

Liebe MitbewohnerInnen,

die Themenschwerpunkte des vorliegenden Newsletters lauten

Jahresabrechnungskontrolle 2018.....	1
Betriebskosten: + 4,9 %.....	1
Liftkosten: - 4,3 %.....	2
Heizkosten: - 13,2 %.....	2
Instandhaltung: - 16,9 %.....	3
Mieterbeiratsperiode 2017 – 2020 – ein Tätigkeitsbericht.....	3
Die nächsten Termine.....	6
MBR-Wahlen.....	6
MBR-Sprechstunden.....	6
Nächste Problemstoffsammlung.....	6
Kontakt zum Mieterbeirat und Newsletter.....	6

Jahresabrechnungskontrolle 2018

Bevor noch die Jahresabrechnung 2019 vorliegt, berichten wir nachfolgend von den Eckdaten der Jahresabrechnung 2018.

Die Gesamtkosten der drei Blöcke sind im Vergleich zu 2017 um 5,8 % gesunken.

Dies setzt sich zusammen aus:

Betriebskosten	+ 4,9 %
Liftkosten	- 4,3 %
Heizungskosten	- 13,2 %
Instandhaltung	- 16,9 %

Nachfolgend eine Übersicht und einige Erläuterungen zu einzelnen Positionen.

Betriebskosten: + 4,9 %

Die verbrauchsabhängigen Schwergewichte bei den Betriebskosten entwickelten sich wie folgt:

Wasser/Abwasser: - 0,6 %

Dieses leichte Minus ist auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- Der Verbrauch ist im Vergleich 2017/2018 um 5,7 % gesunken.
- Der Wasser-/Abwasserpreis blieb 2018 gleich.

Im **A-Block** sind die Kosten um 1,7 % gesunken. Ursachen dafür: 12 Tage weniger verrechnet als 2017.

Im **B-Block** sind die Kosten um 10,8 % gestiegen. Ursachen dafür: 27 Tage mehr verrechnet als 2017, Wasserverbrauch/Tag um 2 % gestiegen.

Im **C-Block** sind die Kosten um 8,9 % gesunken. Ursachen dafür: 12 Tage weniger verrechnet, Wasserverbrauch/Tag um 6,9 % gesunken.

Strom: - 4,4 %

Dieses Minus ist auf eine Verbrauchssenkung von 8,6 % zurückzuführen.

- A-Block: - 6 %
- B-Block: - 9 %
- C-Block: - 11 %

Der Strompreis ist im Vergleich 2017/18 um 7,47 % gestiegen.

2018 ist das 6. Jahr in Folge in dem die Stromkosten sanken.

Rückblick: Lagen die Stromkosten 2009 bei € 1 038 252,51, weist die Abrechnung für 2018 Gesamtkosten von € 577 431,88 aus.

Die Strompreise ziehen in der Zwischenzeit stärker an. Wir werden sehen, ob dieser Anstieg 2019 nochmals durch Verbrauchssenkungen bei den Kosten ausgeglichen werden kann.

Müllabfuhr: + 3,7 %

Die Anzahl der zu entsorgenden Restmüllcontainer (Müll über die Müllklappen) ist um neun Container gesunken, dafür ist die Anzahl der Sperrmüllcontainer im Altstoffzentrum um drei Container gestiegen. Mit Jänner bzw. März wurden die Preise für beide Containerarten angehoben. Ebenfalls angepasst wurden die Preise für die REKA-Mitarbeiter, die in diesem Bereich tätig sind.

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

Unser gemeinsames Ziel muss es weiter 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: - 4,3 %

Das Minus ist auf den B-Block zurückzuführen, da es 2018 zu einer Reihe von Stillstandszeiten kam, die nicht unter Wartung verrechnet werden durften.

Heizkosten: - 13,2 %

Der Heizungsverbrauch ist in allen drei Blöcken gesunken:

- A-Block: - 6,7 %
- B-Block: - 6,8 %
- C-Block: - 7,8 %

In Kombination mit einem gesunkenen Gaspreis führt dies zur angeführten Kostensenkung.

