



OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868 - 0
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 0047511

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz

Linz,

23.05.2025

10661 01200 1

Frau
Silvia Grabenstein
Im Heestern 8
31234 EDEMISSEN
DEUTSCHLAND

J a h r e s a b r e c h n u n g 2024

Sehr geehrte Frau Grabenstein!

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen legen wir hiermit Rechnung über das Kalenderjahr 2024.

Bei Fragen zur Abrechnung wenden Sie sich bitte an umseitig angeführten Sachbearbeiter.

Jahresabrechnung 2024 Forderung € 117,94

Obige Nachforderung wird bei der übernächsten Monatsvorschreibung (ausgehend vom Abrechnungsdatum) verrechnet. Wir ersuchen Sie um entsprechende Einzahlung.

Freundliche Grüße

OÖ Wohnbau Gesellschaft f.d.
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH



OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 004751g

Objekt: 10661 - 4600 Wels, Stifterstraße 7

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sollten Sie Fragen zur Betriebskostenabrechnung 2024 haben, wenden Sie sich bitte an die zuständige Mitarbeiterin bzw. den zuständigen Mitarbeiter. Fragen an die Buchhaltung (Kontobewegungen am Bestandnehmerkonto, Verrechnung des Abrechnungsergebnisses, Auskünfte zu einzelnen Rechnungen, ...) beantwortet für Sie:

Frau Evelyn Schütz (Buchhaltung)

Tel.: 0732/700 868 - 371 - eMail: evelyn.schuetz@ooewohnbau.at

Bei Fragen an die Immobilienverwaltung (Umfang bestehender Wartungsverträge, Umfang von Aufträgen für die Hausreinigung und die Pflege der Außenanlage, Instandhaltungsarbeiten, ...) steht Ihnen

Herr Manfred Schönhuber (Immobilienverwaltung)

Tel.: 0732/700 868 - 933 - eMail: manfred.schoenhuber@ooewohnbau.at

zur Verfügung. Nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung können Sie in die Belege Einsicht nehmen. Melden Sie sich unmittelbar vor ihrem Termin bitte in unserem Kundencenter im Erdgeschoß des Blumautower an. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass unangemeldete Termine nur bei Verfügbarkeit der zuständigen Mitarbeiter wahrgenommen werden können.

Auf Seite 2 beginnt die Aufstellung bzw. Zusammenfassung der Betriebskostenabrechnung. Zum einen finden Sie die gesamte Übersicht der einzelnen Abrechnungsblöcke, zum anderen sind die Aufteilungskennzeichen für das ganze Objekt und die auf Ihr Bestandsobjekt entfallenden Aufteilungsschlüssel angegeben. Auf den Folgeseiten finden Sie eine Aufstellung der Kosten und der Erträge (Vorschreibungsbeträge und eventuelle sonstige Erträge), getrennt nach Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungsblöcken. In den einzelnen Blöcken erfolgt eine Saldierung der tatsächlich angefallenen Kosten für das Jahr 2024 mit den vorgeschriebenen Beträgen 2024, unabhängig davon, ob die Zahlung geleistet wurde oder nicht. Überzahlungen bzw. Minderzahlungen bei der monatlichen Vorschreibung scheinen auf Ihrem Bestandnehmerkonto als Guthaben bzw. Rückstand auf.

Das Guthaben bzw. die Nachforderung wird auf Ihr Bestandnehmerkonto gebucht (Über- bzw. Minderzahlungen saldieren sich hier) und entsprechend der Angaben auf der ersten Seite verrechnet.

Leisten Sie Zahlungen bitte ausschließlich auf folgendes Konto:

IBAN: AT842032000000035049 / BIC ASPKAT2LXXX

Weiters weisen wir auf die Vorteile eines SEPA Lastschriftmandats hin:

- Automatische Berücksichtigung eines Guthabens aus der Abrechnung
- Automatischer Einzug einer Nachforderung
- Richtiger Einzug bei Änderung der Vorschreibung

**OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH**Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868 - 0
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 0047511

Linz, 23.05.2025

Frau
Silvia Grabenstein
Im Heestern 8
31234 EDEMISSEN
DEUTSCHLANDBN-Nummer 10661 01200 1
Bestandsart Wohnung / 120 - W 116
Typus Eigentümer
UID-Nr. ATU60688134
Rech.Nr. 10661-01200-2025-0001**J a h r e s a b r e c h n u n g**

für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Objekt: 4600 Wels, Stifterstraße 7

im Auftrag der Eigentümer der Liegenschaft

Gesamtübersicht:

Betriebskosten - Nachforderung	59,61
Heizkosten - Nachforderung	58,33
Gesamt-Rückstand	117,94

Übersicht Aufteilungskennzeichen:

				Gesamt	Ihr Anteil
002	Nutzwert	in Anteilen		99.056,000	746,000
013	HB-DW			1,000	0,000
004	erm. Kostenanteil			73,73000	0,00000
900	indiv. Aufteilung	in m2			
001	Nutzfläche			8.195,98	58,41
WO	Nutzwert			99.056,000	746,000
WO	Nutzwert			99.056,000	746,000



OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Rücklage

4600 Wels, Stifterstraße 7

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Stand per 01.01.2024 - Guthaben -397.909,70

	Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Kosten:				
Allgem. Instandhaltung	13.786,63	10,00%	002	103,83
Versicherungsfälle 10%	3.690,81	10,00%	002	27,80
Bankspesen, Kest	2.250,17	0,00%	002	16,95

Summe Kosten netto	19.727,61			148,58
--------------------	-----------	--	--	--------

Umsatzsteuer:	+UStaufwand f. alle	0,00	002	0,00
	+UStaufwand f. Wohnungen	1.747,74	WO	13,16
	+UStaufwand f. Garagen	0,00	GA	0,00
	+UStaufwand f. Lokale	0,00	LO	0,00

Summe Kosten brutto	21.475,35			161,74
---------------------	-----------	--	--	--------

Erträge:	Sonstige Einnahmen	
	Sonstige Erträge 10%	-4.978,50
	Sonstige Erträge 20%	-2.358,33
	Habenzinsen	-6.540,24
	Vorschreibung	
	Vorschreibung	-104.253,48
	Summe Erträge	-118.130,55

Stand per 31.12.2024 - Guthaben -494.564,90

Beiträge zur Rücklage	104.253,48	
davon Ihr Anteil		785,16
abzügl. bereits vorgeschrieben		-785,16

Vermögen der Hausgemeinschaft per 31.12.2024:

- Girokonto: € 116.370,74

Entgelt rückstände per 31.12.2024: € 3.072,15 / Entgeltvorauszahlungen per 31.12.2024: € 4.230,75



OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

**** Vorsteuerabzug ** (nachrichtlich)**

	Gesamt	Auft.Kz	Ihr Anteil
4600 Wels, Stifterstraße 7			
USt 10% für Betriebskosten			156,43
USt 10% für Heizkosten			2,23
USt 20% für Heizkosten			116,92
USt 10% für Rücklage	1.747,74	WO	13,16
USt 10% für Rücklage Waschküche	30,66	WO	0,23
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-258,51
USt-Saldo aus Jahresabrechnung			30,46



Bei Rückfragen

kontaktieren Sie bitte:

ista Österreich GmbH | Leopold-Böhm-Straße 12 | 1030 Wien

Grabenstein Silvia
Stifterstraße 7/2/120
4600 Wels



ista Österreich GmbH
Büro Linz
Tel.: 050 230 230-100
Fax.: 050 230 230-9100
kundencenter@ista.at
www.ista.at

ista Österreich GmbH
Sitz der Gesellschaft: Wien
Firmenbuchnummer:
FN115047m
Handelsgericht Wien
DVR-Nr.: 0447650
UID-Nr.: ATU57859357

Seite

1 von 4

Einzelabrechnung

1. Ihre Daten

➔ Liegenschaftsnummer

Nutzernummer

Liegenschaftsnummer alt

Nutzernummer alt

Liegenschaftsadresse

43-460-0553

0118

O/68/0553/00

1170

Stifterstr. 7

4600 Wels

Bestandnehmernummer Hausverwaltung

10661012001

Abrechnungsdatum

13.03.2025

Abrechnungszeitraum

01.01.2024 – 31.12.2024

Nutzungszeitraum

01.01.2024 – 31.12.2024

Versorgbare Nutzfläche

58,41 m²

Bei Rückfragen zu Ihrer
Abrechnung helfen diese
Angaben zur schnellen
Identifizierung Ihres
Nutzungsobjektes weiter.

Ihre Abrechnung

Ihre Gesamtkosten Heizung

583,95 €

Ihre Gesamtkosten Allgemeine Kosten

0,67 €

Ihre Gesamtkosten

584,62 €

Die Verrechnung erfolgt ausschließlich über Ihre Hausverwaltung

2. Ihre Ables- und Verbrauchswerte

Gemäß Ablesung vom 12.03.2025

Raum	Gerätenummer bzw. Seriennummer	Skala	Anfangs- stand	End- stand	Verbrauch	Bemerkung
Bad	30760	9,00	0,00	4,44	4,44	Hochrechnung
Küc	19593	14,00	0,00	4,44	4,44	Hochrechnung
Woz	27549	35,00	0,00	4,44	4,44	Hochrechnung
Szi	19485	22,00	0,00	4,44	4,44	Hochrechnung
Summe Heizung					17,76	

	Datum	Kalendertage	Heizgradtage
Abrechnungszeitraum:	01.01.2024 - 31.12.2024	366	2.758,20
Nutzungszeitraum:	01.01.2024 - 31.12.2024	366	2.758,20

Durchschnittsverbrauch	Liegenschaft	Nutzeinheit	Abweichung vom Durchschnittsverbrauch
Heizung	0,3313	0,3040	-8,24% in VE/m²



