



Vorausschau gemäß § 20 (2) WEG 2002

Seite 1

Betriebskosten

Monatliche Vorschreibung 01.01.2024- 31.12.2024: (Nutzfläche = 4.758,51m²)

	Monatlich gesamt	Aufteilung nach	Euro/m² NF
Betriebskosten – Allg.	15.000,00 Euro	Nutzfläche	3,15 Euro
Betriebskosten – Lift	2.160,00 Euro	Individuell	0,45 Euro
Heizkosten	4.000,00 Euro	Individuell	0,84 Euro
Warmwasser	1.000,00 Euro	Individuell	0,21 Euro
Rücklage	5.697,75 Euro	Individuell	1,09 Euro
Darlehen 1	127,13 Euro	Individuell	0,03 Euro
Darlehen 2	45,60 Euro	Individuell	0,01 Euro

Monatliche Vorschreibung 01.01.2025 – 31.12.2025: (Nutzfläche = 4.758,51m²)

	Monatlich gesamt	Aufteilung nach	Euro/m² NF
Betriebskosten – Allg.	17.333,34 Euro	Nutzfläche	3,64 Euro
Betriebskosten – Lift	3.000,00 Euro	Individuell	0,63 Euro
Heizkosten	9.000,00 Euro	Individuell	1,89 Euro
Warmwasser	2.250,00 Euro	Individuell	0,47 Euro
Rücklage	5.697,75 Euro	Individuell	1,09 Euro
Darlehen 1	127,13 Euro	Individuell	0,03 Euro
Darlehen 2	45,60 Euro	Individuell	0,01 Euro

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die monatlichen Kosten entsprechend des geltenden Aufteilungsschlüssels vorgeschrieben werden. Die o.a. Werte „Euro/m² NF“ stellen lediglich den Quadratmeterwert zwecks Vergleichsmöglichkeiten dar (z.B.: Vergleich mit den durchschnittlichen Betriebskosten Wien, etc.).

Erklärungen zu den einzelnen Positionen

❖ **Betriebskosten Allgemein und Lift:**

Die Betriebskosten mussten aufgrund der Teuerungen (Strom, Wasser/Abwasser, Abfall, etc.), der laufenden Anpassungen (z.B.: Wasser- und Stromverbrauch, etc.) sowie der erwarteten Kollektivverhandlungen (Hausreinigung, Winterdienst, Wartungen, etc.) entsprechend angehoben werden.

In den Ausgaben der Aufzüge werden auch die Personalkosten (Liftwart, etc.) der von der WEG angestellten Personen berücksichtigt. Da es auch hier zu Anpassungen kommen wird sowie die Liftkosten in den letzten Jahren starken Schwankungen unterlagen, müssen diese entsprechend angehoben werden.

❖ **Heizkosten/ Warmwasser:**

Da die monatliche Zahlung der Fernwärme (10x pro Jahr) wesentlich angehoben wurde (von bisher € 3.480,33 netto auf € 12.870,00 netto), mussten die Vorschreibungspositionen Heizkosten und Warmwasser entsprechend angepasst werden.

Aufgrund der aktuellen Anzahl an Anfragen zur Fernwärmeabrechnung und den Kosten, dürfen wir Sie hiermit zu den Aussagen, Abrechnungen sowie Vorschreibungen und deren Berechnungen weiters wie folgt informieren:

➔ **Fernwärmeabrechnung:**

Betrifft immer September eines Jahres bis August des Folgejahres. Somit enthält die aktuelle Abrechnung der Fernwärme den Zeitraum 09/2023 – 08/2024 und die neue 09/2024-08/2025.

Weiters werden in den Monaten 07 und 08 eines Jahres keine Zahlungen vorgeschrieben und erhalten wir im Normalfall per Dezember eines Jahres eine neue Vorschreibung.

Es werden somit pro Jahr 10 Zahlungen + Abrechnungszahlung (bei Nachzahlung) getätigt.



Vorausschau gemäß § 20 (2) WEG 2002

Seite 2

➔ Eigentümergeinschaft (WEG):

Betrifft immer das Kalenderjahr. Somit enthält Ihre Jahresabrechnung immer alle Zahlungen von 01. Jänner bis 31. Dezember eines Jahres.

Dadurch ergeben sich Unterschiede in den Vergleichen der Werte und den diesbezüglichen Aussagen sowie Berechnungen:

➔ Vorschreibung Fernwärme:

Die Vorschreibung der Fernwärme ändert sich nach Erhalt der Fernwärmeabrechnung im Normalfall immer ab Dezember eines Jahres. So auch aktuell:

- Vorschreibung 01 – 11/2024 je: € 3.480,33 netto (Monate 07+08 keine Zahlung)
- Vorschreibung ab 12/2024: € 12.870,00 netto (gültig bis 11/2025)

Dies entspricht beim Vergleich der Vorschreibungen der Fernwärme einer Anhebung um einen Prozentsatz von rd. 270%.

