



In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Jahresabrechnung 2014	2-4
Wasserbefund 2015	4

Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Wie teuer war 2014?
- Wie gut ist unser Wasser?

Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Nun ist die Katze aus dem Sack: die ersten Ergebnisse der Steuerreform dringen ans Licht. Wie es aussieht, ändert sich am Vorsteuerabzug für Wohnungseigentümergeinschaften und am Mehrwertsteuersatz für Verwaltung und Warmwasser nichts. Damit wären wir bezüglich Betriebs- und Heizkosten nochmals mit einem blauen Auge davongekommen, die Anhebung des Mehrwertsteuersatzes für Holz auf 13 % träfe uns diesfalls nicht.

Ein wenig anders sieht es bei Verkauf, Verschenken oder Vererben einer Wohnung aus. Hier soll ab 2016 statt des dreifachen Einheitswertes der Verkehrswert als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer herangezogen werden, wobei der Steuersatz vom Beziehungsstatus zwischen ursprünglichem und neuen Eigentümer abhängig sein soll. Wenn ich mir den letzten Einheitswertbescheid unserer Wohnhausanlage ansehe, so liegen die Einheitswerte unserer Wohnungen zwischen ca. 35.000 und 105.000 Schilling, je nach Wohnungsgröße. Wer in letzter Zeit eine Wohnung erworben hat, wird wissen, dass der Verkehrswert bei uns mindestens das Zehnfache beträgt. In dieser Frage gehören wir also jedenfalls zur Klasse der „Vermögenden“, die ihren Beitrag zur

Steuerreform leisten müssen.

Ob die Abschaffung des Sonderausgabenbentopfes ab 2016 für Wohnraum-schaffung (beträfe unsere Sanierungsdarlehen!) sowie freiwillige Kranken-, Unfall- und Pensionsversicherungen nur für neue Verträge und Geschäftsfälle gilt, darüber gibt es noch widersprüchliche Aussagen in den Medien.

Wie Sie auf den nächsten Seiten nachlesen können, sind die Betriebskosten 2014 nur relativ moderat gestiegen. Das ist auch dem Umstand geschuldet, dass es seit 2013 keine gravierenden Änderungen bei den Kommunalabgaben gegeben hat. Nachdem die Gemeinderatswahlen nun vorbei sind, wird die nächste Erhöhung wohl nicht mehr lange auf sich warten lassen.

Wir haben jedenfalls mit den umfassenden Sanierungen alles in unserer Macht stehende getan, um die Wohnungskostenentwicklung in vertretbarem Rahmen zu halten. Gegen Steuer- und Gebührenerhöhungen sind wir sowohl als Einzelne, als auch als Eigentümergemeinschaft ohnehin machtlos.

Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann



Jahresabrechnung 2014

Ende März erhalten Sie die Jahresabrechnung 2014 und die Monatsvorschreibungen ab April 2015.

Die Entwicklung der **Betriebskosten** hat sich nach dem Abschluss der Sanierungsarbeiten weitgehend stabilisiert. Unter „Sonstiges“ musste 2014 noch eine zusätzliche Wasseruntersuchung verbucht werden, da nach den Umbauarbeiten an der Wasserversorgung im Block A vorübergehend geringfügig erhöhte Keimzahlen aufgetreten sind.

Im Block A kommen 2014 erstmals die Aufwendungen für die Wartung der Heizungsanlagen zum Tragen, im Gegenzug reduzieren sich die Kosten für den Rauchfangkehrer durch den Wegfall der 18 abgemeldeten Wohnungs-Rauchfänge. Bei den Stromkosten fällt der Verbrauch der Heizungsaggregate erstmals an, im Gegenzug gibt es—bis auf die Thermostate—in den Wohnungen keine Heizgeräte mehr, die Strom verbrauchen.

Im Block C gibt es zwei auffällige Positionen: die nicht jährlich anfallende Fassadenreinigung sowie unter „Heizungswartung“ die relativ teure Nachfüllung der Heizungsanlage mit Stabilisator/Korrosionsschutz.

Die **Heizkosten** haben sich in beiden Häusern im Vergleich zu 2013 verringert. Dafür waren einerseits die milden Winter, andererseits moderate Pelletspreise verantwortlich.

Die Heizkostenvorauszahlungen werden ab 04/2015 aufgrund des bisher milden Winters im Block A um 7 % und im Block C um 13 % gesenkt, jedoch abhängig von den individuellen Verbrauchswerten. In wenigen Einzelfällen kann es durch stark erhöhte Wärmeverbräuche trotzdem zur Erhöhung der Vorauszahlungen kommen. Die weitere Anpassung erfolgt quartalsweise aufgrund der Verbrauchswerte des jeweils zurückliegenden Jahres.

