

Wir sind für Sie da!

Klosterstraße 27 - 5282 Ranshofen

Bürozeiten: 08:00 bis 12:00 Uhr (Mo-Fr)

13:00 bis 16:00 Uhr (Mo und Do)

Zuständig bei Rückfragen zur Jahresabrechnung

HAUSVERWALTUNG: 07722/87247- DW

Mirela Ibrakovic

mirela.ibrakovic@wohnbaugruppe.at
DW 507

Karin Leitner

karin.leitner@wohnbaugruppe.at
DW 523

Robert Forthuber

robert.forthuber@wohnbaugruppe.at
DW 528

Daniela Schopp

daniela.schopp@wohnbaugruppe.at
DW 524

Fani Nikolova

fani.nikolova@wohnbaugruppe.at
DW 515

BUCHHALTUNG: 07722/87247- DW

Martina Söllinger

martina.soellinger@wohnbaugruppe.at
DW 522

Bernadette Kern

bernadette.kern@wohnbaugruppe.at
DW 511

Elisabeth Has

elisabeth.has@wohnbaugruppe.at
DW 527

Sonja Eslbauer

sonja.eslbauer@wohnbaugruppe.at
DW 529



Aspach, Revitalstraße

Doppelhaushälfte in Eigentum
Wohnungsgröße: 4 Zimmer /rd. 100 m²



Braunau am Inn, Aubauernweg

Doppelhaushälfte in Eigentum oder Miete mit Kaufoption
Wohnungsgröße: 4 Zimmer /rd. 90 m²

VARIANTE EIGENTUM:
Heute 50% zahlen und den Rest erst in 3 Jahren.
Zinsenlos.

Wie komm' ich zu meiner neuen Wohnung?

Aktuelle Informationen zu unseren verfügbaren Wohnungen und Neubauprojekten erhalten Sie unter 07722/87247-525 oder unter www.wohnbaugruppe.at



Am Alten Sportplatz 12/1
4933 Wildenau, Oberösterreich

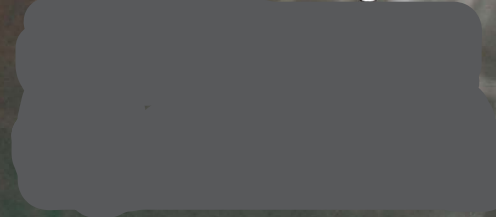


IM INNENTEIL:
Ihre Jahresabrechnung

2025

Kunden- Nr.: 328668

Exklusive Ausgabe für



Wohnjournal

2026 inklusive Ihrer Jahresabrechnung für das Jahr 2025



Jahresabrechnung

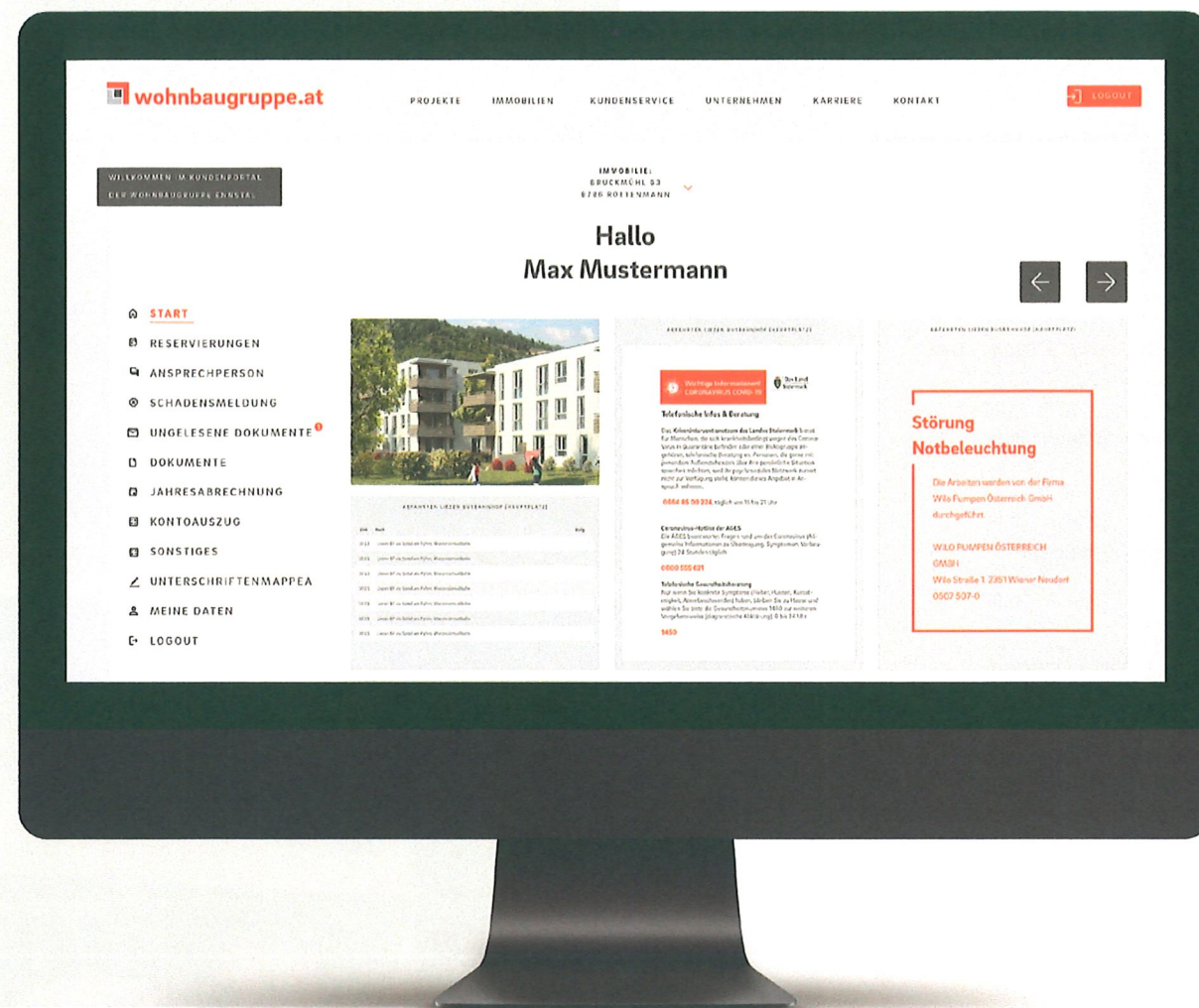
- 2 INHALT
- 3 VORWORT
- 4 HOLZBAUPREIS
- 5 VORSCHREIBUNG
- 6 BETRIEBSKOSTEN
- 13 WICHTIGE INFOS FÜR UNSERE KUNDEN

