

MBR-Newsletter

Inhalt dieser Ausgabe:

- Gemeinschaftsanlagen, Miete & COVID-19
- Umfrage zum Thema Wohnungsübergabe
- Wohnungsgrundrisse A, B und C-Block
- AG Wohnungsübergabe stellt sich vor
- Positives zur COVID-19-Impfstelle [Update]

Gemeinschaftsanlagen, Miete & COVID-19

Die Schließung der Schwimmbäder, Saunen, Indoor-Spielplätze usw. aufgrund von COVID-19 mussten wir bislang alle mehr oder weniger zähneknirschend zur Kenntnis nehmen. Umso mehr erwarten sich viele eine Mietreduktion.

Jänner-Miete mit geringen Änderungen

Dennoch brachten auch die neuen Vorschriften im Jänner 2021 nur geringfügige Änderungen. Konkret waren es eine minimale Senkung im A-Block und kleine Steigerungen in B- und vor allem im C-Block. Viele Mieter wollten zuletzt auch von uns wissen, woran das liegt.

Sinkende Kosten – sinkende Miete

Grundsätzlich haben wir in Sachen Gemeinschaftsanlagen für sämtliche Kosten aufzukommen – aber auch nicht mehr als das! Folglich stimmt es, dass sich sinkende Betriebskosten in einer entsprechend sinkenden Miete niederschlagen müssen. Dabei handelt es sich aber nicht um eine Ermäßigung, die aufgrund einer nicht erbrachten Leistung gewährt wird. Vielmehr ist es die gewohnte Abrechnungspraxis unserer Betriebskosten.

Zuerst Betriebskostenkonto – dann Betriebskostenabrechnung

Zu Beginn des Jahres ergibt sich das Problem, dass die genauen Kosten für den gesamten Betrieb inkl. Lifte, Heizung und Warmwasser und sonstigen Verbrauch, noch gar nicht bekannt sind und daher zunächst nur auf Basis der vorangegangenen Jahre und der erwartbaren Entwicklung geschätzt werden können. Nach Abschluss des Jahres müssen innerhalb von sechs Monaten die genauen Kosten abgerechnet werden und es kommt für uns zu Gutschriften oder zu Nachzahlungen.

Steigende und sinkende Kosten durch COVID-19?

Daher sind zunächst einmal die Abrechnungen für 2020 abzuwarten, die wir allerdings erst Mitte 2021 erhalten werden. Wir möchten hier aber keine falschen Erwartungen wecken, da es in einigen Bereichen durch die Pandemie zu geringeren, in anderen Bereichen jedoch zu höheren Kosten kommt. Wie sich das insgesamt auswirkt, lässt sich noch nicht genau sagen. Es gibt sogar Stimmen, die das Gegenteil befürchten, wie auch schon in den Medien zu lesen war.

In jedem Fall werden wir die Abrechnungen im Anschluss kritisch prüfen und uns von der Richtigkeit überzeugen.

Die Änderungen vom Jänner im Detail

Wie berichtet gab es im August ungewöhnlich starke Anhebungen aufgrund der gesetzlichen Inflationsregelungen. Die sind uns im Jänner fast ganz erspart geblieben. Die Veränderungen zwischen August- und Jännervorschreibung beschränken sich daher auf folgende Bestandteile, die nichts mit COVID-19 zu tun haben:

- Die Verwaltungskosten sind mit den Jännervorschreibungen in allen Blöcken aufgrund ihrer Berechnungsweise stets geringer als im August zuvor. Im Vergleich zum Jänner 2020 handelt es sich jedoch um eine Anhebung. Es ist derzeit die einzige Mietkomponente deren Höchstgrenze jährlich inflationsangepasst wird. (siehe § 6 der Entgeltrichtlinienverordnung).
- Die Liftkosten wurden im B- und C-Block um jeweils 0,01 €/m² auf damit 0,12 €/m² bzw. 0,13 €/m² erhöht. Ursache sind die Vereinbarungen zur Inflationsanpassung in den Wartungsverträgen. Die Kosten sind damit allerdings in beiden Fällen immer noch unter jenen des Block A mit unverändert 0,15 €/m² und bei allen Blöcken immer noch deutlich unter jenen vor den Lifterneuerungen.
- Im C-Block näherte sich der Erhaltungs- und Verbesserungsbetrag (EVB) mit nun 2,08 €/m² statt zuletzt 2,02 €/m² weiter an das aktuell geltende gesetzliche Höchstmaß von 2,13 €/m² an. Eine weitere Anhebung ist hier mit den nächsten Vorschreibungen zu erwarten.

Unverändert blieben hingegen überall die geschätzten Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten – im A-Block sind zudem die Liftkosten unverändert.

Alle Angaben exkl. MwSt.

Umfrage zum Thema Wohnungsübergabe

Die Arbeitsgruppe "Wohnungsübergabe" des neuen Mieterbeirats wird sich mit dem Thema Wohnungstausch, -rückgabe und -übernahme intensiv befassen und möchte mit einer Umfrage diesbezügliche Erfahrungen von den Bewohnerinnen und Bewohnern für Vorgänge **ab 2018** einholen.

