



WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENTREUHAND-GESELLSCHAFT M.B.H., MÄRZSTRASSE 1 (IMMOCENTER), 1150 WIEN

VFP-Immobilien GmbH
Minorgasse 60
1140 Wien

Wien, im Dezember 2023
Bearbeiter: Herr Buczolic, BA DW 32
BN-Nr.: 01110-13131-0

1110 Wien, Kaiser-Ebersdorfer Straße 208 Stg. 10-15 Jahresbericht 2023 & Vorausschau 2024

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum Jahresende dürfen wir Ihnen wieder unseren Kurzbericht über das ablaufende Verwaltungsjahr 2023 sowie die Vorausschau 2024 für Ihre Liegenschaft übermitteln.

Gemeinsam mit der tabellarischen Vorausschau erhalten Sie:

1. Tätigkeitsbericht 2023
 - Maßnahmen des ablaufenden Jahres
 - besondere Ereignisse in Ihrer Liegenschaft
2. Vorausschau und Budget 2024
 - Betriebskostenvorschreibung für das nächste Jahr
 - geplante Erhaltungs-/Verbesserungsmaßnahmen und Reparaturrücklage

Wege zur Dekarbonisierung - Erneuerbaren Wärme Paket (EWP)

Die Energiewende bleibt eine zentrale gesellschaftliche Herausforderung. Die Bundesregierung hat am 17. Oktober im Rahmen einer Pressekonferenz zu Konjunkturmaßnahmen des kommenden Budgets ein Erneuerbare-Wärme-Paket, kurz EWP, angekündigt. Damit wolle man der Wirtschaft und dem Klimaschutz Rechnung tragen. Die Förderung von thermischen und energetischen Sanierungsmaßnahmen soll ausgebaut werden. So wird der Einbau von Gasheizungen im Neubau ab 2024 verboten, die bisher vorgesehene Verpflichtung zum Ausstieg aus Gas ist mit der Ablöse des Erneuerbaren Wärme Gesetzes (EWG) durch das EWP gefallen.

Ziel ist nun, durch massive Förderanreize den Weg zur Dekarbonisierung zu ebnen. Im Paket finden sich auch konkrete Begünstigungen für Photovoltaik-Anlagen, so soll bei Kleinanlagen die Umsatzsteuer entfallen. In diesem Zusammenhang ersuchen wir Sie zu beachten, dass die juristische Fachwelt die Montage sogenannter "Balkonkraftwerke" - gemeint sind Photovoltaik-Elemente für das Balkongeländer mit maximal 800 Watt - als zustimmungspflichtigen Eingriff in allgemeine Teile der Liegenschaft bzw. relevante Veränderung des Erscheinungsbildes wertet. Demnach muss jeder Interessent vor Montage sämtliche Miteigentümer um Zustimmung ersuchen, um den Ärger seiner Nachbarn und die Aufforderung zur Entfernung zu vermeiden.

Mit dem Verzicht auf das Erneuerbaren-Wärme-Gesetz bleiben Wohnhäuser mit dezentralen Einzelheizungen eine große Herausforderung. Wie bekannt, ist in solchen Wohnhausanlagen die Eigentümergeinschaft nicht für die Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnung zuständig. Gemeinsame Lösungen bedürfen daher enormer Anstrengungen zur Einigung und Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer.

Die WEVIG begleitet bereits einige Liegenschaften bei Projekten zum Umstieg auf zentrale, nachhaltige Energiesysteme. Das Fachwissen, welches wir bei jedem dieser Projekte mitnehmen dürfen, stellen wir unseren Kunden gerne zur Verfügung. Weiterhin sind Wärmepumpen, Fernwärme, Energieholz-Heizungen, Nahwärmenetze sowie die Unterstützung der Stromaufbringung durch Photovoltaik Kernthemen der Energiewende.

Erfreulich ist, dass wir bei Rahmenvertragsverhandlungen z.B. mit der Wien Energie die Energiepreise für Gas und Strom gegenüber dem Vorjahr um fast 60 % senken konnten.

Während in neuen Wohnhausanlagen die Vorbereitung für E-Lade-Stationen Standard ist, bleibt die Nachrüstung im Bestandsgebäude aufwendig. Auch hier gibt es Erstprojekte, wo Eigentümer die Erleichterungen aus der Novelle 2022 des Wohnungseigentumsgesetzes nützen.

MyWEVIG Portal – das Online-Service-Center der WEVIG

Seit Einführung haben sich bereits über 3.000 Kunden im MyWEVIG Portal, unserem Online Service Center (OSC), registriert. Ob auf Ihrem Smartphone, Tablet oder PC - jederzeit steht Ihnen der elektronische Zugang und Austausch mit Ihrer Hausverwaltung zur Verfügung.

