



In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Jahresabrechnung 2020	2-4
Altstoffsammelzentrum Neulengbach, Zutritt	4
Warmwasserversorgung	4
Personalien	4

Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Wie teuer war 2020?
- Skarabäus
- Kaltes Warmwasser?
- Unsere Neuen

Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

2021 ist wieder eine Eigentümerversammlung abzuhalten. Die anhaltenden Einschränkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie werden jedoch den Termin dafür weiter hinauszögern. Mangels geeigneter Räumlichkeiten in örtlichen Lokalen bietet sich das Sporthallen-Buffer an. Aber auch dafür bedarf es weiterer Öffnungsschritte, die derzeit nicht absehbar sind.

Das Angebot der EVN über die Ausstattung unserer Carports mit Ladepunkten für E-Mobilität ist trotz Urgenz und Zusage für Ende Februar leider noch immer ausständig. Ich werde Sie darüber also gesondert informieren müssen.

In letzter Zeit sind einige Mietverhältnisse zu Ende gegangen. Ich darf daran erinnern, dass zwecks einheitlicher Gestaltung die Beschriftung von Klingeltastern und Brieffächern über mich erfolgen kann, das Ankleben eigener Schilder an der Sprechanlage ist unerwünscht. Da wir kein anonymer Wohnsilo wie in Wien sein wollen, wird um zeitnahe Bekanntgabe neuer MieterInnen gebeten. Die MitbewohnerInnen sollen wenigstens namentlich wissen, mit wem sie es in der Nachbarschaft zu tun haben. Darüber hinaus ist die Vermietung von Wohnungen gemäß Hausordnung der Hausverwaltung zu melden und den MieterInnen

nachweislich ein Exemplar der aktuell gültigen Hausordnung auszuhändigen.

Im Frühjahr wird nach der Blüte die Kirschlorbeer-Hecke entlang der Carports erstmalig zurückgeschnitten. Danach darf ich die ParkplatznutzerInnen (damit sind auch MieterInnen gemeint) wieder ersuchen, die Fläche zwischen Carport und Hecke vor ihrem Abstellplatz regelmäßig von Unkraut zu befreien.

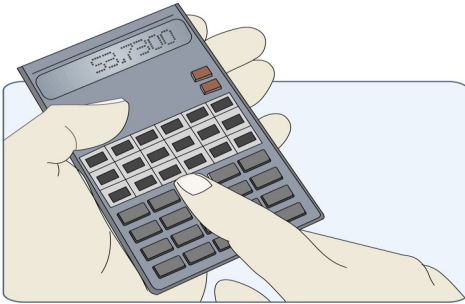
Sobald es die Situation erlaubt, wird die nächste Eigentümerversammlung zeitgerecht einberufen. Wünsche für die Tagesordnung werden gerne entgegengenommen und erleichtern die Vorbereitung auf Themen, die sonst bei überraschendem Vorbringen in der Versammlung vielleicht nicht endgültig behandelt werden können.

Wie leider gerade wieder aktuell zu sehen ist, macht das Corona-Virus auch um unsere Wohnhausanlage keinen Bogen, es ist also nach wie vor Vorsicht angebracht. Bitte halten Sie sich weiterhin an die geltenden Corona-Maßnahmen und bleiben Sie gesund!

Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann



Jahresabrechnung 2020

Ende März erhalten Sie die Jahresabrechnung 2020 und die Monatsvorschriften ab April 2021.

Die Entwicklung der **Betriebskosten** wurde 2020 im beiden Häusern vor allem dadurch beeinflusst, dass Dienstleistungen (z.B. Hausbetreuung) im Durchschnitt um ca. 2,5 % teurer wurden. Die Rauchfangkehrerkosten sind nach dem Wegfall der Feuerbeschau aus 2019 wieder auf normalem Niveau, die Stromkosten sind gestiegen.

