

Frau Gülbahar Tasdelen  
Herrn Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Ihre Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Telefon-Direktdurchwahl: 0511 696876-0  
Unsere Zeichen: ew-to  
E-Mail: hannover@wag-salgitter.de  
Datum: 16.06.2022

Bei allen Rückfragen bitte angeben: 10812/10011701

## Verwaltungsabrechnung 2021 und Wirtschaftsplan 2022

Sehr geehrte Frau Tasdelen,  
sehr geehrter Herr Tasdelen,

im Nachgang zu unserem Schreiben vom 07.06.2022 übersenden wir Ihnen heute Ihre Einzelabrechnung 2021 sowie Ihren Einzelwirtschaftsplan für 2022.

Bitte prüfen Sie Ihre Einzelabrechnung.

**Eventuelle Fragen beantworten wir sehr gern vor dem Tag unserer Eigentümerversammlung. Rufen Sie uns hierzu gern an.**

Wir freuen uns, Sie auf unserer Eigentümerversammlung am 29.06.2022 persönlich begrüßen zu können.

Freundliche Grüße

**Anlage**

Ihre **WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Peggy Ewe

gez. i. A. Jens-Peter Topp

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)



Frau Gülbahar Tasdelen  
Herrn Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Telefon-Direktdurchwahl: 05341 8598--104  
Unsere Zeichen: sw  
E-Mail: t.mueller@WAG-Salgitter.de  
Datum: 16.06.2022

Ihre Objektnummer (Bei Fragen bitte angeben!): 10812/10011701

**Jahresabrechnung für Ihr Eigentumsobjekt WEG Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str  
D-30627 Hannover, 4. OG/L, vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**

Sehr geehrte Frau Tasdelen,  
sehr geehrter Herr Tasdelen,

Sie erhalten Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

- Einzelabrechnung für Ihre Einheit
- Bescheinigung im Sinne des § 35 a EStG (soweit vereinbart)
- Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage und des Sollvermögens
- Gesamtdarstellung der Einnahmen- und Ausgaben (Bankkonten)
- Vermögensbericht

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2021 für Ihre Einheit dar:

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	3.246,32 €
Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrückstellung	1.625,04 €
Abrechnungssumme	4.871,36 €
Abzgl. Soll-Vorschüsse hierauf gem. Einzelwirtschaftsplan	5.114,16 €

**Abrechnungsspitze (Überschuss) 242,80 €**  
(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Eigentümergemeinschaft zum Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung dar:

Aus dem Einzelwirtschaftsplan 2021 besteht ein Hausgeldsaldo von	0,00 €
Abrechnungssaldo (Überschuss) zum 31.12.2021	242,80 €

Die Überweisung des Überschusses erfolgt nach Beschlussfassung durch die Eigentümer auf Ihr Bankkonto DEUTSCHE BANK AG - POSTBANK BRANCH, BIC: PBNKDEFFXXX, IBAN: DE22100100100532460122.

**Entwicklung der Geldkonten**

Konto	Anfangsbestand	Zugang	Abgang	Endbestand	Veränderung
Kündigungsgeld	95.381,89	80.003,65	0,96	175.384,58	80.002,69
Handkasse Hausmeister	500,00	1.220,43	1.220,43	500,00	0,00
Aareal Geldkonto	164.423,20	1.034.551,01	711.177,29	487.796,92	323.373,72
Abgrenzung Heizkosten zum Folgejahr	0,00	5.774,84	11.766,69	-5.991,85	-5.991,85
Abgrenzung Heizkosten zum Vorjahr-11.047,39		39.550,79	28.503,40	0,00	11.047,39
Verrechnungskonto	28.503,40	155.050,08	183.553,48	0,00	-28.503,40

**Erläuterung:**

In der nachfolgenden Einzelabrechnung verteilen wir die den Abrechnungszeitraum betreffenden Kosten und Erträge und ermitteln durch den Vergleich mit den von Ihnen nach dem Einzelwirtschaftsplan zu erbringenden Vorauszahlungen Ihre individuelle Abrechnungsspitze.

**Einzelabrechnung vom 01.01.2021 bis 31.12.2021****I. Kosten umlagefähige Beträge**

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Wasservers., Entwässerung	80.331,14	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>357,90</b>
Niederschlagswasser	5.082,32	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>22,32</b>
* Heizungskosten	148.033,18	Heizkosten	148.033,1	1.573,74	<b>1.573,74</b>
Rohr- und Kanalwartung	1.539,20	Wohnungen	184,00	1,00	<b>8,37</b>
Rohr- u. Kanalwartung GA	145,39	Kfz.-Pl.	71,00	0,00	<b>0,00</b>
Wartung Gartengeräte	726,57	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>3,19</b>
Wartung Feuerlöscher	3.191,34	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>14,22</b>
Wartung Rolltor	455,18	Einh. Parkdeck	66,00	1,00	<b>6,90</b>
Wartung Rauchwarnmelder	2.072,09	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>9,23</b>
Aufzugsanlagen	28.176,22	Anteile Aufzug	682.398,0	0,00	<b>0,00</b>
Gebäudeversicherung	48.062,03	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>211,09</b>
Haftpflichtvers.	1.495,01	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>6,57</b>
Kosten d. Gartenpflege	9.654,57	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>42,40</b>
Kosten für Baumkontrolle	145,42	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>0,64</b>
Kosten d. Beleuchtung	14.693,32	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>64,53</b>
Straßenreinigung	2.983,68	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>13,10</b>
Müllbeseitigung	42.712,19	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>190,29</b>
Geb. für Kabeldienst	18.275,26	Wohn. Kabel	183,00	1,00	<b>99,86</b>
Gebäudereinigung	23.657,26	Anteile MH-	918.646,0	4.392,00	<b>113,10</b>
Hauswart	38.618,30	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>169,61</b>
I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	470.049,67				<b>2.907,06</b>

II. Kosten nicht umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Miete Rauchwarnmelder	1.498,12	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>6,67</b>
Telefonkosten Hausmeister	54,87	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,24</b>
lfd.Instandhaltung	16.684,33	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>73,28</b>
Instandhaltung Parkdeck	249,46	Einh. Parkdeck	66,00	1,00	<b>3,78</b>
Erhaltung Garagen	196,42	Kfz.-Pl.	71,00	0,00	<b>0,00</b>
Sonstige Kosten	436,55	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>1,92</b>
Beschlussanfechtung Aufzug	109,57	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,48</b>
Beschlussanfechtung Aufzug	109,58	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,48</b>
Beschlussanfechtung	218,97	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,96</b>
Raummiete Versammlung	621,10	Einheiten	255,00	1,00	<b>2,44</b>
Kontoführungsgeb./Prov.	398,40	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>1,75</b>
Verwaltervergütung	45.429,84	Wohnungen	184,00	1,00	<b>246,90</b>
Verw.Geb./Tiefgarage	1.896,00	Kfz.-Pl.	71,00	0,00	<b>0,00</b>
Sonstige Verwalterkosten	279,82	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>1,23</b>
Kosten für Verkäufe	-198,78	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>-0,87</b>
Instandh. Aufzug T-H-R 20	1.170,96	Anteile	60.434,00	0,00	<b>0,00</b>
Erhaltungskosten THR20	534,70	Anteile	60.434,00	0,00	<b>0,00</b>
Instandh. Aufzug T-H-R 22	229,68	Anteile	97.315,00	0,00	<b>0,00</b>
Erhaltungskosten THR22	414,10	Anteile	97.315,00	0,00	<b>0,00</b>
Instandh. Aufzug T-H-R 24	52,20	Anteile	91.028,00	0,00	<b>0,00</b>
Erhaltungskosten THR24	702,91	Anteile	91.028,00	0,00	<b>0,00</b>
Erhaltungskosten THR30	6.276,31	Anteile	68.593,00	0,00	<b>0,00</b>
Erhaltungskosten THR32	166,95	Anteile	57.654,00	0,00	<b>0,00</b>
Instandh. Aufzug L-S-S 39	853,23	Anteile Aufzug	109.559,0	0,00	<b>0,00</b>
Instandh. Aufzug L-S-S 41	123,76	Anteile	148.086,0	0,00	<b>0,00</b>
Erhaltungskosten LSS41	128,81	Anteile	148.086,0	0,00	<b>0,00</b>
Instandh. Aufzug T-H-R 30	52,20	Anteile Aufzug	147.327,0	0,00	<b>0,00</b>
<b>II. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge</b>	<b>78.690,06</b>				<b>339,26</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>549.240,40</b>				<b>3.246,32</b>