Inhalt

Impressum:
„Wohnraum“ ist das jährlich erscheinende Kundenjournal der Wohnbaugruppe ENNSTAL.
Auflage: 40.000 Stück

Medieninhaber und Herausgeber:
Gem. Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft ENNSTAL reg. Gen.m.b.H Liezen; Siedlungsstraße 2,
8940 Liezen; 03612 273-0; office@wohnbaugruppe.at; www.wohnbaugruppe.at

Fotos/Abbildungen: Wohnbaugruppe ENNSTAL, stock.adobe.com, vecteezy
Druck: DMS Data+Mail Schinnerl GmbH
Vorbehaltlich Druckfehler, Änderungen und Irrtümer



MEINE IMMOBILIE

Alle wichtigen Dokumente von der Jahresabrechnung inkl. der Belege über Ratgeber bis hin zu Ihren Verträgen finden Sie hier. Zusätzlich können hier statistische Jahresvergleiche in Diagrammform über die wichtigsten Betriebskostenarten abgefragt werden. Wichtige Mitteilungen werden ebenfalls in diesem Menüpunkt angezeigt.



SCHADENS-MELDUNG

Schäden einfach und schnell melden! Ort (Wohnung oder Allgmeinfläche) auswählen, kurze Schadensbeschreibung eingeben, eventuell ein Foto hinzufügen und schon wird die Schadensmeldung an die zuständige Stelle weitergeleitet. In einer Übersicht sehen Sie den Bearbeitungsstatus der eingegangenen Schadensmeldungen in Ihrer Wohnanlage.



TERMINE / RESERVIERUNGEN

Wichtige Termine, wie z.B. die nächste Hausversammlung, Wartungstermine, etc. werden hier angezeigt. Bei Wohnanlagen mit buchbaren Services (Sauna, Gemeinschaftsräume, etc.) kann die Reservierung direkt aus der App erfolgen.



BENUTZERDATEN

Hier können Sie Ihre Benutzerdaten abfragen und die Einstellungen für Ihr Community-Profil bearbeiten.

Kundenportal & EMMA

Das Kundenportal für Ihren Wohnalltag

Die Wohnbaugruppe ENNSTAL bietet Ihnen als Mieter:innen ein modernes und praktisches digitales Service: unser Kundenportal. Mit nur wenigen Klicks haben Sie alle wichtigen Informationen und Funktionen rund um Ihre Immobilie jederzeit und überall griffbereit – ob über unsere Website oder bequem unterwegs mit unserer App EMMA.

Seit der Einführung unserer neuen Website präsentiert sich das Kundenportal im frischen Gewand und ist nun noch übersichtlicher gestaltet. So finden Sie alle wichtigen Informationen und Funktionen schneller und intuitiver.

Das multifunktionale Tool „EMMA“ ist eine übergreifende Plattform, die Eigentümer, Mieter, Mitarbeiter und Auftragnehmer vernetzt und bei den jeweiligen Anliegen unterstützt. Für die optimale Unterstützung seiner Nutzer wird EMMA ständig weiterentwickelt. Erfahren Sie, wie die Rundumlösung in allen Bereichen automatisiert Hilfe leisten kann. Die EMMA-App der Wohnbaugruppe ENNSTAL macht das tägliche Wohnen für Kund:innen in vielen Bereichen komfortabler und smarter. Neben wichtigen Infos zu Ihrer Immobilie können Sie auf einfachste Art eine Schadensmeldung machen oder von der Community-Funktion profitieren.

Ihre Vorteile im Überblick:

Schadensmeldungen leicht gemacht: Melden Sie Reparaturen oder Probleme ganz unkompliziert online. Ihre Anfrage landet direkt bei den zuständigen Fachleuten.

Mitteilungen und Jahresabrechnung einsehen: Verpassen Sie keine wichtigen Informationen mehr.

Alle Ansprechpersonen auf einen Blick: Im Kundenportal finden Sie jederzeit die Kontaktdaten Ihrer zuständigen Ansprechpartner – individuell auf Sie zugeschnitten.

Dokumente und Listen im Zugriff: Vorschreibungen, Hauslisten, Protokolle oder Abstimmungen – alles gesammelt an einem Ort.

Immer und überall erreichbar:

Das Kundenportal steht Ihnen nicht nur über unsere Website zur Verfügung, sondern auch in unserer App EMMA. So haben Sie den vollen Funktionsumfang immer mit dabei – auf Ihrem Smartphone oder Tablet. Nutzen Sie die Vorteile unserer digitalen Services und sparen Sie Zeit und Wege. Probieren Sie das Kundenportal noch heute aus und erleben Sie, wie einfach modernes Wohnen sein kann!

Weitere Informationen und den Zugang zum Kundenportal finden Sie auf unserer Website unter www.wohnbaugruppe.at.

Was EMMA alles kann ...



NEWS ZUR WOHNBAUGRUPPE

Hier finden Sie aktuelle Neuigkeiten rund um die Wohnbaugruppe ENNSTAL.



ANSPRECH- PARTNER

Mein Hausverwalter? Notfall? Unter diesem Reiter findet sich eine Übersicht aller wichtigen Ansprechpersonen, mit der Möglichkeit direkt aus der App heraus anzurufen bzw. eine Email zu senden.



MOBILITÄT

Einfach die nächstgelegene Haltestelle auswählen und Sie erhalten umgehend die nächsten Abfahrtszeiten von Bus, Bahn und Bim.



