

Reanovo Köln, Horbeller Str. 15, 50858 Köln

Reanovo Niederlassung  
Köln  
Horbeller Str. 15  
50858 Köln



DEUTSCHLAND

Ihr/e Ansprechpartner/-in  
Andreas Pawelek  
02234-6869970  
andreas.pawelek@reanovo.de

Datum  
17.05.2024

**Jahresabrechnung:** 01.01.2023 - 31.12.2023  
**Gemeinschaft der Wohnungseigentümer:** Uni-Center Luxemburger Str., 50939 Köln  
**Eigentümer:** [REDACTED]  
**Einheit / Vertragsnummer:** 150086.01.1903 / 2017 Einheit 1903

Sehr geehrte Frau Wirtz,  
sehr geehrter Herr Wirtz,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

1. Einzelabrechnung
2. Zusätzliche Angaben für Ihre Steuererklärung

Aus der Abrechnung ergibt sich für die vorbezeichnete Einheit folgendes Ergebnis:

Bewirtschaftungskosten gemäß Einzelabrechnung	3.394,92
Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage und weiteren Rücklagen	2.153,95
<b>Abrechnungssumme</b>	<b>5.548,87</b>
Aus dem Einzelwirtschaftsplan ergaben sich Vorschüsse in Höhe von	<u>5.737,56</u>
<b>Abrechnungsspitze gemäß anliegender Einzelabrechnung</b>	<b><u>-188,69</u></b>
<b>(Anpassung Vorschüsse)</b>	

Die Abrechnungsspitze stellt den Unterschied zwischen den gemäß Ihrem Einzelwirtschaftsplan beschlossenen Vorschüssen und den tatsächlich angefallenen Kosten gemäß Ihrer Einzelabrechnung dar. Ihre tatsächlich gezahlten Vorschüsse werden hierbei nicht berücksichtigt, es handelt sich um eine sogenannte SOLL-Abrechnung.

Sofern geringere Kosten als im Wirtschaftsplan angesetzt entstanden sind, kommt es zu einer entsprechenden Anpassung der Vorschüsse, im Falle von Mehrkosten zu Nachschüssen.

Die entsprechenden Nachschüsse / Anpassungen an die Vorschüsse werden mit Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer fällig gestellt, es sei denn, die Gemeinschaft beschließt ein abweichendes Fälligkeitsdatum.

Sofern sich nach Beschlussfassung über die Nachschüsse / Anpassungen der Vorschüsse aufgrund Ihrer tatsächlichen Zahlungen ein Guthaben ergibt, wird dieses gemäß Beschlussfassung an Sie ausgekehrt.

**Nachweis der Zahlungen auf Vor- und Nachschüsse:**

Alle Beträge verstehen sich in Euro (€)

Datum	Gesamtzahlbetrag
02.01.2023	478,13
01.02.2023	478,13
01.03.2023	478,13
03.04.2023	478,13
02.05.2023	478,13
01.06.2023	478,13
07.06.2023	110,68
03.07.2023	478,13
01.08.2023	478,13
01.09.2023	478,13
02.10.2023	478,13
02.11.2023	478,13
01.12.2023	478,13
<b>Summen</b>	<b>5.848,24</b>

Aufgrund der Ihrerseits gemäß der vorgenannten Übersicht im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen ergibt sich somit ein Endsaldo für Ihr Hausgeldkonto zum 31.12.2023 in Höhe von:

**Saldo zum 31.12.2023** **0,00 €**

Nachrichtlich dürfen wir Ihnen außerdem den zum Zeitpunkt der Abrechnungserstellung aktuellen Stand Ihres Hausgeldkontos mitteilen:

**Aktueller Saldo Ihres Hausgeldkontos** **0,00 €**

Zu Ihrer Information möchten wir Ihnen an dieser Stelle auch noch einmal die virtuelle IBAN mitteilen, die wir in unserem System für die buchhalterische Abwicklung Ihrer vorbenannten Verwaltungseinheit für Sie eingerichtet haben:

IBAN: DE08 5501 0400 0893 6244 73

**Informationen zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten bei deren Verarbeitung durch ein Unternehmen der Reanovo Gruppe nach Art. 13 und 14 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung finden Sie auf**

**<https://www.reanovo.de/datenschutz/datenschutzinformationen-kunden>**

Mit freundlichen Grüßen

Reanovo Köln GmbH

Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.