Beinahe ebenso viele Kunden haben dabei den elektronischen Postversand gewählt. Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung sind uns wichtig. Entscheiden daher auch Sie bewusst zwischen Zustellung unserer Aussendungen per Post oder elektronischem Versand und tragen Sie zur Reduktion des CO²-Verbrauches durch verminderten Papiereinsatz und Postverkehr bei.

Darüber hinaus sind Ihre persönlichen Unterlagen wie Vorschreibungen und Abrechnungen sowie die Unterlagen Ihres Wohnhauses jederzeit für Sie im Portal abrufbar.

Mit dem nachfolgenden Tätigkeitsbericht und Vorausschau dürfen wir Ihnen wieder ein frohes Fest, erholsame Tage, Gesundheit und einen guten Rutsch in das Jahr 2024 wünschen und bedanken uns für Ihr Vertrauen.

1. Tätigkeitsbericht 2023

- Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

Im Jahr 2023 wurden nachstehende Arbeiten zur Werterhaltung bzw. Verbesserung Ihrer Liegenschaft durchgeführt:

- ✓ Baumeisterarbeiten
Stg13 T7 Druckleitung Verstopfungsbehebung
- ✓ Schlosser
Parkplatz Poller Schrauben befestigen, Stg 13 Erneuerung Gittertüre Zylinder
- ✓ Kaminsanierung
Mängelbehebungen Stg 10 T3 und T6, Stg 12 T6
- ✓ Jalousien
Montage Sonnenschutz
- ✓ Anschaffung
Neuen Laubbläser

- Ereignisse und neue Bestimmungen

- ✓ *Vermietung der ehemaligen Hausbesorgerwohnung*

Die Wohnung Stiege 15, Top 1 ist seit 01.03.2012 an Herrn Gernot Aigner befristet vermietet. Nach Verlängerung endet das Mietverhältnis somit am 28.02.2026. Die monatliche Nettomiete beträgt ca. EUR 305,00 und wird der Reparaturrücklage zugeführt.

2. Vorausschau und Budget 2024

Unter Berücksichtigung der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen Ihrer Liegenschaft, sowie der bereits bekannt gegebenen Wertanpassungen, sind auf dem Beiblatt **Vorausschau 2024**

- ✓ die zu budgetierenden Aufwendungen
- ✓ die monatliche Dotierung der Rücklage
- ✓ sowie die Akontierungen

für das nächste Kalenderjahr angeführt.

- Betriebskostenaufwendungen für das Jahr 2024

Die Akontozahlungen für die Betriebskostenaufwendungen mussten wegen der Kostenentwicklung um rund 3,5 % angehoben werden.

- Geplante Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen

In den kommenden Jahren sind folgende **Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten** für Ihre Liegenschaft geplant:

- ✓ Überprüfen der Elektrosteigleitung lt. ÖNORM 8001
- ✓ Baumpflegemaßnahmen

- Informationen zu den Reparaturrücklagen

Die gesetzliche Mindestrücklage verändert sich gemäß Novelle 2022 des Wohnungseigentumsgesetzes mit 01.01.2024 erstmalig und erhöht sich durch die vorgesehene Valorisierung von bisher € 0,90/m² auf nunmehr € 1,06/m².

Die Reparaturrücklage für Ihre Liegenschaft wird auch unter Berücksichtigung dieser Valorisierung ausreichend dotiert und es erfolgt daher keine Anhebung der Rücklagenansparung.

Im Jahr 2024 steht die nächste periodische Eigentümerversammlung bevor. Diese ist für das 4. *Quartal* des Jahres geplant. Sie erhalten rechtzeitig vor der Versammlung eine persönliche Einladung. Im Sinne der Eigentümergemeinschaft ist Ihre Teilnahme wichtig, damit tragkräftige Mehrheiten über künftige weitere Themen und Maßnahmen in der Liegenschaft entscheiden.

Für weitere Informationen zu Ihrer Liegenschaft und Fragen steht Ihnen Ihr Betreuungsteam, Herr Bernhard Buczolich, BA (Tel. 01/486 06 08-32 bzw. office@wevig.at) sowie Frau Maria Stellek (DW. 28) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und
Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H.



Dipl.-Ing. Robert Zier
Geschäftsführer



Bernhard Buczolich, BA
Immobilienverwalter

Tabellenblatt Vorausschau 2024
Vorschreibung
bei Zahlschein-Zahlern: Zahlscheine
SEPA-Formular