Das Jahr 2025 stand für unsere Branche im Zeichen einer vorsichtigen Entspannung. Nach einer Phase der Unsicherheit zeigen sich am Immobilien- und Wohnungsmarkt wieder stabilere Rahmenbedingungen. Sinkende Finanzierungskosten und beruhigte Baupreise ermöglichen es uns, neue Projekte mit Zuversicht umzusetzen und weiterhin leistbaren, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen.

Diese Entwicklung ist eng mit der konsequenten und verlässlichen Wohnbaupolitik in unserem Bundesland verbunden - nur dadurch ist ein konstant hohes Bau- und Sanierungsvolumen realisierbar. Dafür danken wir den verantwortlichen Stellen ausdrücklich. Unser Anspruch ist es, diese Vorteile konsequent an unsere Bewohner:innen weiterzugeben.

Gleichzeitig wissen wir, dass wirtschaftliche Herausforderungen für viele Haushalte bestehen bleiben. Gerade deshalb verstehen wir uns als verlässlicher Partner. Bei finanziellen Engpässen setzen wir auf Dialog und individuelle, sozial tragfähige Lösungen. Wohnen bedeutet für uns Sicherheit, Stabilität und Vertrauen.

Nachhaltigkeit bleibt ein zentraler Bestandteil unseres Handelns. Wir investieren in energieeffiziente Neubauten und die Sanierung unseres Bestands. Das schont Ressourcen, leistet einen Beitrag zum Klimaschutz und hilft, Betriebskosten langfristig zu senken.

Auch unsere Serviceleistungen entwickeln wir laufend weiter. Die Wohnbaugruppe ENNSTAL wächst mit dem Ziel, Abläufe für unsere Kund:innen einfacher, schneller und verlässlicher zu gestalten. Ein wichtiger Schritt war die Gründung der WBGE Versicherungsdienst GmbH gemeinsam mit der MM – Markus Murg GmbH und ist damit das jüngste Mitglied der Wohnbaugruppe ENNSTAL. Der hausinterne Versicherungsdienst schafft zusätzliche Sicherheit und kurze Wege.

Die Digitalisierung unterstützt diesen Weg. Mit unserer Kunden-App „EMMA“ ermöglichen wir viele Anliegen bequem online zu erledigen. Gleichzeitig stärken wir unseren persönlichen Kundenservice kontinuierlich.

Ein gutes Zuhause entsteht nicht allein durch Gebäude. Mit nachbarschaftsfördernden Projekten fördern wir Gemeinschaft und durch die Zusammenarbeit mit regionalen Betrieben stärken wir zusätzlich die lokale Wirtschaft.

Wir freuen uns darauf, auch 2026 gemeinsam verantwortungsvoll weiterzugehen!


Mag. Alexander Reiter
GESCHÄFTSFÜHRER


DI Bernd Klockner
GESCHÄFTSFÜHRER



Holzbaupreis 2025

Auszeichnung für unseren Wohnbau
Gratwein am Grünanger

Unser Projekt „Wohnbau Gratwein am Grünanger“ wurde mit dem Holzbaupreis 2025 für mehrgeschossige Wohnbauten ausgezeichnet. Die Anerkennung würdigt das Engagement der Siedlungsgenossenschaft ENNSTAL für nachhaltiges Bauen, leistbaren Wohnraum und architektonische Qualität im sozialen Wohnbau.

Die Auszeichnung bestätigt außerdem die Vorreiterrolle der ENNSTAL im Bereich innovativer und zukunftsfähiger Wohnbauprojekte.

Projektdateien im Überblick

Bauherr: Siedlungsgenossenschaft Ennstal

Holzbau: Kulmer Bau

Planung: superarchitektur

Statik: DI Peter Rath

Bauphysik: rosenfelder & höfler consulting engineers

Sozialer Wohnbau hat Holz verdient

Mit dem Wohnbauprojekt in Gratwein setzt die Siedlungsgenossenschaft Ennstal ein klares Zeichen für den Baustoff Holz und eine regionale, ökologische Bauweise. Die Mischbauweise aus Ziegel- und Holz-Massivbau mit Brettsperrholz prägt die Anlage und macht den Holzbau sichtbar.

Sieben versetzt angeordnete Gebäude mit 63 Wohnungen bilden eine übersichtliche Siedlung, die Privatsphäre und Gemeinschaft vereint. Großzügige Balkone erhöhen den Wohnkomfort, eine unauffällig integrierte Tiefgarage sorgt für eine verkehrsberuhigte Atmosphäre. Ein zentraler Gemeinschaftsraum stärkt das soziale Miteinander.

Jurybegründung zum Holzbaupreis 2025

„Klar sichtbar bekennt sich die Siedlungsgenossenschaft zum Baustoff Holz. Die sieben versetzt angeordneten Häuser garantieren Ausblick und Privatheit. Hochwertige vorgefertigte Holzfassaden prägen die Identität der Siedlung. Ein gelungenes Beispiel für nachhaltigen, qualitätsvollen und gemeinschaftsorientierten sozialen Wohnbau.“

Ein Vorzeigeprojekt für nachhaltigen sozialen Wohnbau

Der Holzbaupreis zeigt: Sozialer Wohnbau, Architektur und Nachhaltigkeit gehören zusammen. Das Projekt Gratwein am Grünanger beweist, dass Holzbau auch im mehrgeschossigen Wohnbau gestalterisch und funktional wegweisend ist – und einen wichtigen Beitrag zu zukunftsfähigem, leistbarem Wohnen in der Region leistet.



Strom vom eigenen Dach – gemeinsam genutzt

**Gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen bringen
erneuerbare Energie direkt zu den Bewohner:innen**

Photovoltaik auf dem Dach und Strom für alle im Gebäude: Gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen (GEA) ermöglichen es, lokal erzeugte Energie direkt innerhalb einer Wohnanlage zu nutzen. Gerade im gemeinnützigen Wohnbau eröffnet dieses Modell neue Chancen, nachhaltige Energieversorgung mit wirtschaftlichen Vorteilen für Eigentümer:innen und Bewohner:innen zu verbinden.

Strom dort nutzen, wo er entsteht

Bei einer Gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage produziert eine Photovoltaikanlage auf dem Dach Strom für das gesamte Gebäude. Anstatt diesen ausschließlich ins öffentliche Netz einzuspeisen, wird die Energie direkt im Haus verteilt und von den Bewohner:innen genutzt. Überschüssiger Strom kann weiterhin ins öffentliche Netz abgegeben werden.

