

25 Jahre STIWOG

Wann war das? Kann das so lange zurückliegen?

Vor Kurzem wurde ich gefragt: „Was haben Sie vor 25 Jahren gemacht?“ Diese Frage war schnell zu beantworten, da wir uns mitten in der Gründungsphase der Stiwog Immobilien GmbH befanden.

Gemeinsam mit acht Mitarbeitern standen wir am Beginn, die Verwaltung für 3600 Wohnungen aufzubauen. Ein Liegenschaftsbesitz in der Obersteiermark, der uns von den Eigentümern zur Bewirtschaftung und Verwertung übertragen wurde, und zum Teil auch jetzt noch wesentlicher Teil unserer Tätigkeit als vermögensverwaltendes Unternehmen geblieben ist.

Der erfolgreiche Verkauf in den ersten Jahren schaffte freie Kapazitäten, die wir ab Ende 1994 Liegenschaftsbesitzern für treuhändige Verwaltung anbieten konnten. Dieser für uns neu hinzugekommene Geschäftszweig war mit einem Anteil von 5% der Gesamtfläche nur bescheiden vertreten, konnte aber durch erfolgreiche Akquise bis zum Jahr 2000 auf 60% unserer Verwaltungstätigkeit ausgebaut werden.

Der weitere Ausbau in den Bereichen Immobilienmakler und Bauträgerleistungen sorgte dafür, dass wir die wichtigen Dienstleistungen rund um eine Immobilie nach rund 10 Jahren ab Gründung des Unternehmens anbieten konnten. Über den Ankauf kleiner bis mittlerer



Hausverwaltungen konnten wir den treuhändig betreuten Liegenschaftsbesitz soweit entwickeln, dass 90% unserer Kunden Liegenschaften bewohnen, die nicht in unserem eigenen Besitz stehen.

Besonders freuen wir uns darüber, wenn die angebotenen Dienstleistungen langjährig in Anspruch genommen werden und wir für unsere ersten Kunden aus den Jahren 1993/1994 – WEG Mühlweg und Bundesimmobiliengesellschaft – weiterhin tätig sein dürfen. Diese langjährigen Geschäftsbeziehungen pflegen wir durch dauerhafte Steigerung unserer Qualitätskriterien wie beispielsweise ständige Ausbildung

unserer Mitarbeiter – Qualitätsmanagement, das zur Verleihung des Qualitätsgütezeichens führt.

Bisheriger Höhepunkt unseres Tätigkeitsfeldes als Bauträger war die erfolgreiche Umsetzung des Projektes Rosenberggürtel 51, wo wir in sehr guter Wohnlage und ebensolcher Qualität, schöne Eigentumswohnungen verkaufen konnten.

Wenn wir nach 25 Jahren auf eine betreute Wohnfläche von über 800.000 m² in mehr als 900 Objekten blicken dürfen, wird klar erkennbar, dass unsere 45 Mitarbeiter mit großem Einsatz für unsere Kunden zur Verfügung stehen und mir die Frage: „Was wir in den letzten 25 Jahren getan haben?“ leicht beantworten lässt...

Die STIWOG kompakt bietet Ihnen diesmal auf den nächsten Seiten eine ausführliche Erklärung der jährlichen Abrechnungen. Werfen Sie einen Blick darauf, es ist sicherlich Neues und Informatives für Sie dabei. Hinweisen möchte ich auch auf unser neues Mietobjekt in der Grazer Neuholdaogasse, Erstbezugswohnungen in allen Größen warten! Informationen finden Sie auf der letzten Seite. Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre der STIWOG kompakt.

Ihr
Ing. Peter Pleschberger
Geschäftsführer, Stiwog Immobilien

Betriebskostenabrechnung

Hinter den vielen Zahlen einer Betriebskostenabrechnung stehen die Kosten, die für eine Wohnung im Laufe des Jahres entstehen. Sie werden anteilmäßig abgerechnet. Auf unserer Beispielabrechnung sehen Sie, welche Posten das sein können. In Summe ergeben sie ein Guthaben oder eine Nachzahlung zu den laufenden Betriebskosten.

