



# Leitfaden. Meine Abrechnung

STADT WIEN  
WIENER  
WOHNEN 

wien.  
unser  zuhause.

Stadt+Wien  
Wien ist anders.

## Die Hausabrechnung

Jedes Jahr im Juni bekommen Sie die Hausabrechnung. Darin finden Sie die Abrechnung der Betriebskosten und auch die Abrechnung des Hauptmietzinses für ein Jahr.

### Was sind Betriebskosten?

Sie zahlen Betriebskosten für die Wohnung, das sind zum Beispiel die Gebühren für Wasser, Kanal oder Müllabfuhr. Und Sie zahlen Betriebskosten für die gemeinsamen Anlagen, zum Beispiel Stieghäuser oder Grünflächen. Auf der linken Seite finden Sie eine genaue Liste.

### Wie hoch sind die Betriebskosten?

Die Höhe der Betriebskosten hängt von der Größe Ihrer Wohnung ab. In der Abrechnung sehen Sie gleich am Anfang die gesamte Nutzfläche der Wohnhausanlage und die Größe Ihrer Wohnung. Aus diesem Verhältnis werden die Betriebskosten berechnet.

AUSNAHME: Die Kosten für den Aufzug werden nur Mieterinnen und Mietern verrechnet, die den Aufzug auch nützen können.

### Wann müssen Sie die Betriebskosten bezahlen?

Sie bezahlen das Betriebskosten-Akonto jeden Monat gemeinsam mit dem Mietzins. Einmal im Jahr, Ende Juni, bekommen Sie die Abrechnung der Betriebskosten des vergangenen Jahres. Ende Juni 2019 werden also die Betriebskosten vom 01. Jänner 2018 bis zum 31. Dezember 2018 abgerechnet.

## Betriebskosten

Diese Leistungen zahlen Sie mit den Betriebskosten:

**Müllabfuhr:** laufende Müllentsorgung durch die Gemeinde Wien, Taubenkot entfernen.

**Entrümpelungen:** Entsorgen von Müll in Kellern oder Dachböden, der von nicht bekannten Personen abgelagert wurde.

**Rauchfangkehrer:** Der Rauchfangkehrer reinigt Kamine und prüft sie.

**Schädlingsbekämpfung:** Ratten und andere Schädlinge bekämpfen und Kontrolle.

**Strom bzw. Gas:** Strom, Glühbirnen, Sicherungen für das Licht in Stiegenhäusern, im Hof, im Keller; Reparatur von Schäden.

**Versicherung:** Feuer, Haftpflicht und Wasserschäden durch Regen oder Schnee.

**Öffentliche Abgaben:** Grundsteuer muss für Grundbesitz an die Gemeinde Wien gezahlt werden

**Hausbesorgerarbeiten und Reinigung:** Löhne für Hausbesorgerinnen und Hausbesorger, Rückstellung für die Abfertigung, Kosten für die Reinigung durch andere Unternehmen.

**Kosten Hausbetreuungs-Ges.m.b.H.:** Die Haus- & Außenbetreuungs GmbH betreut die Wohnhausanlage und die Grünflächen.

**Wassergebühren:** Die im abgerechneten Jahr angefallenen Gebühren für die Wasserversorgung (Akontozahlungen und Gebührenbescheid) gegebenenfalls auch Dichtheitsprüfungen und Reparaturkosten für Brauchwasserbrunnen.



**Abwassergebühren:** die im abgerechneten Jahr angefallenen Gebühren für die Abwasserentsorgung inkl. der Kosten für die Beseitigung von Verstopfungsbehebungen. Anträge auf Herabsetzung der Abwassergebühr können nur mehr gestellt werden, wenn ein Gebrechen vorlag, und das dadurch ausgeflossene Wasser nicht in den Kanal gelangt ist.