Das Prinzip ist einfach: Strom wird am Gebäude erzeugt, innerhalb der Wohnanlage verteilt und anschließend verbrauchsabhängig verrechnet. Die technische und organisatorische Abwicklung – etwa Abrechnung, Betrieb und Betreuung der Anlage – wird in vielen Projekten von spezialisierten Dienstleistern übernommen. Für Bewohner:innen bleibt die Nutzung damit unkompliziert und transparent.

Spürbare Vorteile im Alltag

Der größte Vorteil für Bewohner:innen liegt im Zugang zu günstigem Strom direkt vom eigenen Dach. Da ein Teil der Netzkosten entfällt und der Strom lokal erzeugt wird, kann er oft zu stabileren und attraktiveren Preisen angeboten werden.

Gleichzeitig profitieren Bewohner:innen von mehr Unabhängigkeit vom Strommarkt und einer nachhaltigen Energieversorgung. In vielen Modellen bleibt zudem die freie Wahl des Reststrom-Anbieters erhalten – etwa dann, wenn zusätzlicher Strom benötigt wird.

Auch die Transparenz steigt: Über digitale Portale können Bewohner:innen ihren Stromverbrauch und die Kosten jederzeit nachvollziehen. Das schafft Übersicht und ermöglicht einen bewussteren Umgang mit Energie.

Erste Projekte bei der Wohnbaugruppe ENNSTAL

Die Idee ist einfach – und zukunftsweisend: Strom dort nutzen, wo er entsteht. Erste Pilotprojekte in unseren Wohnanlagen befinden sich bereits in Umsetzung. Sie zeigen, wie gemeinschaftlich erzeugter Sonnenstrom den Alltag der Bewohner:innen künftig noch nachhaltiger und effizienter gestalten kann.



Gut versichert – jetzt direkt bei uns!

Die neue WBGE Versicherungsdienst GmbH macht's noch einfacher

Die Wohnbaugruppe ENNSTAL wächst weiter. Gemeinsam mit der MM – Markus Murg GmbH wurde die WBGE Versicherungsdienst GmbH gegründet, eine Tochter der Wohnbaugruppe ENNSTAL. Mit dieser Neugründung erweitern wir unser Leistungsangebot gezielt im Bereich liegenschafts- und wohnungsbezogener Versicherungen.

Mit dem neuen Unternehmen bündeln wir Know-how und Erfahrung im Versicherungsbereich direkt innerhalb unserer Unternehmensgruppe. Für unsere Kund:innen bedeutet das kurze Entscheidungswege, klare Zuständigkeiten und eine effiziente Abwicklung.

Versicherungslösungen aus einer Hand

Die WBGE Versicherungsdienst GmbH übernimmt künftig die Vermittlung und Betreuung von liegenschafts- und wohnungsbezogenen Versicherungen sowie die Schadensabwicklung. Das Angebot richtet sich an den Objektbestand der Wohnbaugruppe ENNSTAL.

Spürbare Vorteile für unsere Bewohner:innen

Gerade im Schadensfall zeigt sich der Vorteil einer internen Lösung: ein zentraler Ansprechpartner, transparente Abläufe, kürzere Bearbeitungszeiten und weniger

organisatorischer Aufwand. Das schafft Sicherheit, Übersicht und spürbare Entlastung im Alltag unserer Bewohner:innen.

Jetzt neu: Haushaltsversicherung direkt im EMMA-Kundenportal

Ein zusätzliches Plus für unsere Kund:innen: Ab sofort können Sie Ihre Haushaltsversicherung bequem direkt im EMMA-Kundenportal abschließen. Steigen Sie ein, holen Sie sich Ihr persönliches Angebot und sichern Sie Ihr Zuhause schnell und unkompliziert ab – digital, transparent und ohne Umwege.

Die Geschäftsführung der WBGE Versicherungsdienst GmbH übernehmen Akad. Vkm. Markus Murg und Ing. Mag. Gert Vieider, MBA.

Unser Anspruch bleibt unverändert: Wohnen so unkompliziert wie möglich zu machen und unseren Mieter:innen und Eigen-

tümer:innen Sicherheit sowie verlässliche Betreuung zu bieten. Die neue Tochtergesellschaft ist ein weiterer konsequenter Schritt auf diesem Weg.

Die Geschäftsführung der WBGE versichert

Akad. Vkm. Markus Murg und
Ing. Mag. Gert Vieider, MBA.



Kunden-NR 328668

04 0005050 0010 05 E /1 BE

12.03.2026

Seite 1 von 1

Rechnungsnummer 0000003 00 2026 1

ATU77585025

Am Alten Sportplatz 12/1
4933 Wildenau, Oberösterreich

Objekt:
Am Alten Sportplatz 12/1
A-4933 Wildenau, Oberösterreich

Tel.Nr.: 07722 87247-0

Vorschreibung gültig ab 01.04.2026 für Kunden-NR 328668

Ranshofen, 12.03.2026

Nachstehend übermitteln wir Ihnen die Vorschreibungsbeträge, welche monatlich zu leisten sind. Diese gelten bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung. Für eventuelle Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Nutzwert/Anteile lt.Parifizierung	7,00
-----------------------------------	------

Entgeltkomponenten	Zinssatz in %	Basis für Umsatzsteuer			Gesamt
		ohne	10 %	20 %	
Instandhaltungsbeitrag		7,71			7,71
Verwaltungskosten Eigent. Gar/AP				15,88	15,88
Betriebskostenkonto				15,24	15,24
Nettovorschreibung		7,71	0,00	31,12	38,83
UST Vorschreibung			0,00	6,22	6,22
Gesamt vorschreibung monatlich					

Wir danken für die Einzahlung bis spätestens 5. des Monats. Falls Sie uns einen Abbuchungsauftrag erteilt haben, erfolgt die Abbuchung automatisch vom angegebenen Bankkonto. Sollte ein Dauerauftrag vorhanden sein, bitten wir um entsprechende Änderung. Unsere Bankverbindung: IBAN: AT82 5400 0000 0041 5802

