

Information

Nebenkosten- abrechnung

Transparenz und
Übersichtlichkeit

Allgemeine Informationen

Die Nebenkostenabrechnung

Bei der Nebenkostenabrechnung werden alle umlagefähigen Kosten eines Hauses oder einer Wohnanlage aufgelistet und auf die Parteien der Wohneinheit verteilt. Dabei werden ausschließlich die für den Mieter angefallenen Kosten berechnet. Die Abrechnung erhalten Sie zum Ende der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt und endet zum Jahreswechsel. Sie bekommen die Nebenkostenabrechnung somit immer im Folgejahr. Bsp.: Die Nebenkostenabrechnung des Jahres 2023 wird im Jahr 2024 erstellt.

Gutschrift und Nachzahlung

Übersteigt die von Ihnen gezahlte Vorauszahlung die tatsächlichen Kosten, erhalten Sie eine Gutschrift von uns. Falls die Vorauszahlung unter der Summe Ihrer Kosten liegt, entsteht eine Forderung in Höhe der Differenz. Informationen über die Verrechnung können Sie anhand der Nebenkostenabrechnung ablesen. Dort finden Sie auch den Zahlungsplan der nächsten drei Monate.

Anpassung der Vorauszahlung

Bei einer dauerhaften hohen Nachzahlung oder Gutschrift, kommt es zu einer Anpassung der Vorauszahlung der Betriebskosten.

Kostenarten

Im Folgenden finde Sie Informationen über die einzelnen möglichen Bestandteile Ihrer Nebenkostenabrechnung. Nicht jeder genannte Punkt trifft auf jede Wohneinheit zu.

Allgemeinstrom

Hierunter fällt die Außenbeleuchtung des Gebäudes, die Beleuchtung des Treppenhauses, des Kellers, sowie andere gemeinschaftlich genutzte Räume. Die Versorgungsunternehmen stellen den Verbrauch des Allgemeinstromzählers in Rechnung.

Aufzug

Die wiederkehrenden Kosten für den Aufzug, wie beispielsweise die Wartung, werden hier zusammengefasst und aufgeteilt.

Gartenpflege

Damit ihre Immobilie auch von außen ein schönes Erscheinungsbild hat, können Kosten der Gartenpflege anfallen.

Gebäudeversicherung

Durch die Gebäudeversicherung können wir Ihre Wohneinheit im Falle eines Schadens durch Feuer, Sturm, Wasser, Glasbruch und Vandalismus schützen.

Grundsteuer

Die Grundsteuer wird von der Stadt bzw. Gemeinde per Bescheid auferlegt. Die Kommune hat die Möglichkeit, diese Steuer mit dem sogenannten Hebesatz anzupassen. Auf die Höhe dieser Steuer hat die WohnBau keinen Einfluss.

Kostenarten

Hauswart

Ein Hauswart kümmert sich um die Sauberkeit im Gebäude aber auch um die Pflege der Außenanlagen. Er agiert ähnlich wie eine Gebäudereinigungsfirma.

Heizkosten

Es gibt verschiedene Ausstattungen von Heizungen in unseren Wohnungen. Teilweise sind diese mit Einzelheizungen ausgestattet. Hier ist es in der Regel so, dass der Mieter direkt mit dem Energieversorger einen Vertrag abschließt und direkt mit ihm abrechnet.

Daneben sind viele unserer Objekte mit einer Sammelheizung ausgestattet. Für diese Objekte haben wir Verträge mit diversen Versorgungsbetrieben über die Belieferung von Brennstoffen abgeschlossen. Der Versorger stellt hierüber eine detaillierte Rechnung aus. In Zusammenarbeit mit einem beauftragten Abrechnungsunternehmen wird der Verbrauch des einzelnen Kunden erfasst. Das Abrechnungsunternehmen erstellt nach den gesetzlichen Vorschriften die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung. Anschließend rechnen wir mit den im jeweiligen Objekt wohnenden Mieter ab. Somit zahlt jeder Kunde nur das, was er auch wirklich verbraucht.

Außerdem werden unter dem Punkt der Heizkosten auch die Kosten für Heizungswartungen abgedeckt.