Instandhaltung: - 16,9 %

Das Instandhaltungskostenniveau sank 2018 merklich. Die 2017 ausgelaufene Großinstandhaltung der Lift im B-Block findet hier ihren Niederschlag. Lagen die Kosten 2017 im B-Block 2017 noch bei knapp € 2,8 Mio, sanken sie 2018 auf etwas über € 1,5 Mio.

Die beiden anderen Blöcken lagen in der üblichen Schwankungsbreite.

Die Fensterwartung und die Terrassensanierungen zählen weiter zu den großen Brocken bei den Instandhaltungskosten aller drei Blöcke.

Weitere Highlights der Instandhaltungen waren

A-Block:

- Erneuerung der Heizungssteigstrangventile
- Erneuerung von mehreren Wasserversorgungspumpen
- Dachbadverglasung

B-Block:

- Erneuerung von mehreren Wasserversorgungspumpen

C-Block:

- Erneuerung der Sicherheits- und Fluchtwegbeleuchtung in den Garagen
- Erneuerung von mehreren Wasserversorgungspumpen

Mieterbeiratsperiode 2017 – 2020 – ein Tätigkeitsbericht

Im Juni endet die aktuelle Mieterbeiratsperiode.

Trotz der Verkürzung der Periode von 3 auf 2 ½ Jahre können wir wieder in Zahlen und Fakten über die Ergebnisse berichten.

- 2 kontrollierte Jahresabrechnungen (2017 und 2018) mit allen Vor- und Nachbesprechungen
- über 20 Mietersprechstunden und viele online-Mieteranfragen, die nachzuarbeiten sind. Manchmal kann gleich geantwortet werden, wenn das Thema bereits behandelt/entschieden wurde. Manchmal ist davor Rückfrage zu halten.
- Unzählige Besprechungen: MBR-intern, mit Vertretern der AEAG, Bezirk, Polizei, Sicherheitsdienst etc.
- lfd. Aktualisierung unserer Homepage und unsere Facebook-Seite
- 14 Mieterbeiratsnewsletter
- über 25 Mieterbeiratsaushänge
- regelmäßig Mieterbeiratsartikel im Kaufpark-Gutscheinheft
- 6 Wohnparkführungen, 2 Sicherheitsführungen im Wohnpark, eine Führung im neuen Hallenbad B6/7, eine Führung im Freizeitpark Alterlaa, Führungen im Harry-Glück-Park durch Hrn. Gangl.
- 15 AEAG-Aufsichtsratssitzungen
- 3 AEAG-Hauptversammlungen

Soweit die nackten Zahlen.

Inhaltlich war die auslaufende Periode von Themen des laufenden Betriebes und von Umsetzungsvorhaben aus den Ergebnissen der Mieterbefragung 2014 geprägt.

Nachfolgend ein Auszug aus jenen Ergebnissen, die direkt die Mieter tangieren.