Kunden-NR. : 328668

04 0005050 0010 05 E /1 BE

13.03.2026

Seite 1 von 5

Rechnungsnummer 0000002 00 2026 1

ATU77585025

Online- Zugang zu Ihrer persönlichen

Jahresabrechnung

• Für die Belegeinsicht unter www.wohnbaugruppe.at

Benutzername: win328668
 Passwort: 1162973

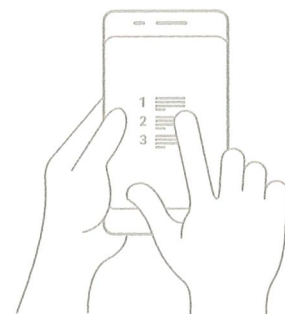
• Für die Belegeinsicht auf Ihrem Smartphone



1. Code einscannen



2. Code wird übersetzt



3. Weiterleitung zur Jahresabrechnung

Ihre Gesamtnachzahlung

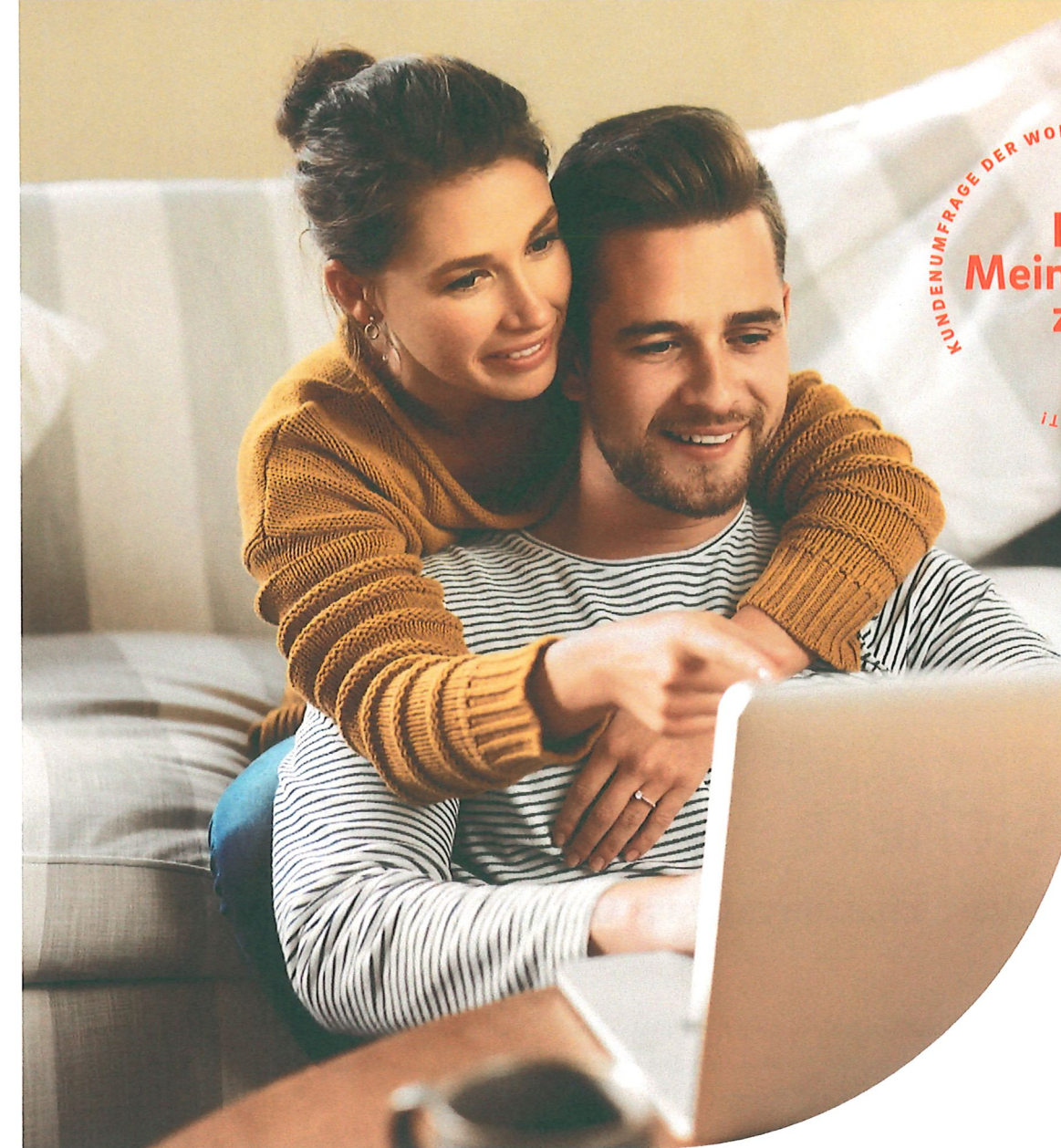
aus der Jahresabrechnung 2025 *

**€ 18,65**

* Eine detaillierte Aufstellung Ihrer Jahresabrechnung entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Seiten.



GEWOG NEUES HEIM Gem. Wohnungsgesellschaft m.b.H. / Klosterstraße 27, 5282 Ranshofen
 FN 110234i . Firmenbuchgericht LG Ried im Innkreis . DVR 0540790 . UID ATU38296802

wohnbaugruppe.at

KUNDENFRAGE DER WOHNBAUGRUPPE ENNSTAL | IHRE MEINUNG ZÄHLT!
Ihre Meinung zählt!

Was tun im Schadensfall?

Um als Hausverwaltung bei einem akuten Schadensfall ehestmöglich helfen und das Schadensausmaß in Grenzen halten zu können, bitten wir Sie, uns in folgenden Fällen umgehend zu verständigen:

- Brand- und Sturmschäden
- Wasserschäden durch Rohrbruch
- Überschwemmungen oder Regenwassereintritt

Notfallnummern im Internet

Als Kunde der Wohnbaugruppe ENNSTAL können Sie in unserer Kundenapp „EMMA“, auf unserer Website über Ihren persönlichen Kundenbereich oder über den Menüpunkt „Notfallnummern“, die für Ihr Objekt geltenden Ansprechpartner und Firmen abrufen.