Eigener Anteil bzw. eigene Nutzfläche in Prozent.

Summe der Anteile

Abrechnungsperiode

Die Abrechnung erfolgt laut Nutzwerten oder Nutzfläche.

Gesamtkosten der Liegenschaft, die im abgerechneten Jahr entstanden sind.

Eigener Anteil an den Betriebskosten.

In der Abrechnungsperiode geleistete Vorauszahlungen für das gesamte Haus.


Eigene geleistete Vorauszahlungen: entspricht den vorgeschriebenen Beträgen (ohne Reparaturfond).

Zinsen und Gebühren Girokonto.

Saldo = Anteil des Wohnungseigentümers an den tatsächlichen Kosten abzüglich der geleisteten Vorauszahlungen.

Ergebnis = Guthaben (+) bzw. Nachzahlung (-) inklusive Umsatzsteuer.

8010 Graz, Pestalozzistraße 73
 Telefon 0316/37 77 77, Fax DW -21
 Email: office@stiwog.at
 Internet: www.stiwog.at



Rechnungsleger: WEG Mustergasse 10
 UID-Nummer: ATU57408237

Rechnungsnummer: 1234567890

Betriebskostenabrechnung WEG

Objekt WEG Mustergasse 10, Mustergasse 10, 8010 Graz
 für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Sofern die Aufteilung der Aufwendungen nicht nach grundbücherlichen Anteilen erfolgt sind abweichende Verteilungsschlüssel gesondert ersichtlich.

Aufteilungsschlüssel				
Code	Bezeichnung	Zeitraum	Gesamt Einheit	Ihr Anteil %
PAR	Nutzwert	01.01. - 31.12.	883,00 Nutzw	130,00 14,72

	Gesamt	USt	Schlüssel	Ihr Anteil
Betriebskosten				
Aufwände				
Abwasserkosten	-1.779,60	10 PAR		-262,00
Müllabfuhr	-1.438,67	10 PAR		-211,81
Rauchfangkehrung	-546,44	10 PAR		-80,45
Allgemeine Beleuchtung	-85,01	10 PAR		-12,52
Versicherungen	-1.996,44	10 PAR		-293,93
Grundsteuer	-466,60	10 PAR		-68,70
Hausreinigung	-2.905,00	10 PAR		-427,69
Grünflächenbetreuung	-221,96	10 PAR		-32,68
Schädlingsbekämpfung	-32,14	10 PAR		-4,73
Wasserbezug	-1.133,01	10 PAR		-166,81
Winterdienst	465,50	10 PAR		-68,53
Verwaltungshonorar	-2.660,22	10 PAR		-391,65
Überprüfung Feuerlöscher	-435,51	10 PAR		-64,12
Centausgleich	0,22	10 PAR		0,03
Spesen und Barauslagen	-221,84	10 PAR		-32,66
Summe Aufwände	-14.387,72			-2.118,25
Erlöse				
Betriebskosten-Aconto	14.409,72	10		2.121,48
Ergebnis Betriebskosten	22,00			3,23
Sonderkosten				
Zinserträge	61,12	0 PAR		9,00
Summe Aufwände	-14.326,60			-2.109,25
Summe Erlöse	14.409,72			2.121,48
Saldo	83,12			12,23
Umsatzsteuer				
Betriebskosten	3,23	10		
Betriebskostenabrechnung	3,23	10		0,32
Summe Umsatzsteuer				0,32
Ergebnis - Guthaben				12,55

Sehr geehrte Damen und Herren!
 Geschätzte Wohnungseigentümer!

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen des § 34 WEG weisen wir darauf hin, dass der ausgewiesene Saldo aus der Jahresabrechnung innerhalb von zwei Monaten ab Rechnungslegung fällig wird.

