

# MBR-Newsletter September 2021

Inhalt dieser Ausgabe:

- AEAG-Hauptversammlung 2021
- Prüfergebnis des Rechnungshofs – Mieterbeirat stößt nach
- Bericht über Ereignisse durch Starkregen im C-Block am 17. Juli 2021
- Wohnungsweitergabe Block C
- Gastbeitrag: Wiesen, Blumen, Rasen, Bienen und mehr Biodiversität & Artenvielfalt
- Im Gespräch mit Wohnrechtsexperten

## AEAG-Hauptversammlung 2021

Um den aktuellen Regelungen zu entsprechen, fand die Hauptversammlung am 26. August wie auch im letzten Jahr wieder in der Tennishalle beim Block C statt. Alle Mieter\*innen konnten sich für den Besuch registrieren, gekommen sind schließlich in etwa 20. Mit der gewohnten professionellen Routine hat man anschließend den gesetzlichen Berichtspunkten entsprochen, bevor es an die Kür ging: der Fragen-Beantwortung der Mieter\*innen.

### Commerzbank Mattersburg

Wie in der letzten Hauptversammlung prophezeit, musste die AEAG im Geschäftsjahr 2020 einen Betrag von 6,9 Mio €, der als Termingeld bei der Commerzbank Mattersburg geparkt war, nun tatsächlich abschreiben. Die AEAG weist daher 2020 zum ersten Mal in ihrer Geschichte ein negatives Bilanzergebnis aus (-176.076,44 € im Jahr 2020 im Vergleich zu + 4,9 Mio € im Jahr 2019). Trotz allem möchte man weiterhin alle rechtlichen Mittel zur Einbringung des Betrages ergreifen. Der Hauptadressat ist hierbei die Republik Österreich (Stichwort Amtshaftung).

### Wo parkt die AEAG ihre liquiden Mittel?

Auf Nachfrage eines Aktionärs erläuterte der zuständige Direktor Dr. Baringer die Vorgangsweise beim Veranlagen kurzfristig nicht benötigter Geldmittel. Dabei nutzt man keine volatilen Produkte wie Wertpapiere, sondern wie im gegenständlichen Fall ausschließl. konservative Sparprodukte mit einer Bindung von 6 oder 12 Monaten. Zur Risikostreuung bedient man sich diverser Institute – neben den bekannten österr. Großbanken auch kleinerer Anbieter mit attraktiven Konditionen.

### Kommentar des Wirtschaftsprüfers

Die Commerzbank Mattersburg nutzte man seit 2007 ohne jegliche Probleme. 2018 ergab auch die Bonitätsprüfung des KSV lediglich eine Ausfallwahrscheinlichkeit von 0,01%. Dem entsprechend wurde auf das Resümee des Prüfers des Revisionsverbandes verwiesen: Betreffend Veranlagung habe man dem nach keine Versäumnisse beim Vorstand/Im Management gesehen. Es wäre alles getan worden, um nach bestem Wissen und Gewissen zu veranlagen.

### Mietobergrenze im WGG

Da die zu veranlagenden Mittel auch aus den Auslaufannuitäten der aus" nanzierten Blöcke A und B stammen, fragte ein Mieter und Mitglied des MBR nach den gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbildung. Direktor Dr. Baringer verwies in seiner Beantwortung auf die gesetzliche Verpflichtung des sogenannten Generationenausgleichs, wonach das erwirtschaftete Eigenkapital in bestehende und neue Wohnversorgung zu investieren sei. Schließlich ist dies die Voraussetzung für die steuerliche Begünstigung als gemeinnützige Wohnbauvereinigung. Gen.D ir Ing. Kirschner hielt in diesem Bezug fest, dass stets die Sanierung Vorrang vor dem Neubau genießt. Eine Verpflichtung zur Verrechnung in voller Höhe war aus den Antworten allerdings nicht zu erkennen (siehe auch „Prüfungsresultat des Rechnungshofs – Mieterbeirat stößt nach“).

## Ewiges Thema Ausfallkomponente

Aufgrund regelmäßiger Anfragen nahm Dir. Dr. Baringer auch heuer wieder Stellung zu diesem Mietbestandteil. Dieser kommt nur in Block A und B zur Anwendung, während im Block C die niedrigere Rücklagenkomponente gilt. Ungeachtet der unterschiedlichen Bezeichnung und Höhe dienen die Beträge zur Abdeckung von Leerständen und Mietausfällen, die aufgrund des Kostendeckungsprinzips ansonsten ungedeckt wären. In der Folge war zu erfahren, dass 2020 im Wohnpark Einnahmen von rd. 436.000 € einem tatsächlichen Bedarf von rd. 290.000 € gegenüber standen.