Ansprechpartner und Firmen:

Kunden der SG ENNSTAL und ENW:
 MM - Markus Murg GmbH
 Tel.: 0316/673 100
 Hotline (ausserhalb der Bürozeiten): 0810/81 0577

Kunden der SG Elin:
 MM - Markus Murg GmbH
 Tel.: 0316/673 100
 Hotline (ausserhalb der Bürozeiten): 0810/81 0577

Kunden der VKS und KFW:
 Fa. Lotusan GmbH
 24h Service-Hotline: 04242 / 26 351

Kunden der GEWOG:
 MM - Markus Murg GmbH
 Tel.: 0316/673 100
 Hotline (ausserhalb der Bürozeiten): 0810/81 0577

Zuhören, verbessern, weiterdenken

Was uns die Kundenumfrage über Wohnen, Service und Zukunft sagt

Als Wohnbaugruppe ENNSTAL sehen wir unsere zentrale Aufgabe in der bestmöglichen Betreuung unserer Kund:innen. Unser Ziel ist es, Wohnungen zum Wohlfühlen zu bieten – ergänzt durch einen Service, der verlässlich, erreichbar und zeitgemäß ist. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, haben wir im vergangenen Jahr eine umfassende Kundenumfrage durchgeführt, an der knapp 7.000 Bewohner:innen teilgenommen haben. Diese hohe Beteiligung liefert eine solide und aussagekräftige Grundlage, um Zufriedenheit ebenso wie Verbesserungsbedarf realistisch einschätzen zu können.

Die Ergebnisse sprechen eine klare Sprache: Die große Mehrheit der Befragten ist mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden. Besonders positiv bewertet werden die Qualität der Wohnanlagen, die Betreuung durch die Hausverwaltungen sowie die Bearbeitung von Anliegen und Schadensfällen. Dieses Feedback bestätigt unseren eingeschlagenen Weg und würdigt zugleich den täglichen Einsatz unserer Mitarbeiter:innen. Gleichzeitig nehmen wir jene Rückmeldungen ernst, die auf Verbesserungspotenziale hinweisen – etwa in den Bereichen Erreichbarkeit, Kommunikation und Serviceabläufe. Für uns ist die Umfrage kein Abschluss, sondern ein wichtiges Arbeitsinstrument. Stillstand ist keine Option, denn gutes Wohnen erfordert auch, sich laufend weiterzuentwickeln.

Service weiter ausbauen – persönlich und digital

Ein zentrales Ergebnis der Befragung ist der Wunsch nach guter Erreichbarkeit und schnellen, klaren Antworten. Genau hier setzen wir an. Unsere Serviceleistungen werden kontinuierlich ausgebaut, Prozesse optimiert und digitale Lösungen gezielt eingesetzt. Der verstärkte Einsatz von Künstlicher Intelligenz unterstützt unsere Mitarbeiter:innen im Hintergrund, beschleunigt Abläufe und hilft, Anfragen effizienter zu bearbeiten – immer mit dem Ziel, die Qualität der Betreuung weiter zu erhöhen.

Neu ab Mitte Jänner 2026: KI-gestützter Telefonservice

Um Ihnen künftig noch mehr Komfort zu bieten, starten wir ab Mitte Jänner 2026 ein innovatives Pilotprojekt: Ein KI-gestützter Telefonservice wird zunächst für Kund:innen der ENW zur Verfügung stehen, deren Telefonnummer bereits bei uns hinterlegt ist.

Dieser neue Service bietet Ihnen viele Vorteile: eine 24/7-Erreichbarkeit, auch an Wochenenden und Feiertagen, sofortige Antworten auf häufig gestellte Fragen sowie die direkte Erledigung einfacher Anliegen am Telefon. Komplexere Anfragen werden strukturiert aufgenommen und optimal für unsere Mitarbeiter:innen vorbereitet. Zusätzlich ermöglicht der Telefonservice eine mehrsprachige Kommunikation – ganz ohne Sprachbarrieren.

So profitieren Sie von schnelleren Abläufen, besserem Service und einem rund um die Uhr verfügbaren Angebot – ohne Warteschleife.

Wenn sich das Pilotprojekt bewährt, wird es auf die anderen Standorte ausgeweitet. Damit soll ein zukunftsweisendes Modell entstehen, das für die gesamte Wohnbaugruppe ENNSTAL und ihre Kunden Mehrwert schafft.

Rückmeldungen als Chance

Die zahlreichen offenen Rückmeldungen aus der Kundenumfrage – Lob ebenso wie Kritik – sind für uns besonders wertvoll. Sie zeigen, was sich bewährt, und helfen uns, dort nachzuschärfen, wo Verbesserungen möglich sind. Unser Anspruch bleibt klar: Wohnräume und Services zu schaffen, die den Alltag unserer Bewohner:innen positiv unterstützen.

Wir arbeiten laufend daran, unsere Leistungen für Sie zu verbessern – mit Innovation, Verlässlichkeit und persönlichem Einsatz. Vielen Dank für Ihr Vertrauen und bleiben Sie mit uns in Kontakt.

Kunden-NR. : 328668

04 0005050 0010 05 E /1 BE

13.03.2026

Seite 2 von 5

Rechnungsnummer 0000002 00 2026 1

ATU77585025

Am Alten Sportplatz 12/1
4933 Wildenau, Oberöst erreich

Betr.:

im Namen des Objekteigentümers
UID-NR.: ATU77585025

Eigentumsgarage
im Objekt: 5050
Am Alten Sportplatz 12/1
4933 Wildenau, Oberösterreich

Ranshofen, am 13.03.2026
Tel.Nr.: 07722 87247-0

Übersicht Jahresabrechnung

2025

Abrechnungszeitraum von 01.01.2025 bis 31.12.2025

Alle Beträge in EUR

Topübersicht: (Objekt- und Detailaufstellung auf den Folgeseiten)

	Objektwert:	Ihr Wert
Betriebskosten		
Betriebskostenkonto	19.399,68	158,16
Betriebskostenaufwand	-22.070,02	-172,37
Verwaltungskosten	Objektwert:	Ihr Wert
Verwaltungskostenkonto	4.082,76	181,56
Verwaltungkostenaufwand	-4.111,56	-182,88
Gesamtsumme Einnahmen netto		339,72
Gesamtsumme Ausgaben netto		-355,25

Saldo	
Saldo netto	-15,53
Umsatzsteuer 20 %	-3,12
Saldo brutto	-18,65
Der Saldo ergibt eine Nachzahlung von EUR :	-18,65

Die Nachzahlung wird mit dem Bankeinzug Mai 2026 gegenverrechnet.