III. Individualkosten

	Verteilungsrelevante Beträge	Ihr Betrag
Individualkosten anderer Eigentümer	500,67	<b>0,00</b>
<b>III. Zwischensumme Individualkosten</b>	<b>500,67</b>	<b>0,00</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>470.550,34</b>	<b>2.907,06</b>

IV. Erträge

V. Erhaltungsrücklage

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	<b>Ihr Betrag</b>
RL Zuführung 812.000.77	139.999,98	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>614,88</b>
RI Zuführung 812.000.77-04	230.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>1.010,16</b>
V. Zwischensumme Zuführungen	369.999,98				<b>1.625,04</b>

Summe Bewirtschaftungskosten	3.246,32 €
Beitrag zur Sollrücklage	1.625,04 €
Gesamtbelastung	4.871,36 €

**Zusammenfassung**

	Verteilungsrelevante Beträge	<b>Ihr Betrag</b>
<u>Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan)</u>	<u>919.240,38</u>	<u><b>4.871,36</b></u>
Summe Vorschüsse Hausgeld	546.652,68	3.489,12
Summe Vorschüsse Rücklage	139.999,32	614,88
Summe Vorschüsse Rücklage	230.000,00	1.010,16
Sondervorschuss	0,00	<b>0,00</b>
<b>Ergebnis gesamt</b>	<b>2.588,38</b>	<b>242,80</b>
<b>Abrechnungsspitze (Überschuss)</b>		<b><u>242,80</u></b>

**Ihre Zahlungen für das Abrechnungsjahr 2021**

<b>Datum</b>	<b>Betrag</b>	<b>Bew. K.</b>	<b>EHR</b>	<b>SV</b>	<b>Buchungstext</b>
01.01.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.01.2021
01.02.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.02.2021
01.03.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.03.2021
01.04.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.04.2021
15.04.2021	1.010,16	0,00	1.010,16	0,00	Sonderumlage Aufzugserneuerung 10812/100...
01.05.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.05.2021
01.06.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.06.2021
01.07.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.07.2021
01.08.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.08.2021
01.09.2021	296,00	244,00	52,00	0,00	Habenstellung 01.09.2021
01.10.2021	414,00	420,84	-6,84	0,00	Zahlung Wirtschaftsplan 2021, 10011701
01.10.2021	342,00	290,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.10.2021
01.11.2021	342,00	290,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.11.2021
01.12.2021	342,00	290,76	51,24	0,00	Habenstellung 01.12.2021
Summe	5.114,16				
abzgl. Sollvorschuss	5.114,16				
Rückstand Vorschüsse	0,00				

Mit freundlichen Grüßen

**WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Verena Weimann

gez. i. A. Tanja Schwarz

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)

Frau Gülbahar Tasdelen  
Herrn Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Telefon-Direktdurchwahl: 05341 8598--104  
Unsere Zeichen: sw  
E-Mail: t.mueller@WAG-Salgitter.de  
Datum: 16.06.2022

Ihre Objektnummer (Bei Fragen bitte angeben!): 10812/10011701

**Bescheinigung i. S. d. § 35 a EStG für Ihr Eigentumsobjekt WEG Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str  
D-30627 Hannover, 4. OG/L, vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**

**Erläuterungen zu den Bemessungsgrundlagen**

(6)	Anteile MH-Anlage	(Ant.)	918.646,00
(7)	Anteile Aufzug	(Ant.)	682.398,00
(8)	Anteile WE	(MEA W)	985.800,00
(9)	Anteile	(MEA)	1.000.000,00
(11)	Kfz.-Pl.	(Kfz.-)	71,00
(13)	Einh. Parkdeck	(Einh.)	66,00
(24)	Wohnungen	(WE)	184,00
(80209)	Anteile	(MEA)	60.434,00
(80309)	Anteile	(MEA)	97.315,00
(80409)	Anteile	(Antei)	91.028,00
(80709)	Anteile	(Antei)	68.593,00
(80809)	Anteile	(Antei)	57.654,00
(81008)	Anteile Aufzug	(Ant.)	109.559,00
(81109)	Anteile	(Antei)	148.086,00
(81208)	Anteile Aufzug	(Ant.)	147.327,00

2 § 35 a EStG Abs. 2 Haushaltsnahe Dienstleistungen

3 § 35 a EStG Abs. 3 Handwerkerleistungen

Abrechnungsjahr = 365 Tage

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 entspricht 365 Tagen.

I. Umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
2 Kosten d.Gartenpflege	9.453,51	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>41,52</b>
2 Gebäudereinigung	23.202,86	Anteile MH-	918.646,00	4.392,00	<b>110,93</b>
2 Hauswart	37.814,02	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>166,08</b>
3 Rohr- und Kanalwartung	1.539,20	Wohnungen	184,00	1,00	<b>8,37</b>
3 Rohr- u. Kanalwartung GA	145,39	Kfz.-Pl.	71,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Wartung Gartengeräte	426,32	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>1,87</b>
3 Wartung Feuerlöscher	2.567,80	Anteile WE	985.800,00	4.392,00	<b>11,44</b>
3 Wartung Rolltor	431,95	Einh. Parkdeck	66,00	1,00	<b>6,54</b>
3 Wartung	1.714,14	Anteile WE	985.800,00	4.392,00	<b>7,64</b>
3 Aufzugsanlagen	15.546,86	Anteile Aufzug	682.398,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Kosten für Baumkontrolle	109,06	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>0,48</b>
<b>Gesamt</b>	<b>92.951,11</b>				<b>354,87</b>

Summen	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
Summe zu 2	<b>70.470,39</b>	<b>318,53</b>
Summe zu 3	<b>22.480,72</b>	<b>36,34</b>

II. Nicht umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
3 Miete Rauchwarnmelder	1,90	Anteile WE	985.800,00	4.392,00	<b>0,01</b>
3 lfd.Instandhaltung	6.583,16	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>28,91</b>
3 Erhaltungskosten	1.606,20	Anteile	1.000.000,0	4.392,00	<b>7,05</b>
3 Instandhaltung Parkdeck	249,46	Einh. Parkdeck	66,00	1,00	<b>3,78</b>
3 Erhaltung Garagen	192,36	Kfz.-Pl.	71,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Instandh. Aufzug T-H-R 20	1.028,16	Anteile	60.434,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Erhaltungskosten THR20	263,00	Anteile	60.434,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Instandh. Aufzug T-H-R 22	229,68	Anteile	97.315,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Erhaltungskosten THR22	254,17	Anteile	97.315,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Instandh. Aufzug T-H-R 24	52,20	Anteile	91.028,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Erhaltungskosten THR24	613,45	Anteile	91.028,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Erhaltungskosten THR30	2.185,69	Anteile	68.593,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Erhaltungskosten THR32	49,50	Anteile	57.654,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Instandh. Aufzug L-S-S 39	420,07	Anteile Aufzug	109.559,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Instandh. Aufzug L-S-S 41	76,16	Anteile	148.086,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Erhaltungskosten LSS41	71,82	Anteile	148.086,00	0,00	<b>0,00</b>
3 Instandh. Aufzug T-H-R 30	52,20	Anteile Aufzug	147.327,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Gesamt</b>	<b>13.929,18</b>				<b>39,75</b>

Summen	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
Summe zu 3	<b>13.929,18</b>	<b>39,75</b>

Mit freundlichen Grüßen

**WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Verena Weimann

gez. i. A. Tanja Schwarz

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)

WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH · Chemnitz Straße 90 - 94 · 38226 Salzgitter

 Frau Gülbahar Tasdelen  
 Herrn Yüksel Tasdelen  
 Dickensstraße 12  
 30175 Hannover

 Telefon-Direktdurchwahl: 05341 8598--104  
 Unsere Zeichen: sw  
 E-Mail: t.mueller@WAG-Salzgitter.de  
 Datum: 16.06.2022

Ihre Objektnummer (Bei Fragen bitte angeben!): 10812/10011701

**Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage und des Sollvermögens pro Einheit für  
 Ihr Eigentumsobjekt WEG Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str  
 D-30627 Hannover, 4. OG/L, vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**
Umlagefaktoren

