



In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Jahresabrechnung 2023	2-4
Ende von 3G Mobilfunk	4
Personalien	4

Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Wie teuer war 2023?
- Alternative zum Daten-Aus im Block A

Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Die Verlegung der Glasfaserleitungen kommt in Maria Anzbach langsam in die Gänge, sodass auch bei uns bald mit den Grabungsarbeiten westlich des Parkplatzes und von Block A und nördlich hinter den beiden Häusern zu rechnen ist. Das bietet uns die einmalige Chance, Block A und C datentechnisch zu verbinden, um für zukünftige Anforderungen von Haussteuerung und –automation gerüstet zu sein (siehe Seite 4).

Eine der möglichen Anwendungen, die auch Internetanbindung braucht, wäre z.B. Photovoltaik samt Stromspeicher, um zumindest die Heizung samt Umwälzpumpen in Zukunft weitgehend ausfallsicher zu machen. Weiters können die derzeit nur über Wertkarten-SIM angesteuerten SMS-Störungsalarmlösungen der Heizungen auf die Brandmeldeanlagen umgelegt werden, was die regelmäßige Aufladung der zusätzlichen Mobilfunk-SIM-Karten erspart.

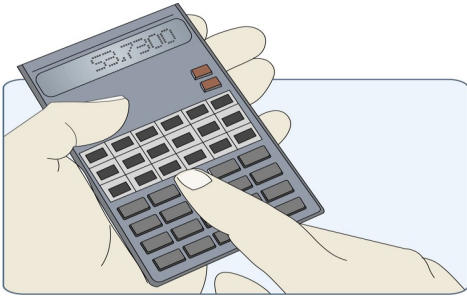
Um die Finanzkraft der MiteigentümerInnen nicht zu sehr zu strapazieren, stehe ich jedoch derzeit noch auf der Bremse für Investitionen, zumindest so lange, als die Darlehen für die Sanierungen noch nicht abbezahlt sind. Das wird im Block C mit Ende 2026 und im Block A Mitte 2028 der Fall sein. Mit dem Wegfall der Rückzahlungen können die Einzahlungen in die Rücklagen dann auf das

gesetzliche Mindestmaß (aktuell 1,06 €/m²) angehoben werden, was uns wieder mehr finanziellen Spielraum für Anschaffungen geben wird. Auch wenn das geplante Fernheizwerk in Maria Anzbach nun angeblich doch auch im Sommer in Betrieb sein soll, würde ein zeitnaher Anschluss wahrscheinlich unsere finanziellen Möglichkeiten sprengen. Allenfalls ließe sich vielleicht eine Lösung ähnlich wie damals beim Gas finden, die einen späteren Anschluss leitungstechnisch vorbereitet und damit diese Option für uns offenhält. Klarheit soll eine geplante Informationsveranstaltung der Gemeinde noch im Jahr 2024 bringen.

Abschließend noch eine Bitte: Wenn Sie der Meinung sind, dass gewisse Reparaturen in Ihrer Wohnung vom Haus bezahlt werden müssen (z.B. Heizung, Wasserleitung, Raffstore, Rollläden, etc.), bitte den Kontakt zu Firmen—außer bei Gefahr im Verzug—über die Hausverwaltung bzw. über mich herstellen. Nur so kann sichergestellt werden, dass es über die Bezahlung von Rechnungen zu Lasten der Eigentümergeinschaften zu keinen Missverständnissen kommt und die Rechnungslegung unter Einhaltung der gesetzlichen Formvorschriften so erfolgt, dass der Vorsteuerabzug gewahrt bleibt.

Ihr

Josef Mayer
Hausvertrauensmann



Jahresabrechnung 2023

Ende März erhalten Sie die Jahresabrechnung 2023 und die Monatsvorschreibungen ab April 2024.

