

Liebe MitbewohnerInnen,

Schwerpunkt des vorliegenden Newsletters sind Informationen rund um die Jahresabrechnung. Die Vorschau auf die nächsten Wohnparkführungen und einige weitere aktuelle Themen runden den vorliegenden Newsletter ab.

Die Jahresabrechnung.....	1
Jahresabrechnungskontrolle des Mieterbeirates.....	2
Jahresabrechnungskontrolle 2017.....	3
Offener Bücherschrank.....	5
Erneuerung Windschutzverglasung am Dachbad des A-Blocks.....	5
Wohnparkführungen für Mieter.....	5
Zum Jahresabschluss.....	6
Die nächsten Termine.....	6
MBR-Sprechstunden.....	6
Wohnparkführungen.....	6
Kontakt zum Mieterbeirat und Newsletter.....	6

Die Jahresabrechnung

Nachfolgend einige Basisinformationen rund um die Jahresabrechnung.

Jedes Jahr legt die AEAG, gemäß der geltenden Gesetzeslage, bis Mitte des Jahres die **Jahresabrechnung** des Vorjahres. Aufgelistet darin sind die **tatsächlich** angefallenen Kosten pro Block, sowie anteilig für die jeweilige Wohnung für die Betriebs-, Lift-, Heizungs-, Warmwasser- und Instandhaltungskosten.

Die Mietenvorschreibung enthält bei den Positionen Betriebs-, Lift-, Warmwasser- und Heizungskosten einen Schätzwert, der auf den Erfahrungswerten der vergangenen Jahre und den absehbaren Kostenentwicklungen für die vorliegende Periode (Mietenvorschreibung Jänner – Juli, August – Dezember) basiert.

Viele Einzelpositionen dieser Kostenbereiche zählen zu den verbrauchsabhängigen Kosten (Wasser, Strom, Heizung), was die Schätzung nicht leichter macht.

In den letzten Jahren ergab die Jahresabrechnung bei allen drei Blöcken bei den oben erwähnten Kostenpositionen zumeist ein Guthaben, das in den Jahresabrechnungen ausgewiesen und mit der Augustmiete gegenverrechnet wurde.

Die Mietenvorschreibung enthält auch eine Position „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“, mit dem die laufenden Reparaturen und Großinstandhaltungen sowie Verbesserungsmaßnahmen abzudecken sind.

Die Höhe dieses Beitrages ist gesetzlich gedeckelt. Derzeit aktuell mit € 2,06 pro m² und Monat.

Während im A- und B-Block aufgrund der erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen der volle Rahmen ausgeschöpft wird, liegt der C-Block mit € 1,80 pro m² pro Monat darunter.

Die Jahresabrechnung im Bereich der Instandhaltungsabrechnung gibt Auskunft darüber, ob sich die Einnahmen aus dem Titel Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag mit den Instandhaltungsausgaben „ausgegangen“ sind. Abzulesen in der Position „Entwicklung Instandhaltungsreserven/vorlagen“ – letzte Seite der Abrechnung.

Mit Ende 2017 weist die Instandhaltungsabrechnung des A-Blocks eine Reserve (ein Plus) von € 383 100,02 aus. Der B-Block liegt mit € 1 873 949,99 im Minus. Auch der C-Block weist ein Minus aus: € 1 606 473,80.

Durchschnittlich fallen pro Block zwischen € 1,5 - 2,7 Mio Instandhaltungskosten pro Jahr an.

Die Jahresabrechnung wird allen Mieter per Post zugestellt.

Jahresabrechnungskontrolle des Mieterbeirates

Sobald die Jahresabrechnung vorliegt, beginnen die zuständigen Mitarbeiter des Mieterbeirates mit den Vorbereitungsarbeiten.

Zunächst werden die Werte aller drei Blöcke in einer Excel-Liste erfasst. Diese wird seit 20 Jahren geführt. Sie gibt Aufschluss über die Entwicklung der einzelnen Kostenpositionen über die Zeit. Parallel dazu werden weitere Detailaufzeichnungen von der AEAG angefordert.

Mit Vorliegen der Unterlagen starten die Analysearbeiten.

Bei den Betriebs-, Lift-, Warmwasser- und Heizungskosten konzentrieren wir uns auf folgende Fragen: Wie schaut der Zahlenvergleich zu den Vorperioden aus?

Wie schaut der Vergleich einzelner Positionen im Vergleich der Blöcke untereinander aus?

Sind die Abweichungen aus uns bekannten Gründen erklärbar?