9 Anteile (MEA, Divisor 1.000.000,00)

Rücklage	<u>Sollvermögen</u>			<u>Istrücklage</u>		
	Gesamt	Divisor	VTS	Anteil Soll	Gesamt Ist	Anteil Ist *
<b>Anfangsbestand</b>	<b>641.413,45</b>	<b>1.000.000,0</b>	<b>4392 MEA</b>	<b>2.817,09</b>	<b>641.035,13</b>	<b>2.826,21</b>
Zuführung	139.999,98	1.000.000,00	4392 MEA	614,88	140.000,01	614,88
Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre					14,24	-9,12
Zinsen	2,69	1.000.000,00	4392 MEA	0,01	2,69	0,01
Waschgebühren	-1.310,21	1.000.000,00	4392 MEA	-5,75	-1.310,21	-5,75
<b>Summe Zugänge</b>	<b>138.692,46</b>			<b>609,14</b>	<b>138.706,73</b>	<b>600,02</b>
Erhaltung	42.214,02	1.000.000,00	4392 MEA	185,40	42.214,02	185,40
<b>Summe Abgänge</b>	<b>42.214,02</b>			<b>185,40</b>	<b>42.214,02</b>	<b>185,40</b>
<b>Endbestand</b>	<b>737.891,89</b>			<b>3.240,83</b>	<b>737.527,84</b>	<b>3.240,83</b>
Differenz Ist zu Soll					364,05	0,00
<b>Zinsertrag gesamt</b>					<b>3,65</b>	<b>0,01</b>
<i>incl. KapSt auf 3,65</i>					<i>0,91</i>	<i>0,00</i>
<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>					<i>0,05</i>	<i>0,00</i>

Mit freundlichen Grüßen

**WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Verena Weimann

gez. i. A. Tanja Schwarz

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)

Chemnitz Straße 90 - 94  
38226 SalzgitterTel. 05341 8598-0  
Fax 05341 8598-150  
mail@wag-salzgitter.deGeschäftsführer: Andreas Dahlke  
Sitz der Gesellschaft: Salzgitter  
Registergericht: Amtsgericht Braunschweig  
Registernummer: HRB 204259  
Steuer-Nr.: 51/206/05075  
USt-IdNr.: DE290077237Sparkasse Hildesheim Goslar Peine  
IBAN: DE30 2595 0130 0096 1870 00  
BIC: NOLADE21HIK  
Aareal Bank AG  
IBAN: DE36 5501 0400 0853 3162 19  
BIC: AARBDE5WDOM

WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH · Chemnitzter Straße 90 - 94 · 38226 Salzgitter

Frau Gülbahar Tasdelen  
Herrn Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Telefon-Direktdurchwahl: 05341 8598--104  
Unsere Zeichen: sw  
E-Mail: t.mueller@WAG-Salzgitter.de  
Datum: 16.06.2022

Ihre Objektnummer (Bei Fragen bitte angeben!): 10812/10011701

**Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage und des Sollvermögens pro Einheit für Ihr Eigentumsobjekt WEG Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str D-30627 Hannover, 4. OG/L, vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**

Umlagefaktoren

9 Anteile (MEA, Divisor 1.000.000,00)

Rücklage	Sollvermögen			Istrücklage		
	Gesamt	Divisor	VTS	Anteil Soll	Gesamt Ist	Anteil Ist *
<b>Anfangsbestand</b>	- <b>288.329,82</b>	<b>1.000.000,0</b> <b>0</b>	<b>4392 MEA</b>	<b>-1.266,34</b>	<b>-288.329,82</b>	<b>-1.266,34</b>
RL Zuführung 812.000.77-04 Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre	230.000,00	1.000.000,00	4392 MEA	1.010,16	229.945,89 0,00	1.010,16 0,00
<b>Summe Zugänge</b>	<b>230.000,00</b>			<b>1.010,16</b>	<b>229.945,89</b>	<b>1.010,16</b>
Erhaltung Aufzugerneuerung	178,50	1.000.000,00	4392 MEA	0,78	178,50	0,78
<b>Summe Abgänge</b>	<b>178,50</b>			<b>0,78</b>	<b>178,50</b>	<b>0,78</b>
<b>Endbestand</b>	<b>-58.508,32</b>			<b>-256,96</b>	<b>-58.562,43</b>	<b>-256,96</b>
Differenz Ist zu Soll					54,11	0,00
<b>Zinsertrag gesamt</b>					<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>incl. KapSt auf 0,00</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00</i>

Mit freundlichen Grüßen

**WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Verena Weimann

gez. i. A. Tanja Schwarz

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)



### Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Theodor-Heuss-Ring 18-34  
Louise Schröder Str. 23  
vertreten durch  
WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
Chemnitzer Straße 90-94  
38226 Salzgitter

ista Deutschland GmbH  
Luxemburger Str. 1 · 45131 Essen  
Postfach 103134 · 45031 Essen  
www.ista.de

Sitz der Gesellschaft: Essen  
Amtsgericht Essen HRB 18701  
  
Vorsitzender des Aufsichtsrats:  
Thomas Lemper

Geschäftsführer:  
Dr. Hagen Lessing (Vorsitzender)  
Dr. Dieter Hackenberg  
Oliver Schlodder  
Steuer-Nr. 112/5734/1154  
USt-IdNr. DE814210299

Theodor-Heuss-Ring 18-34 Louise Schröder Str. 23 | Chemnitzer Straße 90-94 | 38226 Salzgitter

Herrn/Frau/Firma  
Gülbahar Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover



## Einzelabrechnung Energiekosten

### 1. Ihre Daten

→ Liegenschaft/Nutzer	91-300-5886/5 - 0117/0	i
Interne Nummer der HV	00001/10812/10011701	Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.
Etage	4OGLI	
Nutzer	Gülbahar Tasdelen Theodor-Heuss-Ring 34 30627 Hannover / Misburg-Nord	
Abrechnungsdatum	05.05.2022	
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021	



### Ihre Abrechnung Brutto

Ihre Gesamtkosten 1.573,74 €

### 2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Differenz x	Umr. = Faktor	Verbrauch
Heizkostenverteiler 1)								
01/0	K	351392885	Einh.	4.337,00 -	0,00 =	4.337,00 x	0,600 =	2.602,20
02/0	S	351392847	Einh.	1.214,00 -	0,00 =	1.214,00 x	0,500 =	607,00
03/0	B	351392861	Einh.	2.484,00 -	0,00 =	2.484,00 x	0,500 =	1.242,00
04/0	W	351394308	Einh.	5.018,00 -	0,00 =	5.018,00 x	1,100 =	5.519,80
Verbrauchseinheiten (mit UF-Faktor)								9.971,00
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.21 - 31.12.21								9.971,00

1) Die in Ihrer Wohnung/Nutzeinheit installierten Heizkostenverteiler sind (z.T.) auf die Einheitskala 20 programmiert. Um unterschiedliche Heizkörperleistungen zu berücksichtigen, müssen die Ablese-/Differenzwerte im Rahmen der Abrechnung in Verbrauchseinheiten umgerechnet werden. Die Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung eines Umrechnungsfaktors, der die Heizkörperbewertung gem. DIN EN 834/835 beinhaltet.  
Berechnungsformel:  
Ablesewert bzw. Differenzwert x Umrechnungsfaktor (UF) = Verbrauchseinheit je Gerät  
(UF = Verbrauchsskala : Einheitskala)

### Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Theodor-Heuss-Ring 18-34  
Louise Schröder Str. 23  
vertreten durch  
WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
Chemnitzer Straße 90-94  
38226 Salzgitter

2/6



Seite

### Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	<b>91-300-5886/5 - 0117/0</b>
Name	Gülbahar Tasdelen
Interne Nummer der HV	00001/10812/10011701
Abrechnungsdatum	05.05.2022
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021

## 3. Aufstellung der Gesamtkosten

### Brutto

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt-betrag
Brennstoffkosten				
Rechnung	30.09.2021	1.141,80 MWh Fernw.	95.793,11 €	
Rechnung	31.12.2021	506,19 MWh Fernw.	39.258,16 €	
Summe Brennstoffkosten		1.647,99 MWh Fernw.		135.051,27 €
Heiznebenkosten				
Betriebsstrom	31.12.2021		1.269,33 €	
Geb.Verbrauchserfsg.			7.799,47 €	
Summe Heiznebenkosten				9.068,80 €
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)				144.120,07 €
Zusatzkosten Heizung				
Kosten Geräte Hzg			3.156,40 €	
Summe Zusatzkosten Heizung				3.156,40 €
Heiz- und Warmwasserkosten				147.276,47 €
Summe Hausnebenkosten				756,70 €
<b>Gesamtkosten der Liegenschaft</b>				<b>148.033,17 €</b>



An dieser Stelle finden Sie alle vom Vermieter oder Hausverwalter angegebenen Brennstoffkosten wieder. Zusammen mit den etwaigen Haus- und Heiznebenkosten sowie weiteren Zusatzkosten ergeben sich die Gesamtkosten der Liegenschaft.