BLOCK A—Ausgabenart	2012	2013	Stand 03.03.2015 2014	Stand 10.03.2015 Plan 2015
Hausbetreuung	7.269,63 €	7.550,63 €	7.818,79 €	8.160,00 €
Winterdienst	1.149,12 €	1.174,17 €	1.198,67 €	1.235,00 €
Kanal	4.190,97 €	4.235,08 €	4.235,08 €	4.236,00 €
Versicherung	1.306,47 €	2.363,46 €	2.446,73 €	2.460,00 €
Müllabfuhr	2.055,94 €	2.055,94 €	2.055,94 €	2.056,00 €
Grundsteuer	1.740,44 €	1.740,44 €	1.740,44 €	1.740,00 €
Wasser	1.499,38 €	1.581,73 €	1.593,71 €	1.596,00 €
Heizungswartung	0,00 €	0,00 €	694,05 €	1.005,00 €
Rauchfangkehrer	1.274,95 €	1.000,02 €	367,80 €	374,00 €
Strom	529,03 €	550,61 €	1.387,73 €	1.232,00 €
Bankspesen	175,03 €	294,71 €	240,84 €	200,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-51,20 €	-48,44 €	-76,19 €	-80,00 €
Sonstiges	350,33 €	455,70 €	672,49 €	402,00 €
BETRIEBSKOSTEN (BK) netto	21.490,09 €	22.954,05 €	24.376,08 €	24.616,00 €
<i>Betriebskosten/m² netto</i>	<i>16,98 €</i>	<i>18,14 €</i>	<i>19,26 €</i>	<i>19,45 €</i>
HEIZKOSTEN (HK) netto	9.100,53 €	5.062,77 €	3.895,35 €	4.200,00 €
<i>Heizöl-Literpreis inkl. 20% Ust</i>	<i>0,98 €</i>	<i>232,48 €</i>	<i>238,05 €</i>	<i>243,30 €</i>
<i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 10%Ust</i>				
SUMME BK+HK netto	30.590,62 €	28.016,82 €	28.271,43 €	28.816,00 €

BLOCK C—Ausgabenart	2012	2013	Stand 03.03.2015 2014	Stand 10.03.2015 Plan 2015
Hausbetreuung	9.508,13 €	9.872,62 €	10.342,49 €	10.500,00 €
Winterdienst	1.499,24 €	1.531,89 €	1.563,87 €	1.594,00 €
Kanal	5.413,22 €	5.470,20 €	5.470,20 €	5.472,00 €
Versicherung	-60,57 €	4.595,13 €	4.738,13 €	4.803,00 €
Müllabfuhr	2.682,36 €	2.682,36 €	2.682,36 €	2.682,00 €
Grundsteuer	2.270,76 €	2.270,76 €	2.270,76 €	2.272,00 €
Wasser	1.956,23 €	1.997,89 €	2.079,26 €	2.078,00 €
Fassadenreinigung	0,00 €	0,00 €	1.650,00 €	0,00 €
Strom	1.461,66 €	1.255,37 €	1.087,54 €	1.148,00 €
Rauchfangkehrer	379,20 €	396,66 €	401,24 €	408,00 €
Wartung Zentralheizung	295,00 €	814,89 €	2.726,27 €	1.040,00 €
Bankspesen	255,07 €	173,00 €	161,28 €	160,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-78,80 €	-155,31 €	-158,88 €	-165,00 €
Sonstiges	483,10 €	413,93 €	785,63 €	280,00 €
BETRIEBSKOSTEN (BK) netto	26.064,60 €	31.319,39 €	35.800,15 €	32.272,00 €
<i>Betriebskosten/m² netto</i>	<i>15,72 €</i>	<i>18,89 €</i>	<i>21,59 €</i>	<i>19,46 €</i>
HEIZKOSTEN (HK) netto	5.403,70 €	6.141,82 €	5.073,09 €	5.960,00 €
<i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 10% USt</i>	<i>224,98</i>	<i>243,02 €</i>	<i>237,46 €</i>	<i>242,70 €</i>
SUMME BK+HK netto	31.468,30 €	37.461,21 €	40.873,24 €	38.232,00 €

Erläuterungen zu den Betriebs- und Heizkosten:

Die Betriebskosten werden—wenn Wassergebühren von Block C im rechnung 2014 zu gleichen Teilen auf keine getrennten Rechnungen vorlie- Standardverhältnis aufgeteilt. Block C die einzelnen Wohnungen verrechnen—zwischen Block A und Block C trägt dafür die Stromkosten der net. Im Block C fallen diese Wartungsgrundsätzlich im Verhältnis der Flä- Brunnenanlage und zahlt bei Brun- tungskosten durch die verspätete chenanteile der Wohnnutzflächen nenreparaturen und Trinkwasserun- Wartung 2013 im Jahr 2014 zweimal (43,39 : 56,61 %) aufgeteilt und nach tersuchungen mit. an. Diese Pflichtwartung ist zur Auf Nutzwertpunkten verrechnet. Die Wartungskosten für die Woh- rechterhaltung der 5-jährigen Ge Obwoh Block A aus dem Hausbrun- nungsstationen werden diesmal ge- währleistungsfrist für die Wohnungs nen versorgt wird, werden auch die sondert im Rahmen der Jahresab- stationen erforderlich.

