasserversorgung geliefert wurde.

Durchschnittlich steigen die Wasserkosten um ca. 11 %.

Die berechneten Gesamtkosten für Wasser und Abwasser werden entsprechend der abgelesenen Wohnungswasserzähler zu 100 % verbrauchsgenau auf alle Mieter des Hauses verteilt. Bei der verbrauchsabhängigen Abrechnung fallen zusätzlich Servicegebühren für die Eichung, Ablesung und Abrechnung an.

Tipps und Tricks zum Thema Wasser

- Kontrollieren Sie stets Ihre Armaturen, Wasserhähne und WC-Kästen auf undichte Stellen. Defekte „Zapfstellen“ sollten Sie sofort dem Hausmeister oder dem Verwalter melden, da es dadurch zu einem unkontrollierten Mehrverbrauch kommen kann. Auch nur leicht tropfende Wasserhähne sollten sofort repariert werden.
- Duschen statt baden: Für ein Vollbad benötigen Sie ca. 140 Liter, für ein Duschbad dagegen nur 30 – 50 Liter.
- Stellen Sie während des Einseifens die Dusche ab.
- Reinigen Sie Obst und Gemüse in einer Schüssel.
- Benutzen Sie beim Zähneputzen einen Becher, anstatt sich unter fließendem Wasser die Zähne zu putzen. Dadurch können Sie bis zu 25 Liter Wasser am Tag sparen.
- Geschirrspüler und Waschmaschinen sollten immer optimal gefüllt werden, da es sonst zu einem deutlichen Mehrverbrauch kommen kann.

Regenwasser

Auch die abgerechneten Kosten des Regenwassers basieren auf der Gebührenermittlung der Landeshauptstadt Potsdam. Entscheidend sind die Flächen (z. B. Dächer, Wege, Stellplätze), von denen das Regenwasser mittelbar oder unmittelbar in die Kanalisation eingeleitet wird. Die Kosten pro m² wurden ab dem 01.01.2025 von 1,23 Euro auf 1,36 Euro angehoben.

Heizung und Warmwasser

Die sogenannten „warmen Betriebskosten“ setzen sich aus mehreren Bestandteilen zusammen. Den größten Anteil der Wärmeversorgung stellen die Kosten der Fernwärmelieferung dar. Die Summe der Fernwärmekosten setzt sich wiederum aus den Grundkosten, den Verbrauchskosten und dem Messpreis des Versorgers zusammen. So berechnet die EWP für 2025 einen Grundpreis in Höhe von 39,473 Euro (Vorjahr: 38,701 Euro) netto je kW Anschlussleistung, auch Anschlusswert genannt, an der jeweiligen Anschlussstelle.

Die Verbrauchskosten ergeben sich aus der gelieferten Wärmemenge (Megawattstunde) multipliziert mit dem vertraglich vereinbarten Arbeitspreis. Der Arbeitspreis ist im Vergleich zu 2024 im Jahr 2025 von 122,184 Euro auf 92,022 Euro netto je MWh deutlich gesunken.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) regelt die Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂-Kosten), die für Fernwärme anfallen zwischen Vermieter und Mieter. Die Berechnung und Aufteilung dieser Kosten erfolgt im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

Zur Wärmeversorgung gehören zudem die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, der Überwachung und Pflege der Hausanschlussstation, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und ihrer Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft. Zudem zählen zu den Betriebskosten die Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Untersuchung des Warmwassers auf Legionellen, die Kosten der Anmietung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung (elektronische Heizkostenverteiler) sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung durch den Wärmemessdienst (Servicegebühren).

