

MBR-Newsletter Oktober 2020

Inhalt dieser Ausgabe:

- Ausfinanzierung Block C
- Aufzüge in Coronazeiten
- Das war die Sprechstunde am 12. 9.
- Hallenbäder: Von grün auf orange

Ausfinanzierung Block C

Sehnsüchtig erwarten die Mieter*innen des C-Blocks bereits dessen Ausfinanzierung. Dementsprechend erreichen uns viele Fragen zu Zeitpunkt und Ausmaß der damit einhergehenden Mietabsenkung. Kurz gesagt: Die Miete wird voraussichtlich Ende 2021 um 1,11 €/m² zzgl. 10 % MwSt. abgesenkt werden.

Der Kapitaldienst

Derzeit entrichten die Mieter*innen des Block C noch 2,98* €/m² für die Position Kapitaldienst ihrer Mietvorschreibungen – also für die Rückzahlung der notwendigen Darlehen. Wie die AEAG bereits in der [Hauptversammlung im August 2020](#) berichtet und uns auch nochmal bestätigt hat, werden diese Kreditzahlungen – auch Annuitäten genannt – voraussichtlich Ende 2021 der Vergangenheit angehören. Ab dann ist die AEAG gesetzlich zur Absenkung verpflichtet, woran auch die Verluste aufgrund der [Commerzbank-Pleite](#) nichts ändern!

Absenkung auf die Grundmiete

Dennoch wird auch nach diesem Zeitpunkt weiterhin die Position "Kapitaldienst" auf den Mietvorschreibungen zu finden sein, denn die AEAG plant den nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) vorgesehenen Höchstbetrag nach der Ausfinanzierung von derzeit 1,87* €/m² vorzuschreiben. Die Ersparnis durch die Absenkung auf diese sogenannte Grundmiete/Auslaufannuität wird daher aus heutiger Sicht 1,11* €/m² betragen.

Zu beachten sind allerdings folgende Dinge:

Erhöhung des EVB

Noch wird im Gegensatz zu A- und B-Block nicht das gesetzliche Maximum für die Position "Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag" (EVB) ausgeschöpft. Entsprechend plant man diesen Betrag bereits zuvor von 2,02* €/m² auf 2,13* €/m² anzuheben.

Preis Anpassung im Sommer 2022

Die Maximalbeträge für die Grundmiete und den EVB werden zudem alle zwei Jahre entsprechend der Preissteigerung angepasst – das nächste Mal am 1. 4. 2022. Die Grundmiete und der EVB werden daher mit der Vorschreibung ab August 2022 bereits eine erste kleine Erhöhung erfahren, wenn die AEAG von diesem Recht Gebrauch macht.

Mehr Geld für die Instandhaltungsreserve

Zu guter Letzt aber eine gute Nachricht. Die Einnahmen aus der Position Kapitaldienst fließen nach der Ausfinanzierung entsprechend dem WGG immerhin für 5 Jahre zusätzlich in die sogenannte Instandhaltungsreserve, die ansonsten nur aus den EVB-Einnahmen gespeist wird. Während die Instandhaltungsreserve im C-Block vor der Ausfinanzierung bereits ausgeglichen bilanziert, fließen so pro Jahr ca. 2,2 Mio. € zusätzlich in diesen Topf.

Mehr Geld für Neubau und Großinstandsetzung

Erst nach diesen 5 Jahren – also voraussichtlich ab 2027 – fließen diese Beträge in die freie Reserve der AEAG und müssen für Großinstandsetzungen oder den Neubau verwendet werden. Ansonsten würden die steuerlichen Vorteile der Gemeinnützigkeit verloren gehen. Auch Gewinnausschüttungen an die Aktionäre sind nach WGG nur in geringfügigem Ausmaß möglich.

* zzgl. 10 % MwSt.

Aufzüge in Coronazeiten

Zahlreiche Mieter*innen haben sich diesbezüglich an uns gewandt, oft wegen entfernten Sicherheitsanweisungen oder dem Verhalten von Mitbewohner*innen. Darüberhinaus erreichte uns eine interessante Idee zu einer geänderten Aufzugsteuerung für die Zeit der Corona-Pandemie sowie eine Kabinenlüftung.

Der Sinn von Direktfahrten

Die Idee dahinter: Durch Umprogrammierung auf Direkt-/Vorzugsfahrten werden Konfliktsituationen vermieden und Infektionsmöglichkeiten reduziert. Zudem kosten die ungenutzten Halte unnötige Zeit, senken folglich die Förderkapazität und steigern den Energiebedarf. Bei Ende der Pandemie wäre das Ziel selbstverständlich wieder eine Rückstellung auf die derzeit eingestellte Programmierung.

Abraten und hohe Kosten

Folgendes haben wir zur Idee einer geänderten Aufzugsteuerung (Direktfahren) und einer Kabinenlüftung erfahren:

Alle mit der Wartung beauftragten Unternehmen raten dringend von einer Änderung ab. Die Anlagen sind speziell für die Anforderungen des Wohnparks konzipiert und auf Energieeinsparung und Förderleistung abgestimmt, konkrete Kosten wurden daher keine genannt.

