



In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Jahresabrechnung 2022	2-4
Stromkosten	4

Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Wie teuer war 2022?
- Stromkostenbremse

Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Die Eigentümerversammlung vom 26.1. war leider nur zu 55% besucht. Das ist ein enttäuschender Wert, wenn ich an den damit für mich verbundenen Aufwand denke. Die daher im Nachgang erforderliche zusätzliche Abstimmung (mit zusätzlicher Arbeit) hat bei der Einleitung von Glasfaser ein Ergebnis von rund 75% positiven Stimmen ergeben. Sollte die Gemeinde die geforderte Beteiligungsquote erreichen, wird voraussichtlich im Jahr 2024 mit den Erdbauarbeiten begonnen werden, wofür vorerst nur die günstigste Anschlussgebühr von 400 € pro Haus verrechnet würde. Innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung des Hausanschlusses müssten die bestellten Innenverkabelungen hergestellt werden. Erst nach weiteren 24 Monaten käme die Pönale zum Tragen, wenn bis dahin kein Vertragsabschluss mit einem Serviceprovider erfolgt ist. Dann erst würde die Rücklage mit der Differenz auf die in der Abstimmung angeführten 1.500 € belastet.

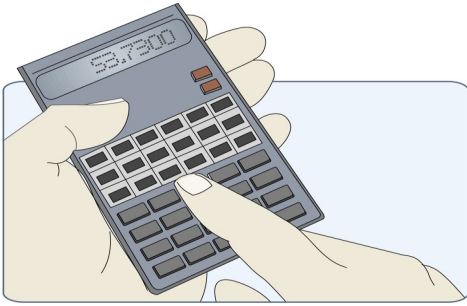
Zum zweiten Befragungsthema Fernwärme gestatte ich mir ein paar Anmerkungen: Rund 72% der MiteigentümerInnen „erlauben“ mir bzw. der Hausverwaltung mit der Gemeinde zum Thema zu sprechen, sollte die Fernwärme überhaupt jemals ein solches werden. Bis zu 28%

sehen es offenbar völlig unproblematisch, wenn ganz wenige Miteigentümer weiterhin kostenlos die Drecksarbeit für alle erledigen, auch wenn sie sich mit Riesenschritten dem 70er nähern. Die meisten der Nein-Sager haben die Pelletsheizung noch nicht einmal gesehen oder sind sich wahrscheinlich dessen gar nicht bewusst, dass eine solche Anlage nicht vollautomatisch funktioniert.



Jedenfalls kenne ich jetzt einen Pool von MiteigentümerInnen unter 50 Jahren, die ich in den nächsten Jahren gerne zur Einschulung für die nächsten 20 Jahre bitten werde. Oder glaubt man tatsächlich, dass Gottfried Hlebajna, Peter Biergl und ich auch noch mit 80 auf allen Vieren die Ascheladen im Block A und die schweren Aschekübel im Block C entsorgen werden? Wir könnten die Arbeiten samt 24/7-Störungsbereitschaft auch fremdvergeben. Ob sich dann vielleicht eine Fernwärmeheizung rechnen würde?

Ihr
Josef Mayer
Hausvertrauensmann



Jahresabrechnung 2022

Ende März erhalten Sie die Jahresabrechnung 2022 und die Monatsvorschreibungen ab April 2023.

Die **Betriebskosten** sind 2022 noch weitgehend stabil geblieben, für 2023 ist jedoch inflationsbedingt ein stärkerer Anstieg zu erwarten.

Die Kalkulation der **Heizkosten** war 2022 aufgrund stark steigender Pelletspreise mehr ein Glücksspiel als eine seriöse Berechnung.