Tipps und Tricks zum Thema Heizung

- In Zimmern, die wenig genutzt werden, muss die Heizung nicht auf vollen Touren laufen. Jedes Grad Temperatur weniger kann bis zu 6 % Heizkosten einsparen.
- Werden Räume unterschiedlich stark geheizt, sollten Sie die Innentüren geschlossen halten.
- Stoßlüften statt Dauerlüften: Mindestens zweimal täglich die Fenster ganz öffnen und etwa fünf bis zehn Minuten lüften.
- Damit in kalten Nächten keine Wärme nach draußen gelangt, sollten Rollos, Vorhänge und Jalousien nachts geschlossen bleiben.
- Heizungen sollten nicht mit schweren Möbeln zugestellt werden. Auch dicke Gardinen oder Vorhänge verhindern, dass die warme Luft ausströmen kann.

Grundsteuer

Zu den laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks gehört nach § 2 Nr. 1 BetrKV namentlich die Grundsteuer. Diese wird von der Landeshauptstadt Potsdam erhoben. Am 01.01.2025 ist die Grundsteuerreform in Kraft getreten und ersetzt die bisherigen Einheitswerte durch neue, marktnähere Grundsteuerwerte, um die Besteuerung gerechter zu gestalten. Durchschnittlich sind die Kosten pro Liegenschaft um ca. 27 % gesunken.

Versicherungen

Hierbei handelt es sich um eine kombinierte Haftpflicht- und Gebäudeversicherung, die gemäß § 2 Nr. 13 BetrKV zu den umlagefähigen Betriebskosten zählt. Versichert sind Schäden, die durch Feuer, Hagel, Sturm, Glas, Vandalismus und Leitungswasser entstanden und nicht durch Ihre private Hausratsversicherung abgesichert sind. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise für den gesamten pbg-Bestand um moderate 2 % gestiegen.

Straßenreinigung

Die Straßenreinigungsgebühren werden durch die Landeshauptstadt Potsdam entsprechend der Gebührensatzung vom 22.11.2023 erhoben. Sie haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert. Die Reinigungspflicht der Stadt umfasst die maschinelle Straßenreinigung sowie den Winterdienst auf den Fahrbahnen. Die Gebühren berechnen sich aus der Länge der Grundstücksseite an der zu reinigenden Fahrbahnstrecke.

Hausreinigung

Die Reinigung der Häuser erfolgt – so weit nicht von den Bewohnern selbst durchgeführt – durch verschiedene Dienstleistungsunternehmen, mit denen die pbg Verträge abgestimmt hat und bei denen nach einem festen Leistungskatalog gearbeitet wird. Umgelegt werden nur die Kosten für die regelmäßigen Reinigungen. Außerordentliche, durch Bau- oder Modernisierungsarbeiten entstehende Kosten werden ebenso wenig auf die Mieter umgelegt, wie z. B. die Entfernung von Graffiti.

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Bodenräume und Waschküchen.

Müllbeseitigung

Auch die Müllbeseitigungsgebühr ergibt sich aus der Satzung der Landeshauptstadt Potsdam und beinhaltet eine personenabhängige Grundgebühr und entsprechend der Müllbehältergröße eine Containergebühr. Die personenabhängige Grundgebühr ist 2025 von 25,46 Euro auf 31,93 Euro pro Person gestiegen. Die Kosten für eine 1.100-Liter-Tonne Restmüll wurden 2025 von 3.465,54 Euro auf 3.458,11 Euro gesenkt (bei einem Leerungsrhythmus von 2 x wöchentlich). Die Kosten für eine 120-Liter-Tonne Bioabfall haben sich 2025 von 136,95 Euro auf 139,16 Euro erhöht.

Weiterhin fallen noch Aufwendungen für die Bereitstellung und das Zurückstellen der Mülltonnen (Behälterservice) an. Diese Dienstleistung übernimmt die STEP im Auftrag der pbg. Die Preise für den Behälterservice sind im Vergleich zum Vorjahr um ca. 37 % deutlich gestiegen.

