

Liebe MitbewohnerInnen,

ein neues Jahr, ein neuer Mieterbeiratsnewsletter.

Dieses Mal wollen wir Sie über den aktuellen Status zu folgenden Themen informieren:

Bericht Jahresabschluss 2016.....	1
Betriebskosten: + 1,6%.....	1
Liftkosten: - 7,1%.....	2
Heizkosten: - 4,8%.....	2
Instandhaltung: + 43,6%.....	2
Mietenentwicklung im Wohnpark Alterlaa.....	3
Rückblick auf die beiden Wohnparkführungen im Jänner, neuer Führungstermin.....	4
Die nächsten Termine.....	5
MBR-Sprechstunden.....	5
Nächste Problemstoffsammlung.....	5
Wohnpark-Führung.....	5
Kontakt zum Mieterbeirat und Newsletter.....	5

Bericht Jahresabschluss 2016

Fristgerecht konnten wir die Kontrollarbeiten zur Jahresabrechnung 2016 abschließen.

Die Gesamtkosten der drei Blöcke sind im Vergleich zu 2015 um 12,7% gestiegen.

Dies Steigerung setzt sich zusammen aus:

Betriebskosten	+ 1,6%
Liftkosten	- 7,1%
Heizungskosten	-4,8%
Instandhaltung	+43,6%

Nachfolgend eine Übersicht und einige Erläuterungen zu einzelnen Positionen.

Betriebskosten: + 1,6%

Die verbrauchsabhängigen Schwergewichte bei den Betriebskosten entwickelten sich wie folgt:

Wasser/Abwasser: + 4,8%

Dieses Plus ist auf folgende Faktoren im B-Block zurückzuführen:

- Im B-Block waren im Dachbad B1/2 zwei zusätzliche Wasserfüllungen wegen Verschmutzungen erforderlich
- Es wurden aufgrund eines geänderten Ablesezeitpunktes 35 Tage mehr abgerechnet als 2015

Im A-Block sind die Kosten um 3% gesunken, im C-Block um 0,4% leicht gestiegen.

Bei der Auswertung des Tagesverbrauches gilt folgendes Ranking

Platz 1: C-Block mit 378,022m³

Platz 2: A-Block mit 393,767m³

Platz 3: B-Block mit 401,752m³ (Gründe siehe obige Erläuterungen)

Der Tarif blieb gleich.

Strom: - 4,9%

Dieses Minus ist hauptsächlich auf eine Verbrauchssenkung von 5,1% zurückzuführen.

Ein Rückblick: Lagen die Stromkosten 2009 bei € 1 038 252,51, sind wir 2016 bei

€ 643 468,14 angelangt. Das ist zu einem dem sinkenden Verbrauch und andererseits dem sinkenden Strompreis zu verdanken.

In der Tonart müsste es 2017 weitergehen, wenn die Lifte im B-Block ebenfalls erneuert sind. Auch die Umstellung auf LED-Beleuchtung (in der Zwischenzeit auch auf den Wohnungsgängen), trägt nicht unwesentlich zu einem geringeren Stromverbrauch bei.

Müllabfuhr: + 3,6%

Diese Erhöhung resultiert hauptsächlich aus

- Gestiegenen Preisen für die Presscontainer der Müllzentrale und dem Sperrmüllcontainer
- Gestiegener Anzahl von Sperrcontainern
- Leichter Rückgang bei den Einnahmen für getrennt gesammeltes Papier und Kartonagen

Die Mülltarife bestimmen nicht wir, aber die Qualität und die Quantität der getrennten Fraktionen.

Unser gemeinsames Ziel muss es sein, außer der Müllvermeidung natürlich, trennen, trennen, trennen, ordnungsgemäß entsorgen und so wenig wie möglich in die Müllklappen und Sperrmüllcontainer werfen. Denn dies sind die teuersten Müllfraktionen.

Liftkosten: - 7,1%

Den größten Anteil daran hat der A-Block mit - 19,1%. Die neuen Lifte zeichnen sich kostenmäßig sowohl bei den gesunkenen Liftwartungskosten als auch beim gesunkenen Stromverbrauch aus.

Im B-Block gab's eine leichte Steigerung von 1%. C-Block um 2,1% gestiegen.

Heizkosten: - 4,8%

Trotz eines Mehrverbrauches von Heizenergie in allen drei Blöcken, sanken die Heizkosten.

Hintergrund: Der Preis für Erdgas lag 2015, dem Vergleichsjahr, um einiges höher als 2016.

Instandhaltung: + 43,6%

Unverändert zählen die Fensterwartung und die Terrassensanierungen in allen drei Blöcken zu den größeren Brocken bei den Instandhaltungskosten.

Allein im A-Block lag das Plus bei den Instandhaltungskosten + 65,7% im Vergleich zu 2015. Die Kosten der Lifterneuerung schlugen voll durch.