Im Block A sind die Kosten für die Wartung der Heizungsanlagen nach umfangreichen Arbeiten im Jahr 2019 wieder gesunken, dafür gab es im Block C Nachholbedarf mit höheren Kosten.

Die Versicherungsprämien sind nun so angepasst, dass unsere umfassenden Sanierungen in beiden Häusern berücksichtigt sind und damit Unterversicherung ausgeschlossen ist.

Die Entwicklung der **Heizkosten** war bei weiter fallenden Pelletspreisen von leicht gestiegenem Verbrauch bestimmt. Das ist auch auf eine geringere Solarausbeute zurückzuführen. Im Block A kam noch die Wiederbefüllung des nach Reinigung und

Restmengenentsorgung völlig leeren Pellets-Vorratsraumes dazu.

Die vom Jahresbeginn 2021 an wieder mit Vorsicht kalkulierten Heizkostenvorauszahlungen werden bei Bedarf quartalsweise angepasst.

Die Heizkosten je Wohnung sind natürlich von den individuellen Verbrauchsgewohnheiten abhängig, die zu 75 % in die Abrechnung einfließen. Durch richtiges Lüften können Sie die Heizkosten vor allem in der Übergangszeit maßgeblich beeinflussen. Aber auch der Warmwasserverbrauch hat großen Einfluss auf die Heizkosten, mehr sogar als die Heizung selbst.

BLOCK A - Ausgabenart	2018	2019	Stand 05.03.2021	Stand 05.03.2021
			2020	Plan 2021
Hausbetreuung	8 660,08 €	9 039,41 €	9 279,49 €	9 420,00 €
Winterdienst	1 263,78 €	1 287,22 €	1 301,44 €	1 318,00 €
Kanal	4 411,56 €	4 411,56 €	4 411,56 €	4 412,00 €
Versicherung	2 799,29 €	2 916,32 €	3 998,51 €	4 260,00 €
Müllabfuhr	2 251,60 €	2 251,60 €	2 251,60 €	2 700,00 €
Grundsteuer	1 740,44 €	1 740,44 €	1 736,22 €	1 740,00 €
Wasser	2 458,12 €	2 483,99 €	2 475,94 €	2 570,00 €
Heizungswartung	1 578,45 €	2 239,18 €	1 372,86 €	1 635,00 €
Rauchfangkehrer	347,06 €	849,62 €	362,18 €	368,00 €
Strom	925,96 €	882,15 €	1 023,20 €	1 009,00 €
Bankspesen	156,25 €	147,29 €	138,44 €	140,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-50,67 €	-72,34 €	-87,23 €	-77,00 €
Sonstiges	211,51 €	173,52 €	181,66 €	385,00 €
BETRIEBSKOSTEN (BK) netto	26 753,43 €	28 349,96 €	28 445,87 €	29 880,00 €
<i>Betriebskosten/m² netto</i>	<i>21,14 €</i>	<i>22,40 €</i>	<i>22,48 €</i>	<i>23,61 €</i>
HEIZKOSTEN (HK) netto	4 300,02 €	4 187,73 €	4 551,11 €	4 167,00 €
<i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 13% Ust.</i>	<i>231,16 €</i>	<i>228,83 €</i>	<i>220,71 €</i>	<i>224,24 €</i>
SUMME BK+HK netto	31 053,45 €	32 537,69 €	32 996,98 €	34 047,00 €