Einzelabrechnung - Ihre Daten

Liegenschaftsnummer	43-460-0553
Nutzernummer	0118
Bestandnehmernummer Hausverwaltung	10661012001
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 – 31.12.2024
Nutzungszeitraum	01.01.2024 – 31.12.2024

ista Österreich GmbH
Büro Linz
Tel.: 050 230 230-100
Fax.: 050 230 230-9100
kundencenter@ista.at
www.ista.at

Seite

2 von 4

Verbrauchsentwicklung	2023	2024	Abweichung vom Vorjahresverbrauch
Heizung (Verbrauch/HGT)	0,01	0,01	0,00% in VE
Heizgradtage	2.885,40	2.758,20	-4,41% in VE
Heizung	17,58	17,76	+1,02% in VE

3. Gesamtkostenaufstellung der Versorgungsanlage

Kostenart	Teilbetrag	Gesamtbetrag
Energiekosten		
Heizung Energiekosten	805,15 MWh	60.742,37 €
➔ Summe		60.742,37 €
Sonstige Kosten des Betriebes		
Heizung		
Heizung Grundpreis	14.941,72 €	
Abrechnungskosten	4.016,82 €	
Sonstige Spesen	-796,32 €	
➔ Summe		18.162,22 €
Direktkosten (nur für Verursacher)		
Zweitbesuch Zone 3	563,84 €	
Technische Hochrechnung	124,96 €	
Abnehmerwechsel	107,52 €	
➔ Summe		796,32 €
Gesamtsumme der Liegenschaft		79.700,91 €

4. Aufteilung der Energiekosten

Kostenart	Prozent	Betrag	Gesamtbetrag
Energiekosten Heizung Feste Kosten	30 % von	60.742,37 € =	18.222,71 €
Energiekosten Heizung Verbrauchskosten	70 % von	60.742,37 € =	42.519,66 €

➔ Ermittlung Preis je Einheit und Ihres Kostenanteils

Kostenart	Gesamtbetrag der Liegenschaft	: Gesamt-einheiten	Einheit	Kosten pro Einheit	Ihr Anteil/ Einheit	Ihr Kosten-anteil
Energiekosten Heizung Feste Kosten	18.222,71 €:	8.196,58 m ²	=	2,2232089 €/m ²	x 58,41 m ²	= 129,86 €
Energiekosten Heizung Verbrauchskosten	42.519,66 €:	2.715,20 VE	=	15,6598457 €/VE	x 17,76 VE	= 278,06 €
Heizung Sonstige Kosten	18.162,22 €:	8.196,58 m ²	=	2,2158291 €/m ²	x 58,41 m ²	= 129,43 €
Zweitbesuch Zone 3	563,84 €:	16,00 Anteil	=	35,2400000 €/Ant	x 1,00 Ant	= 35,24 €
Technische Hochrechnung	124,96 €:	11,00 Anteil	=	11,3600000 €/Ant	x 1,00 Ant	= 11,36 €
➔ Ihr Kostenanteil Heizung						583,95 €
Allgemeine Kosten Wasc						0,67 €
➔ Ihr Kostenanteil Allgemeine Kosten						0,67 €



Einzelabrechnung - Ihre Daten	
Liegenschaftsnummer	43-460-0553
Nutzernummer	0118
Bestandnehmernummer Hausverwaltung	10661012001
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 – 31.12.2024
Nutzungszeitraum	01.01.2024 – 31.12.2024

ista Österreich GmbH
Büro Linz
Tel.: 050 230 230-100
Fax.: 050 230 230-9100
kundencenter@ista.at
www.ista.at

Erläuterungen zur Kostenabrechnung

Abrechnungsgrundlage

Die Abrechnung der Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten wird nach den Bestimmungen des Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) erstellt. Grundlage für die zusätzliche Abrechnung von Betriebskosten (Hausnebenkosten) wie z.B. Kaltwasser sind die aktuell gültigen Wohnrechtsmaterien MRG, WEG und WGG bzw. die vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Nutzer.

Aufstellung der Gesamtkosten der Versorgungsanlage

Dieser Bereich umfasst die Gesamtkosten der Liegenschaft mit der Auflistung der Energiekosten, Sonstigen Kosten des Betriebs und ggf. Hausnebenkosten. Die Darstellung der einzelnen Hausnebenkostenarten erfolgt auf der Einzelabrechnung im Abrechnungsteil „Ihre Abrechnung“ und auf der Gesamtabrechnung in der Rubrik „Aufteilung der Gesamtkosten“.

Wenn die Position „Direktkosten (nur für Verursacher)“ angegeben ist, werden die darin genannten Kosten nur dem Verursacher in Rechnung gestellt. Diese Kosten werden dann beim betroffenen Verursacher unter Punkt – Aufteilung der Gesamtkosten bei dessen Kostenanteil angeführt.

Aufteilung der Gesamtkosten

Der Gesamtkostenbetrag wird getrennt in Heiz-, Warmwasser- und gegebenenfalls Kälte- oder Hausnebenkosten ausgewiesen, sofern es sich um eine kombinierte Abrechnung handelt. Die Heiz- und/oder Warmwasser- bzw. Kältekosten werden nach gesetzlichem Rahmen bzw. Vereinbarung in Grund- und Verbrauchskosten getrennt. Die Ermittlung des Warmwasseranteils erfolgt gemäß den Vorgaben des §9 HeizKG. Mit den Wassererwärmungskosten können u.a. die anteiligen Kosten des Kaltwasser (Kaltwasseranteil für Warmwasser) abgerechnet werden sofern nicht eine gesonderte Umlage vorgenommen wird.