Reparaturfondsabrechnung

Der Reparaturfonds ist die „Sparkasse“ jeder Wohnanlage. Mit der Abrechnung sehen Sie, was im Laufe eines Jahres an Zahlungen für Reparaturen geleistet wurde bzw. wie viel Geld noch im Fonds lagert. Denn auch im nächsten Jahr gibt es Reparaturen ...

8010 Graz, Pestalozzistraße 73
 Telefon 0316/37 77 77, Fax DW -21
 Email: office@stiwog.at
 Internet: www.stiwog.at



Rechnungsleger: WEG Mustergasse 10
 UID-Nummer: ATU57408237

Rechnungsnummer: 1234567890

Reparaturfondsabrechnung

Objekt WEG Mustergasse 10, Mustergasse 10, 8010 Graz
 für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Sofern die Aufteilung der Aufwendungen nicht nach grundbücherlichen Anteilen erfolgt sind abweichende Verteilungsschlüssel gesondert ersichtlich.

Aufteilungsschlüssel					
Code	Bezeichnung	Zeitraum	Gesamt	Einheit	Ihr Anteil
PAR	Nutzwert	01.01. - 31.12.	883,00	Nutzw	130,00
					14,72

allgemeine Rücklage			Gesamt	USt Schlüssel	Ihr Anteil

Aufwände					
Aufwand allgemein					
30.01.2015	9	NoName, Installateur, Rohrbruch	NoName Haustechnik	-80,59	PAR
23.02.2015	10	E-Installation	Der Elektriker E. Lektrik GmbH	-1.422,20	PAR
10.03.2015	14	Stiwog AR20153007 BVH	STIWOG Immobilien	-43,99	PAR
12.03.2015	1	UB NoName Re 12345	Max Mustermann	80,59	PAR
09.06.2015	27	B987654321 Pichler, Kompetent, Tischler, Fenstersan. Whg. Nr.1	Kompetent Ges.m.b.H	-6.810,24	PAR
27.06.2015	29	Muster, Rep. Glas	Einrichtung und Trockenbau	-20,83	PAR
30.06.2015	30	Stiegenhausfenster	Max Muster	-20,83	PAR
30.06.2015	30	Stiwog AR1234567 BVH	STIWOG Immobilien	-340,51	PAR
25.08.2015	46	Fenstersan.	Kein Name	-62,83	PAR
14.09.2015	43	Name, Ref. div. Baumaterial	Kein Name	-62,83	PAR
23.10.2015	47	Stiwog AR123456789	STIWOG Immobilien	-143,67	PAR
16.11.2015	52	Schadensabwicklung	Kein Name	-143,67	PAR
23.10.2015	47	Fleissig, div. Putzarbeiten	Fleissig Immerzu	-300,00	PAR
16.11.2015	52	N.N., div. Schlosserarbeiten	Nomen Nominandum	-671,72	PAR
17.11.2015	53	Stiwog AR 123456789	STIWOG Immobilien	-177,82	PAR
24.11.2015	54	Steuerbeilagen 2015	STIWOG Immobilien	-177,82	PAR
24.11.2015	54	Hurtig&Flink, Gesimse Reparatur	Hurtig & Flink	-228,89	PAR
02.12.2015	56	Musterfirma, div. Arbeiten	Musterfirma Mustermann Spenglerei	-726,19	PAR
		Habenzinsen allgemein		37,30	PAR
		Gebühren, Spesen allgemein		-77,30	PAR
		Schadensfälle WEG		-500,00	PAR
Summe Aufwände				-11.488,89	-1.691,45

Erlöse					
allgemeine Rücklage					

Erlöse					
Reparaturrücklage		8.197,44			1.206,84

Ergebnis Wirtschaftsjahr		-3.291,45			-484,61
---------------------------------	--	------------------	--	--	----------------

USt vom Aufwand 10 %		-1.144,88			-168,55
----------------------	--	-----------	--	--	---------

Saldo vortrag		53.964,10			
----------------------	--	------------------	--	--	--

Rücklagenstand Guthaben per 31.12.2016		49.527,77			
-----------------------------------------------	--	------------------	--	--	--

Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die der WEG in der Abrechnungsperiode abgerechnet wurden.