Die **Betriebskosten** sind 2023 inflationsbedingt um mehr als 10 % gestiegen. In beiden Häusern ergibt sich ein Guthaben von ca. 1.005 €, da die höheren Stromkosten erst verzögert wirksam geworden sind. Für 2024 ist ein weiterer Anstieg der Betriebskosten um etwa 10 % zu erwarten, da nun auch die höheren Stromkosten voll wirken und die kommunalen Gebührenerhöhungen (Müll, Kanal, Wasser) schlagend werden.

Die **Heizkosten** sind 2023 nach den exorbitanten Pelletpreissteigerungen im Jahr davor wieder leicht gesunken, im Block A nur scheinbar stark.

Im Block C kommt es in Summe zu einer geringfügigen Heizkostennachzahlung von 214 €. Im Block A bleibt ein Guthaben von 943 € übrig, das vor allem auf die zuletzt nicht ideale Befüllung des Vorratsraumes zurückzuführen sein dürfte. Wenn beim Einblasen der Pellets die Füllrohre nicht rechtzeitig gewechselt werden, verstopfen diese und es kann dann keine Abluft mehr abgesaugt werden. Die Befüllung ist damit zu Ende, obwohl noch Platz im Lagerraum wäre. Die Fehlmenge wird daher voraussichtlich 2024 aufgefüllt werden können, was dann zu vergleichsweise

höheren Kosten führen wird.

Die vom Jahresbeginn 2024 an mit äußerster Vorsicht kalkulierten Heizkostenvorauszahlungen können aufgrund der aktuell wieder gesunkenen Pelletspreise ab April 2024 vermindert werden, erreichen aber trotzdem nicht mehr das Niveau vor der Pelletspreiskrise.

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. Tipps zur Heizkosteneinsparung gab es in der Vergangenheit bereits zur Genüge, nicht immer scheinen diese befolgt zu werden.

BLOCK A - Ausgabenart	2021	2022	Stand 29.02.2024 2023	Stand 01.03.2024 Plan 2024
Hausbetreuung	9 492,29 €	9 840,16 €	10 786,42 €	11 785,00 €
Winterdienst	1 314,74 €	1 375,72 €	1 488,16 €	1 620,00 €
Kanal	4 411,56 €	4 411,56 €	4 940,96 €	5 120,00 €
Versicherung	4 442,08 €	4 442,08 €	5 451,01 €	5 880,00 €
Müllabfuhr	2 692,04 €	2 692,04 €	2 692,04 €	3 215,00 €
Grundsteuer	1 740,44 €	1 740,44 €	1 740,44 €	1 740,00 €
Wasser	2 650,25 €	2 852,72 €	2 911,34 €	3 020,00 €
Heizungswartung	2 016,93 €	1 086,59 €	2 194,80 €	2 340,00 €
Rauchfangkehrer	368,16 €	382,56 €	392,32 €	420,00 €
Strom	936,18 €	882,91 €	1 168,12 €	2 000,00 €
Bankspesen	137,43 €	151,49 €	148,46 €	160,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-121,21 €	-155,81 €	-205,41 €	-200,00 €
Sonstiges	205,97 €	312,17 €	86,44 €	430,00 €
BETRIEBSKOSTEN (BK) netto	30 286,86 €	30 014,63 €	33 795,10 €	37 530,00 €
<i>Betriebskosten/m² netto</i>	23,93 €	23,71 €	26,70 €	29,65 €
HEIZKOSTEN (HK) netto	5 073,52 €	7 545,96 €	5 825,03 €	6 105,00 €
<i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 13% Ust.</i>	239,68 €	411,93 €	331,77 €	321,00 €
SUMME BK+HK netto	35 360,38 €	37 560,59 €	39 620,13 €	43 635,00 €