Tipps und Tricks zum Thema Abfallbeseitigung

- Im Vergleich zur Entsorgung aller Abfälle über die Restmülltonne können Sie bei konsequenter Abfalltrennung eine Menge Geld sparen. Denn: Die Entsorgung von ungetrenntem Hausmüll ist teurer als die von Biomüll und Recyclingstoffen.
- So entstehen z. B. für die Entsorgung von Verpackungen aus Plastik, Blech oder Verbundstoffen (gelbe Tonne) keine zusätzlichen Kosten. Altglascontainer sind ebenfalls gratis.
- Sperrmüllabholungen sind für Privathaushalte auch mehrmals im Jahr kostenfrei möglich, da die Abholung in den Abfallgrundgebühren bereits enthalten ist.
- Sperrmüll kann im Internet unter www.swp-potsdam.de/de/entsorgung/sperrmüllabholung, per Telefon 0331 / 661-7166 oder per Mail: sperrmuellauftraege@step-potsdam.de kostenfrei angemeldet werden.

Beleuchtung

Die Kosten der Beleuchtung umfassen alle Stromkosten, die für die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Hauseingangsbereiche, Flure, Treppen und Keller angefallen sind. In den Kosten sind auch die Stromkosten für die Beleuchtung der Zuwege, sofern die Leuchten auf dem genossenschaftlichen Grundstück stehen, enthalten. Die Energie und Wasser Potsdam GmbH berechnete für 2025 31,978 Cent (einschließlich 19 % MwSt.) pro verbrauchter kWh. Der Preis ist im Vergleich zu 2024 um 7,60 Cent gesunken.

Aufzugskosten

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, des Notrufsystems, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, der Überwachung und der Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und ihrer Betriebssicherheit durch den TÜV einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage. Nicht in die Betriebskostenabrechnung fließen die Instandhaltungs- und Reparaturkosten ein.

Schornsteinreinigung

Der Abrechnungsbetrag basiert auf den Gebührenbescheiden des Bezirksschornsteinfegermeisters gemäß der gültigen Kehr- und Überprüfungsordnung des Landes Brandenburg. Die Kehrhäufigkeit bzw. den Turnus der Überprüfung der Abgasschornsteine, Abgasleitungen und Abgaswege von Gasfeuerstätten regeln die §§ 1 und 2 der genannten Verordnung.

Winterdienst

Unter Winterdienst versteht man die Erfüllung der Verpflichtung zur Erhaltung der Verkehrssicherheit auf Straßen und Gehwegen, wobei unterschieden werden muss, um welche Flächen es geht. In dieser Betriebskostenposition verbirgt sich der Teil, für den der Grundstückseigentümer laut Satzung der Landeshauptstadt Potsdam zuständig ist. Denn dort, wo kein städtischer Winterdienst erfolgt, sind die Anlieger für das Reinigen der Gehwege, die Schneeräumung und das Streuen bei Glätte verantwortlich. In den Wohngebieten der pbg sind dafür verschiedene Firmen (z. B. STEP, Krugenberg) im Zeitraum von Oktober bis März vertraglich gebunden.

Hauswartleistungen

Die Aufgaben der Hauswarte umfassen beispielsweise die Überwachung der Funktionsfähigkeit von Haustüren und Müllboxen, die Ablesung der Hauptzählerstände, die Reinigung der Keller und die Kontrolle von technischen Anlagen. Gemäß der Betriebskostenverordnung wurden in der Betriebskostenabrechnung die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten abgezogen.

Gartenpflege

Die Außenanlagenpflege wird, soweit nicht durch Genossenschaftsmitglieder erledigt, von spezialisierten Firmen durchgeführt. Die Aufgaben beinhalten die Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, das Beschneiden von Bäumen, die Pflege von Kinderspielflächen sowie die Pflege von Zufahrten, Zugängen und Plätzen.

Rauchwarnmelder

Einmal jährlich erfolgt die vorgeschriebene und umlagefähige (Fern-) Wartung durch die Firma kalo. Die Umlage der Kosten erfolgt auf Basis der Wohnfläche, dem mietvertraglich vereinbarten Verteilungsschlüssel.

Sonstige Betriebskosten

In diesem Kostenpunkt sind alle bisher nicht genannten, laufend anfallenden Kosten der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (z. B. Dachrinnenreinigung, Prüfung der Elektroleitungen) enthalten.