Alle Abweichungen, die mit den uns vorliegenden Informationen nicht erklärbar sind, werden schriftlich zusammengestellt und an die zuständigen Mitarbeiter der AEAG übermittelt. Je nach Komplexität der Antworten erfolgen die Antworten schriftlich oder bei einem Gespräch. Zumeist klären sich die Fragen, manchmal kommt es zu Korrekturbuchungen, die sich durch Gutschriften/Nachverrechnungen im nächsten Jahr auswirken.

Die Instandhaltungskosten setzen sich aus folgenden Quellen zusammen:

- jährlich anfallende Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbereich: Fensterwartung, Terrassensanierung, Wohnungsbrauchmachung nach Mieterwechsel,...
- regelmäßig anfallende Reparaturen in den allgemeinen Bereichen (Wasser-, Strom-, Heizungsversorgung, Beleuchtung, Wasserentsorgung, Kanal, Müllentsorgung, Lift, Gänge, Außenbereiche,...)
- vorausschauende Instandhaltungsmaßnahmen.

Beispiele aus letzter Zeit: Austausch der Reservepumpen für die Wasserversorgung, Umstieg bei der Beleuchtung auf LED, komplette Lifterneuerung.

Ist das erste Beispiel stellvertretend für Maßnahmen im Bereich der Versorgungssicherheit einzuordnen, stehen die beiden anderen Maßnahmen für Beispiele, die die Betriebs- und Liftkosten reduzieren und auch die Umwelt entlasten. Ein Win-Win-Modell.

Die Auswirkungen sehen wir in den Jahresabrechnungen.

Der Vergleich der Gesamtkosten der drei Blöcke 2017 im Vergleich zur Jahresabrechnung 2016 schaut wie folgt aus:

Betriebskosten	- 1,1%
Liftkosten	- 31,1%
Heizungskosten	-1,5%
Instandhaltung	+2,7%

Zur Verfolgung der Instandhaltungsmaßnahmen findet ein jährliches Instandhaltungsgespräch des Mieterbeirates mit der Betriebsleitung statt. Unterjährig werden wir teils schriftlich und teils bei Besprechungen über den aktuellen Status der größeren Vorhaben oder über ungeplant erforderliche Reparaturen informiert.

Falls aus Sicht des Mieterbeirates erforderlich oder sinnvoll, „mischen“ wir uns in die Umsetzung von Vorhaben ein. Das kann verschiedene Aspekte betreffen: Umfang des Vorhabens, Umsetzungszeitraum, Ausführungsqualität, Mieterinformation darüber etc.

Informationen über Vorhaben, die uns Mieter betreffen, geben wir, sobald sie ausdiskutiert und gesichert vorliegen, über folgende Informationskanäle weiter: Newsletter, Homepage, Facebook-Seite, Kaufparkheft.

Jahresabrechnungskontrolle 2017

Mit Ende November 2018 konnten wir die Kontrollarbeiten zur Jahresabrechnung 2017 abschließen. Nachfolgend ein Überblick dazu.

Die Gesamtkosten der drei Blöcke sind im Vergleich zu 2016 um 0,7% gesunken.

Dies setzt sich zusammen aus:

Betriebskosten	- 1,1%
Liftkosten	- 31,1%
Heizungskosten	-1,5%
Instandhaltung	+2,7%

Nachfolgend eine Übersicht und einige Erläuterungen zu einzelnen Positionen.

Betriebskosten - 1,1%

Die verbrauchsabhängigen Schwergewichte bei den Betriebskosten entwickelten sich wie folgt:

Wasser/Abwasser: - 0,3%

Dieses leichte Minus ist auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- Durch unterschiedliche Ablesezeitpunkte ergibt sich dieses Bild:
Im A- und C-Block wurden 2017 je 16 Tage mehr verrechnet als 2016, im B-Block 62 Tage weniger.
Damit wurden in Summe 30 Tage weniger als im Vorjahr verrechnet.
- Der Wasserverbrauch/Tag ging im B-Block stark zurück.
- Der Wasser-/Abwasserpreis stieg mit 1.1.2017.

Im A-Block sind die Kosten um 11,4% gestiegen. Ursachen dafür: 16 Tage mehr verrechnet, Wasserverbrauch/Tag gestiegen.

Im B-Block sind die Kosten um 18,2% gesunken. Ursachen dafür: 62 Tage weniger verrechnet, Wasserverbrauch/Tag gesunken.

Im C-Block sind die Kosten um 8,4% gestiegen. Ursachen dafür: 16 Tage mehr verrechnet, Wasserverbrauch/Tag gestiegen.