## Neuwahl des Aufsichtsrates

Ein seltener Programmpunkt ist die komplette Neuwahl des Aufsichtsrates aufgrund seiner 5-jährigen Funktionsperiode. Für den Mieterbeirat dabei sind weiterhin Prof. Dr. Helmut Holzinger und Elisabeth Studencki – neu dazu gestoßen ist nun Albert Leidinger. Bei dieser Gelegenheit bedanken wir uns bei Julius Ehrlich für die langjährige Tätigkeit als Vertreter des Mieterbeirats im Aufsichtsrat. Wir sind froh, dass er uns dennoch weiterhin als Mitglied des Mieterbeirats mit seiner Erfahrung bis zurück in die 80er Jahre zur Verfügung steht.

## Rücktritt Dir. Dr. Maierhofer

Darüberhinaus gab es noch eine wichtige Änderung im Direktorium der AEAG. Die geplante Übergangsphase von Dr. Maierhofer zum neuen Wohnpark-Manager Baummeister Ing. Steuerer wurde aus gesundheitlichen Gründen vorzeitig vollzogen. Unter der Amtszeit von Dr. Maierhofer fanden der Wechsel vom Facility-Management zurück zur eigenen Hausbetreuung sowie zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen im Anschluss statt. Der Mieterbeirat bedankt sich für die langjährige und gute Zusammenarbeit und wünscht Hr. Dr. Maierhofer eine möglichst rasche Genesung.

## Eckdaten & Beschlüsse

- Neubautätigkeit 2020: 6,46 Mio. € (2019: 7,53 Mio €)
  - Großinstandsetzungen 2020: 4,5 Mio € (2019: 3,86 Mio €)
  - Verwaltung 2020:  
3.763 Wohnungen (+ 102), 105 Lokale und Büros (+1), 3.406 Garagen (+ 75) und 131 Abstellplätze (+ 0), 12 sonstige Einheiten (+ 0)
  - Positive Ertragslage
  - Positive Prüfung durch den gesetzl. Revisionsverband genehmigt
  - Auflösung anderer Rücklagen zur Deckung des Bilanzverlustes (rd. 176.000 €)
  - Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates
  - 5 Aufsichtsratssitzungen 2020 (1 davon zusätzlich infolge der Commercialbank Mattersburg) bei Verzicht auf eine Funktionsentschädigung
-

# Prüfergebnis des Rechnungshofs – Mieterbeirat stößt nach

Der Rechnungshof hat die GESIBA und damit auch die AEAG, also unsere Vermieterin, geprüft. Im Bericht wurden mehrere Empfehlungen veröffentlicht. Diese haben für die Mieter\*innen im Wohnpark Alterlaa Bedeutung. Folglich haben wir schriftlich mehrere Fragen an den Vorstand der AEAG gerichtet, nun liegen die Antworten vor.

Der Rechnungshof hat verschiedene Punkte zur Reduktion der monatlichen Belastung für die Mieter\*innen angeführt. Jahresüberschüsse bzw. Gewinne wären an die Mieter\*innen weiterzugeben. So heißt es wörtlich: „Bei einem Zielkonkordanz zwischen einer Rücklagen erhöhenden Gewinnmaximierung und der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum wäre letzterem der Vorrang einzuräumen.“

Wir haben daher nachgefragt, welche Maßnahmen geplant sind, um die monatliche Belastung der Mieter\*innen zu verringern.

Die Antwort lautet, dass sich die GESIBA „...der Sichtweise des Rechnungshofs weiterhin nicht anschließen kann...“. Das gesetzlich zulässige erwirtschaftete Eigenkapital wird für Neuerrichtungen „...von noch mehr hochwertigen und leistbaren Wohnungen...“ verwendet.

Der Rechnungshof hat weiter empfohlen, „Vorreibungen bei Wohnungsvergaben aus sozialen Gründen ... nachvollziehbar zu dokumentieren“. Ebenso solle „eine transparente und allgemein zugängliche Information über die Möglichkeit einer Vorreibung aus sozialen Gründen bei der Wohnungsvergabe...“ erfolgen.

Auch zu dieser Thematik haben wir die AEAG nach den Umsetzungsschritten gefragt.

Die Antwort lautet, dass es eine Wohnungsvergaberichtlinie gibt. „Vergaben aus sozialen Gründen werden nach Besiedlung eines Wohnobjektes regelmäßig überprüft und dokumentiert“.

Der Mieterbeirat wird weiterhin diese Themen aktiv verfolgen und natürlich informieren!