**1. Einzelabrechnung**

1. Erträge	Gesamtbetrag(€)	Verteilung	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag(€)
Kontobezeichnung					
Erlöse Vermietung	19.172,26	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	15,63
Einnahmen Waschgeld	31.101,50	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	25,77
Erlöse aus Verzugszinsen	9.261,81	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	7,55
Erlöse aus Gerichtsverfahren	11.253,21	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	9,17
Versicherungsschäden Erlöse	102.357,41	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	84,80
Sonstige Erlöse	8.701,27	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	7,09
Zinserträge SU Brandschutz	8.307,09	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	6,88
Zinserträge Rücklage Allgemein	34.481,38	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	28,57
<b>Einnahmen (gesamt)</b>	<b>224.635,93</b>				<b>185,46</b>

2. Kosten	Gesamtbetrag(€)	Verteilung	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag(€)
<b>2.1 umlagefähige Kosten</b>					
Kontobezeichnung					
Frischwasser KStW direkt	19.429,51	Einzelberechnung			0,00
Frischwasser Gewerbe direkt	4.723,16	Einzelberechnung			0,00
Frischwasser	80.004,23	Einheiten Ausschluss	7640,9430	8,1050	84,86
Schmutzwasser KStW direkt	14.288,12	Einzelberechnung			0,00
Schmutzwasser Gewerbe direkt	3.473,33	Einzelberechnung			0,00
Schmutzwasser	41.819,46	Einheiten Ausschluss	7640,9430	8,1050	44,36
Niederschlagswasser	9.627,87	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	7,85
Heiz- und Warmwasserkosten	805.395,40	Einzelberechnung			781,07
Wartung Aufzüge	157.573,87	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	130,54
Straßenreinigung	10.279,71	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	8,38
Müllbeseitigung	93.411,15	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	76,14
Gebäudereinigung	230.343,75	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	187,76
Kernwohnungen Glasreinigung	836,64	MEA Kernwohnungen	1153,4320	0,0000	0,00
Gebäudereinigung E-Halle	29.370,00	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	24,33
Gebäudereinigung Hundepauschale	1.349,04	Einzelberechnung			0,00
Ungezieferbekämpfung	13.861,32	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	11,30
Gartenpflege	20.570,02	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	16,77
Allgemeinstrom_Entlastungsbetrag_Preisbrem	-168.675,34	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	-139,74
Allgemeinstrom	316.523,00	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	262,22
Allgemeinstrom Parkhaus	46.916,24	MEA Gar.	484,7460	0,5700	55,17
Rezeption	230.438,24	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	190,91
Gebäudeversicherung	204.794,71	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	166,94
Haftpflichtversicherung	4.379,61	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	3,57
Hauswart	99.509,61	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	81,11
Breitbandkabelnetz	5.083,40	Anzahl Anschl.	939,00	1,00	5,41
Wartung Blitzschutz/Notstrom	18.952,15	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	15,45
Wartung Brandmeldeanlagen	53.552,19	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	43,65
Wartung Lüftungsanlage	125.518,00	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	102,31
Wartung Tiefgaragenanlagen	2.127,84	MEA Gar.	484,7460	0,5700	2,50
Wartung sonst. Technik	181.929,90	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	148,30
<b>Summe</b>	<b>2.657.406,13</b>				<b>2.311,16</b>

2.2 nicht umlagefähige Kosten	Gesamtbetrag(€)	Verteilung	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag(€)
Kontobezeichnung					
Lfd. Instandhaltung	465.591,02	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	385,72
Feuerwehreinsätze	5.266,47	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	4,36
Rohrsanierung sonst. Kosten	180.174,89	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	149,26
Brandschutz Instandhaltung	13.062,74	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	10,82
Material Hausmeister	5.265,70	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	4,36
administrative Kosten HM	426,96	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	0,35
Lfd. Instandh. Personal	9.280,01	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	7,69
Haussprechanlage	12.460,23	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	10,16
Waschmaschinen & Trockner	15.618,61	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	12,94
Lfd. Instandh. Parkhaus	21.657,80	MEA Gar.	484,7460	0,5700	25,47
Sanierung Haus I Honorarkosten	6.044,54	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	5,01
Sanierung Haus I Umlagekosten	3.889,52	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	3,22
Sanierung Haus I Baukosten	81.021,04	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	67,12
Rohrsanierung	551.402,17	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	456,81
Erneuerung Warm-/Kaltwasserschleber	48.429,20	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	40,12
Rohrsanierung Asbest & KMF	103.364,10	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	85,63
Sanierung MS-Anlage	902,46	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	0,75
Ersteigerung Einheit 0301 Beschluss 01/2023	282.651,13	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	234,16
Anschaffung Briefkastenanlage	1.753,96	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	1,45
Kanalsanierung Parkdeck_ohne Beschluss	69.892,58	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	57,90
Sanierung Fassade	3.793,03	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	3,14
Erneuerung TBS-Zellen	142.280,03	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	117,87
Sanierung Aufzüge	126.140,00	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	104,50
Sanierung Parkdeck	196.452,17	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	162,75
Reinigung Lüftungsanlage	6.612,57	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	5,48
Wasseruntersuchung	12.763,35	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	10,57
Versicherungsschäden Kosten	205.310,87	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	170,09
Sanierungskonzept TBS-Zellen	12.035,36	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	9,97

