

MBR-Newsletter November 2020

Inhalt dieser Ausgabe:

- Mietentwicklung & Kostenkontrolle
- Weiterer Schritt zu Energieeinsparungen
- Aufzug & Corona: Teil 2
- Das war die Sprechstunde am 10. 10.
- Der liebe Lärm und die Laubbläser

Ein Herbstgruß zum Trost



Die Öffnung der Hallenbäder verlief unseren Informationen zufolge gut, war aber bekanntlich leider nur von kurzer Dauer. Ebenso die von der Hausverwaltung in den Liften angebrachten Aufkleber zur Erinnerung an die Verhaltensregeln, die mehrfach heruntergerissen wurden.

Wie lange hingegen der Lockdown andauert und ab wann die Verordnungen eine Eröffnung der Bäder wieder zulassen, werden wir erst sehen. Einstweilen wünschen wir einen schönen Herbst!

Mietentwicklung & Kostenkontrolle

Auch im neuen MBR gibt es selbstverständlich wieder eine Arbeitsgruppe „Kostenkontrolle/Instandhaltung“. Eine wesentliche Aufgabe ist die Überprüfung der Jahresabrechnungen (Instandhaltung und Betriebskosten), die gerade wieder stattfindet.

Die Überprüfung erfolgt hierbei nicht nur mittels Kennwerten – die dank unserer Vorgänger seit 1997 vorhanden sind – sondern auch anhand der uns vorliegenden Belege. Für alle drei Blöcke sind das immerhin 6 GB, die uns freundlicherweise von der AEAG zur Verfügung gestellt wurden.

Zuletzt gab es aber auch vermehrt Fragen nach den Ursachen für die laufenden und letzten August etwas höher ausgefallenen Mietanhebungen, die wir gerne beantworten möchten.

Warum steigt die Miete ständig?

Zur Beantwortung der Frage ist ein Blick auf die einzelnen Mietbestandteile ratsam – die wichtigsten im Wohnpark sind:

- Kapitaldienst
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten (inkl. Liftkosten)
- Heizung & Warmwasser

Verbrauchsabhängige Verrechnung

Steigerungen der Betriebskosten (inkl. Heizung & Warmwasser) liegen in der Natur der Sache und müssen wohl an dieser Stelle nicht näher ausgeführt werden.

Inflationsabhängige Anhebungen

Im Gegensatz dazu orientiert sich die AEAG beim EVB, den Verwaltungskosten und dem Kapitaldienst (letzteres nur Block A und B) an den Höchstsätzen, die das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) jeweils erlaubt. Während die Grenzen für Verwaltungskosten in der Regel jährlich angehoben werden, sieht die aktuelle Regelung eine Inflationsanpassung für die anderen beiden Komponenten nur alle zwei Jahre vor.

Das Resultat: Einerseits werden Verwaltungskosten mit jeder Neuvorschreibung im Jänner und August leicht angehoben, andererseits erfahren EVB und Kapitaldienst aber alle zwei Jahre eine starke Erhöhung – zuletzt diesen August, womit die Mietsteigerung nicht nur subjektiv, sondern tatsächlich höher ausfiel als bei den davorliegenden Vorschreibungen. Konkret wurde in A- und B-Block der Kapitaldienst von 1,80* auf 1,87* €/m² sowie der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von 2,06* auf 2,13* €/m² erhöht.

Der C-Block ist (noch) anders

Nachdem der C-Block noch nicht ausfinanziert ist, ergibt sich die Höhe der Position "Kapitaldienst" aus den Zahlungen für die noch laufenden Darlehen entsprechend dem Kostendeckungsprinzip im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Dieser Betrag liegt konstant bei 2,98* €/m². Nach der Ausfinanzierung wird dies zwar ebenfalls auf die sogenannte Grundmiete/Auslaufannuität wie im Block A und B abgesenkt (siehe oben Kapitaldienst) – im Gegenzug wird es dann aber auch zu zusätzlichen Preissteigerungen wie in A- und B-Block kommen.

Außerdem wurde und wird nach wie vor beim Block C nicht der Maximalbetrag für den EVB ausgeschöpft. Die AEAG hat daher zuletzt nicht nur eine Anpassung entsprechend der Preissteigerung, sondern darüberhinaus vorgenommen. Entsprechend höhere Steigerungen wird es bei dieser Position daher noch bis zum Erreichen der Höchstgrenze geben. Vorgeschrieben werden derzeit aber bereits 2,02* €/m² – also nur geringfügig weniger als das WGG erlaubt (siehe oben).

Abschließend stellt sich natürlich die Frage wie die resultierenden Mieten im Vergleich zur Inflation und anderen Wohnformen abschneiden. Eine Frage, der wir uns – sofern genügend Zeit neben der Abrechnungskontrolle bleibt – bei Gelegenheit widmen werden.

Gesetzlichen Grundlagen für Interessierte:

- Kapitaldienst nach Ausfinanzierung: § 14 Abs 7a WGG 79
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag: § 14d Abs 2 WGG 79
- Verwaltungskosten: § 6 ERVO

* Alle Beträge zzgl. 10 % MwSt.

Weiterer Schritt zu Energieeinsparungen

Viele kleine Schritte und einige große Entscheidungen für den Wohnpark hat sich die neue Arbeitsgruppe „Energie/Wärme“ im neuen Mieterbeirat vorgenommen.

Für den Beginn hat man die Heizkreise der innenliegenden Klubräume im Visier. Die Heizkörper sind dort selten in Verwendung und die Räume dennoch meist zu warm, da viele keine Fenster oder außenliegende Mauern haben. Der Grund: Über die Heizungsverrohrung zirkuliert Wasser mit bis zu 80° C für den Bedarfsfall und gibt Wärme über den Boden ab.