## 4. Ermittlung Heiz- und Warmwasserkosten

(lt. Heizkostenverordnung § 9 Abs. 1 und 2)

### Warmwasserkostenermittlung lt. Formel §9 Abs. 2 Heizkostenverordnung

$$Q = c \times A_{\text{Wohn}} / (1,15 \times \text{HU})$$

$$Q = (32,0 \text{ kWh/m}^2) \times 12.340,74 \text{ m}^2 / (1,15 \times 1000)$$

$$Q = 343,39 \text{ MWh Fernw.}$$

$$Q = 20,8\% \text{ des Verbrauchs}$$

Q = Wärmemenge in MWh  
c = Konstante lt. HKVO = 32,0 kWh/m<sup>2</sup>  
A Wohn = mit Warmwasser versorgte Wohn- oder Nutzfläche in m<sup>2</sup>  
1,15 = Konstante lt. HKVO bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung  
UF = Faktor zur Umrechnung  
1000 = Faktor zur Umrechnung in MWh



Die Warmwasserkosten werden gemäß § 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung ermittelt. Die Heizkosten ergeben sich dann aus der Differenz zwischen den Kosten der Heizanlage und den Warmwasserkosten.



	Kosten x Heizanlage	Anteil Verbrauch WW = gemäß HKVO § 9 Abs. 2	Anteil WW an Heiz- und WW-Gesamtkosten
	144.120,07 € x	20,8 % =	29.976,97 € Brutto
Ermittlung der Heizkosten	Brutto		
Kosten der Heizanlage	144.120,07 €		
Anteil WW-Erwärmung	- 29.976,97 €		
Zusatzkosten Heizung	+ 3.156,40 €		
Anteil Heizkosten	= 117.299,50 €		

**Bei Fragen**

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
 Theodor-Heuss-Ring 18-34  
 Louise Schröder Str. 23  
 vertreten durch  
 WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
 Chemnitzer Straße 90-94  
 38226 Salzgitter

3/6



Seite

**Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten**

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	<b>91-300-5886/5 - 0117/0</b>
Name	Gülbahar Tasdelen
Interne Nummer der HV	00001/10812/10011701
Abrechnungsdatum	05.05.2022
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021

**5. Aufteilung der Gesamtkosten**
**Brutto**

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- = heiten	Ihr Kosten- anteil
Heiz- und Warmwasserkosten	147.276,47 €				
Heizkosten	117.299,50 €				
davon					
30% Grundkosten Heizung	35.189,85 € :	12.340,74 m <sup>2</sup> = Wohnfläche	2,851519 € x	55,00 =	156,83 €
70% Verbrauchsk.Heizung	82.109,65 € :	637.971,12 = HKV-Einheiten	0,128704 € x	9.971,00 =	1.283,31 €
Warmwasserkosten	29.976,97 €				
davon					
100% Grundk. Warmwasser	29.976,97 € :	12.340,74 m <sup>2</sup> = Wohnfläche	2,429106 € x	55,00 =	133,60 €
Ihre Heiz- und Warmwasserkosten					1.573,74 €
Hausnebenkosten	756,70 €				
Sonderk.einz.Nutzer	756,70 €			Ihr Anteil =	0,00 €
Ihre Hausnebenkosten					0,00 €
→ Ihre Gesamtkosten					1.573,74 €



Die Heiz- / und ggf. Warmwasserkosten werden gemäß Heizkostenverordnung in Grund- und Verbrauchsanteile getrennt. Die Grundkosten entstehen durch die ständige Wärmebereitstellung sowie Leitungsverluste der Anlage. Die Verbrauchskosten werden entsprechend Ihrem persönlichen Wärme- und ggf. Warmwasserverbrauch verteilt.

## Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Theodor-Heuss-Ring 18-34  
Louise Schröder Str. 23  
vertreten durch  
WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
Chemnitzer Straße 90-94  
38226 Salzgitter

4/6



Seite

### Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	<b>91-300-5886/5 - 0117/0</b>
Name	Gülbahar Tasdelen
Interne Nummer der HV	00001/10812/10011701
Abrechnungsdatum	05.05.2022
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021

## Erläuterungen zur Kostenabrechnung

### Abrechnungsgrundlage

Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten wird nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) erstellt. Grundlage für eine zusätzliche Abrechnung der übrigen Betriebskosten (Hausnebenkosten) ist die Betriebskostenverordnung bzw. die vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Nutzer.

### Aufstellung der Gesamtkosten

Dieser Bereich umfasst die Gesamtkosten der Liegenschaft mit der Auflistung der Brennstoff- und Heiznebenkosten 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“.

### Aufteilung der Gesamtkosten

Der Gesamtkostenbetrag wird getrennt in Heiz-, Warmwasser- und Hausnebenkosten ausgewiesen, sofern es sich um eine kombinierte Abrechnung handelt. Die Heiz- und/oder Warmwasserkosten werden in Grund- und Verbrauchskosten, unter Berücksichtigung des von der Hausverwaltung angegebenen Prozentsatzes aufgeteilt.

Die Ermittlung der Warmwasser-Erwärmungskosten erfolgt - sofern nicht anders vereinbart - nach §9 (2 u. 3) Heizkostenverordnung.

Mit den Wassererwärmungskosten können u.a. die anteiligen Kosten des Kaltwassers (Kaltwasseranteil für Warmwasser) abgerechnet werden, sofern nicht eine gesonderte Umlage vorgenommen wird.

### Verteilung der Gesamtkosten

Der „Betrag je Einheit“ errechnet sich aus der Division des Gesamtbetrages je Kostenart durch die dazugehörigen Gesamteinheiten. Der Betrag „Ihre Kosten“ wird durch die Multiplikation des Betrages je Einheit mit den Einheiten der abzurechnenden Nutzereinheit ermittelt.

Die Verteilung der Hausnebenkosten erfolgt getrennt von der Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten. Durch die Addition der einzelnen Kostenanteile wird der Betrag „Ihre Gesamtkosten“ errechnet.

Nach Abzug der geleisteten Vorauszahlungen ergibt sich entweder ein Guthaben oder eine Nachzahlung.

Irrtum und Berichtigung aller abrechnungsrelevanten Angaben (zu Nutzern, Kosten, Verbräuchen etc.) bleiben ausdrücklich vorbehalten.

### Vorjahreswerte

Ablesewerte unterschiedlicher Heizperioden können nicht miteinander verglichen werden und erlauben keinen Rückschluss auf die Höhe der Kosten.

### Schätzung

Die Verbrauchsermittlung (Schätzung) ist notwendig, wenn der Wärme- oder Wasserverbrauch infolge Geräteausfalls oder aus sonstigen zwingenden Gründen (z. B. Unzugänglichkeit der Räume) nicht erfasst werden konnte.

Der Schätzwert wird unter Berücksichtigung der Bestimmungen nach §9a HeizkostenV ermittelt.

### Wohnungs-/Nutzungswechsel

#### Abrechnungszeitraum/berechneter Zeitraum

Bei einem späteren Bezug oder Wohnungswechsel ist die Dauer der Nutzung einer Wohnung nicht identisch mit dem Abrechnungszeitraum. In diesem Zusammenhang wird neben dem Abrechnungszeitraum auch der „berechnete Zeitraum“ ausgewiesen.

#### Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel

Die Kostenaufteilung bestimmt §9b HeizkostenV. Danach wird die Gradtaganteil-Tabelle, die in Anlehnung an die Tabelle zum monatlichen Wärmeverbrauch in VDI 2067, Blatt 1 erstellt wurde, herangezogen.

Dieses Verfahren wird bei der Berechnung der Grundkosten Heizung angewendet. Dabei wird der gesamte Anteil einer Nutzereinheit reduziert (in der Regel m<sup>2</sup>-Wohnfläche).

Die Berechnung der Verbrauchskosten Heizung wird unter Berücksichtigung der Zwischenablesung durchgeführt. Stehen keine verwertbaren Ergebnisse zur Verfügung, erfolgt die Aufteilung der Einheiten auf Vor- und Nachnutzer nach den Gradtaganteilen.