Der B-Block weist ein Plus von + 15,7% im Vergleich zu 2015 auf. Dazu haben v.a. die stark gestiegenen Kosten für die Fensterwartung und Terrassensanierung beigetragen.

Im C-Block wurde um 47,5% mehr in die Instandhaltung investiert als 2015. Die Dachbadsanierung C2/3, die Erneuerung der Filteranlagen in beiden Dachbädern, eine neue Dachbadsauna und stark gestiegene Kosten bei der Terrassensanierung sind die Fakten dahinter.

Details dazu, wann eine Fensterwartung bzw. eine Terrassensanierung durchgeführt wird, entnehmen Sie bitte dem Newsletter 56/2017 - <http://mbr.alterlaa.net/newsletter>

Mietenentwicklung im Wohnpark Alterlaa

Die Mietvorschreibungen ab Jänner 2018 zeigen weiterhin ein stabiles Bild der Mieten im Wohnpark.

Wir haben die vorliegenden Mietvorschreibungen mit jenen vom Jänner 2017 verglichen und kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Im A-Block schlägt sich die Liferneuerung beim Akonto der Liftkosten voll nieder. Fast um 1/3 sind diese von 2017/2018 gefallen (!).
- 0,82% macht das bei der Gesamtmiete aus.
- Im B-Block hat der Sinkflug beim Lift-Akonto begonnen. Betragsmäßig wird er durch die Erhöhung des Betriebskosten-Akontos abgefangen.
+0,03% macht das bei der Gesamtmiete aus.
- Im C-Block wurde mit August 2017 der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von € 1,60/m²/Monat auf € 1,70/m²/Monat angehoben (A- und B-Block € 2,00/m²/Monat). Diese Anpassung und die Anhebung des Akontos bei den Betriebskosten führen zu einer Erhöhung der Miete.
+ 2,11% macht das bei der Gesamtmiete aus.

Wie hoch die Mieten im Endeffekt wirklich sein werden, wissen wir 2019, sobald die Jahresabrechnungen 2018 vorliegen. Dann steht fest, ob die Akontos bei den Betriebs-, Lift-, Heizungs- und Warmwasserkosten die tatsächlichen Kosten abdecken oder ob wir wieder eine Gutschrift erhalten, wie meistens in den letzten Jahren.

Rückblick auf die beiden Wohnparkführungen im Jänner, neuer Führungstermin

Am 12. und 19. Jänner führten wir wieder gemeinsam mit der AEAG Wohnparkführungen für BewohnerInnen durch.

Während am 12. Jänner die wichtigsten Informationen zum Leben im Wohnpark für „Wohnparkneulinge“ am Programm standen, ging es am 19. Jänner in den „Betrieb Wohnpark Alterlaa“.

Wieder waren viele BewohnerInnen der ersten Stunde des Wohnparks dabei und überrascht was sich so alles in den Jahrzehnten an Einrichtungen und Regelungen geändert hat. Zumeist die Folge von Änderungen bei gesetzlichen Rahmenbedingungen/technischen Normen und/oder organisatorischen Gegebenheiten. So manche Regelung im MieterInnenhandbuch wird besser verständlich, wenn man den Hintergrund für diese Regelung nachvollziehen kann.

Nachdem der 19. Jänner wieder überbucht war, planen wir am 16. März 2018 eine weitere Betriebsführung für BewohnerInnen durch den Wohnpark Alterlaa. Wie immer gilt die Grenze von max. 30 Teilnehmern. Anmeldung wieder in der Kaufpark-Info. Wenn Sie den Termin doch nicht wahrnehmen können, bitten wir um Abmeldung.

Treffpunkt ist 14 Uhr in der Kaufpark-Mall, die voraussichtliche Dauer ist 3 Stunden.



Die nächsten Termine

MBR-Sprechstunden

Samstag, 10. Februar 2018 von 10:00 - 12:00 Uhr in der Kaufpark-Mall
Elisabeth Gesierich, Julius Ehrlich

Nächste Problemstoffsammlung

Freitag, 23. Februar 2018 von 17:00 - 19:00 Uhr in der Erlaaer Schleife

Wohnpark-Führung

Freitag, 16. März 2018 ab 14:00
„Klassische Wohnparkführung“

Kontakt zum Mieterbeirat und Newsletter

Mit uns in Kontakt treten können Sie über die Homepage mbr.alterlaa.net unter „Kontakt“ oder Sie können uns einen Brief „an den MBR“ in der Kaufpark-Info hinterlegen.

Eine Bitte an alle MBR-Newsletter-Abonnenten: melden Sie Änderungen bei ihrer Mailadresse an mbr-newsletter@alterlaa.net!

Über Ihr Feedback zum Newsletter freuen wir uns: mbr-newsletter@alterlaa.net