Hier noch ein paar Energiespartipps

- Lüften Sie kurz, aber gründlich. So kühlen die Räume nicht aus.
- Für ungehinderte Wärmeabgabe halten Sie Heizkörper von Möbeln und Gardinen frei.
- Senken Sie die Raumtemperatur um 1°C – damit sparen Sie rund 6% Energie.
- Entlüften Sie Ihre Heizkörper regelmäßig.
- Baden ist teurer als Duschen! Beim Duschen empfiehlt es sich, das Wasser nicht ständig laufen zu lassen.
- Benutzen Sie Waschmaschinen und Geschirrspüler nur komplett gefüllt.

Kostenarten

Kabelfernsehen

Wohnungen die mit Kabelfernsehen, d.h. mit einem Breitbandkabel ausgestattet sind unterliegen einer Pauschale pro Wohnung.

Müllbeseitigung

Die Gebühren für die Müllabfuhr werden hier in Rechnung gestellt.

Rauchwarnmelder

Unsere Liegenschaften sind mit Rauchwarnmeldern der Firma Ista ausgestattet. Diese übermitteln per Funk ein Signal, falls die Batterie leer ist oder sie ausgelöst werden.

Reinigung Allgemeinflächen

Mit der Reinigung der Allgemeinflächen ist zum Beispiel die Treppenhausreinigung gemeint, wenn ihr Haus durch ein Unternehmen gereinigt wird und sie dies nicht selber machen.

Schornsteinfeger

Die Kosten des Schornsteinfegers werden hierdurch auf alle Mieter eines Objektes aufgeteilt.

Straßenreinigung

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren.

Kostenarten

Wasserversorgung

Die örtlichen Stadt- oder Wasserwerke stellen den erfassten Verbrauch des Hauptwasserzählers des Objektes in Rechnung. Jeder Bewohner in der Hausgemeinschaft kann durch einen sparsamen Umgang helfen, die Gesamtkosten zu senken. Für den Fall, dass ein externes Abrechnungsunternehmen für die Erstellung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung beauftragt wurde, sind die dadurch entstehenden Kosten i. d. R. mit enthalten.

Wie wird die Verteilung der Wasserkosten vorgenommen?

In Wohnungen mit Wasserzählern

In diesen Wohnungen wird Ihr tatsächlicher Verbrauch von Wasser anhand der Wasserzähler gemessen und abgerechnet.

In Wohnungen ohne Wasserzähler

In Wohnungen, welche keinen Wasserzähler besitzen, wird die Verteilung der Kosten anhand der Wohnfläche bestimmt. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass es uns nicht möglich ist die Verteilung nach Personenzahl zu bestimmen, da die Anzahl der in den einzelnen Wohnungen wohnenden Personen nicht jederzeit bei uns vorliegt und sich zudem stetig verändert.

Häufig gestellte Fragen

Was ist eine Restkaution?

Nach der Kündigung des Mietverhältnisses werden 150,00 € von uns für die Nebenkostenabrechnung im Folgejahr als sogenannte Restkaution einbehalten. Diese werden dann nach der Erstellung der genannten Abrechnung verrechnet und mit Gutschrift bzw. Nachzahlung ausgezahlt.

Meine Bankverbindung hat sich geändert, was nun?

Haben Sie Ihre Bankverbindung geändert? In diesem Fall bitten wir Sie uns die Änderung der Bankverbindung schriftlich zukommen zu lassen. Dies gilt auch nach Kündigung des Mietverhältnisses, insofern noch eine Restkaution besteht.

Kann ich meine Nachzahlung in Raten zahlen?

Sie können Ihre Nachzahlung nicht im angegebenen Zeitraum bezahlen? Bitte melden Sie sich umgehend bei dem für Sie zuständigen Mitarbeiter um mögliche Lösungsvorschläge zu schaffen.

Für Mieter der WohnBau Westmünsterland eG

Birgit Lansmann-Niehaus
Tel.: 02861 90992-44
b.lansmann-niehaus@wohnbau-wml.de

Für Mieter anderer Gesellschaften (Kreisbauverein GmbH, Wohnungsbaugesellschaft Kreis Steinfurt mbH oder Kommunalen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH)

Andrea Lösing
Tel.: 02861 90992-43
a.loesing@wohnbau-wml.de

Häufig gestellte Fragen

Was muss ich nach Erhalt meiner Nebenkostenabrechnung beachten?