Im Bereich des Brand- und Gebäudeschutzes sind jährlich mehrere Wartungen der Betriebssicherheit und -fähigkeit notwendig. Neben Entrauchungs-, Alarm-, Blitzschutz- oder Brandmeldeanlagen werden auch Feuerlöscher und Steigleitungen durch Fachfirmen oder den TÜV überprüft.

4. Weitere häufige Fragen zur Betriebskostenabrechnung!

Warum hat die Landeshauptstadt Potsdam die Wassergebühren erhöht und wird es 2026 weitere Erhöhungen geben?

Die Landeshauptstadt Potsdam hat die Wasser- und Abwassergebühren für 2025 um 11,30 % erhöht, da die Energie und Wasser Potsdam (EWP) gestiegene Kosten für Energie, Personal und Betriebsmittel geltend gemacht hat. Zudem sind hohe Investitionen in die Modernisierung des veralteten Leitungsnetzes und der Anlagen notwendig, um die Infrastruktur zu sichern. Aufgrund dieser Faktoren hat die Stadtverordnetenversammlung eine entsprechende Erhöhung der Gebühren beschlossen.

Für die Jahre 2026 und 2027 werden die Preise für Trink- und Abwasser weiter steigen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die neue Satzung für die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für die Jahre 2026 und 2027 im März 2026 mit großer Mehrheit rückwirkend zum 01.01.2026 beschlossen.

Die Gebühren für Trinkwasser für 2026 und 2027 werden gegenüber dem Jahr 2025 dann 2,76 Euro pro m³ statt bisher 2,44 Euro pro m³ betragen. Die Grundgebühren werden erstmals seit 1998 angepasst, differenziert nach den Wasserzählergrößen.

Die Abwassergebühren steigen für 2026 und 2027 von 4,74 Euro pro m³ auf 5,60 Euro pro m³. Auch hier steigen die Grundgebühren erstmals wieder seit dem Jahr 2003.

Für einen durchschnittlichen Drei-Personen-Haushalt ergeben sich damit jährliche Mehrkosten von rund 190 Euro.

Wie verändern sich die Strom- und Fernwärmepreise im Jahr 2026?

Der Strompreis für die Genossenschaft wird von 31,978 Cent brutto pro kWh auf 30,070 Cent brutto sinken. Der Fernwärmearbeitspreis wird sich im Vergleich zu 2025 nicht ändern.

Wie werden die Hausmeisterkosten ermittelt?

In den Stadtteilen arbeiten fünf Hausmeister, die bei der pbg angestellt sind. Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören Löhne und Sozialleistungen sowie die Reinigung der Arbeitskleidung. Kosten für Werkzeuge, Materialien und Fahrzeuge sind nicht umlagefähig. Ein Erfassungsprogramm dokumentiert täglich die Tätigkeiten der Hausmeister, unterschieden in umlagefähige Arbeiten (z. B. Reinigungsleistungen, Verkehrssicherungspflichten, Kontrollgänge) und nicht umlagefähige Arbeiten (Kleinstreparaturen, Verwaltungstätigkeiten). Basierend auf dieser Auswertung werden die umlagefähigen Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt.

Was gibt es Neues im Bereich Gartenpflege/Winterdienst?

Zum 01.04.2025 wurden die Gartenpflegeleistungen für einen Großteil unseres Bestandes vertraglich neu geregelt. Ziel war es, flächendeckend einheitlich Gartenpflegeleistungen, Gehwegreinigung und Winterdienst an einen Dienstleister zu vergeben, damit die Arbeiten durchgängig und reibungslos sichergestellt sind. Die Verträge wurden insgesamt flexibler, effizienter und bedarfsgerechter gestaltet. Die Preise sind im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2024 deutlich gestiegen.

Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG

An der Alten Zauche 2
14478 Potsdam

Telefon: 0331/88832-0

www.pbg-potsdam.de

Stand: Mai 2026