Die bis zur Hauptbefüllung im Juni

auf schon vergleichsweise hohem Niveau noch halbwegs stabilen Pelletspreise sind im Herbst im Sog der Strom- und Gaspreise völlig aus dem Ruder gelaufen. Dennoch konnte ein Einkauf zur Preisspitze vermieden werden. Im Block C kommt es aber in Summe wegen insgesamt höheren Verbrauchs als erwartet zu einer Nachzahlung. Abweichungen zwischen Vorauszahlungen und Abrechnung entstehen auch durch unregelmäßige Verbräuche, beispielsweise vorübergehende Wohnungsleerstände, die mangels Kommunikation auch nicht berücksichtigt werden konnten. Sich solcherart ergebende Guthaben durch zu hohe Vorauszah-

lungen verteilen sich dann als Nachzahlungen auf die anderen Nutzer, weil die Einkaufsmenge des Jahres in Summe bezahlt werden muss.

Die vom Jahresbeginn 2023 an mit äußerster Vorsicht kalkulierten Heizkostenvorauszahlungen können aufgrund aktuell wieder sinkender Pelletspreise ab April 2023 vermindert werden, bleiben aber im Vergleich zu den Vorjahren auf höherem Niveau.

Die Heizkosten je Wohnung sind natürlich von den individuellen Verbrauchsgewohnheiten abhängig, die zu 75 % in die Abrechnung einfließen und maßgeblich von den BewohnerInnen zu beeinflussen sind.

BLOCK A - Ausgabenart	2020	2021	2022	Stand 01.03.2023 Plan 2023
Hausbetreuung	9 279,49 €	9 492,29 €	9 840,16 €	10 640,00 €
Winterdienst	1 301,44 €	1 314,74 €	1 375,72 €	1 465,00 €
Kanal	4 411,56 €	4 411,56 €	4 411,56 €	4 940,00 €
Versicherung	3 998,51 €	4 442,08 €	4 442,08 €	4 800,00 €
Müllabfuhr	2 251,60 €	2 692,04 €	2 692,04 €	2 700,00 €
Grundsteuer	1 736,22 €	1 740,44 €	1 740,44 €	1 740,00 €
Wasser	2 475,94 €	2 650,25 €	2 852,72 €	3 260,00 €
Heizungswartung	1 372,86 €	2 016,93 €	1 086,59 €	2 225,00 €
Rauchfangkehrer	362,18 €	368,16 €	382,56 €	410,00 €
Strom	1 023,20 €	936,18 €	882,91 €	1 500,00 €
Bankspesen	138,44 €	137,43 €	151,49 €	160,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-87,23 €	-121,21 €	-155,81 €	-100,00 €
Sonstiges	181,66 €	205,97 €	312,17 €	460,00 €
BETRIEBSKOSTEN (BK) netto	28 445,87 €	30 286,86 €	30 014,63 €	34 200,00 €
<i>Betriebskosten/m² netto</i>	<i>22,48 €</i>	<i>23,93 €</i>	<i>23,71 €</i>	<i>27,02 €</i>
HEIZKOSTEN (HK) netto	4 551,11 €	5 073,52 €	7 545,96 €	8 206,00 €
<i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 13% Ust.</i>	<i>220,71 €</i>	<i>239,68 €</i>	<i>411,93 €</i>	<i>421,50 €</i>
SUMME BK+HK netto	32 996,98 €	35 360,38 €	37 560,59 €	42 406,00 €