Verteilung der Gesamtkosten

Die „Kosten pro Einheit“ errechnen sich aus der Division des Gesamtbetrages je Kostenart durch die dazugehörigen Gesamteinheiten. Der Betrag „Ihr Kostenanteil“ wird durch die Multiplikation des Betrages pro Einheit mit den Einheiten des abzurechnenden Nutzungsobjektes ermittelt.

Hochrechnung

Die Verbrauchsermittlung durch eine Hochrechnung (Schätzung) ist notwendig, wenn der Wärme- oder Wasserverbrauch aus bestimmten Gründen (z.B. kein Zutritt, Gerät verbaut) nicht erfasst werden konnte.

Die Hochrechnung erfolgt gemäß den Vorgaben des §11 HeizKG bzw. der ÖNORM M5930.

Wohnungs-/Nutzerwechsel

Bei einem späteren Bezug oder Nutzerwechsel ist die Dauer der Nutzung einer Wohnung nicht identisch mit dem Abrechnungszeitraum. In diesem Zusammenhang wird neben dem Abrechnungszeitraum auch der „berechnete Zeitraum“ ausgewiesen. Entnehmen Sie Ihren für die Abrechnung relevanten Berechnungszeitraum bitte der Zeile „Nutzungszeitraum“.

Genehmigung der Abrechnung

Soweit Sie nicht binnen sechs Monaten nach Erhalt dieser Abrechnung schriftlich begründete Einwendungen gegen diese Abrechnung erheben, gilt diese Abrechnung als genehmigt. Hinsichtlich der Behandlung von sich aus der Abrechnung ergebenden Überschüssen bzw. Fehlbeträgen, allfälligen nachträglich notwendigen Berichtigungen der Abrechnung wie auch Wärmeabnehmerwechsel wird auf die §21 bis §24 HeizKG in der geltenden Fassung verwiesen.

Wenn Sie noch weitere Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung benötigen finden Sie diese beispielsweise bei der E-Control unter www.e-control.at.

Bei Fragen oder Beschwerden steht Ihnen die ista Österreich GmbH unter den oben genannten Kontaktdaten gerne zur Verfügung, alternativ können Sie auch ein Streitbeilegungsverfahren bei der Verbraucherschlichtung unter www.verbraucherschlichtung.at beantragen.

Zeichenerklärung:	Ant	Anteil	MWh	Megawattstunde
	HKV	Heizkostenverteiler	WKV	Wärmekostenverteiler
	kWh	Kilowattstunde	WMZ	Wärmemengenzähler
	KWZ	Kaltwasserzähler	WWZ	Warmwasserzähler
	m ²	versorgbare Nutzfläche	VE	Verbrauchseinheit
	m ³	cbm Wasser	HeizKG	Heizkostenabrechnungsgesetz
	kW	Kilowatt		



Einzelabrechnung - Ihre Daten

Liegenschaftsnummer	43-460-0553
Nutzernummer	0118
Bestandnehmernummer Hausverwaltung	10661012001
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 – 31.12.2024
Nutzungszeitraum	01.01.2024 – 31.12.2024

ista Österreich GmbH
Büro Linz
Tel.: 050 230 230-100
Fax.: 050 230 230-9100
kundencenter@ista.at
www.ista.at

Seite

4 von 4



OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 0047511

Vorschreibung ab 01.07.2025
Gilt als Rechnung bis auf Widerruf

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz

Frau
Silvia Grabenstein
Im Heestern 8
31234 Edemissen
DEUTSCHLAND

Ihre BN-NR: 10661-01200-1
Best.art: Wohnu/120 - W 116
Rechn.Nr. 10661-01200-2025-0002
UID-Nr. ATU59337818

Aufteilungsschlüssel:
Nutzfläche 58,41
Nutzwert 746,000

Wohnhausanlage: 4600 Wels, Stifterstraße 7
im Auftrag der Eigentümer der Liegenschaft

Linz, 23.05.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Rücklage	65,43	0,00
Betriebskosten	148,71	10,00
Heizung/Energie	53,59	20,00
Warmwasser	2,05	10,00
Netto	269,78	
+ 10,00% USt von 150,76	15,08	
+ 20,00% USt von 53,59	10,72	
Entgelt monatlich	295,58	

Bitte überprüfen/ändern Sie Ihren Dauerauftrag rechtzeitig und geben Sie unbedingt die Nummer "301066101200" in der Zahlungsreferenz an.