Austausch CO-Messfühler TG	49.115,11	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	40,69
Energieberatung Beschluss 12/2022	60.987,50	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	50,52
Erneuerung Wasserleitung_ohne Beschluss	1.090,40	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	0,90
Rohrsanierung Brandschutzschotlung	36.026,69	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	29,85
1./2. BA Baunebenkosten	334,21	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	0,28
3./4. BA Baunebenkosten	221.408,96	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	183,42
3./4. BA Haustechnik	39.100,71	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	32,39
3./4. BA Bautechnik	2.545,76	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	2,11
5. BA Baunebenkosten	10.012,07	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	8,29
5. BA Haustechnik	555,88	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	0,46
5. BA Bautechnik	3.063,31	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	2,54
Sonstige Aufwendungen WEG	6.036,78	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	4,92
Darlehensstilgung	400.000,00	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	331,38
Rechtsanwalt/Gerichtskosten	12.909,70	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	10,52
Kontoführungsgebühren	587,50	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	0,48
Aufwandsentschädig. Beirat	18.000,00	Miteigentumsant.	9943,1380	8,1050	14,67
Verw.gem. Grundvergütung	321.090,42	Wohnfläche	42046,98	60,00	458,19
Verw. Geb. Parkhaus	39.644,40	Einheiten Gar.	807,7800	1,0000	49,08
Solidantitätszuschlag Sonderumlage 1	114,22	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	0,09
Solidantitätszuschlag Rücklage 1	474,12	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	0,39
Abgeltungssteuer Sonderumlage 1	2.076,77	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	1,72
Abgeltungssteuer Rücklage 1	8.620,35	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	7,14
<b>Summe</b>	<b>3.817.337,37</b>				<b>3.377,77</b>
<b>Kosten (gesamt)</b>	<b>6.474.743,50</b>				<b>5.688,86</b>
<b>= Bewirtschaftungskosten (Kosten abzüglich Erträge)</b>	<b>6.250.107,57</b>				<b>5.503,40</b>
<b>3. Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage</b>					
Kontobezeichnung	Gesamtbetrag(€)	Verteilung	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag(€)
+ Zuführung Sonderumlage	899.991,48	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	745,59
Zuführung Rücklage Allgemein	1.700.001,84	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	1.408,36
<b>Summe</b>	<b>2.599.993,32</b>				<b>2.153,95</b>
<b>4. Sonstige Zuweisung zur Erhaltungsrücklage</b>					
Kontobezeichnung	Gesamtbetrag(€)	Verteilung	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag(€)
+ Sonst. Zuführung 1 Sonderumlage 1 Nettozins	6.116,10	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	5,07
Sonstige Zuführung 1 Rücklage 1 Nettozinsen	25.386,91	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	21,03
<b>Summe</b>	<b>31.503,01</b>				<b>26,10</b>
<b>5. Entnahme aus Erhaltungsrücklage</b>					
Kontobezeichnung	Gesamtbetrag(€)	Verteilung	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag(€)
- Entnahme Sonderumlage 1	313.047,59	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	259,34
Entnahme Rücklage 1	2.263.573,68	MEA Ausschluss	9783,4060	8,1050	1.875,24
<b>Summe</b>	<b>2.576.621,27</b>				<b>2.134,58</b>
<b>= Abrechnungssumme</b>	<b>6.304.982,63</b>				<b>5.548,87</b>
<b>- Vorschüsse gem. Wirtschaftsplan</b>	<b>6.684.267,48</b>				<b>5.737,56</b>
<b>= Abrechnungsspitze</b>	<b>-379.284,85</b>				<b>-188,69</b>