Die Aufteilung der Grund- und Verbrauchskosten Warmwasser sowie der Hausnebenkosten wird nur unter Berücksichtigung der Kalendertage vorgenommen, weil diese Kosten unabhängig vom individuellen Heizbedürfnis entstehen. Die Erläuterungen zu der Aufteilung der Einheiten stehen auf der Einzelabrechnung im Abrechnungsteil „Ermittlung Ihrer Einheiten“.

### Gradtagstabelle

Monat	Kalender-tage	Promille-Anteil	
		je Monat	je Tag
September	30	30	30/30 = 1,00
Oktober	31	80	80/31 = 2,58
November	30	120	120/30 = 4,00
Dezember	31	160	160/31 = 5,16
Januar	31	170	170/31 = 5,48
Februar	28	150	150/28 = 5,35
	29		150/29 = 5,17
März	31	130	130/31 = 4,19
April	30	80	80/30 = 2,66
Mai	31	40	40/31 = 1,29
Juni / Juli / August	92	40	40/92 = 0,43
Gesamtjahr	365 (366)	1.000	

**Bitte prüfen Sie die Abrechnung sorgfältig. Wir gehen davon aus, dass uns Reklamationen spätestens 4 Wochen nach Erhalt der Abrechnung vorliegen.**

### Abkürzungen

HKV – Heizkostenverteiler	WMF – Wärmezähler Fremdfabrikat	WZB – Wasserzähler am Boiler
IMK – istameter Kaltwasserzähler	WMI – istameter Wärmezähler	WZH – Wasserzähler/Hauptzähler
IMW – istameter Warmwasserzähler	WMV – Warmwasserkostenverteiler mechanisch	WZK – Kaltwasserzähler
WKV – Warmwasserkostenverteiler	WMZ – ista Wärmezähler mit Kontaktwasserzähler	WZW – Warmwasserzähler
KMZ – Kältezähler	NA-NZ – Kumulierter Wert der Kostengruppe	KG – Kostengruppe

### Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Theodor-Heuss-Ring 18-34  
Louise Schröder Str. 23  
vertreten durch  
WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
Chemnitzer Straße 90-94  
38226 Salzgitter

5/6



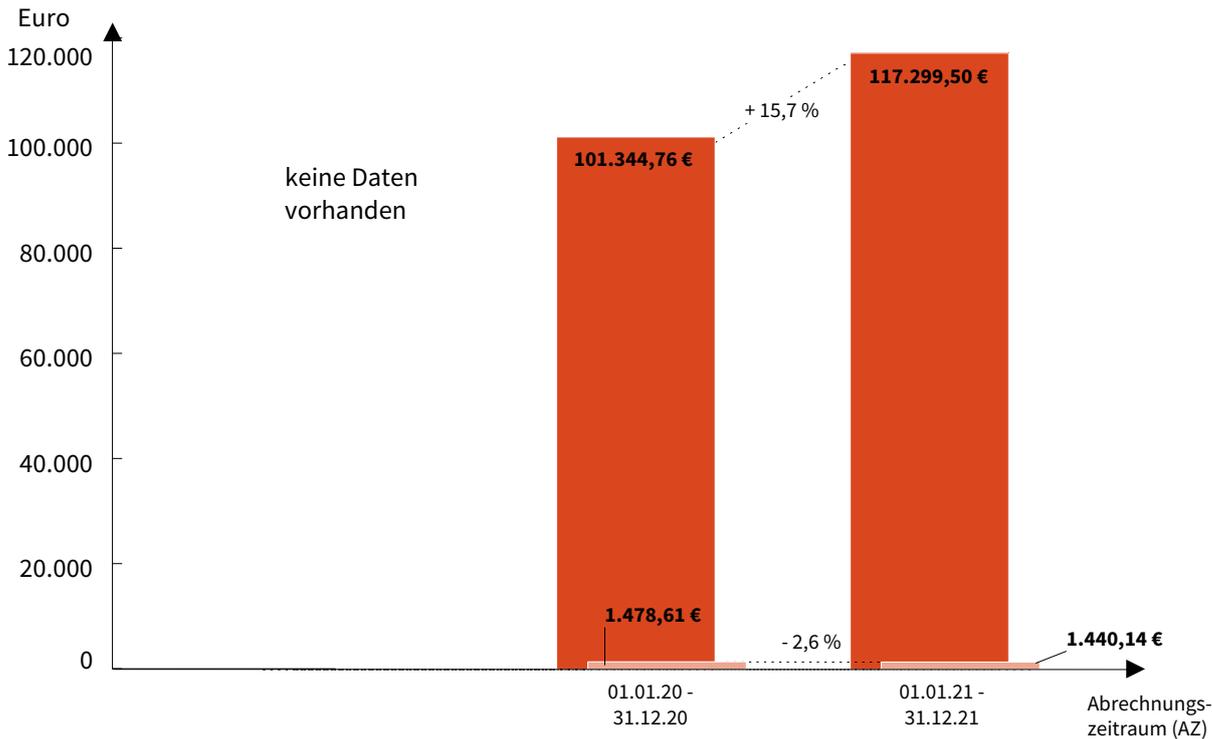
Seite

#### Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	<b>91-300-5886/5 - 0117/0</b>
Name	Gülbahar Tasdelen
Interne Nummer der HV	00001/10812/10011701
Abrechnungsdatum	05.05.2022
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021

## 6. Ihre Kosten- & Verbrauchsanalyse (nach § 7 Abs. 2 HKVO)

Kosten Heizung und/oder Warmwasser in €



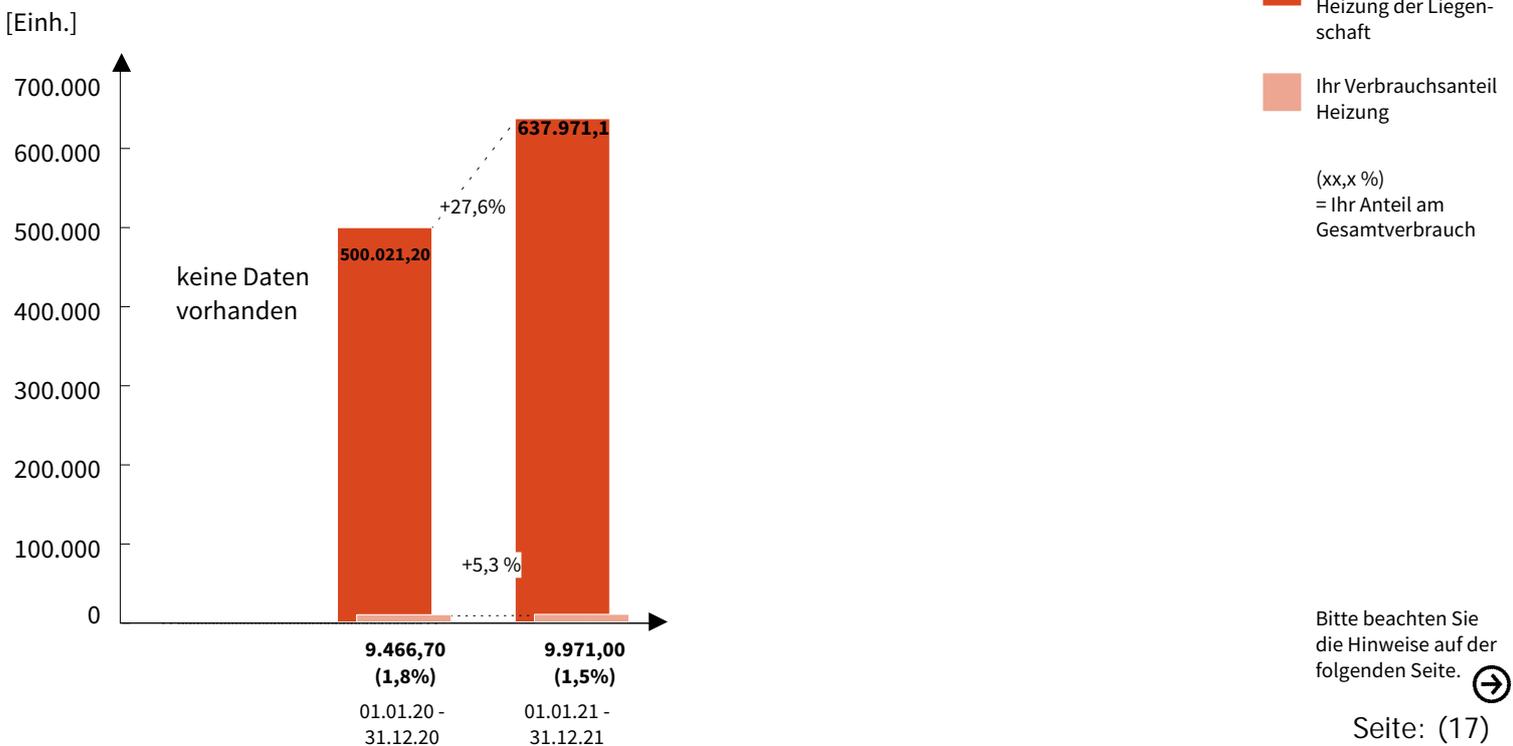
Die Kosten- und Verbrauchsanalyse nach § 7 Abs. 2 HKVO soll vor allem die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen Jahre transparenter machen. So können Sie Ihr Nutzerverhalten optimieren und zukünftig Kosten sparen.