Ihre Erfahrungen bei Wohnungsübergaben ab 2018 sind gefragt

2018 deshalb, da in diesem Jahr Personalveränderungen in der Hausverwaltung stattgefunden haben und somit auch die Abläufe bei der Vergabe und Rücknahme von Wohnungen geändert wurden. Wir bitten daher um rege Teilnahme und Beantwortung der Fragen, damit wir möglichst umfangreich dieses wichtige Thema angehen können. Wir haben die Themen eingeteilt in Übernahme und Rückgabe gruppiert.

Die Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und im Sinne der DSGVO vertraulich behandelt. Die Daten dienen rein zum Erheben von Abläufen rund um Wohnungsübergaben im Wohnpark Alterlaa.

So können Sie teilnehmen:

Wenn Sie uns unterstützen wollen und Ihre persönlichen Erfahrungen seit 2018 mit dem MBR teilen möchten, senden wir Ihnen gerne den Fragebogen zu. Bitte kontaktieren Sie uns über diese Möglichkeiten:

- Der Fragebogen wird online zur Verfügung stehen
- Brief mit Ihren Kontaktdaten bei der Kaufparkinfo hinterlegen
- Mail kontakt@mbr-alterlaa.at
- Persönliche Nachricht auf Facebook <https://www.facebook.com/groups/mbralterlaa>

Wohnungsgrundrisse A, B und C-Block

Interessierte finden ab sofort auf unserer Homepage die Grundrisse der drei Wohnblöcke. Die Grundrisse dienen jedoch lediglich als Anhaltspunkt und Information. Einzelne Wohnungen können anders geschnitten sein, als in den Plänen dargestellt. Diese Pläne wurden nicht durch den MBR erstellt.

AG Wohnungsübergabe stellt sich vor

Wer war nicht schon einmal bei der Übergabe der heiß ersehnten Wohnung mit den Gedanken mehr beim Einrichten als beim Termin mit der Hausverwaltung. Man würde sowieso alles neu machen, Hauptsache endlich eine Wohnung in Alterlaa!

Wenn man aber dann einige Jahre später die Wohnung tauschen oder zurückgeben möchte, kommt möglicherweise das große Erwachen – die Wand, die schon der Vormieter weggenommen hat, muss wiederhergestellt werden, Sockelleisten, die nie da waren, müssen übergeben werden, die Tröge, die man völlig verwurzelt bekommen und vom Gärtner ausgraben und neu befüllen hat lassen, muss man jetzt wieder ausgraben und leer hinterlassen. Der Boden, für den man vielleicht auch Ablöse nach einem Schätzgutachten bezahlt hat, war unter dem Kasten nicht bis zum Rand verlegt und muss erneuert werden.

„Wieso? Ich habe das doch alles schon so übernommen?“

Eventuelle Kosten werden dann noch vom, ohnehin schon geschrumpften Finanzierungsbeitrag abgezogen. Man fühlt sich ausgetrickst und ohnmächtig. Solche und ähnliche Anfragen und Erlebnisse sind schon öfter an den MBR herangetragen worden und daher hat sich die AG Wohnungsübergabe folgende Ziele gesetzt:

Wir setzen uns ein für

- Eine transparente, einheitliche Wohnungsübergabe
- Eine Übergabe, die an das Alter der Wohnhausanlage angepasst ist (Generalsanierungen, abgewohnt)

- Umfassende Information für angehende Mieter/innen und bei Tausch und Rückgabe
- Transparenz und klare Richtlinien bei Abzügen vom Finanzierungsbeitrag
- Einen praktikablen Umgang mit langfristigen Verbesserungen (Markisen, Klimaanlage, Wasseranschlüsse Terrasse, etc.)

Wir könnten noch fachliche Unterstützung brauchen!

Wenn Sie sich beruflich mit Mietrecht und Wohnungsangelegenheiten im Genossenschaftsbereich beschäftigen, wäre uns sehr geholfen, wenn wir uns mit Fragen an Sie wenden könnten. Bitte kontaktieren Sie bei Interesse den Mieterbeirat unter kontakt@mbr-alterlaa.at

Mitglieder der AG Wohnungsübergabe:

Tina Breitenstein, Andrea Dietrich-Kerbl, Michaela Horvath, Denise Kiessling, Eva Lindquist, Elisabeth Studenicki

Positives zur COVID-19-Impfstelle [Update]

Nach der grundsätzlichen Bereitschaft der AEAG im Wohnpark Alterlaa Räumlichkeiten für eine COVID-19-Impfstelle zur Verfügung zu stellen, hat der Mieterbeirat zahlreiche Kontakte verfolgt und Gespräche geführt.

Die Ergebnisse sind erfreulich positiv:

1. Die Impfkoordinatorin der Stadt Wien würde die Einrichtung einer Impfstelle im Wohnpark Alterlaa begrüßen. Wir haben die Rahmenbedingungen für die Impfstelle grob erörtert. Derzeit gibt es aber zu wenig Impfstoff. Daher besteht frühestens im Mai die Möglichkeit zur Eröffnung.
2. Bezirksvorsteher Gerald Bischof möchte im 23. Bezirk für die Wohnbevölkerung ein bis zwei zentrale Impfstellen einrichten. Der Kaufpark Alterlaa ist für ihn ein sehr guter Standort.

Wir stehen im laufenden Austausch mit dem Vorstand der AEAG und den zuständigen Stellen. Wir werden weiter berichten.

Wir werden weiter berichten.

Update 5. 2. 2021: Frühest mögliche Eröffnung einer Impfstelle von April auf Mai aktualisiert.