Bei der Auswertung des Tagesverbrauches gilt folgendes Ranking:

B-Block	353,596 m ³
C-Block	382,963 m ³
A-Block	401,752 m ³

Strom: - 6,1%

Das Kostenminus ist das Produkt einer Verbrauchssenkung um 9,4 % und einer leichten Strompreiserhöhung.

Vor allem der verringerte Stromverbrauch bei den neuen Liften (A-Block ganzjährig, B-Block einige Monate) schlägt hier zu Buche.

Rückblick: Lagen die Stromkosten 2009 bei € 1 038 252,51, weist die Abrechnung für 2017 Gesamtkosten von € 604 193,01 aus.

Die Strompreise ziehen in der Zwischenzeit stärker an. Wir werden sehen, ob wir diesen Anstieg 2018 nochmals mit Verbrauchssenkungen bei den Kosten „egalisieren“ werden können.

Müllabfuhr: + 0,4%

Während anderswo regelmäßig über steigende Müllentsorgungsmengen und Kosten geklagt wird, sind wir weiterhin eine Insel der Seligen.

Die Anzahl der zu entsorgenden Restmüllcontainer ist seit vielen Jahr stabil, das Gewicht leicht sinkend (es wird nach Gewicht verrechnet), die Mülltrennung klappt bei den meisten Fraktionen.

Stiefkind ist der Biomüll. Biomüll ist die am stärksten verunreinigte Fraktion.

Hier eine Info der MA 48:

<https://www.wien.gv.at/umwelt/ma48/beratung/muelltrennung/biogener-abfall/index.html>

Erfreulich: Die Anzahl der erforderlichen Sonderabsaugungen wegen Fehleinwürfen in den Müllklappen nimmt ab. Das wirkt sich auch bei den Kosten aus:

- weniger Sonderschichten der Hausbetreuung für das Räumen der Schächte
- weniger zusätzlicher Strom für die Sonderabsaugungen

Weiter so!

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

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

Liftkosten: - 31,1%

Die neuen Lifte im A- und B-Block zeichnen sich kostenmäßig auch durch stark gesunkene Liftwartungskosten aus. A-Block: - 36,9%, B-Block: - 43,4%.

Die Lifterneuerung im C-Block ist schon einige Jahre her. - 0,8% lautet der Vergleichswert.

2017 ist das erste Jahr, in dem alle drei Blöcke ein ähnliches Kostenniveau aufweisen.

Heizkosten: - 1,5%

Der leicht gestiegene Heizungsverbrauch in allen drei Blöcken wurde durch leicht sinkende Preise aufgehoben. Das ergibt in Summe ein kleines Minus.

Instandhaltung: + 2,7%

Das Instandhaltungskostenniveau blieb 2017 unverändert hoch. Unverändert zählen die Fensterwartung und die Terrassensanierungen in allen drei Blöcken zu den großen Brocken bei den Instandhaltungskosten.

Weitere Instandhaltungsschwerpunkte lagen 2017 im A- und B-Block:

Im A-Block schlägt sich die Garagensanierung nieder: neue Brandschutztore, neue Notausgangs-, Sicherheitsbeleuchtung, Boden- und Elektroarbeiten.
Im Summe gibt's ein Minus von 17,8%, da die Liftsanierung 2016 noch höhere Kosten verursachte.

Der B-Block hatte 2017 die Nase vorn: + 63,9% Instandhaltungskosten im Vergleich zu 2016.

Hier lautet das kostenmäßige Schwergewicht: Lifterneuerung.

Der C-Block weist ein Instandhaltungskostenminus von 7,9% auf. Auffallend: die Terrassensanierungskosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt.

Offener Bücherschrank

Der offene Bücherschrank – Standort Kaufpark-Mall 1. Stock gleich neben dem Lift – wird sehr gut angenommen. Es herrscht reger Bücheraustausch.

Erneuerung Windschutzverglasung am Dachbad des A-Blocks

Dank des stabilen Herbstwetters konnte die Erneuerung der Windschutzverglasung im Dachbad A2/3 bereits in der ersten Novemberwoche abgeschlossen werden. Ein erster Blick darauf ergab: optisch ist die Erneuerung ein echter Gewinn. Die Dachterrasse ist wieder zugänglich und die Dachbadsauna A kann wieder gebucht werden.

Dafür ging es in der zweiten Novemberwoche gleich am nächsten Dachbad los. Das Dachbad A6/7 ist nun dran. Der Zutritt auf die Dachterrasse A6/7 wurde für die Dauer der Arbeiten gesperrt, wodurch auch die D-Sauna nicht gebucht werden konnte. Sie wurde per 20.12.2018 wieder für Buchungen freigegeben.