- Gesamte Heizungskosten der Liegenschaft
- Ihr Kostenanteil Heizung

#### Verbrauch Heizung

Durchschnittsverbrauch LG: **568.996,16 Einh./AZ**

Ihr Durchschnittsverbrauch: **9.718,85 Einh./AZ**



- Gesamtverbrauch Heizung der Liegenschaft
- Ihr Verbrauchsanteil Heizung

(xx,x %) = Ihr Anteil am Gesamtverbrauch

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der folgenden Seite.

### Bei Fragen

kontaktieren Sie bitte:

WEG  
Theodor-Heuss-Ring 18-34  
Louise Schröder Str. 23  
vertreten durch  
WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
Chemnitzer Straße 90-94  
38226 Salzgitter

6/6

Seite



### Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

<b>Liegenschaft/Nutzer</b>	<b>91-300-5886/5 - 0117/0</b>
Name	Gülbahar Tasdelen
Interne Nummer der HV	00001/10812/10011701
Abrechnungsdatum	05.05.2022
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021

## 6. Erläuterungen zur Kosten- und Verbrauchsanalyse

- In dieser Graphik finden Sie die Heiz- und Warmwasserkosten der letzten drei Jahre übersichtlich dargestellt. Hieran können Sie auch erkennen, wie sich Ihre Kosten im Vergleich zu den Gesamtkosten der Liegenschaft\* entwickelt haben.
- Dieser Wert stellt die Kosten der gesamten Liegenschaft\* für die Warmwassererwärmung für den angegebenen Zeitraum dar. In der Graphik ist dieser Balken in dunkelblau dargestellt.
- Dieser Wert stellt die Heizkosten der gesamten Liegenschaft\* für den angegebenen Zeitraum dar. In der Graphik ist dieser Balken in dunkelrot dargestellt.
- Der hellblaue Balken gibt die Kosten der Warmwassererwärmung an, die im angegebenen Zeitraum in Ihrer Nutzeneinheit entstanden sind.
- Der hellrote Balken gibt die Heizkosten an, die im angegebenen Zeitraum in Ihrer Nutzeneinheit entstanden sind.
- Zwischen den Balken finden Sie die jeweilige Abweichung zum Vorjahr. Hier können Sie ganz einfach sehen, ob sich die Kosten verändert haben und um wieviel Prozent.
- Der Abrechnungszeitraum umfasst immer 12 Monate, aber muss nicht zwangsweise mit dem Kalenderjahr übereinstimmen. Sollten Sie unterjährig ausgezogen sein, dann finden Sie hier nur den entsprechenden Nutzungszeitraum.

- In diesen beiden Graphiken finden Sie die Heiz- und Warmwasserverbräuche der letzten drei Jahre übersichtlich dargestellt. Hieran können Sie auch erkennen, wie sich Ihr Verbrauch im Vergleich zum Gesamtverbrauch der Liegenschaft\* entwickelt hat. Zudem finden Sie hier als Vergleichmaßstab Ihren Durchschnittsverbrauch Heizung und den der Liegenschaft.

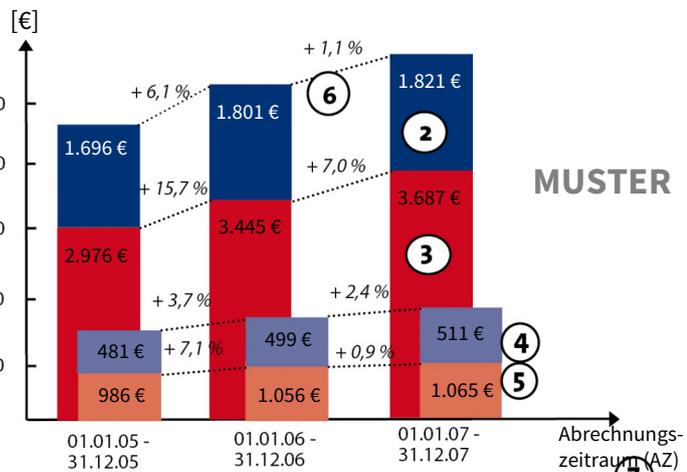
- Dieser Wert (dunkelrot) stellt den Verbrauch Heizung der gesamten Liegenschaft\* für den angegebenen Zeitraum dar.  
**Bitte beachten Sie:** je nach Messtechnik handelt es sich um physikalische Größen (z.B. kWh = Kilowattstunde) oder Verteilgrößen (HKV-Einheiten), die in der Abrechnung durch Skalenwerte in Verbrauchseinheiten umgerechnet werden.

- Der hellrote Balken gibt die Verbrauchseinheiten Heizung an, die im angegebenen Zeitraum in Ihrer Nutzeneinheit erfasst wurden.

- Dieser Wert (dunkelblau) stellt den Warmwasserverbrauch der gesamten Liegenschaft\* in Kubikmeter für den angegebenen Zeitraum dar.

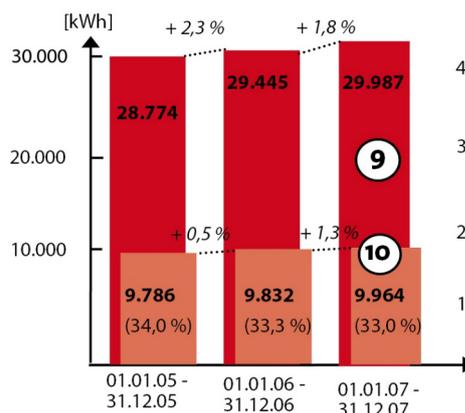
- Der hellblaue Balken gibt den Warmwasserverbrauch in Kubikmeter an, welcher im angegebenen Zeitraum in Ihrer Nutzeneinheit erfasst wurde.

### 1 Kosten Heizung und / oder Warmwasser in €

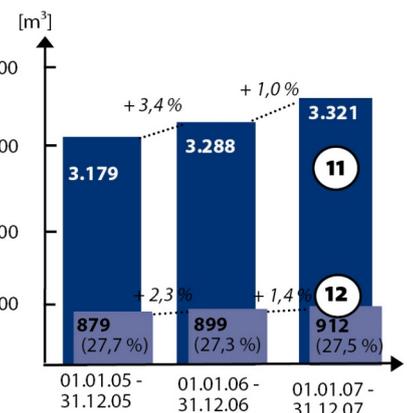


### 8 Verbrauch Heizung

Durchschnittsverbrauch LG: **29.402,00 kWh/AZ**  
Ihr Durchschnittsverbrauch: **9.860,66 kWh/AZ**



### Verbrauch Warmwasser



\* Der hellblaue Balken gibt den Warmwasserverbrauch in Kubikmeter an, welcher im angegebenen Zeitraum in Ihrer Nutzeneinheit erfasst wurde.

Firma 1 WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
 Objekt 10812 WE Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str, 30627 Hannover

Alle Beträge in EUR

Erläuterung: Im ersten Teil der Abrechnung weisen wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft im Wirtschaftsjahr 2021 aus.

1. Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben (Bankkonten)					Summe	verteilungs- relevante Beträge				
	Handkasse	Umbuchung	Festgeld	Giro	liquide Mittel					
	00001002	90001001	00001000	00001201 00001299						
<b>Bestand per 01.01.2021</b>					500,00	28.503,40	95.381,89	164.423,20	<b>288.808,49</b>	
<b>KontoNr</b>	<b><u>I. Einnahmen</u></b>									
00001201	Vorauszahlungen für Folgejahr/sonstige Zahlungen							918,39		
00001299	Vorauszahlungen für Folgejahr/sonstige Zahlungen									
00001299	Vorauszahlungen für Folgejahr/sonstige Zahlungen Vorjahre									
00002650	Zinsen Festgeld						3,65			
00004298	Heizungskosten					11.047,39				
00007700	Erhaltungskosten							4.418,02		-4.418,02
00009200	Waschgebühren							2.401,50		
70062966	VGH Versicherung							3.100,16		
80008000	Hausgeld					124,00		546.518,68		
80008000	Hausgeld Vorjahre							521,42		
80008100	Sonderumlage Aufzugserneuerung							229.081,61		
80008110	Sollstellung Erhaltungsrücklage					37,00		139.962,32		
80008110	Sollstellung Erhaltungsrücklage Vorjahre							166,00		
80008111	Sollstellung Instandhaltungsrücklage Aufzugserneuerung Vorjahre							364,08		
80008500	Erlöse Mahngebühr							131,93		
80008500	Erlöse Mahngebühr Vorjahre					10,00				
80008501	Erlöse Mahngebühren WAG							18,07		
90001001	Vorauszahlungen für Folgejahr/sonstige Zahlungen					-161,00		161,00		
90009901	Vortrag Mieter / Eigentümer / Debitoren							60.422,78		
90009901	Vortrag Mieter / Eigentümer / Debitoren Vorjahre							-340,81		
	Summe	I. Einnahmen			0,00	11.057,39	3,65	987.845,15	<b>998.906,19</b>	
<b>KontoNr</b>	<b><u>II. Ausgaben</u></b>									
00002650	Zinsen Festgeld						0,96			
00004000	Wasservers., Entwässerung					-1.320,98		81.652,12		80.331,14
00004100	Niederschlagswasser							5.082,32		5.082,32
00004200	Heizungskosten					1.269,33		112.268,60		113.537,93
00004298	Heizungskosten							11.047,39		
00004401	Rohr- und Kanalwartung							1.539,20		1.539,20
00004402	Rohr- u. Kanalwartung GA							145,39		145,39
00004403	Wartung Gartengeräte							726,57		726,57
00004405	Wartung Feuerlöscher							3.191,34		3.191,34
00004406	Wartung Rolltor							455,18		455,18
00004408	Wartung Rauchwarnmelder							2.072,09		2.072,09
00004409	Miete Rauchwarnmelder							1.498,12		1.498,12
00004500	Aufzugsanlagen					5.948,50		22.227,72		28.176,22
00004600	Gebäudeversicherung							48.062,03		48.062,03
00004700	Haftpflchtvers.							1.495,01		1.495,01
00004900	Kosten d.Gartenpflege					9.654,57				9.654,57
00004904	Kosten für Baumkontrolle							145,42		145,42
00005000	Kosten d.Beleuchtung					14.693,32				14.693,32
00005001	Strom Tiefgarage					-3.761,04		3.761,04		
00005002	private Straßenbeleuchtung									
00005100	Straßenreinigung					2.983,68				2.983,68
00005200	Müllbeseitigung					-2.983,68		45.695,87		42.712,19

Firma 1 WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
 Objekt 10812 WE Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str, 30627 Hannover

Alle Beträge in EUR

KontoNr	II. Ausgaben					
00005500	Geb. für Kabeldienst				18.275,26	18.275,26
00005700	Gebäudereinigung	15.703,99			7.953,27	23.657,26
00005701	Gebäudereinigung	-6.421,41			6.421,41	
00005703	Gebäudereinigung	-3.724,60			3.724,60	
00005704	Gebäudereinigung	-3.732,62			3.732,62	
00005706	Gebäudereinigung					
00007300	Hauswart	11.288,51			27.329,79	38.618,30
00007301	Hauswart	-705,67			705,67	
00007302	Hauswart	-3.540,00			3.540,00	
00007304	Hauswart					
00007305	Hauswart	-16.860,63			16.860,63	
00007306	Hauswart	-1.111,20			1.111,20	
00007307	Telefonkosten Hausmeister	-550,94			605,81	54,87
00007600	lfd.Instandhaltung	905,16	315,27		15.463,90	16.684,33
00007700	Erhaltungskosten				46.632,04	46.632,04
00007701	Instandhaltung Parkdeck				249,46	249,46
00007702	Ausgaben Sonderumlage				178,50	
	Aufzugserneuerung					
00007800	Erhaltung Garagen				196,42	196,42
00008500	Sonstige Kosten	10,00			927,22	937,22
00008604	Beschlussanfechtung Aufzug Redeker				109,57	109,57
00008605	Beschlussanfechtung Aufzug Weber				109,58	109,58
00008606	Beschlussanfechtung Redeker II				218,97	218,97
00008701	Raummiete Versammlung				621,10	621,10
00008900	Kontoführungsgeb./Prov.				398,40	398,40
00009000	Verwaltervergütung				45.429,84	45.429,84
00009001	Verw.Geb./Tiefgarage				1.896,00	1.896,00
00009002	Sonstige Verwalterkosten				279,82	279,82
00009100	Kosten für Verkäufe				-198,78	-198,78
00009200	Waschgebühren	3.711,71				
08024500	Instandh. Aufzug T-H-R 20				1.170,96	1.170,96
08025000	Allgemeinstrom T-H-R 20	-8.539,60			8.539,60	
08027700	Erhaltungskosten THR20				534,70	534,70
08034500	Instandh. Aufzug T-H-R 22				229,68	229,68
08035000	Allgemeinstrom T-H-R 22	-2.179,20			2.179,20	
08037700	Erhaltungskosten THR22				414,10	414,10
08044500	Instandh. Aufzug T-H-R 24				52,20	52,20
08045000	Allgemeinstrom T-H-R 24	-742,46			742,46	
08047700	Erhaltungskosten THR24				702,91	702,91
08055000	Allgemeinstrom T-H-R 26	-147,28			147,28	
08065000	Allgemeinstrom T-H-R 28	-135,38			135,38	
08075000	Allgemeinstrom T-H-R 30	-3.231,38			3.231,38	
08077700	Erhaltungskosten THR30				6.276,31	6.276,31
08087700	Erhaltungskosten THR32				166,95	166,95
08095000	Allgemeinstrom T-H-R 34	-302,72			302,72	
08104500	Instandh. Aufzug L-S-S 39				853,23	853,23
08105000	Allgemeinstrom L-S-S 39	-719,66			719,66	
08114500	Instandh. Aufzug L-S-S 41				123,76	123,76
08115000	Allgemeinstrom L-S-S 41	-4.543,16			4.543,16	
08117700	Erhaltungskosten LSS41				128,81	128,81
08124500	Instandh. Aufzug T-H-R 30				52,20	52,20
70060270	Landschaftl. Brandkasse				4.756,48	
70062966	VGH Versicherung				3.100,16	
80008501	Erlöse Mahngebühren WAG				310,00	
	Summe II. Ausgaben	905,16	325,27	0,96	583.251,00	<b>-584.482,39</b>
KontoNr	III. Überträge					
00001000	Kündigungsgeld				-80.000,00	
00001002	Handkasse Hausmeister		315,27		-1.220,43	
00001299	Aareal LEV	1.220,43		80.000,00		
00001351	Abgrenzung Heizkosten zum Vorjahr		-39.550,79			
90001001	Verrechnungskonto	-315,27				

Firma 1 WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
 Objekt 10812 WE Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str, 30627 Hannover

Alle Beträge in EUR

Summe III. Überträge	905,16	-39.235,52	80.000,00	-81.220,43	<b>-39.550,79</b>	556.959,17
<b>Bestand gesamt per 31.12.2021</b>					<b>663.681,50</b>	

RL Zuführung 812.000.45-01	0,00
RL Zuführung 812.000.77	139.999,98
RI Zuführung 812.000.77-04	230.000,00
Abr. Spitze 2021	-5.774,84*
Abr. Spitze 21 ENGIE	54,11*
Abgr. Rechnung ista	11.712,58*
<b>Gesamtbetrag der Jahresabrechnung</b>	<b>932.951,00</b>

\* Bezahlt im Folgejahr

**Nachweis Kontostände zum 31.12.2021**

Giro	487.796,92
Festgeld	175.384,58
Umbuchung	0,00
Handkasse	500,00
<b>Geldbestand per 31.12.2021</b>	<b>663.681,50</b>

--- Ende der Liste ---



## Vermögensbericht zum 31.12.2021 (Schlüssigkeitskontrolle)

Firma 1 WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH  
Objekt 10812 Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str  
Buchungsjahr: 01.01.2021 - 31.12.2021

Alle Beträge in EURO

Erläuterung: Die tatsächliche Vermögenssituation der Eigentümergemeinschaft lässt sich weder aus den Bankkontenständen noch aus der Darstellung der Rücklage entnehmen. Hierzu müssen auch die Forderungen und Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft dargestellt werden. Die nachfolgende Auswertung weist das Vermögen der Eigentümergemeinschaft nach. Außerdem beweist er die rechnerische Schlüssigkeit der Jahresabrechnung.