➔ Gesamtkosten Heizperiode Fernwärme:

Zumal die Fernwärme einen anderen Zeitraum hat, darf man in diesem Kontext auch nur jene Kosten erfassen, die in diesen fallen:

- Heizkosten 09/2023-08/2024: € 80.769,71 netto
Betrag laut aktueller Jahresabrechnung
- Heizkosten 09/2024-08/2025: € 100.530,99 netto
Betrag ergibt sich aus den Zahlungen:
 - o 09./ 10./ 11. 2024: je € 3.480,33 netto = € 10.440,99 netto
 - o 12/2024 bis 06/2025: je € 12.870,00 netto = € 90.090,00 netto
 - o 07/2025 u. 08/2025: € 0,00

Vergleicht man nun diese Gesamtkosten (€ 80.769,71 netto zu € 100.530,99 netto) miteinander, ergibt sich eine Anhebung der Kosten pro Heizperiode um einen Prozentsatz von rd. 24,47%.

➔ Vorschreibung Heizkosten/Warmwasser an die Eigentümer:

ACHTUNG: dies betrifft alle Zahlungen im Kalenderjahr. Hier müssen daher zuerst die im Jahr 2025 erwarteten Kosten erfasst und mit den Zahlungen vom Jahr 2024 verglichen werden.

Aufgrund der bisherigen Informationen muss die Gemeinschaft von 01-11/ 2025 mit 9 Zahlungen á € 12.870,00 sowie einer neuen Zahlung für 12/ 2025 rechnen. Da die neue Zahlung 12/ 2025 nicht bekannt ist, wird auch diese mit der Höhe der aktuellen Vorschreibung, also € 12.870,00 angenommen.

Die WEG muss daher im Jahr 2025 mit 10 Zahlungen á € 12.870,00 netto und Gesamtkosten von € 128.700,00 netto rechnen.

Um ein Polster für eine etwaige Nachzahlung zu haben, wird im Jahr 2025 daher mit Kosten in Höhe von € 135.000,00 gerechnet.

Diese € 135.000,00 werden den Eigentümern in 12 gleichbleibenden Teilen (monatlich unter „Heizkosten“ und „Warmwasser“) vorgeschrieben.

Vergleicht man nun die Vorschreibungssumme im Jahr 2024 mit den zu erwarteten Kosten 2025 ergibt sich folgende Anhebung:

- Vorschreibung 2024: € 60.000,00
- Vorschreibung 2025: € 135.000,00

Daraus ergibt sich eine notwendige Anhebung der Vorschreibungspositionen „Heizkosten“ und „Warmwasser“ um einem Prozentsatz von 125%, damit die laufenden Kosten im Jahr 2025 gedeckt werden können.



Vorausschau gemäß § 20 (2) WEG 2002

Seite 3

❖ **Darlehen 1+2:**

Die Höhe der Zahlungen bleibt laut vorliegenden Informationen gleich und gibt es bei diesen Verrechnungskreisen daher keine Preisanhebung.

❖ **Entwicklung der Betriebskosten der letzten 3 Jahre:**

Abrechnungskreis	2022	2023	2024 rd.	2025
Betriebskosten	€ 149.255,77	€ 200.002,87	€ 195.000,00	€ 208.000,00
Fernwärme (HK u. WW)	€ 68.220,00	€ 212.033,15	€ 63.033,30	€ 135.000,00
Lift	€ 30.078,78	€ 21.720,00	€ 35.000,00	€ 36.000,00
Darlehen 1	€ 1.525,68	€ 1.525,68	€ 1.525,68	€ 1.525,68
Darlehen 2	€ 547,22	€ 547,22	€ 547,22	€ 547,22

ACHTUNG:

- Bei den Beträgen unter „2024“ handelt es sich um eine Vorab-Kalkulation, die noch nicht endgültig ist.
- Die Beträge unter „2025“ sind jene laut der neuen Kalkulation und stellen somit lediglich Akonto-Beträge dar.

Rücklage

Die monatlichen Beiträge zur Rücklage bleiben auf dem aktuellen Niveau und gibt es hier keine Anhebung. Die weitere Entwicklung wird im Rahmen der kommenden Termine 2025 unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten besprochen.

Die Detail-Informationen zur Rücklage sowie zu allen laufenden Projekten entnehmen Sie bitte den bisherigen sowie dem noch vor dem Jahresende folgenden Protokoll.

Wir bedanken uns für Ihre Mithilfe und wünschen Ihnen frohe Weihnachten sowie einen guten Rutsch ins neue Jahr.

Mit freundlichen Grüßen
ŽUPA Immobilien GmbH