Gesamtsumme an allgemeinen Aufwendungen.

Details der Aufwendungen gesamt.

Zinsen und Gebühren Bankkonto Reparaturrücklage.

Aufwendungen für Versicherungsschäden sowie Entschädigungen für die Versicherungen.

Bei Vermietung der Wohnung kann der Wohnungseigentümer Aufwände in seiner Steuererklärung geltend machen.

Geleistete Ansparung laut Vorschriftung (ohne Betriebskosten).

Ergebnis nur aus dem Jahr 2016.

Stand der Reparaturrücklage per 1.1.2016.

Gesamtergebnis der Rücklage.

Wien: neue Adresse!

**25 Jahre
STIWOG**

*Nutzen Sie unsere
Immobilien suche
auf www.stiwog.at!*

Unser Wiener Büro ist gesiedelt – wir haben nun an der gewohnten Adresse ein neues, geräumigeres Büro bezogen. Sie finden uns im 1. Stock am Lobkowitzplatz 1 in 1010 Wien.

Ab sofort sind unsere Mitarbeiterinnen Elisabeth Nyul, Abteilungsleiterin, Barbara Peyerl, Verwalterin, und Daniela Jordan, Verwalterassistentin, unter der neuen Telefonnummer 01/90 82 988 erreichbar. Die Durchwahlen bleiben gleich.

Sie sind von Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 15.30 Uhr sowie am Freitag von 8.30 bis 12.30 Uhr für Sie und Ihre Anliegen da.



Wiener STIWOG-Frauen-Power (v.l.n.r.):
Elisabeth Nyul, Barbara Peyerl und
Daniela Jordan

Neuholdaugasse: Mietobjekte am Park

Ab Juni 2017 vermietet die STIWOG in der Grazer Neuholdaugasse 36–38 direkt am Augarten mehrere Erstbezugswohnungen in verschiedensten Größen.

Das ausgezeichnete Preis-Leistungs-Verhältnis macht das Wohnen dort zum Vergnügen. Dazu gehören auch die moderne Raumaufteilung, die sehr gute Infrastruktur und die zentrale Lage. Lichthof, Grünflächen und eine offen gestaltete Architektur sind weitere Argumente für diese Objekte.

Die insgesamt 39 Wohnungen verfügen allesamt über Terrassen/Balkone, Tiefgaragenstellplätze, Lift, Kellerab-



Modernes Wohnen am Augarten

teile sowie hochwertige Einbauküchen und Parkettböden.

Als „Zuckerl“ erhält jeder Mieter GRATIS einen Gutschein, einlösbar in allen Betrieben der Holding Graz Freizeit: Bäder/Saunen, Schöckl und Schloßbergbahn.

NEUE MITARBEITERIN



In Kärnten dürfen wir Julia Londer begrüßen. Sie unterstützt das Verwaltungsteam in der STIWOG-Niederlassung in Villach seit November. Herzlich willkommen im Team!

UNSERE ÖFFNUNGSZEITEN

Montag bis Donnerstag 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr,
Freitag 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr
Telefon: 0316-377 777-0

IMPRESSUM:

Herausgeber: STIWOG Immobilien-GmbH,
Pestalozzistr. 73, 8010 Graz, Tel: 0316-377 777-0.
Für den Inhalt verantwortlich: Ing. Peter Pleschberger.
Redaktion: jerolitsch PR; Design: ilab crossmedia;
Druck: Hermagoras; Fotos: STIWOG