BLOCK C - Ausgabenart	2020	2021	2022	Stand 01.03.2023 Plan 2023
Hausbetreuung	11 951,20 €	12 219,80 €	12 693,96 €	13 710,00 €
Winterdienst	1 697,97 €	1 715,32 €	1 794,85 €	1 880,00 €
Kanal	5 698,13 €	5 698,12 €	5 698,12 €	6 385,00 €
Versicherung	5 418,08 €	5 444,92 €	5 444,92 €	5 880,00 €
Müllabfuhr	2 937,62 €	3 512,24 €	3 512,24 €	3 510,00 €
Grundsteuer	2 265,24 €	2 270,76 €	2 270,76 €	2 270,00 €
Wasser	3 415,01 €	3 836,67 €	3 902,60 €	4 265,00 €
Strom	890,42 €	929,04 €	850,55 €	1 340,00 €
Rauchfangkehrer	413,34 €	420,78 €	456,80 €	470,00 €
Wartung Zentralheizung	1 867,60 €	1 782,99 €	1 129,25 €	2 090,00 €
Bankspesen	144,12 €	148,64 €	154,83 €	160,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-66,66 €	-44,27 €	-46,83 €	-50,00 €
Sonstiges	190,91 €	299,97 €	375,41 €	390,00 €
BETRIEBSKOSTEN (BK) netto	36 822,98 €	38 234,98 €	38 237,46 €	42 300,00 €
Betriebskosten/m ² netto	22,20 €	23,06 €	23,06 €	25,51 €
HEIZKOSTEN (HK) netto	4 729,39 €	5 753,42 €	8 970,53 €	8 850,00 €
Pellets-Tonnenpreis inkl. 13% Ust.	220,65 €	238,49 €	413,07 €	416,70 €
SUMME BK+HK netto	41 552,37 €	43 988,40 €	47 207,99 €	51 150,00 €

Erläuterungen zu den Betriebs- und Heizkosten:

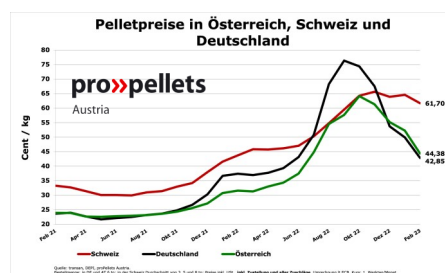
Die **Betriebskosten** werden—wenn keine getrennten Rechnungen vorliegen—zwischen Block A und Block C grundsätzlich im Verhältnis der Flächenanteile der Wohnnutzflächen (43,39 : 56,61 %) aufgeteilt und nach Nutzwertpunkten verrechnet.

Die Wartungskosten für die Wohnungsstationen werden wieder gesondert im Rahmen der Jahresabrechnung 2022 zu gleichen Teilen auf die einzelnen Wohnungen verrechnet, wobei auf jede Wohnung ein Betrag von ca. 102 € entfällt. Dazu kommen die Wärmezähler-Mieten in Höhe von ca. 73 €.

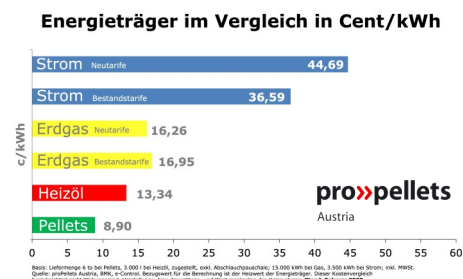
Die **Heizkostenentwicklung** ist von den Faktoren Pelletspreis, Wetter/Solarausbeute und Verbrauch abhängig. Mehr Heizleistung bedeutet auch

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.

Die Preisrally bei den Pellets im Jahr 2022 zeigt folgende Grafik:



Beim Strom sieht es nicht viel besser aus, dort ist aber die weitere Entwicklung derzeit gar nicht absehbar. Im Vergleich der Energieträger schneiden Pellets noch immer sehr gut ab (Stand Februar 2023):



Bis 31.8.2023 haben wir bei der EVN für den Allgemeinstrom noch eine Preisgarantie, was danach kommt, weiß derzeit niemand. Für Ihren privaten Stromkonsum beachten Sie bitte die Ausführungen auf der Folgeseite.

Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen

Gegenstand	Block A	Block C
Endstand 31.12.2021	30 059,37 €	28 481,83 €
Einnahmen 2022 aus Monatsvorschreibungen	4 638,00 €	6 063,84 €
Umsatzsteuerverrechnung 2021 (20%→10%)	820,48 €	1 979,71 €
Verkaufserlös Druckkessel (alte Wasserversorgung)		41,67 €
Inkasso Carport-Elektrifizierung	10 400,00 €	9 600,00 €
Landeszuschuss Carport-Elektrifizierung	7 420,72 €	6 849,90 €
Waschküchenanteil Rücklagenverrechnung	62,96 €	19,22 €
Kosten Carport-Elektrifizierung	-14 841,44 €	-13 699,80 €
Verkehrsspiegel	-3 715,13 €	-3 715,13 €
Verkehrsspiegel Anteil Block B	637,64 €	637,64 €
Heizungswassersanierung	-7 504,50 €	
Heizung: defekte PM-Regler tauschen	-851,44 €	-425,72 €
Diverse Installationsarbeiten	-3 401,71 €	-1 616,16 €
Versicherungsvergütungen für Installationsarbeiten	3 203,46 €	1 304,72 €
Neuer Wäschetrockner		-2 047,17 €
Überprüfung Solaranlage		-340,08 €
Austausch Solarpumpen		-1 226,07 €
Ersatz Raumthermostat		-143,35 €
Hausnummerntafel		-93,30 €
Reparatur Raffstore		-215,83 €
diverses Kleinmaterial	-33,77 €	-155,17 €
Umsatzsteuerverrechnung 2022 (20%)	-6 069,60 €	-4 735,56 €
Endstand 31.12.2022	20 825,04 €	26 565,19 €

Für 2023 steht im Block A die Anschaffung des Abrechnungsterminals für die Waschküche und im Block C eine aufwendige Raffstore-Reparatur an, sodass auch heuer äußerste Zurückhaltung bei Investitionen angesagt ist. Da die beschlossenen Schwellenwerte der Rücklage damit mit Gewissheit unterschritten werden (Block A: 20.000 € und Block C: 25.000 €), werden die Einzahlungen ab 01.04.2023 von 30 Cent/m² auf 40 Cent/m² erhöht. Sie liegen damit dank bereits erfolgter Generalsanierung noch immer weit unter den gesetzlich geforderten 90 Cent/m², die frühestens nach Ende der Rückzahlung der Sanierungsdarlehen eingehoben werden sollen.

Stromkostenbremse (auch für MieterInnen!)

Die [Stromkostenbremse des Bundes](#) fördert maximal 30 Cent/kWh für maximal 2.900 kWh/Jahr, darüber gilt der Marktpreis. 10 Cent/kWh sind jedenfalls selbst zu tragen. Steigt der Verbrauchspreis über 40 Cent/kWh, wirkt der Stromkostenzuschuss nur mehr zum Teil. Für diesen Bundeszuschuss bedarf es keiner Antragstellung, die Berücksichtigung erfolgt durch den Stromanbieter automatisch im Zeitraum 1.12.2022 bis 30.6.2024. Haushalte mit mehr als drei Personen sollen ein zusätzliches Förderkontingent bekommen, die Regelungen dafür stehen noch aus.

Der [Blau-gelbe Strompreisrabatt](#) des Landes NÖ muss beantragt werden, wofür es bei der [EVN](#) eine Frist bis 31.3.2023 gibt. Danach kann der Antrag bis 30.9.2023 noch beim Land NÖ gestellt werden. Gefördert wird ein Durchschnittsverbrauch je Haushaltsgröße abzüglich 20% Einsparungstangente. Die Förderung beträgt 11 Cent/kWh, was z.B. bei einem Einpersonenhaushalt € 169,58 und bei einem Zweipersonenhaushalt € 272,36 ausmacht.

EVN - KUNDEN ACHTUNG! Die EVN plant die Kündigung alter Optima-Klassik-Tarife, um mit 1. April "eine weitere Anpassung nach oben zu vermeiden". Achten Sie unbedingt in den nächsten Wochen auf Post von der EVN, sonst stehen Sie am 1. Juli 2023 ohne Stromlieferanten da, wenn Sie keinen neuen Vertrag abschließen!

Impressum

Für den Inhalt verantwortlich, Layout und Druck (mit Unterstützung durch die Hausverwaltung):

Hausvertrauensmann Josef MAYER, Purkersdorferstraße 25, 3034 Maria Anzbach

mail@aquanostra.at

www.aquanostra.at