Konto	Bezeichnung	Saldo	Gesamt
<b>Saldo Geldkonten:</b>			
00001000	Kündigungsgeld	175.384,58	
00001002	Handkasse Hausmeister	500,00	
00001201	Aareal Geldkonto	487.796,92	
00001350	Abgrenzung Heizkosten zum Folgejahr	-5.991,85	
		<u>657.689,65</u>	<b>657.689,65</b>
<b>zuzüglich Forderungen / aktive Rechnungsabgrenzungsposten:</b>			
70060270	Landschaftl. Brandkasse	4.756,48	
90009901	Vortrag Mieter / Eigentümer / Debitoren	2.588,38	
	Forderungen gegenüber Alteigentümern	14.349,06	
		<u>21.693,92</u>	<b>21.693,92</b>
<b>Kontrollsumme (Endbestand des Sollvermögens per 31.12.2021)</b>			<u><u><b>679.383,57</b></u></u>

Dieser Liste wurden Soll-Vorschüsse zugrundegelegt.

### Weiteres Gemeinschaftsvermögen

--- Ende der Liste ---



WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH · Chemnitzer Straße 90 - 94 · 38226 Salzgitter

Frau Gülbahar Tasdelen  
Herrn Yüksel Tasdelen  
Dickensstraße 12  
30175 Hannover

Telefon-Direktdurchwahl: 05341 8598-102  
Unsere Zeichen: ew  
E-Mail: p.ewe@wag-salzgitter.de  
Datum: 16.06.2022

Ihre Objektnummer (Bei Fragen bitte angeben!): 10812/10011701

**Wirtschaftsplan für Ihr Eigentumsobjekt Theodor-Heuss-Ring 34, 4. OG/L, WEG Theodor-Heuss-Ring 18-34,L-Schroeder-Str D-30627 Hannover vom 01.01.2022 bis 31.12.2022**

Sehr geehrte Frau Tasdelen,  
sehr geehrter Herr Tasdelen,

nachfolgend geben wir Ihnen die auf Ihr Sondereigentum entfallenden Beträge bekannt.

Erläuterungen zu den Umlagefaktoren

(6)	Anteile MH-Anlage	(Ant.)	918.646,00
(8)	Anteile WE	(MEA W)	985.800,00
(9)	Anteile	(MEA)	1.000.000,00
(12)	Einheiten	(Einh.)	255,00
(13)	Einh. Parkdeck	(Einh.)	66,00
(14)	Heizkosten Ablesedienst	(HK)	148.033,17
(24)	Wohnungen	(WE)	184,00
(25)	Wohn. Kabel	(WE)	183,00
(80909)	Anteile	(Antei)	58.133,00

Abrechnungsjahr = 365 Tage

Der Berechnungszeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 entspricht 365 Tagen.

I. Kosten

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Wasservers., Entwässerung	85.000,00	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>378,70</b>
Niederschlagswasser	6.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>26,35</b>
* Heizungskosten	180.000,00	Heizkosten	148.033,1	1.573,74	<b>1.913,58</b>
Rohr- und Kanalwartung	1.600,00	Wohnungen	184,00	1,00	<b>8,70</b>
Wartung Gartengeräte	500,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>2,20</b>
Wartung Feuerlöscher	2.000,00	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>8,91</b>
Wartung Rolltor	500,00	Einh. Parkdeck	66,00	1,00	<b>7,58</b>

Chemnitzer Straße 90 - 94  
38226 Salzgitter

Tel. 05341 8598-0  
Fax 05341 8598-150  
mail@wag-salzgitter.de

Geschäftsführer: Andreas Dahlke  
Sitz der Gesellschaft: Salzgitter  
Registergericht: Amtsgericht Braunschweig  
Registernummer: HRB 204259  
Steuer-Nr.: 51/206/05075  
USt-IdNr.: DE290077237

Sparkasse Hildesheim Goslar Peine  
IBAN: DE30 2595 0130 0096 1870 00  
BIC: NOLADE21HIK  
Aareal Bank AG  
IBAN: DE36 5501 0400 0853 3162 19  
BIC: AARBDE5WDOM



Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter e.V.  
Die Immobilienverwalter Deutschlands

Wartung Rauchwarnmelder	2.100,00	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>9,36</b>
Gebäudeversicherung	55.200,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>242,44</b>
Haftpflichtvers.	1.700,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>7,47</b>
Kosten d.Gartenpflege	10.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>43,92</b>
Kosten für Baumkontrolle	150,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,66</b>
Kosten d.Beleuchtung	20.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>87,84</b>
private Straßenbeleuchtung	100,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,44</b>
Straßenreinigung	3.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>13,18</b>
Müllbeseitigung	44.000,00	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>196,03</b>
Geb. für Kabeldienst	18.300,00	Wohn. Kabel	183,00	1,00	<b>100,00</b>
Gebäudereinigung	24.000,00	Anteile MH-	918.646,0	4.392,00	<b>114,74</b>
Hauswart	40.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>175,68</b>
Miete Rauchwarnmelder	1.600,00	Anteile WE	985.800,0	4.392,00	<b>7,13</b>
Telefonkosten Hausmeister	60,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>0,26</b>
lfd.Instandhaltung	10.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>43,92</b>
Instandhaltung Parkdeck	500,00	Einh. Parkdeck	66,00	1,00	<b>7,58</b>
Raummiete Versammlung	1.000,00	Einheiten	255,00	1,00	<b>3,92</b>
Kontoführungsgeb./Prov.	400,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>1,76</b>
Verwaltervergütung	46.796,13	Wohnungen	184,00	1,00	<b>254,33</b>
Liegenschaftsgebühr Zensus	100,00	Wohnungen	184,00	1,00	<b>0,54</b>
Zensus-Kosten	3.312,00	Wohnungen	184,00	1,00	<b>18,00</b>
Erhaltungskosten THR34	300,00	Anteile	58.133,00	4.392,00	<b>22,67</b>
<hr/>					
I. Zwischensumme Kosten	558.218,13				<b>3.697,89</b>

II. Erlöse

III. Erhaltungsrücklage

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
RL Zuführung 812.000.77	140.000,00	Anteile	1.000.000,	4.392,00	<b>614,88</b>
III. Zwischensumme Zuführungen	140.000,00				<b>614,88</b>

\* Beträge entstehen aus gesonderter Berechnung.

Gesamtkosten:	558.218,13				3.697,89
Gesamterlöse:	0,00				0,00
Zwischensumme:	558.218,13				3.697,89
Rücklagen:	140.000,00				<u>614,88</u>
Gesamt:	698.218,13				<b><u>4.312,77</u></b>

Daraus resultieren folgende monatliche Vorschüsse:

RL Zuführung 812.000.77	51,24
Gesamt monatliche Rücklagenzuführung	51,24
Ihr monatlicher Vorschuss zur Kostentragung *	308,76
Ihr monatlicher Erlösbetrag	0,00
Ihr monatlicher Vorschuss auf Rücklagen	51,24
<b>Ihr monatlicher Vorschuss gesamt</b>	<b>360,00</b>

Änderungen der Vorauszahlungen ab 01.08.2022

Vorauszahlungsart	alt	neu	Veränderung	Monate	DiffBetrag
Vorschuss zur Kostentragung	290,76	* 308,76	18,00	7	126,00
RL Zuführung 812.000.77	51,24	51,24	0,00	7	0,00
Gesamt	342,00	* 360,00	18,00	7	126,00

\* Beträge sind gerundet.

**Ihre bisherige Zahlungsverpflichtung von EUR 342,00 erhöht sich um EUR 18,00.  
Die neue monatliche Zahlungsverpflichtung beträgt EUR 360,00.**

Der Differenzbetrag zwischen dem alten Vorschuss und dem neuen Vorschuss für 7 Monate beträgt **126,00 €** und wird zum **01.08.2022** fällig.

Freundliche Grüße

**WAG Salzgitter Wohnungs-GmbH**

gez. ppa. Peggy Ewe

gez. i. A. Jens-Peter Topp

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)