---

## Bericht über Ereignisse durch Starkregen im C-Block am 17. Juli 2021

Am 17. Juli 2021 kam es infolge eines Starkregenereignisses zu einem Wassereintritt am Dach des Turms 3 im C-Block (C 5/6). Das eindringende Wasser beschädigte in weiterer Folge die Elektrik der Allgemein-Stromversorgung, dessen Auswirkungen bis in die Garagengeschoße erreichten. Die Notversorgung (Notstromaggregat) war auch betroffen, Lift e ebenfalls. Personenschaden war glücklicherweise keiner zu beklagen.

Der Bereitschaftsdienst der Hausbetreuung und herbeigerufene Brandschutz- und Elektrofachkräfte haben umgehend mit der Schadenssanierung begonnen und über Schaffung von Provisorien einen stabilen Betrieb wiederhergestellt.

Die Feststellung der genauen Schadensabfolge und Kausalkette beschäftigt derzeit die Sachverständigen der Versicherungen. Sobald ein abschließender Bericht vorliegt, werden wir den Mieter\*innen die entsprechenden Informationen zukommen lassen.

Es zeigt sich wieder einmal: Eine absolute Sicherheit ist nicht herstellbar. Besonders nicht in Gebäuden, die mit Standards errichtet wurden, die nunmehr 40 Jahre und mehr alt sind. Wie sich jedoch herausstellt, sind auch moderne großvolumige Wohnbauten vor solchen Störfällen nicht gefeit. Unser Vorteil im Wohnpark ist jedoch die Hausbetreuung, die einerseits jeden Winkel des Wohnparks mit allen seinen technischen Einrichtungen kennt, und andererseits rund um die Uhr zur Verfügung steht. Ein Teil der großen Wohnzufriedenheit im Wohnpark ist sicherlich auf diesen Umstand zurück zu führen.

Daher: Ein großes Lob unserer Hausbetreuung, vor den Vorhang!

---

## Wohnung sweiterg ðe Block C

Bis vor einiger Zeit war es üblich, dass Erstm ieter\*innen im C-Block zum indest Nachmieter\*innen vorschlagen konnten. Die Auswirkungen waren zwiespältig: Ausziehende Mieter\*innen ersparten sich unnötige Rückbauten und andere kamen schneller zu einer Wohnung im Wohnpark. Dem gegenüber standen Wohnungsangebote mit deutlich überhöhten Ablösen und Qualitätsmängeln in den übernommenen Wohnungen.

### Mieteranfragen an den MBR

Aus welchen Gründen auch immer – die AEAG hat sich vor kurzer Zeit entschlossen diese Vorgangsweise im Block C zu beenden. In der Folge haben sich einige Erstm ieter\*innen mit entsprechenden Anliegen an uns gewandt. Aufgrund der schwierigen Materie und unserer begrenzten Ressourcen hat es eine Weile gedauert, bis wir uns ein genaues Bild von der Angelegenheit machen konnten.

### Sichtweise der AEAG

Von der Hausverwaltung wurde uns auf Anfrage mitgeteilt, dass dieses sogenannte Vorschlagsrecht nur in Vorverträgen, aber nicht in den folgenden Mietverträgen vereinbart wurde. Unabhängig von der bisher gelebten Praxis, kann man dieses Recht daher künftig nicht gewähren.

### Recherche des MBR

Unseren Informationen zufolge dürfte nur ein Teil der Erstm ieter\*innen im Block C Vorverträge erhalten haben. Allen anderen wurde folglich tatsächlich nur freiwillig von der AEAG dieses Recht bislang eingeräumt.

### Bedeutung des Vorvertrags

Doch selbst mit Vorvertrag ist die Lage rechtlich nicht klar. Es hat den Anschein, dass die AEAG zwar eine entsprechende Vereinbarung im Vorvertrag zugesichert hat – ist dem allerdings im anschließ enden Mietvertrag nicht nachgekommen. Darin fehlt eine solche Vereinbarung.

### Verjährung?

Der Mieterbeirat hat das Rechtsproblem daher auch bei dem zuletzt erfolgten Gespräch mit einem Wohnrechtsexperten der AK Wien erörtert. Fazit: Die Lage scheint wie so oft im Mietrecht unklar – es besteht sogar der starke Verdacht, dass die allfälligen Rechte aus den Vorverträgen mittlerweile der 30-jährigen Verjährungsfrist zum Opfer gefallen sind.

Der Mieterbeirat sieht daher keine Möglichkeit, für die Mieter\*innen eine gemeinsame Lösung zu erreichen, weil die Rechtslage unklar ist und die AEAG eine eindeutig ablehnende Haltung zeigt. Zudem hat der Mieterbeirat bekanntlich keine Möglichkeit, im Namen der Mieter\*innen eine Klage zur Klärung des rechtlichen Sachverhalts zu führen. Selbstverständlich steht es betroffenen Mieter\*innen selbst frei, juristische Hilfe in Anspruch zu nehmen.