BLOCK C - Ausgabenart	2018	2019	Stand 05.03.2021	Stand 05.03.2021
			2020	Plan 2021
Hausbetreuung	11 164,80 €	11 627,50 €	11 951,20 €	12 140,00 €
Winterdienst	1 648,81 €	1 679,41 €	1 697,97 €	1 735,00 €
Kanal	5 698,12 €	5 698,12 €	5 698,13 €	5 700,00 €
Versicherung	5 459,86 €	5 620,84 €	5 418,08 €	5 240,00 €
Müllabfuhr	2 937,62 €	2 937,62 €	2 937,62 €	3 520,00 €
Grundsteuer	2 270,76 €	2 270,76 €	2 265,24 €	2 268,00 €
Wasser	3 873,00 €	3 064,21 €	3 415,01 €	3 540,00 €
Strom	821,10 €	811,99 €	890,42 €	909,00 €
Rauchfangkehrer	394,54 €	973,80 €	413,34 €	420,00 €
Wartung Zentralheizung	1 293,82 €	729,50 €	1 867,60 €	2 125,00 €
Bankspesen	148,95 €	140,52 €	144,12 €	140,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-147,25 €	-57,42 €	-66,66 €	-65,00 €
Sonstiges	194,69 €	117,29 €	190,91 €	488,00 €
BETRIEBSKOSTEN (BK) netto	35 758,82 €	35 614,14 €	36 822,98 €	38 160,00 €
<i>Betriebskosten/m² netto</i>	<i>21,56 €</i>	<i>21,47 €</i>	<i>22,20 €</i>	<i>23,01 €</i>
HEIZKOSTEN (HK) netto	5 202,97 €	4 561,45 €	4 729,39 €	4 757,00 €
<i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 13% Ust.</i>	<i>230,57 €</i>	<i>226,27 €</i>	<i>220,65 €</i>	<i>223,97 €</i>
SUMME BK+HK netto	40 961,79 €	40 175,59 €	41 552,37 €	42 917,00 €

Erläuterungen zu den Betriebs- und Heizkosten:

Die **Betriebskosten** werden—wenn keine getrennten Rechnungen vorliegen—zwischen Block A und Block C grundsätzlich im Verhältnis der Flächenanteile der Wohnnutzflächen (43,39 : 56,61 %) aufgeteilt und nach Nutzwertpunkten verrechnet.

Die Wartungskosten für die Wohnungsstationen werden wieder gesondert im Rahmen der Jahresabrechnung 2020 zu gleichen Teilen auf die einzelnen Wohnungen verrechnet, wobei auf jede Wohnung ein Betrag von ca. 96 € entfällt. Dazu kommen die Wärmezähler-Mieten in

Höhe von ca. 67 € im Block A (ab Februar) und ca. 73 € im Block C.

Die Versicherungsprämie im Block C muss in der Planung 2021 nochmals angepasst werden, da im 4. Quartal 2020 noch eine Nachzahlung gekommen ist, die in die Planung nicht einfließen ist. Allenfalls resultiert daraus noch eine unterjährige Erhöhung der Vorauszahlungen in geringem Umfang. Das ungewöhnliche Ausmaß der Müllgebührenerhöhung ist 2021 schon eingepreist.

Die **Heizkostenentwicklung** ist von

den Faktoren Pelletspreis, Wetter/Solarausbeute und Verbrauch abhängig. Mehr Heizleistung bedeutet auch einen Mehrverbrauch beim Strom, weil die Heizaggregate länger laufen.

Beeinflussbar ist nur der Verbrauch. Um große Guthaben oder Nachzahlungen in der Jahresabrechnung zu vermeiden, ist es wichtig, absehbare Verbrauchsänderungen (z.B. vorübergehender Leerstand oder Neubezug einer Wohnung) rechtzeitig vor Quartalsbeginn bekanntzugeben, um die Vorauszahlungen anpassen zu können.

Impressum

Für den Inhalt verantwortlich, Layout und Druck (mit Unterstützung durch die Hausverwaltung):
Hausvertrauensmann Josef MAYER, Hauptstraße 460, 3034 Maria Anzbach
mail@aquanostra.at