Sie überweisen Ihre Miete monatlich oder haben einen Dauerauftrag bei der Bank?

Sollten Sie die Miete an uns überweisen, bitten wir Sie den Zahlplan auf Seite 1 der Nebenkostenabrechnung zu beachten. Dieser gibt Ihnen den zu zahlenden Gesamtbetrag für die nächsten 3 Monate an.

Wenn Sie einen Dauerauftrag bei der Bank für Ihre Mietzahlung haben, sprechen Sie bitte mit dem Ansprechpartner Ihrer Bank und passen Sie den Dauerauftrag für die kommenden 3 Monate dementsprechend an.

Die komfortablen Vorteile des SEPA-Lastschriftmandats möchten wir Ihnen noch ans Herz legen. Sie sparen sich Aufwand und Zeit, wenn die Abbuchung der Miete automatisch läuft.

Sie haben noch kein SEPA-Mandat ausgefüllt, würden dies aber gerne ändern? Unter dem folgenden Link finden Sie einen Vordruck, welches Sie ausfüllen und uns schriftlich zukommen lassen können. Ihre Zahlungsmethode wird dann von einem Mitarbeiter für Sie angepasst:
Downloads | WohnBau (wohnbau-wml.de)

Sie erhalten finanzielle Unterstützung von dritter Stelle (Jobcenter, Ämter, Angehörige)?

Bitte denken Sie bei Unterstützung der Mietzahlungen durch einen Dritten daran Ihre Nebenkostenabrechnung an Ihren jeweiligen Ansprechpartner weiterzuleiten.

Ihre Miete wird per Lastschrifteinzug von Ihrem Konto abgebucht?

Sie brauchen nichts zu unternehmen! Wir berücksichtigen das Ergebnis Ihrer Nebenkostenabrechnung bei den kommenden Mietzahlungen. Einen Überblick gibt Ihnen der Zahlplan auf der ersten Seite der Nebenkostenabrechnung.

Häufig gestellte Fragen

An wen wende ich mich, wenn ich eine Abrechnungskopie benötige?

Für den Fall, dass Sie eine Abrechnungskopie brauchen oder ihre Nebenkostenabrechnung nicht mehr vorliegen haben, können Sie uns gerne telefonisch oder über WhatsApp unter 02861/909920 kontaktieren. Ein Mitarbeiter wird Ihnen dann eine weitere Kopie per Post oder via E-Mail zukommen lassen.

Wie werden meine Zählerstände abgelesen?

In fast allen Wohnungen befinden sich sogenannte Funkmodule. Diese sind mit dem Zähler verbunden und senden bei der Ablesung den aktuellen Zählerstand direkt an die Firma ISTA. Somit müssen keine Termine zur Zählerablesung mehr vereinbart werden.

Mit Ihren Nebenkosten Steuern sparen?

In Ihrer Abrechnung weisen wir Handwerkerkosten und Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen gesondert aus. Diese können Sie gem. § 35a EStG bei Ihrer Einkommensteuererklärung berücksichtigen.

Den § 35a des Einkommensteuergesetzes können Sie unter dem folgenden Link nachlesen: § 35 EStG - Einzelnorm (gesetze-im-internet.de)



WHATSAPP SERVICE

Sie haben drei Möglichkeiten,
uns via WhatsApp zu kontaktieren.

- 1.** Speichern Sie unsere Rufnummer in Ihren Kontakten ab und schreiben Sie uns Ihre Nachricht: +492861909920
- 2.** Scannen Sie den QR-Code mit Ihrem Telefon, um direkt in den Chat zu gelangen
- 3.** Chatten Sie mit uns direkt am Computer. Entweder über den Browser oder mit der installierten WhatsApp Applikation.

WOHNBAU GRUPPE

Im Piepershagen 29
46325 Borken
Tel.-Nr.: 02861 90992-0

www.wohnbau-wml.de
eMail: kontakt@wohnbau-wml.de