Man plant daher bei Zustimmung der Klubs die jeweiligen Kreisläufe testweise abzusperren. Das spart Energie für Heizung und Pumpenstrom durch nicht im Kreis geschicktes Heizungswasser und erhöht den thermischen Komfort in den betroffenen Bereichen.

Aufzug & Corona: Teil 2

Bekanntlich hat sich der MBR bereits vor kurzem mit den Aufzügen in Coronazeiten beschäftigt. Durch einen kurz darauf erschienenen Zeitungsartikel sind viele Bewohner*innen und auch wir nochmal auf das Thema aufmerksam geworden.

Die Frage diesmal: Könnte die Luftqualität in den Aufzugskabinen nicht ganz einfach verbessert werden, indem die Türen im Zielstockwerk einfach geöffnet bleiben – zumindest solange bis ein weiterer Ruf erfolgt. Entsprechend haben wir dieses Thema wieder in einem Gespräch mit der Betriebsleitung vorgebracht.

Erneute Absage ...

Doch auch diesmal erhielt der Mieterbeirat eine Absage. Auch hierfür sei ein Umbau der Steuerung notwendig, der allerdings nicht möglich wäre. Sobald eine Kabinentüre länger offen stünde, käme es andernfalls zu einer Störungsmeldung und die Anlage wäre infolgedessen nicht länger benutzbar. Man wird die Aufzüge daher wie bisher betreiben.

... aber neue Aufkleber.

Dafür wird man einem anderen – auch uns gegenüber häufig geäußertem – Mieterwunsch nachkommen: In Kürze sollen Aufkleber das richtige und rücksichtsvolle Verhalten in den Kabinen wieder in Erinnerung rufen.

Update 6. 11. 2020

Wie uns die Hausverwaltung mitgeteilt hat, wurden in allen 48 Aufzügen innerhalb von 14 Tagen zweimal die erwähnten Aufkleber angebracht. Da diese nach wie vor entfernt und beschmiert werden, hat man sich entschlossen diese nicht mehr anzubringen.

Die Verhaltensregeln werden stattdessen künftig auf den Infoscreens und in den versperrbaren Anschlagkästen ersichtlich sein.

Das war die Sprechstunde am 10. 10.

Spontan haben wir uns dieses Monat für einen Wechsel von der Kaufpark-Mall in die Kaufpark-Arena entschlossen. Wir haben den Eindruck gewonnen, dass das auch abseits von Corona gar kein Nachteil war – zumindest solange das Wetter auch mitspielt.

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:

Mieterbelästigungen

- Herabfallende Gegenstände auf Terrassen
 - Mehrmals gemeldete Vorkommnisse in letzter Zeit
 - Keine Reaktion/Aushang nach Meldung durch Hausverwaltung

- Starke Verschmutzungen nach Beton-Bohrarbeiten
 - Bestätigung des WAZ-Leserbriefs
 - Reinigung des Kellers erfordert Staubsauger
 - Allgemeine Steckdose wurde leider entfernt
 - Keine nahe Steckdose am Gang, da Keller auf 01
 - Notwendigkeit eines Stromanschlusses

Hausverwaltung

- Schwere Erreichbarkeit
 - Derzeit nicht geöffnet
 - Auch telefonisch niemand erreichbar
 - keine Rückrufe

Schwimmbäder

- Wunsch nach Öffnung
 - sehr wichtig für ältere Menschen
 - Vorschlag für COVID-konformen Ablauf
 - Wärmebildkamera in der Kaufpark Info
 - dort Bestätigung
 - mit dieser Bestätigung ins Bad
 - Security soll kontrollieren

Radräume C-Block

- Immer noch fehlende Abstellplätze
 - Nach wie vor Radleichen, trotz Räumung und registrierten Zugang
-

Der liebe Lärm und die Laubbläser

Der neue Mieterbeirat hat bereits in kurzer Zeit zahlreiche Beschwerden zu verschiedensten Lärmbelästigungen erhalten – unter anderem in unserer Sprechstunde.

Auffallend waren mehrere Beschwerden über die von unseren Gärtnern eingesetzten Laubbläser. In einem ersten Schritt haben wir daher bei der Betriebsleitung Informationen dazu eingeholt haben, die wir ebenso weitergeben möchten:

- *Die verwendeten Laubbläser haben eine hohe Qualität betreffend Lärmentwicklung*
- *Es gibt keine geräuschärmeren Geräte am Markt – auch die mit Akku betriebenen sind in der Geräusentwicklung ähnlich.*
- *Für die komplette Laubentfernung “nur händisch” würden rund 450 bis 500 Mehrstunden pro Jahr anfallen. (Mehrkosten von rund 20.000 €/Jahr)*
- *Eine rein, händische Laubentfernung vermindert auch die Qualität. (z.B. Laub unter Sträuchern, Bereiche welche händisch nicht zu erreichen sind, usw.)*
- *Die Hausverwaltung bzw. das Gärtnerteam ist für die ordnungsgemäße und kontinuierliche Reinigung bzw. Reinhaltung der Gehwege verantwortlich.*
- *Die Laubbläser werden werktags im Zeitraum von 8–12 Uhr und 13–16 Uhr eingesetzt.*
- *Aus diesen Gründen wird auch zukünftig nicht auf die Laubbläser verzichtet.*

Ob und in welcher Form sich der Mieterbeirat dem Thema weiter widmen wird, kann erst in der nächsten Sitzung geklärt werden. Einstweilen freuen wir uns über Meinungen und Hinweise zu dem Thema, die uns einen besseren Eindruck vom Gesamtinteresse der Mieterschaft und ggf. Informationen zu noch unbekanntem Möglichkeiten liefert.