Rückzahlung der Sanierungsdarlehen:

Im **Block C** liegt nunmehr die Endab- Einhebungen eingepreist, sodass nun Im **Block A** gibt es noch keine Endab- rechnung durch das Amt der NÖ- nur mehr eine geringfügige Anhe- rechnung und nach den Teilrückzah- Landesregierung vor. Wie angekün- bung um ca. 2 € pro Monat für das- lungen auch noch keinen aktualisier- digt, wird der Annuitätenzuschuss gesamte Haus erforderlich ist, die- ten Tilgungsplan, sodass die Einhe- wegen der zusätzlich erhaltenen Bun- sich auf die einzelne Wohnung nur- bungen vorerst unverändert bleiben. desförderung gekürzt. Wir haben im Cent-Bereich auswirkt. Größere Änderungen sind aber auch diese Kürzung schon vorab in den hier nicht zu erwarten.

Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen (ohne Sanierungsaufwand)

Gegenstand	Block A	Block C
Anfangsstand 31.12.2013 (ohne Sanierung)	41.301,77 €	54.022,51 €
Einnahmen 2014 aus Monatsvorschreibungen	2.821,68 €	3.980,04 €
Umsatzsteuerverrechnung 2013 (20%->10%)	1.269,71 €	2.185,36 €
Waschküchenanteil Rücklagenverrechnung	23,07 €	48,02 €
Zusätzlicher Feuerlöscher beim Heizraum	-128,47 €	
Baumschnitt	-3.600,00 €	
Rasensamen, Mähkante	-57,82 €	
Hinweistafeln "Durchgang verboten" u.a.	-105,50 €	-138,75 €
Brieffach-Ständer	-352,00 €	
Trockner-Abluftschlauch	-32,23 €	
div. Kleinmaterial	-12,22 €	-22,51 €
Tausch eines PM-Reglers bei Wohnungsstation (k. Garantie)		-380,00 €
Plattenweg zwischen Block A und C erneuern		-1.977,00 €
Netzgerät Sprechanlage tauschen		-136,00 €
Zusätzliche Störungsmeldungsleitung für 2. Heizkessel		-119,00 €
Versicherungsvergütung Top 3/9 (2013 bei Windkessel enth.)		416,79 €
Umsatzsteuerverrechnung 2014 (20%)	-857,65 €	-553,66 €
Zinsertrag 31.12.2014	233,60 €	133,02 €
Endstand 31.12.2014 (Buchungsstand 05.03.2015)	40.503,94 €	57.458,82 €

Im Block A wurde durch einen Ziffernstrich ab 07/2013 leider zu wenig Rücklage eingehoben. Dieser Fehler wird ab April 2015 korrigiert, womit es zu einer geringfügigen Erhöhung der Einzahlung in die Rücklage kommt (bisher € 235, neu € 253 pro Monat für das gesamte Haus..

Wasserbefund 2015 für Block A

Beim untersuchten Trinkwasser handelt es sich um physikalisch unauffälliges, hartes Wasser ohne Zeichen hygienisch bedenklicher Verunreinigungen im chemischen Routinebefund.

Weder im physikalischen, noch im chemischen Routinebefund zeigen sich gegenüber der letzten Untersuchung wesentliche Änderungen der Wasserbeschaffenheit.

Die bakteriologischen Untersuchungen ergaben niedrige Keimzahlen und keinen Nachweis von Fäkalkeimen.

Das Wasser der Anlage entspricht im Rahmen des durchgeführten Untersuchungsumfanges den geltenden lebensmittelrechtlichen Vorschriften und ist somit zur Verwendung als Trinkwasser geeignet.



Vollständiger Befund am schwarzen Brett von Block A und auf der Homepage unter www.aquanostra.info

Krems, 30.01.2015


DI Walter Liegl
 Gutachter für Trinkwasser
 gemäß § 73 LMSVG 2006

Impressum

Für den Inhalt verantwortlich, Layout und Druck:

Josef MAYER, Obmann der Wassergenossenschaft AQUA NOSTRA, Hauptstr. 430/460, 3034 Maria Anzbach

mail@aquanostra.info

www.aquanostra.info