www.aquanostra.at



Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen

Gegenstand	Block A	Block C
Endstand 31.12.2019	37 364,62 €	41 961,88 €
Einnahmen 2020 aus Monatsvorschreibungen	3 645,42 €	4 452,54 €
Umsatzsteuerverrechnung 2019 (20%→10%)	1 897,42 €	1 908,55 €
Waschküchenanteil Rücklagenverrechnung	36,75 €	28,14 €
Reparaturen an Wohnungsstationen der Heizung	-6 276,31 €	-5 646,35 €
Reparaturen der Heizungsanlage allgemein	-2 211,64 €	-197,02 €
Tankraumreinigung u. Pellets-Restentsorgung	-317,60 €	
Fensterwartung	-2 238,00 €	-2 907,00 €
Diverse Installationsarbeiten Fa. Böhm	-2 484,87 €	-3 139,98 €
Versicherungsvergütung für Installationsarbeiten	1 405,38 €	811,21 €
Waschmaschine		-2 239,96 €
Reparatur Gegensprechanlage	-97,00 €	
Erweiterung der Heizungs-Alarmanlage		-543,14 €
Zusätzliche Schneefänger Westdach als Sturmschutz		-1 156,50 €
Baumschnitt Rotbuche		-480,00 €
diverses Kleinmaterial	-67,32 €	-80,18 €
Umsatzsteuerverrechnung 2020 (20%)	-2 730,95 €	-3 171,70 €
Zinsertrag 31.12.2020 (aus Klage wg. Zahlungsverz.)		39,13 €
Endstand 31.12.2020 (Buchungsstand 05.03.2021)	27 925,90 €	29 639,62 €

Für 2021 steht allenfalls die Umgestaltung der Vorgärten auf dem Programm, wobei auf eine ausreichend verbleibende Höhe der Rücklagen Rücksicht zu nehmen ist. Ein erhöhter monatlicher Zufluss ist erst nach dem Ende der Rückzahlungen der Sanierungsdarlehen frühestens 2027 im Block C und 2029 im Block A geplant. An ungeplanten Reparaturmaßnahmen fallen im Block C der Kantenschutz der Westfassade nach Spechtschaden und der Tausch des Raffstore-Windsensors nach einem Schaden am Windrad an. Im Block A ist ein undichter Pellets-Ansaugschlauch zu tauschen.



Zutritt zum Altstoffsammelzentrum (ASZ) Neulengbach

Der Zutritt in das ASZ ist seit 2. November 2020 nur mehr mit der Skarabäus-App bzw. -Karte möglich! Zu beachten ist, dass pro Wohneinheit nur zwei Freischaltungen möglich sind. Bei Fragen steht Ihnen das Bürgerservice der Marktgemeinde Maria Anzbach unter 02772/52481 oder der GVU St. Pölten unter 02742/71117 zur Verfügung. Die Selbstadministration der Zutrittsberechtigung im Internet ist für Mehrparteienhäuser nicht möglich, die Antragsstellung muss diesfalls am Gemeindeamt erfolgen.



Verzögerte Warmwasserbereitung im Winter

Die Versorgung der Wohnungsstationen mit Wärmeenergie erfolgt mit einer konstanten Vorlauftemperatur von 60° C. Da im Winter das zugeführte Frischwasser wesentlich kälter ist als im Sommer, dauert das Aufheizen des Warmwassers im Wärmetauscher in der kalten Jahreszeit unter Umständen länger. Das ist nicht unbedingt ein Fehler der Anlage. Es empfiehlt sich, zu Beginn der Warmwasserzapfung den Wasserhahn auf volle Warmwasserstellung und maximale Entnahmemenge zu bringen, damit der Schieber der Warmwasservorrangschaltung den Wärmetauscher mit maximaler Energieleistung versorgt. Hinderlich für die volle Funktionsfähigkeit sind auch verkalkte bzw. wassersparende Perlatoren und Brausen, welche durch die geringere Entnahmemenge zu wenig Wasserdruck aufbauen, um den federbelasteten Schieber der Warmwasservorrangschaltung in Maximalstellung zu bringen.



Personalia

Wir begrüßen als neue Miteigentümerin:

Frau Gerda Sichart, Wohnung Block C/Stiege 3/Tür 4 (ehemals Hosemann)