- Im Anschluss an die erfolgte Jahresabrechnungskontrolle steht jährlich das Gespräch mit der Betriebsleitung zu den geplanten Großinstandhaltungen des kommenden Jahres am Programm. Die Instandhaltungspläne speisen sich einerseits aus Reparaturen bzw. Erneuerungen, die baulich, rechtlich oder aufgrund geänderter technischer Normen erforderlich sind und andererseits aus Verbesserungsvorhaben. So manches dieser Verbesserungsvorhaben steht/stand seit längerem auf der Wunschliste des Mieterbeirates (Beispiel: Erneuerung der Verglasung in den Dachbädern des A-Blocks, die 2018 umgesetzt wurde).
- Viel Zeit wurde von uns in Besprechung rund um die Erneuerung des Hallenbades B6/7 gesteckt. Es wurde ja nicht nur das Hallenbad erneuert, sondern auch die erste Hallenbadsauna erneuert, sowie eine neue Infrarotkabine ausgewählt.
- Für die Fahrradabstellräume im C-Block konnte eine neue Organisation gefunden und umgesetzt werden.
- Nach längerer Standortsuche für den offenen Bücherschrank, konnte dieser in der Kaufpark-Mall im 1. Stock gefunden werden. Er erfreut sich wachsender Beliebtheit.
- Als „Geburtshelfer“ beim Urban Gardening auf A-Ost waren wir ebenfalls aktiv.
- Intern befassten wir uns mit der erforderlichen Aktualisierung der Mieterbeiratsstatuten. Einerseits war es das Ziel die Funktionsperiode des Mieterbeirates mit den Funktionsperioden des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu harmonisieren und einen zeitnahen Wechsel von Mieterbeiräten nach der Wahl in Aufsichtsratspositionen zu ermöglichen. Dafür wurden die Bestimmungen für die Mieterbeiratswahl ausreichend zeitlich vor der Hauptversammlung der AEAG (Ende August) gelegt und die Funktionsperiode an die der Vorstände und Aufsichtsräte angepasst. Die Auswirkung merken wir zum ersten Mal bei der anstehenden Mieterbeiratswahl. Mieterbeiratswahlen finden ab sofort im Frühjahr statt.

Andererseits erwies es sich als sinnvoll, klarzustellen, dass der Mieterbeirat nicht im rechtsfreien Raum agiert. Daher wurde die Verschwiegenheitspflicht für Mieterbeiräte in den Statuten verankert.

Hintergrund: Mieter müssen die Sicherheit haben, dass persönliche Informationen, die sie dem Mieterbeirat bei Anfragen geben, nicht nach außen dringen.

Dasselbe gilt auch für Informationen von Behörden und Unternehmen, die der Mieterbeirat im Rahmen seiner Tätigkeit erhält.

Sind Informationen von Institutionen nicht zur Veröffentlichung freigegeben, dürfen sie auch nicht vom Mieterbeirat weitergegeben werden – auch nicht auszugsweise.

Zu widerhandlungen stören die Vertrauensbasis nachhaltig, was sich auf die gesamte Mieterbeiratstätigkeit negativ auswirken kann.

Mieterbeiräte, die Aufsichtsratsposition ausüben, unterliegen zusätzlich den Bestimmungen des Aktiengesetzes. Verletzungen der Verschwiegenheit können demnach zur Abberufung und zu gerichtlichen Schadenersatzforderungen führen.

Die offiziellen Mieterbeiratsinformationen berichteten über geplante Maßnahmen, erfolgte Aktivitäten und Themen, die von allgemeinem Interesse für die Mitbewohner sind. Diese Informationen entsprachen dem aktuellen Wissensstand im Mieterbeirat zu geltenden Gesetzen, Normen, Regelungen und waren Punkt der Veröffentlichung mit den jeweiligen Informationsquellen abgestimmt.

Dass sich die eine oder andere Information mit der Zeit überholt, ist das Schicksal so ziemlich jeglicher Information.

- Und dann war da noch der extreme U-Bahnlärm auf A-Ost. Zahlreiche Gespräche, Telefonate mit Wiener Linien, Bezirk, AEAG und letztendlich eine offizielle Lärmmessung im Auftrag der AEAG später, hatten wir es erreicht: der Schienenabschnitt von Hilti bis zur Station Alterlaa wurde von den Wiener Linien im Herbst 2019 erneuert. Mit merkbarer Lärmreduktion. Die steigende Lärmbelastung von B-Ost und C-Ost im Streckenabschnitt Station Alterlaa – Erlaaerstraße wird den neuen Mieterbeirat beschäftigen. Derzeit wird eine Lärmschutzwand in diesen Bereich errichtet. Geplantes Bauende: Juni 2020.
- Im September 2019 berichteten wir dann über die aktuellen Entwicklungen zu unseren Gemeinschaftsanlagen, inkl. einer Mieterumfrage.
Wir freuten uns, dass wir
 - die Vorausbuchungszeit bei kostenpflichtigen Gemeinschaftsanlagen auf von 14 Tagen auf ein Monat erweitern konnten
 - bei Infrarotkabinen eine Preis- und Daueranpassung erreichen konnten: € 5,- für 60 Minuten

Sowohl das Modell einer Gemeinschaftssauna mit spontaner Nutzungsmöglichkeit als auch die Erneuerung des Schachplatzes fanden wenig Interesse.
Daher wurde entschieden: keine Umsetzung.