BLOCK C - Ausgabenart	2021	2022	Stand 29.02.2024 2023	Stand 01.03.2024 Plan 2024
Hausbetreuung	12 219,80 €	12 693,96 €	13 906,60 €	15 220,00 €
Winterdienst	1 715,32 €	1 794,85 €	1 941,59 €	2 080,00 €
Kanal	5 698,12 €	5 698,12 €	6 381,88 €	6 610,00 €
Versicherung	5 444,92 €	5 444,92 €	6 684,21 €	7 215,00 €
Müllabfuhr	3 512,24 €	3 512,24 €	3 512,24 €	4 195,00 €
Grundsteuer	2 270,76 €	2 270,76 €	2 270,76 €	2 270,00 €
Wasser	3 836,67 €	3 902,60 €	3 862,11 €	4 140,00 €
Strom	929,04 €	850,55 €	1 046,26 €	1 750,00 €
Rauchfangkehrer	420,78 €	456,80 €	469,56 €	520,00 €
Wartung Zentralheizung	1 782,99 €	1 129,25 €	2 108,48 €	2 300,00 €
Bankspesen	148,64 €	154,83 €	145,24 €	160,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-44,27 €	-46,83 €	-41,13 €	-50,00 €
Sonstiges	299,97 €	375,41 €	85,58 €	420,00 €
BETRIEBSKOSTEN (BK) netto	38 234,98 €	38 237,46 €	42 373,38 €	46 830,00 €
<i>Betriebskosten/m² netto</i>	<i>23,06 €</i>	<i>23,06 €</i>	<i>25,55 €</i>	<i>28,24 €</i>
HEIZKOSTEN (HK) netto	5 753,42 €	8 970,53 €	8 031,81 €	6 405,00 €
<i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 13% Ust.</i>	<i>238,49 €</i>	<i>413,07 €</i>	<i>328,13 €</i>	<i>319,00 €</i>
SUMME BK+HK netto	43 988,40 €	47 207,99 €	50 405,19 €	53 235,00 €

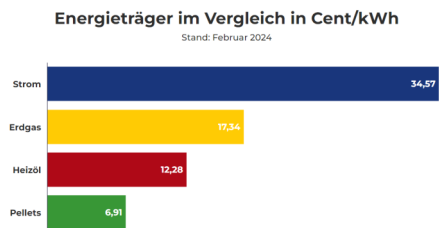
Erläuterungen zu den Betriebs- und Heizkosten:

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 2023 zu gleichen Teilen auf die einzelnen Wohnungen verrechnet, wobei auf jede Wohnung ein Betrag von ca. 114 € entfällt. Dazu kommen die Wärmezähler-Mieten in Höhe von ca. 75 €.

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.



Basis: Liefermenge 6 t bei Pellets und 3.000 l bei Heizöl, inkl. Zustellung; 35.000 kWh bei Gas, 3500 kWh bei Strom, inkl. MWST.
Dieser Kostenvergleich berücksichtigt nicht die jeweiligen Leistungs- bzw. Investitions- und Betriebskosten der Heizanlagen. Gerne per E-Mail, über die App oder telefonisch bei der Heizkostenberatung.



Die Pelletspreise haben sich zuletzt auf einem halbwegs vernünftigen Niveau eingependelt, sodass der Preisvorteil gegenüber anderen Energieträgern wieder das bekannte Ranking zeigt.

Die Stromkosten haben sich zwar wieder stabilisiert, allerdings auch auf höherem Niveau als in den Vorjahren. Unsere Vertragsbindung mit der EVN läuft im August 2024 aus. Die Hausverwaltung wird sich dann nach günstigeren Alternativen umsehen, wenn die EVN weiterhin mit ihren Preisen weit über dem Wettbewerb liegt. Bei der Versicherung hat sie das nach den Prämienhöhungen der UNIQA schon getan: Wir sind nun bei der Wiener Städtischen zu günstigeren Konditionen versichert.

Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen

Gegenstand	Block A	Block C
Endstand 31.12.2022	20 825,04 €	26 565,19 €
Einnahmen 2023 aus Monatsvorschreibungen	5 797,47 €	7 579,98 €
Umsatzsteuerverrechnung 2022 (20%→10%)	6 069,60 €	4 735,56 €
Habenzinsen	55,35 €	28,32 €
Waschküchenanteil Rücklagenverrechnung	70,20 €	18,90 €
Feuerlöscher neu+Austausch	-1 275,89 €	-1 551,12 €
Miele NFC-Cash Abrechnungssystem Waschküche	-3 417,12 €	
Herstellung von Netzwerkleitungen im Keller	-1 279,15 €	
Heizung: Reparaturen und Ersatzteile (Heizraum)	-1 056,94 €	-334,18 €
Heizung: defekte PM-Regler tauschen (Wohnung)	-2 726,48 €	-155,34 €
Heizung: Ersatz Raumthermostate (Wohnung)	-118,47 €	-320,00 €
Wasserschaden	-6 632,28 €	
Sonstige Installationsarbeiten	-203,06 €	-489,60 €
Versicherungsvergütungen Wasserschaden/Install.	6 885,79 €	469,50 €
neue Orientierungstafel an der Einfahrt	-94,57 €	-94,58 €
Reparatur Gegensprechanlage		-300,00 €
Ersatz der Leuchtmittel in Laterne Block A (LED)	-108,20 €	
Reparatur Raffstore/Rollladen		-3 030,00 €
diverses Kleinmaterial	-199,53 €	-185,10 €
Umsatzsteuerverrechnung 2023 (20%)	-3 396,06 €	-1 406,13 €
Endstand 31.12.2023	19 195,70 €	31 531,40 €

Für 2024 ist die Verlegung der Glasfaserleitung zur datentechnischen Verbindung von Block A und C sowie vorerst der Anschluss der Störungsmelder der Heizungen an die Brandmeldeanlagen vorgesehen (siehe unten).

Zur besseren Auffindbarkeit durch Externe (Paket- und Pflegedienste, Rettung) sollen die fünf Stiegen mit gut sichtbaren Bezeichnungen versehen werden.

Die auffällige Häufung defekter PM-Regler in den Heizungen von Block A steht wohl auch im Zusammenhang mit der extremen Verkalkung der Wasserleitungen in den Wohnungen. Bitte daher bei jedem größeren Küchen- oder Badezimmerumbau die alten Wasserleitungen durch Kunststoffrohre ersetzen lassen.

Ende der 3G-Mobilfunkversorgung

Wie bereits bei der letzten Hausversammlung angekündigt, beginnen alle Mobilfunkbetreiber im Jahr 2024 mit der Abschaltung der 3G-Funkfrequenzen zu Gunsten neuerer Technologien. Leider unterstützt der 10 Jahre alte Internet-Router, welcher derzeit die Datenleitungen für die Heizkessel, das Abrechnungsterminal in der Waschküche und die Brandmeldeanlage im Block A bereitstellt, nur die 3G-Technik. Wir werden daher nicht umhinkommen, eine Ersatzlösung zu beschaffen. Im Zuge der Errichtung der Glasfaserleitungen können Block A und C ohne zusätzliche Grabungsarbeiten datentechnisch mit einer eigenen Glasfaser verbunden werden, was die Internetanbindung über das im Block C derzeit vorhandene (vorerst noch private und damit kostenlose) Netz ermöglicht. Später einmal kann über diese Verbindungsleitung ein Internet-Provider-Vertrag für beide Häuser abgeschlossen werden, was Kosten spart. Ich gehe davon aus, dass die Eigentümergemeinschaften mit dieser zukunftsicheren und kostengünstigen Lösung einverstanden sind. Wenn nicht, bitte um zeitnahe Bekanntgabe der Ablehnung an die Hausverwaltung.

Personalia

Nach dem Tod der langjährigen Miteigentümerin Maria Eichinger wird die Wohnung Top 2/9 im Block A weiterhin von ihrem Lebensgefährten Franz Wandawan bewohnt.

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