**Verwaltungskosten:** Die Kosten für die Hausverwaltung sind gesetzlich festgelegt.

**Gartenbetreuung:** Pflege der Grünflächen und Bäume, Kontrolle der Bäume.

**Aufzug:** Betrieb und Wartung des Aufzugs, Notrufkommunikation.

Diese Betriebskostenabrechnung ist nur eine kurze Zusammenfassung. Wenn Sie einen genauen Einblick möchten, können Sie einen Termin bei Wiener Wohnen machen. Dann erhalten Sie Einsicht in die elektronische Langfassung mit allen Details.

## Hauptmietzinsabrechnung

Hier sehen Sie die **Einnahmen und Ausgaben** für Ihre Wohnhausanlage. Die Einnahmen stammen aus den Mieten, die Ausgaben sind zum Beispiel Verbesserungen oder Reparaturen am Haus. 20 Prozent dieser Ausgaben werden als Investitionsprämie ausgewiesen – gemäß § 20 Abs 1 Z 2 lit. b Mietrechtsgesetz (MRG).

**Schuldendienstausgaben** sind die Raten für die Rückzahlung eines Kredits oder eines Darlehens. Mit dem Geld wurden der Bau oder Renovierungen bezahlt.

Werden in Ihrer Wohnhausanlage Werbeflächen vermietet, gelten 25 Prozent davon als **Anerkennungszinsen/Werbeeinnahmen**. Werden andere Flächen (zum Beispiel Kellerabteile) vermietet, gelten 100 Prozent als Anerkennungszinsen/Werbeeinnahmen.

**Ersätze** sind Einnahmen, die Wiener Wohnen von Versicherungen oder anderen als Wiedergutmachung für Schäden zurückbekommt.

Mieterinnen und Mieter, die ihre Wohnung zurückgegeben haben, können für wesentliche Verbesserungen eine **Ablöse** bekommen (gemäß § 10 MRG). 10 Prozent dieses Betrages werden 10 Jahre lang als Ausgabe dargestellt.

**Zuschüsse** sind Förderungen vom Land Wien. Diese erhält Wiener Wohnen für die Rückzahlung von Darlehen.

# Wiener Wohnen ist für mich da.

**Wiener Wohnen Service-Nummer**  
05 75 75 75 rund um die Uhr,  
7 Tage die Woche

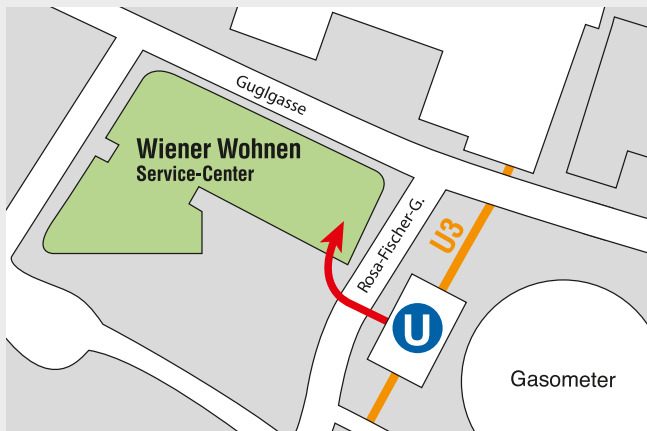
**Wiener Wohnen im Internet**  
[www.wienerwohnen.at](http://www.wienerwohnen.at)

**Wiener Wohnen Service-Center**  
3., Rosa-Fischer-Gasse 2  
direkt bei der U3-Station Gasometer

**Öffnungszeiten:**  
Mo, Di, Do: 8–18 Uhr  
Mi, Fr: 8–12 Uhr

Die Kassenautomaten sind mit  
Ihrer Service-Karte rund um die Uhr,  
sieben Tage die Woche zugänglich.

## Anfahrt



ET 2019/05 (frühere Versionen nicht mehr gültig)

**STADT WIEN**  
**WIENER**  
**WOHNEN**



**wien.**  
**unser zuhause.**

**Stadt+Wien**  
*Wien ist anders.*