OÖ Wohnbau Gesellschaft f.d.
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Bitte leisten Sie Zahlungen ausschließlich auf das Konto mit der IBAN: AT842032000000035049 / BIC: ASPKAT2LXXX. Geben Sie bei Zahlung mittels Dauerauftrag bzw. e-banking im Feld Zahlungsreferenz unbedingt die Nummer 301066101200 ein. Der Leistungszeitraum iSd UStG wird durch den monatlichen Zahlungsbeleg (Zahlschein oder SEPA-Lastschrift) konkretisiert.

**OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH**

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868 - 0

Firmensitz/Gericht: Linz/Landesgericht Linz

Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-NR. 0047511

Langfassung Jahresabrechnung 2024

gemäß ÖNORM A4000

Objekt: 10661-00, 4600 Wels, Stifterstraße 7**Rücklage**

Bezeichnung/Text	Bel.datum	RE Nr/Bel.Nr.	Nettobetrag
Saldovortrag			
00 Saldovortrag			
Saldovortrag	01.01.2024	31231	-397.909,70
Summe			-397.909,70
Saldovortrag			-397.909,70

Kosten**03 Allgem. Instandhaltung**

Ing. Beric Elektrotechnik GmbH / Ing. Beric, Prüf. Fluchtwegsbe	08.01.2024 GW2024006868	580,00
Gahleitner Installationen Gesellschaft m.b.H. / Gahleitner, Whg.Absperr.get.	15.01.2024 GW2024006441	250,41
Glas Deixler GmbH / Glas Deixl_Vordach	30.01.2024 GW2024009252	604,80
Hofer Dominik HGS Haus- & Gartenservice / Hofer Domi_Rep. Balkontür	21.03.2024 GW2024017247	340,50
Hofer Dominik HGS Haus- & Gartenservice / Hofer Domi_Fensterbegutachtung	25.04.2024 GW2024026593	497,60
Hofer Dominik HGS Haus- & Gartenservice / Hofer Domi_Fensterrep.	31.05.2024 GW2024032180	531,50
Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH / Schindler, Rep. Rufknopf	26.06.2024 GW2024036774	951,63
Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH / Schindler, Druckknopf	29.07.2024 GW2024042728	879,61
ETECH Schmid & Pachler Elektrotechnik GmbH & Co KG / ETECH Schm_Innensprechstelle	07.08.2024 GW2024044294	224,36
Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH / Schindler_Kabinenboden Lift e	09.10.2024 GW2024052183	1.222,20
Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH / Schindler_Kabinenboden Lift e	09.10.2024 GW2024052085	1.222,20
Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH / Schindler_Kabinenboden Lift e	09.10.2024 GW2024052084	1.222,20
akkurat bau- und objektmanagement gmbh / akk., Doppelzylinder	29.10.2024 GW2024056512	1.410,00
ETECH Schmid & Pachler Elektrotechnik GmbH & Co KG / ETECH, Stör.	30.10.2024 GW2024055835	805,23
Antennenanl		
ETECH Schmid & Pachler Elektrotechnik GmbH & Co KG / ETECH, Stör.	30.10.2024 GW2024055833	371,02
Antennenanl		
A-Cimex GmbH Schädlingsbekämpfung / A-Cimex Gm_Insektenbefall	19.11.2024 GW2024059786	94,00
RRD Rohrreinigungsdienst GmbH / RRD, Regenwasser	26.11.2024 GW2024062257	593,50
Humer Sanierung GmbH / Humer Sani_Fenster Wassereintr	29.11.2024 GW2024062619	383,25



OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868 - 0

Firmensitz/Gericht: Linz/Landesgericht Linz

Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-NR. 0047511

Bezeichnung/Text	Bel.datum	RE Nr/Bel.Nr.	Nettobetrag
ETECH Schmid & Pachler Elektrotechnik GmbH & Co KG / ETECH, Rep. Sprechanlage	11.12.2024	GW2024064701	872,07
Stangl Christian Elektrotechnik / Stangl, Stör. Stiegenli.	27.12.2024	GW2024065985	730,55
Summe			13.786,63