---

# Gastbeitrag :Wiesen, Blumen, Rasen, Bienen und mehr Biodiversität & Artenvielfalt

*Brigitte Sack ist eine langjährige Bewohnerin des Wohnparks und beobachtet seit einiger Zeit ein paar Änderungen in der Grünanlage. Aus diesem Grund hat sie Josef Gangl (unseren Chefgärtner) befragt. Ihr Text wurde zuerst in der Facebookgruppe "Wir wohnen in Alterlaa" veröffentlicht. Vielen Dank für's Nachfragen!*

Auch der Wohnpark geht mit der Zeit

Der sogenannte „englische Rasen“, der seit den 50er Jahren modern wurde, bietet Insekten, Spinnentieren und Schmetterlingen keine Nahrung. Auch bei uns in Wien und im Wohnpark Alterlaa werden Pflegestandards in Hinblick auf Natur- und Umweltschutzaspekte für Grünflächen hinterfragt und neu überdacht. Deswegen gibt es bei uns seit einiger Zeit „Wiesen“. Diese werden zweimal im Jahr (Ende Juni und September) gemäht. Dazwischen stehen diese den wildlebenden Tieren und Pflanzen zur Verfügung. Je später der erste Schnitt erfolgt, umso besser säen sich die Wiesenblumen aus. Nach dem Schnitt sieht die Fläche braun aus, das ist aber ganz normal. Erst nach ein paar Tagen treiben die Pflanzen wieder aus.

In der zweiten Wachstumsperiode wachsen oft ganz andere Pflanzen als während der ersten Periode. Würde man die Wiese gar nicht mähen, würden sich dort Sträucher und Bäume ansiedeln, und über die Jahre wären die Wiesen völlig zugewachsen. Hin und wieder mähen ist also extrem wichtig. Man könnte das auch mit unseren Almen vergleichen. Würden dort keine Tiere grasen und sich niemand um diese Alm wiesen kümmern, würden dort bald Sträucher und Bäume alles zuwachsen.

Die Pflege und Betreuung dieser Wiese ist übrigens auch viel weniger aufwendig, umweltfreundlicher und auch um einiges billiger. Billiger, obwohl unser langjähriger Gärtner Hr. Gangl jedes Jahr selbst zusätzliche Wiesenblumen vorzüchtet und dann auf unseren Wiesen aussetzt. Manchmal findet sogar eine gemeinsame Pflanzaktion mit BewohnerInnen vom Wohnpark statt (siehe Berichte vom Mieterbeirat aus dem letzten Jahr). Die Insekten wiederum bestäuben unsere Pflanzen in der Anlage und auf unseren Balkonen. Nicht zuletzt sind diese eine wertvolle Nahrungsquelle für die vielen Singvögel, die uns täglich so nett unterhalten. Damit sich die Insekten so richtig bei uns wohl fühlen, bräuchte es noch Totholz, sandige Plätze, Bienenhotels, etc., aber darüber dann ein anderes Mal.

---

## Im Gespräch mit Wohnrechtsexperten

Wir müssen es einfach ganz offen und ehrlich zugeben: Wir Mieterbeirat\*innen sind einfach keine Wohnrechtsexpert\*innen. Selbst kleine, individuelle Probleme sind meist bei professionellen Beratungsangeboten besser aufgehoben. Sobald es um große Themen geht, die viele oder gar alle im Wohnpark betreffen, brauchen wir selbst eine gründliche Wohnrechtsberatung.

### MBR zu Gast bei namhaftem Experten

So zum Beispiel bei Erhaltungsprojekten in Wohnungen oder beim Wohnungstausch – also Wohnungsrückgaben als auch -übernahmen. Aus diesem Grund haben zwei Arbeitsgruppen gemeinsam den Kontakt zu Wohnrechtsexperten gesucht und in Form eines namhaften Experten der AK Wien vor kurzem genossen.

In dem Gespräch konnten wir unser Rechtsverständnis auf die Probe stellen und wurden im Falle der Erhaltungsprojekten mit einem ganz frischen OGH-Urteil auf den aller neuesten Stand gebracht.

## Konsenslösungen im gemeinsamen Interesse

Einerseits können wir nun die Probleme und die Sichtweise der Vermieterseite besser nachvollziehen, andererseits wissen wir nun genauer um die Rechte der Mieter\*innen. Dennoch ist unser Ziel weiterhin gemeinsam mit der AEAG Vorgangsweisen zu finden, die in beiderseitigem Interesse sind. Sobald es hier Ergebnisse gibt, werden wir selbstverständlich wieder berichten.

---