Die kurzfristige Buchung einer Sauna ist ein Uralt-Mieteranliegen, bei dem wir seit Jahren an der AEAG scheiterten. Grund: bei Beibehaltung der Buchungsorganisation müssten die Zutrittsdaten des Zutrittssystems ins Internet gestellt werden. Dagegen steht die Entscheidung der Geschäftsleitung auf das Zutrittssystem keine Eingriffe über das Internet zuzulassen. Nach den vielen Lösungsvarianten, die wir über die Jahre überlegt hatten, war es im Februar 2020 soweit. Gemeinsam mit der Hausbetreuung fanden wir eine technische Möglichkeit, wie abseits der bestehenden Buchungsorganisation Gemeinschaftsanlagen spontaner genutzt werden könnten.

Die aktuelle Vereinbarung lautet: baulich/technische Umrüstung im Detail checken, genaue Kostenkalkulation durchführen, Detailorganisation ausarbeiten und wenn dann noch immer kein rotes Licht aufleuchtet, in die Instandhaltungsplanung als Verbesserungsvorhaben aufnehmen. Gerne hätten wir dieses Vorhaben in dieser Periode zum Abschluss gebracht aber, dann kam Corona.... Und alles/vieles stand/steht still.

Es wird dem neuen Mieterbeiratsteam obliegen die Fortführung und den hoffentlich positiven Abschluss dieses Uralt-Mieteranliegens zu begleiten.

- Und dazwischen wurden noch Themen, die viele Mieter betreffen aufbereitet und im Newsletter veröffentlicht: Auswirkungen der WGG-Novelle 2019, der Umgang mit Mängelmeldungen, das Vorgehen bei Wohnungsumbau...

Der Slogan einer Baumarktfirma gilt auch im Mieterbeirat: „Es gibt immer was zu tun.“

Auf der persönlichen Ebene mussten wir in der ablaufenden Periode von zwei langjährigen Mieterbeiratskollegen für immer Abschied nehmen: Erwin Diem und Paul Zimmermann.

Dem Abschied des derzeitigen Mieterbeiratsteam folgt der Beginn des neuen Teams, dem wir an dieser Stelle alles Gute wünschen.

Ihr Mieterbeiratsteam Wohnpark Alterlaa

Die nächsten Termine

MBR-Wahlen

Aktuelle Informationen zur Mieterbeiratswahl 2020 finden Sie hier: <https://www.wahl.kae.at/>

Die Wahlen finden vom 8. Juni bis 19. Juni 2020 statt.

Es gibt die Möglichkeit zur Online-Stimmabgabe.

MBR-Sprechstunden

Diese werden mit der nächsten Periode des Mieterbeirats festgelegt.

Nächste Problemstoffsammlung

Freitag, 21. August 2020 von 17-19 Uhr in der Erlaaer Schleife

Die nächste stationäre Problemstoffsammelstelle befindet sich am Meidlinger Markt (gegenüber der Ignazgasse 12) und hat wie folgt offen:

Mo - Fr: 16-18 Uhr

Sa 9-13 Uhr

Freitag, 20. November 2020 von 17-19 Uhr

Kontakt zum Mieterbeirat und Newsletter

über die Homepage <https://mbr-alterlaa.at>.

Sie können auch einen Brief für den MBR in der Kaufpark-Info hinterlegen.

Ihr Feedback, Mailadressänderungen, Newsletterstornos richten Sie bitte an:

mbr-newsletter@alterlaa.net