Wieder wurde ein Lift für den Transport von alten/neuen Bestandteilen aus Sicherheitsgründen verkleidet – der B-Lift auf A5/6.

Wohnparkführungen für Mieter

Auch 2019 führen wir gemeinsam mit der AEAG die beliebten Wohnparkführungen für Mieter fort.

Wir starten mit der **Wohnpark-Einführung für „Wohnpark-Neulinge“**. Sie soll vor allem Orientierung bieten.

Fragen wie „Wo ist was?“, „An wen wende ich mich bei Fragen? Wann, Wie, Wo?“, „Was kann ich im Wohnparkbereich alles erledigen?“, „Welche Infrastruktur bietet der Wohnpark?“, „Was ist im Wohnpark anders als in anderen Anlagen?“.

Die „Wohnpark-Einführung“ findet am **Freitag, 18. Jänner 2019** statt.

Wir starten um **14 Uhr**, Dauer ca. 3 Stunden, **Treffpunkt auf B6 im Erdgeschoß bei den Liften**. Beginnend im Mieterbeiratsraum gehen wir die wichtigsten Plätze ab. Nehmen sie das Handbuch für MieterInnen, das sie bei Übergabe der Wohnungsunterlagen erhalten haben, mit.

Fortgesetzt wird mit der **„klassischen“ Wohnparkführung** für alle BewohnerInnen. Sie ermöglicht einen Blick hinter die Kulissen des „Betriebes Wohnpark Alterlaa“. Von der Notstrom-, über die Wasserversorgung, von der Heizung über die Müllabsaugung, von der technischen Zentrale der Hausbetreuung bis zum Bäderdienst für unsere Schwimmbäder und vieles mehr.

Sie findet am **Freitag, 25. Jänner 2019** statt. Wir starten um **14 Uhr in der Kaufpark-Mall** vor der Bühne. Dauer: ca. 3 Stunden.

Für beide Termin gilt ein **Limit von 30 Teilnehmern**.

Wir ersuchen um **Anmeldung in der Kaufpark-Information**: Tel: 667 54 80

Der Termin für die nächste Harry-Glück- Parkführung im Frühling folgt.

Zum Jahresabschluss...

- In den Weihnachtsferien gilt auf den Tennis-, Badminton- und Tischtennisplätzen in der A-Halle und der C-Halle der **ermäßigte Ferientarif für Kinder und Jugendliche** des Wohnparks (gilt von Mo-Fr bei Buchung am selben Tag unter Vorlage des Schülersausweises).
- Die **Christbaumsammlung der MA 48** findet wieder am Standort A-Nord vor der Müllzentrale statt.
Bitte bringen Sie ihre abgeräumten Christbäume dorthin und nutzen Sie den dafür eingezäunten Bereich.
Die Firma REKA bietet eine saubere und bequeme Entsorgung des Christbaumes von Ihrer Wohnung zum Sammelplatz um € 4,50 an.
Kontakt: Hr. Artner: 0664/82 16 950.
- Die Zugänge zur Dachterrasse werden am 31. Dezember ab 20:00h für alle aus Sicherheitsgründen gesperrt.
Gemäß den Bestimmungen des Pyrotechnikgesetzes (<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20006629&FassungVom=2018-12-12&Paragraf=38>) besteht ein Feuerwerks- und Raketenvorbot innerhalb von Wohnhausanlagen. Sowohl die Polizei als auch unser Sicherheitsdienst werden ihre Maßnahmen in diesem Zusammenhang rund um Silvester auch im Wohnpark verstärken.

Die nächsten Termine

MBR-Sprechstunden

Samstag, 12. Jänner 2019 von 10:00 - 12:00 Uhr in der Kaufpark-Mall
Friederike Harmuth, Karin Sluzina

Samstag, 9. Februar 2019 von 10:00 - 12:00 Uhr in der Kaufpark-Mall

Wohnparkführungen

Freitag, 18. Jänner 2019
„für Wohnpark-Neulinge“

Freitag, 25. Jänner 2019
„klassische Wohnparkführung“ für alle BewohnerInnen

Kontakt zum Mieterbeirat und Newsletter

- über die Homepage <http://mbr.alterlaa.net/>
- einen Brief für den MBR in der Kaufpark-Info hinterlegen

Ihr Feedback, Mailadressänderungen, Newsletterstornos richten Sie bitte an:

mbr-newsletter@alterlaa.net

**Allen ein frohes Weihnachtsfest
und ein gutes 2019 wünscht Ihr
Mieterbeirat Wohnpark Alterlaa**