Für die Lüftung fallen hingegen mind. 72.000 € (1.500 €/Kabine) und zudem laufende Kosten an. Auch der Mieterbeirat hält diese Kosten angesichts der Größe unserer Aufzüge und der Alternativen (z.B. Maskentragen) daher nicht für gerechtfertigt.

Das war die Sprechstunde am 12. 9.

Dialog mit den Mieter*innen – da darf die MBR-Sprechstunde natürlich nicht fehlen. Wir haben auch einige neue Akzente gesetzt:

- Ein RollUp um vor Ort stärker auf die Sprechstunde aufmerksam zu machen.
- Mit einem neuen Flyer und der Frage "Was sind Ihre/Deine Anliegen" sind wir zudem auch aktiv auf Leute zugegangen.

Hinweis

Die folgende Liste enthält alle eingetroffenen Anliegen noch vor der Einschätzung durch den Mieterbeirat. Eine Bearbeitung durch uns hängt von verschiedenen Faktoren ab – beispielsweise: Hat man sich zuvor schon an die Hausverwaltung gewandt? Handelt es sich tatsächlich um eine Aufgabe des MBR? Ist es ein Einzelinteresse oder im Interesse der Mieterschaft? Haben wir aktuell Ressourcen zur Bearbeitung oder genießen andere Anliegen Priorität?

Die Liste dient also vor allem der Transparenz und Übersicht für interessierte Bewohner*innen:

Hallenbäder/Saunen

- Öffnung der Hallenbäder und Saunen
- Zusätzlicher Warmbadetag (mehr verfügbare Zeit neben Wassergymnastik)
- Solarium A2/3 kaputt

Aufzüge

- Mangelnde Einhaltung der COVID-Verhaltensregeln
- Wunsch nach Maskenpflicht in Kabinen
- Fehlender offizieller Aushang/Kleber in Kabinen z.B. mit Piktogrammen

Terrassen

- Taubenschutz für Abwasserrinnen im C-Block
 - schwer zugänglich
 - abhängig von Kooperationsbereitschaft der Nachbarn
 - Zuständigkeit? eigene (unterhalb) oder zugängliche (oberhalb)?
 - Taubenschutz-Anbieter sollten auch Rinne einschließen müssen
 - Standardmäßige Lösung bei Terrassen-/Wohnungssanierungen?

Harry-Glück-Park

- Free Gym, nach Möglichkeit nicht direkt bei Kinderspielplatz – Schachbrettplatz?
- Verschmutzung der Wiesen und Wege durch Zigaretten etc.
- Mehr Mistkübel, z.B. B7/8 Ost
- Sackerlspender für Hundekot
- Mehr Sitzbänke
- Erneuerung von Hundeverbotstafeln B-/C-Block, weil unkenntlich/vergilbt
- Wunsch nach mehr Kontrolle von Jugendtreffen in der Nacht
- Beschwerde über Radfahrer/Elektro-Scooter am Fußweg B3–8/Ost

Oberflächenverkehr

- Gärtnerfahrzeuge zur Betreuung fremder Anlagen

Lärmbelästigungen

- Gärtner: Beladen von Fahrzeugen ab 7 Uhr und generell Einsatz von Laubbläsern
- Laute Gespräche durch Hundebesitzer ab 6 Uhr, C7/Ost
- Starker Lärm durch einen Mieter auf B5
- Kinderlärm B3/4 Ost

Sonstige Anliegen

- Gegenseitige Rücksicht: Abschaltung von WLANs in den Nachtstunden
 - Gegenseitige Rücksicht: Versprühen von Sprays (Insektizide, Schuhimprägnierung, sonstige Aerosole) und Auswirkung auf Nachbarn (Wohnräume, Kleingemüse am Balkon, Nachbarn mit Atemwegs- und sonstigen Erkrankungen, ...)
-

Hallenbäder: Von grün auf orange

Viele haben es sich wahrscheinlich bereits gedacht: Leider machen die, seit 9. September stark gestiegenen, COVID-19-Infektionszahlen auch der geplanten Öffnung der Hallenbäder einen Strich durch die Rechnung. Die Hallenbäder werden also nicht wie ursprünglich berichtet mit Ende der Dachbadsaison geöffnet.

Warten auf bessere Zahlen

Bleibt zu hoffen, dass sich die Lage bessert und die für Ende September geplante erneute Prüfung dann eine positive Entscheidung zulässt. Bei einer notwendigen Vorlaufzeit von mind. 14 Tagen ist damit allerdings bestenfalls mit einer Öffnung Mitte Oktober zu rechnen. Seit 25. September sind aufgrund der Wetterlage einige Dachbäder geschlossen worden, aber die Dachbäder A2/3, B4/5 und C2/3 sind derzeit noch geöffnet.

MBR kämpft weiter für die Saunen

Anders ist hingegen die Lage bei den Saunen: Der Mieterbeirat hat zwar seine Wünsche und Lösungsvorschläge deponiert, dennoch wurde in der Zwischenzeit seitens der AEAG beschlossen, dass die Saunen einheitlich mit anderen GESIBA-Bauten geschlossen bleiben. Aufgrund der starken Nachfrage und der nicht vergleichbaren Situation mit anderen Anlagen (z.B. Dachbadsaunen), wird sich der Mieterbeirat weiterhin für die Öffnung stark machen.