Die Belegeinsicht ist im Büro nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich.

Für Anfragen und Mitteilungen stehen Ihnen unsere Mitarbeiter/Innen gerne zur Verfügung.



Kunden-NR. : 328668 | 04 0005050 0010 05 E /1 BE | 13.03.2026 | Seite 3 von 5

Rechnungsnummer 0000002 00 2026 1

ATU77585025

Details Jahresabrechnung

Für Ihre Abrechnung gültige Schlüssel	Objektwert:	Ihr Wert
Nutzwert/Anteile lt.Parifizierung	708,0000	7,0000

Betriebskosten	Für Ihre Abrechnung gültige Schlüssel	Objektwert:	Ihr Wert	USt %
Betriebskostenkonto		19.399,68	158,16	
Betriebskostenkonto		19.399,68	158,16	
Grundsteuer	Nutzwert	-286,16	-2,83	
Versicherungen	Nutzwert	-2.358,75	-23,32	
Hausbesorger	Nutzwert	-7.158,72	-70,78	
Müllabfuhr	Nutzwert	-1.403,56	-13,88	
Kanalbenützungsgebühr	Wasserz.	-4.634,93		
Brunnenanlage	Nutzwert	-40,87	-0,40	
Kundendienst/Meißgeräte	Nutzwert	-70,29	-0,69	
Stromkosten	Nutzwert	-760,11	-7,52	
Putzmittel	Nutzwert	-28,69	-0,28	
Gartengeräte	Nutzwert	-130,27	-1,29	
Kinderspielplatz	Nutzwert	-56,66	-0,56	
Schneeräumung	Nutzwert	-1.933,12	-19,11	
Feuerlöscher Überprüfung	Nutzwert	-45,40	-0,45	
Aufzugskosten	Nutzwert	-2.504,17	-24,76	
Technische Prüfgebühren	Nutzwert	-251,32	-2,48	
Lüftungsanlagen	Nutzwert	-407,00	-4,02	
Betriebskostenaufwand		-22.070,02	-172,37	
Verwaltungskosten	Für Ihre Abrechnung gültige Schlüssel	Objektwert:	Ihr Wert	USt %
Verwaltungskostenkonto		4.082,76	181,56	
Verwaltungskostenkonto		4.082,76	181,56	
Verwaltungskostenaufwand		-4.111,56	-182,88	
Verwaltungskostenaufwand		-4.111,56	-182,88	
Saldo	Für Ihre Abrechnung gültige Schlüssel	Objektwert:	Ihr Wert	
Netto		0,00	-15,53	
Umsatzsteuer 20 %	von -15,53		-3,12	
Ergibt einen Nachzahlungsbetrag von		EUR :	-18,65	



Abbucher, Zahlschein oder Dauerauftrag – warum der Abbucher überzeugt

Regelmäßige Zahlungen gehören zum Alltag, kosten aber oft mehr Aufmerksamkeit als nötig. Wer Rechnungen pünktlich erledigen möchte, hat grundsätzlich drei Möglichkeiten: Zahlschein, Dauerauftrag oder Abbucher.

Beim **Zahlschein** müssen Sie jedes Mal selbst aktiv werden. Das bedeutet, Überweisungen durchführen, Termine im Blick behalten und darauf achten, dass nichts untergeht. Im stressigen Alltag passiert genau das jedoch schnell – inklusive Mahnspesen.

Der **Dauerauftrag** automatisiert fixe Zahlungen, erfordert aber laufende Pflege. Ändert sich der Betrag, muss der Auftrag angepasst werden. Geschieht das nicht rechtzeitig, kann es zu Rückfragen oder falschen Zahlungen kommen.

Der **Abbucher** ist die einfachste Lösung. Sie erteilen einmalig die Freigabe, danach wird der Betrag automatisch und pünktlich von Ihrem Konto eingezogen. Keine Fristen, keine Überweisungen, kein Nachdenken. Alle Abbuchungen sind transparent am Konto ersichtlich und können bei Bedarf widerrufen werden.

Wer den Aufwand reduzieren und gleichzeitig Sicherheit gewinnen möchte, ist mit dem Abbucher gut beraten: einmal freigeben – und dauerhaft entspannt bezahlen.

Wohnunterstützung/-beihilfe

Wohnen ist ein wesentliches Grundbedürfnis des Menschen. Die Wohnbeihilfe/ Wohnunterstützung soll dabei helfen, den Zugang zu Wohnraum für alle Menschen möglich zu machen. Die einzelnen Formen der Unterstützung variieren von Bundesland zu Bundesland. Auf unserer Website im Bereich Kundenservice haben wir alle Informationen für Sie bereitgestellt.



Unterschätzte Begegnungszonen

und warum der Smalltalk im Wohnalltag so schwierig, aber wichtig ist.

Wer kennt es nicht? Du kommst nach Hause, drückst die Taste für den Lift, die Tür öffnet sich mit dem gewohnten „Ping“ und dir steht jemand aus der Nachbarschaft gegenüber. Für viele beginnt damit eine sehr unangenehme Situation.

Allgemeinflächen wie Stiegenhäuser, Parkflächen, Lifte, Tiefgaragen, Spielplätze etc. sind Zonen, in denen zufällige und spontane Begegnungen innerhalb der Nachbarschaft noch möglich sind. Diese Bereiche in Wohnanlagen sind für den Erhalt der Nachbarschaftsbeziehungen besonders wichtig. Aber was hat eine lebendige Nachbarschaft mit dem Smalltalk im Lift zu tun?