08 Versicherungsfälle 10%

Humer Sanierung GmbH / Hummer Sani_Wasseraustritt Küch	03.01.2024	GW2024005518	3.672,40
Humer Sanierung GmbH / Hummer Sani_Wasserschaden	22.01.2024	GW2024006961	412,90
RVM, S. 121656	25.01.2024	40125	-405,40
RRD Rohrreinigungsdienst GmbH / RRD, Verstopf.beh.	05.02.2024	GW2024011927	531,08
Uniqa, 21026000424	22.02.2024	40222	-258,25
Uniqa, 25826131623	23.02.2024	40223	-3.672,40
RohrMax Rohrreinigungs- und Kanalsanierungs GmbH / Rohrmax, Beh.Verst. Mitsch	12.03.2024	GW2024016165	184,30
Uniqa, 25826020424	25.03.2024	40325	-452,50
RVM, S. 123817	27.03.2024	40327	-184,30
Humer Sanierung GmbH / Hummer, Wasserschd.	29.03.2024	GW2024018426	1.289,82
RVM, S. 122815	17.04.2024	40417	-53,90
RVM, S. 122815	17.04.2024	40417	-1.177,18
RRD Rohrreinigungsdienst GmbH / RRD, Rohrbruchsanie rung	07.05.2024	GW2024029810	5.877,77
Uniqa, 25826020424	27.05.2024	40527	-2.667,00
Uniqa, 25826020424	14.06.2024	40614	-60,00
RRD Rohrreinigungsdienst GmbH / RRD, Verstopf.beh.	01.07.2024	GW2024037395	304,09
RVM, S. 127012	11.07.2024	40711	-304,10
Humer Sanierung GmbH / Hummer Sani_Nässeschaden	06.08.2024	GW2024044296	543,69
Eder, Eigenl.	08.08.2024	GW2024044052	60,00
RRD Rohrreinigungsdienst GmbH / RRD, Verstopf. beh.	12.08.2024	GW2024045287	279,84
Uniqa	26.08.2024	40826	-543,69
RVM, SNr. 128808	28.08.2024	40828	-279,85
myMACO Service GmbH / Maco, Rappan, Türschnapper	16.09.2024	GW2024052045	254,37
RRD Rohrreinigungsdienst GmbH / RRD Rohre_Verstopfung Hauptst	23.09.2024	GW2024049726	352,59
RVM, S.129743	09.10.2024	41009	-352,60
RVM, S.129746	09.10.2024	41009	-254,37
Humer Sanierung GmbH / Hummer Sani_Wasserschaden	12.11.2024	GW2024058489	405,40
RRD Rohrreinigungsdienst GmbH / RRD, Rohrbruch beh.	26.11.2024	GW2024066334	593,50
Uniqa, SNr. 255-2-61961	26.11.2024	41126	-405,40
Summe			3.690,81

27 Bankspesen,Kest

Bankspesen	29.03.2024	40329	154,63
KEST	29.03.2024	40329	243,49
Bankspesen	28.06.2024	40628	135,51
KEST	28.06.2024	40628	153,83
KEST TE	31.07.2024	40731	1.006,25
Bankspesen	30.09.2024	40930	174,47
KEST	30.09.2024	40930	116,02
Bankspesen	31.12.2024	41231	150,49
KEST	31.12.2024	41231	115,48



OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868 - 0

Firmensitz/Gericht: Linz/Landesgericht Linz

Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-NR. 0047511

Bezeichnung/Text	Bel.datum	RE Nr/Bel.Nr.	Nettobetrag
Summe			2.250,17
30 Umsatzsteuer			
Ust von 5115,11-(Whg.)	31.01.2024	40131	511,51
Ust von 3399,57 (Whg.)	29.02.2024	40229	-339,96
Ust von 1177,82-(Whg.)	31.03.2024	40331	117,78
Ust von 733,48 (Whg.)	30.04.2024	40430	-73,35
Ust von 3953,77-(Whg.)	31.05.2024	40531	395,38
Ust von 891,63-(Whg.)	30.06.2024	40630	89,16
Ust von 668,10-(Whg.)	31.07.2024	40731	66,81
Ust von 284,35-(Whg.)	31.08.2024	40831	28,43
Ust von 606,96-(Whg.)	30.09.2024	40930	60,70
Ust von 5645,88-(Whg.)	31.10.2024	41031	564,58
Ust von 1070,75-(Whg.)	30.11.2024	41130	107,08
Ust von 2196,12-(Whg.)	31.12.2024	41231	219,62
Summe			1.747,74
Kosten			21.475,35

Erträge

32 Sonstige Erträge 10%

Vorschr. Miete 10% (IK)	01.01.2024	40101	-404,50
Vorschr. Miete 10% (IK)	01.02.2024	40201	-404,50
Vorschr. Miete 10% (IK)	01.03.2024	40301	-404,50
Vorschr. Miete 10% (IK)	01.04.2024	40401	-404,50
Vorschr. Miete 10% (IK)	01.05.2024	40501	-404,50
Vorschr. Miete 10% (IK)	01.06.2024	40601	-404,50
Vorschr. Miete 10% (IK)	01.07.2024	40701	-425,25
Vorschr. Miete 10% (IK)	01.08.2024	40801	-425,25
Vorschr. Miete 10% (IK)	01.09.2024	40901	-425,25
Vorschr. Miete 10% (IK)	01.10.2024	41001	-425,25
Vorschr. Miete 10% (IK)	01.11.2024	41101	-425,25
Vorschr. Miete 10% (IK)	01.12.2024	41201	-425,25
Summe			-4.978,50

33 Sonstige Erträge 20%

Mühlböck, Kfz-Miete 1. HJ. 24	03.01.2024	40103	-60,00
Oppolzer, Kfz-Miete 1. HJ. 24	03.01.2024	40103	-60,00
DAPo, Kfz-Miete 1. HJ. 24	04.01.2024	40104	-60,00
Gärtner, Kfz-Miete 1. HJ. 24	04.01.2024	40104	-60,00
Moser, WE184DT	04.01.2024	40104	-18,33
Beer, Kfz-Miete 1. HJ. 24	05.01.2024	40105	-60,00
Ehrschwendtner, Kfz-Miete 1. H	05.01.2024	40105	-60,00
Dedic, Kfz-Miete 1. HJ. 24	08.01.2024	40108	-60,00
Dietl, Kfz-Miete 1.HJ.24	08.01.2024	40108	-60,00
Nevenka, Kfz-Miete 1.HJ.24	08.01.2024	40108	-60,00
Rosner, Kfz-Miete 1. HJ. 24	08.01.2024	40108	-60,00
DI Vykruta, Kfz Miete 1. HJ. 2	09.01.2024	40109	-120,00



OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868 - 0

Firmensitz/Gericht: Linz/Landesgericht Linz

Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-NR. 0047511

Bezeichnung/Text	Bel.datum	RE Nr/Bel.Nr.	Nettobetrag
Dr. Hufnagl, Kfz-Miete 1.HJ.24	10.01.2024	40110	-60,00
Maier, Kfz-Miete 1.HJ.24	11.01.2024	40111	-60,00
Ljubas, Kfz-Miete 1. HJ. 24	16.01.2024	40116	-60,00
Oberauer, Kfz-Miete 1. HJ. 24	16.01.2024	40116	-60,00
Dzido, Kfz-Miete 1.HJ.24	19.01.2024	40119	-60,00
Orsulic, Kfz-Mietparpl. 1. HJ.	31.01.2024	40131	-60,00
Wiesenecker, Kfz-Miete 1. HJ.	07.02.2024	40207	-60,00
Priesner, Kfz-Miete 2. HJ. 24	25.07.2024	40725	-60,00
Dedic, Kfz-Miete 2.HJ.24	26.07.2024	40726	-60,00
DI Vykruta, Kfz-Miete 2.HJ.24	30.07.2024	40730	-120,00
Dietl, Kfz-Miete 2. HJ. 24	30.07.2024	40730	-60,00
Ehrschwendtner, Kfz-Miete 2. H	30.07.2024	40730	-60,00
Oberauer, Kfz-Miete 2. HJ. 24	30.07.2024	40730	-60,00
Moser, Kfz-Mietparkpl.2.HJ.24	31.07.2024	40731	-60,00
Nevenka, Kfz-Mietparkpl.2.HJ.2	31.07.2024	40731	-60,00
Rosner, Kfz-Mietparkpl.2.HJ.24	31.07.2024	40731	-60,00
Gärtner, Kfz-Miete 2.HJ.24	01.08.2024	40801	-60,00
Beer, Kfz-Miete 2. HJ. 24	02.08.2024	40802	-60,00
Maier, Kfz-Miete 2. HJ. 24	02.08.2024	40802	-60,00
Oppolzer, Kfz-Miete 2.HJ.24	07.08.2024	40807	-60,00
Dapo, Kfz-Mietparkpl.2.HJ.24	09.08.2024	40809	-60,00
Hufnagl, Kfz-Mietparkpl.2.HJ.2	09.08.2024	40809	-60,00
Kolak, Kfz-Mietparkpl. 2.HJ.24	12.08.2024	40812	-60,00
Wiesenecker, Kfz-Miete 2. HJ.	13.08.2024	40813	-60,00
Orsulic, Kfz-Mietparkpl.2.HJ.2	20.08.2024	40820	-60,00
Ljubas, Kfz-Miete 2.HJ.24	31.12.2024	41231	-60,00
Summe			-2.358,33
35 Habenzinsen			
Habenzinsen	29.03.2024	40329	-973,94
Habenzinsen	28.06.2024	40628	-615,32
HZ TE	31.07.2024	40731	-4.025,00
Habenzinsen	30.09.2024	40930	-464,08
Habenzinsen	31.12.2024	41231	-461,90
Summe			-6.540,24
50 Vorschreibung			
Vorsch. Rücklage	01.01.2024	40101	38,68
Vorsch. Rücklage	01.01.2024	0	-38,68
Vorsch. Rücklage	01.01.2024	40101	36,40
Vorsch. Rücklage	01.01.2024	0	-36,40
Vorsch. Rücklage	01.01.2024	40101	-8.687,79
Vorsch. Rücklage	01.02.2024	40201	-8.687,79
Vorsch. Rücklage	01.03.2024	40301	-8.687,79
Vorsch. Rücklage	01.04.2024	40401	-8.687,79
Vorsch. Rücklage	01.05.2024	40501	-8.687,79
Vorsch. Rücklage	01.06.2024	40601	-8.687,79
Vorsch. Rücklage	01.07.2024	40701	-8.687,79
Vorsch. Rücklage	01.08.2024	40801	-8.687,79



OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868 - 0

Firmensitz/Gericht: Linz/Landesgericht Linz

Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-NR. 0047511

Bezeichnung/Text	Bel.datum	RE Nr/Bel.Nr.	Nettobetrag
Vorschr. Rücklage	01.09.2024	40901	-8.687,79
Vorschr. Rücklage	01.10.2024	41001	-8.687,79
Vorschr. Rücklage	01.11.2024	41101	-8.687,79
Vorschr. Rücklage	01.12.2024	41201	-8.687,79
Summe			-104.253,48
Erträge			-118.130,55
Guthaben			-494.564,90

**OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH**

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868 - 0

Firmensitz/Gericht: Linz/Landesgericht Linz

Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-NR. 0047511

Rücklage Waschküche

Bezeichnung/Text	Bel.datum	RE Nr/Bel.Nr.	Nettobetrag
Saldovortrag			
00 Saldovortrag			
Saldovortrag	01.01.2024	31231	-16.945,58
Summe			-16.945,58
Saldovortrag			-16.945,58
Kosten			
03 Allgem. Instandhaltung			
Thorsten Eder Feuerlöscherverkauf & Service / Eder, Kondensator WTR	19.03.2024	GW2024016876	19,00
Summe			19,00
10 Sonstige Kosten			
Kaltwasser Waschküche 2024	31.12.2024	GW2024066974	287,62
Summe			287,62
30 Umsatzsteuer			
Ust von 19,00-(Whg.)	31.03.2024	40331	1,90
Ust von 287,62-(Whg.)	31.12.2024	41231	28,76
Summe			30,66
Kosten			337,28
Erträge			
36 Erträge Waschk./trockner			
Eder, Einzlg. Waschgeld	28.06.2024	40628	-821,12
Eder, Einzabl. Waschgeld	16.12.2024	41216	-767,00
Summe			-1.588,12
Erträge			-1.588,12
Guthaben			-18.196,42

**OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH**

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0

Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 004751g

Bewirtschaftungskosten 2025 / 2026**Objekt: 10661 4600 Wels, Stifterstraße 7**

Hinweis: %-Sätze in der letzten Spalte stellen die Änderungen der Kosten zwischen der Abrechnungsperiode und dem Vorjahr dar.

Kostenart	Aufwand 2021	Aufwand 2022	Aufwand 2023	Aufwand 2024	Kalkulation 2025/2026
01 Grundsteuer	11.220,20	11.220,20	11.220,20	11.220,20	
02 Wasser	3.500,26	854,58	-2.649,98	-4.611,90	
03 Kanal	37.171,82	38.301,70	42.167,37	45.088,75	
04 Müll	12.462,60	14.461,72	14.855,80	13.857,31	
07 Strom Allgemein	3.412,10	1.576,42	2.716,99	3.460,95	Steigerung: +27,38%
08 Versicherung	21.239,48	22.467,13	20.874,66	29.749,45	Steigerung: +42,51%
09 Hausbesorger/Hausreinig.	46.854,08	42.495,26	44.796,23	53.356,15	Steigerung: +19,11%
10 Sonstige Kosten	4.215,15	4.460,60	3.690,62	3.620,69	
11 Verwaltung	25.897,86	26.141,16	26.141,16	26.241,16	
12 Aussenanlage	3.361,32	3.682,13	3.831,51	4.383,41	Steigerung: +14,40%
13 Gemeinschaftseinrichtung	3.615,68	3.688,60	4.041,48	4.316,43	
14 Aufzug	11.127,80	9.897,69	11.396,37	12.811,87	Steigerung: +12,42%
33 Sonstige Erträge 10%	-1.522,09	-1.373,34	-1.570,41	-1.789,59	
35 Rundungsdifferenzen	3,29	-0,18	-0,62	-0,18	
39 Sonstige Erträge 0%	0,00	0,00	-121,14	-132,63	
92 Betriebskosten HB-Whg.	1.765,39	1.660,92	1.921,24	2.150,10	Steigerung: +11,91%
93 Strom Stgh/Subzähler	232,72	131,67	30,26	73,73	
Summe Betriebskosten	€ 184.557,66	€ 179.666,26	€ 183.341,74	€ 203.795,90	€ 224.175,49
02 Fernwärme	66.815,97	61.904,77	68.629,94	71.648,24	
08 Kosten Wärmezählung	2.817,42	3.028,47	3.001,56	4.016,82	Steigerung: +33,82%
10 Sonstige Kosten	570,48	0,00	0,00	0,00	
21 Umbuchung Warmwasser	-8.138,51	-3.157,02	-927,62	4.035,85	
23 Warmwasser	20.295,73	18.571,43	20.588,98	21.494,47	
35 Rundungsdifferenzen	0,51	0,11	0,07	0,07	
Summe Heizkosten	€ 82.361,60	€ 80.347,76	€ 91.292,93	€ 101.195,45	€ 111.315,00

Strom: Abrechnung Energie AG, Preiserhöhung von 7,45 ct/kWh auf 16,46 ct/kWh.

Versicherung: Die Prämien sind wertgesichert und wurden aufgrund der starken Indexerhöhungen dementsprechend angepasst.

Hausreinigung: Höhere Kosten von akkurat, Hausreinigung und Anlagenbetreuung.

Aussenanlage: Höhere Kosten Maschinenring, anteilige Grünanlagenpflege.

Aufzug: Höhere Wartungskosten Fa. Schindler.

Betriebskosten Hausbesorger Wohnung: Anteilige Erhöhung der Gesamtkosten.

Heizung, Kosten Wärmezählung Fa. ista erhöht.