Bleiben wir also beim Beispiel Lift: Obwohl die Fahrt meist nur Sekunden dauert, fühlt sie sich wie Stunden an. Du starrst auf den Boden, scrollst am Handy oder bewunderst den „Sternenhimmel“, während du krampfhaft nach dem perfekten Gesprächsthema suchst. Meistens ist das Gegenüber schon wieder ausgestiegen, bevor du das Schweigen brechen konntest. In einer Zeit, in der soziale Beziehungen in die digitale Welt ausgelagert und die täglichen Wege vermehrt mit dem Auto zurückgelegt werden, Selbstbedienungskassen boomen und besonders im ländlichen Gebiet viele Ortskerne und damit auch wichtige Einrichtungen wie Wirtshäuser, Postämter, etc. aussterben, gewinnen scheinbar „unattraktive“ Flächen wie die Tiefgarage, das Stiegenhaus oder eben der Lift massiv an Bedeutung, indem sie letzte Zonen der zufälligen Begegnung sind und soziale Interaktion ermöglichen.

Wie kann das gelingen?

Dabei ist ein kurzer Austausch viel mehr als eine soziale Pflichtübung, denn wissenschaftlich gesehen ist soziale Interaktion neben Ernährung und Bewegung ein wesentlicher Faktor, wenn es um unsere Gesundheitsprävention geht. Umso wichtiger ist die Schaffung und der Erhalt von Begegnungszonen, im Besonderen liegt es im Bereich des Wohnens aber in der Hand der Nachbarn und Nachbarinnen, wie gelebt der eigene Wohnalltag und belebt die eigene Wohnanlage ist. Entscheide dich heute doch mal bewusst dafür, eine Runde durch die Siedlung zu gehen oder doch mal einen Stock früher auszu steigen. Auch wenn dies nur kleine Schritte sind, bei einer Regelmäßigkeit führen diese vielleicht zu einer Trendumkehr und es entstehen neue Orte, an denen Austausch und Kontakte entstehen können.

Auf das Bauchgefühl hören

Am besten gelingt dies spontan und intuitiv. Wir möchten das Beispiel Lift nochmals aufgreifen. Siehst du vielleicht eine prägnante Einkaufstasche, ein Sackerl vom Essenszusteller oder ist dir in der Wohnanlage etwas aufgefallen? Dann einfach raus damit! Schaffst du solch lockeren Smalltalk im Aufzug, sind darauffolgende Aufeinandertreffen, wie bspw. im Fahrradkeller oder im Supermarkt ums Eck gleich viel angenehmer. Und wer weiß, vielleicht kannst du den Satz auch mit einem "setzen wir das Gespräch gern beim nächsten Mal fort" beenden.

*
Das Servicebüro
zusammen>wohnen<
ist eine Einrichtung des Verbandes
der gemeinnützigen Wohnbauträger
in der Steiermark und arbeitet im
Auftrag des Landes Steiermark.

Mehr Infos unter
<https://zusammenwohnen.at>

*zusammen
>wohnen<*

Kunden-NR. : 328668

04 0005050 0010 05 E /1 BE

13.03.2026

Seite 4 von 5

Rechnungsnummer 0000002 00 2026 1

ATU77585025

Möglicher Vorsteuerabzug für Eigentümer:

Instandhaltung	Aufteilung nach Nutzwert -1484,32 * 7,0000 / 708,0000	-14,68
Betriebskosten 20%		-2,85
Verwaltungskosten 20%		-0,27
Vorsteuerabzug		-17,80

Wussten Sie, dass ...

... unsere 135 Solaranlagen mit insgesamt 10.315 m² Kollektorfläche im Jahr 2025 einen Gesamtertrag von 3.474.070 kWh erzielten?



Kunden-NR. : 328668 | 04 0005050 0010 05 E /1 BE | 13.03.2026 | Seite 5 von 5

Rechnungsnummer 0000002 00 2026 1

ATU77585025

Rücklagenabrechnung

A4. Rücklagenabrechnung

5050 WE Wildenau, Am Alten Sportplatz 12
4933 Wildenau, Oberösterreich

Anfangsstand			
Vorsorge per 1. Jänner 2025		18.934,62	
Einnahmen			
Einhebung Instandhaltung		8.850,24	10
Summe Jahreseinnahmen 2025		8.850,24	
Ausgaben Instandhaltung			
div. Reparaturen		-36,65	10
Balkone Reparatur		-11.841,16	10
Fassadenreparatur		-1.060,81	10
Aufzugsanlagen Reparatur		-425,02	10
Spielplatz Reparatur IK		-502,50	10
Meßeinrichtung Anschaffung		-531,81	10
Sonstige Kosten u. Gebühren		-445,32	10
Summe Jahresausgaben netto 2025		-14.843,27	
Umsatzsteuer 10 %	von -14.843,27	-1.484,32	
Zinsen			
Zinsen/Kontoführungsgebühr		99,41	
Summe		99,41	
Jahressaldo			
Jahressumme Saldo		-7.377,94	
Saldo			
Stand der Vorsorge per 31.Dezember 2025	Anderkonto gemäß § 20 (6) WEG: AT885400000600702716 Landesbk HYPO OÖ	11.556,68	

Ganz nah dran

Die Wohnbaugruppe ENNSTAL auf Social Media

Was tut sich bei der Wohnbaugruppe ENNSTAL? Eine ganze Menge – und das teilen wir auch online. Auf unseren Social-Media-Kanälen geben wir Einblicke in unseren Alltag, zeigen aktuelle Wohnprojekte, informieren über neue Entwicklungen und erzählen Geschichten rund ums Wohnen und Leben im Ennstal.

Ob Baustellen-Updates, neue Wohnangebote, Einblicke hinter die Kulissen oder Wissenswertes zu nachhaltigem Bauen und leistbarem Wohnen: Unsere Kanäle sind ein digitaler Treffpunkt für alle, die sich für modernes, verantwortungsvolles Wohnen interessieren. Dabei geht es uns nicht nur ums Informieren, sondern auch ums Dabeisein. Wir freuen uns über Likes, Kommentare, Fragen und den Austausch mit unserer Community. Denn Wohnen ist mehr als vier Wände – es ist ein Stück Lebensqualität.

Schaut vorbei, folgt uns und bleibt auf dem Laufenden.

HIER SIND WIR ZU FINDEN:

