

Frau
Karin Haberberger
Loudonstraße 32
1140 Wien

Wien, 19.12.2024

Jahresvorschau 2025
Objekt: Loudonstraße 32

Die Hausverwaltung hat gemäß geltenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes alljährlich allen Wohnungseigentümern eine Vorausschau zu übermitteln. Wir dürfen Ihnen in Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrages das nachfolgende Budget, sowie aktuelle Informationen zur Kenntnis bringen.

Kanzleiiinformationen

Erreichbarkeit:

Wir sind unter folgenden Kontakten zu nachstehenden Zeiten erreichbar. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung:

Tel: +43 (1) 315 51 32
E-Mail: office@pusta-partner.at

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag: 09:00 – 16:00
Freitag: 09:00 – 12:00

APP:

Falls Sie noch nicht unsere APP heruntergeladen und nutzen, können Sie dies jederzeit hier nachholen. Mit dem unten angezeigten QR-Code oder Link gelangen Sie direkt zum Download für Apple sowie Android Geräte.

<https://itstheapp.page.link/store>

Bitte geben Sie uns einfach Bescheid, wir schicken Ihnen gerne einen Verifizierungscode zu.

Budgetierung:

Folgende Informationen können wir Ihnen zu der heurigen Budgetierung geben:

- Per Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz wurde ab 01.07.2022 eine Mindestrücklage eingeführt. Für 2025 beträgt diese € 1,06/m². Nach Bedarf kann dieser Betrag auch nach oben angepasst werden.
- Per Novelle zur Wiener Bauordnung vom 23.11.2023 gilt ab 01.07.2024 das Bauwerksbuch in Wien. In Bestandsgebäuden die vor 01.01.1919 errichtet wurden, sowie in Neubauten, muss ein Bauwerksbuch geführt werden. Später errichtete Liegenschaften werden mit einer späteren Welle nachgezogen. Diese Novelle löst Erstprüfungskosten und eine laufende zusätzliche Betreuung aus. Folgende Tätigkeiten werden lt. Bauordnung benötigt:
 - Kontinuierliche Überprüfung von Bauteilen, deren Zustandsverschlechterung sowie ob diese eine Gefährdung bewirkt. => Diese Tätigkeit wird extern durch befugte Prüffirmen durchgeführt.
 - Fortlaufende immer am aktuellen Stand gehaltene Dokumentation sowie Übermittlungspflicht an die Baubehörde. => Diese Tätigkeit obliegt der Hausverwaltung.
- Allgemeine Teuerung: Die allgemeine Wertsteigerung (Inflation) beträgt 3,8 % (Stand 10/2024) im Jahresvergleich, Weitere Informationen hierzu finden Sie unter: <https://www.statistik.at>
- Die Stadt Wien erhöht Ihre Gebühren für Wasser, Abwasser, Abfallentsorgung um 5,9 %. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter: <https://www.wien.gv.at/finanzen/abgaben/>
- Änderung Abstimmungsverhalten Wohnungseigentum: Zu den bereits angeführten Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz gibt es die Neuerung des Abstimmverhalten für ordentliche- und außerordentliche Maßnahmen. Beschlüsse können auch zustande kommen, wenn die Mehrheit von zwei Dritten der abgegebenen Stimmen, berechnet immer nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, zustimmt, sofern diese Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreicht.

Betreffend der allgemeinen Kostenentwicklung im Jahr 2024 sowie der Entwicklung für 2025 können derzeit folgende Angaben gemacht werden.

Betriebskosten Allgemein

Bei den Betriebskosten wurde für das Jahr 2025 eine Kostensenkung budgetiert. Die jährliche Pauschale von derzeit € 99.279,00 kann reduziert werden. Ab 1.1.2025 beträgt sie € 84.980,26.

Nachfolgend erlauben wir uns, die kalkulierten Einzelwerte bekannt zu geben:

Name	Wert Neu
Grundsteuer	1.279,60
Müllabfuhr (10% USt)	5.254,59
Wasser	12.098,51
Wasser Dichtheitskontrolle	435,96
Versicherung Gebäude und Bündel	4.372,78
Kaminfeger	414,35
Schädlingsbekämpfung	190,30
Strom Stiegenlicht	7.075,95
Hausreinigung	19.000,00
Grünflächenbetreuung 20 % UST	2.802,60
Winterdienst	6.807,58
Materialkosten (Glühbirnen/Streusalz/Reinigungsmittel)	789,26
Verwaltungshonorar	11.833,20
Lift Strom	550,00
Lift Notruftelekommunikationskosten	508,66
Lift Service	5.975,41
Wartungskosten	5.500,00
Bankspesen, Sollzinsen, PSK-Gebühr	573,30
Zinserträge aus Bankguthaben	-481,79
Ergebnis Budgetwert 2025 (netto)	84.980,26

Bitte entnehmen Sie Ihre aktuellen Vorschreibungswerte den beigelegten Zahlscheinen.

Betriebskosten Tiefgarage

Bei den Betriebskosten wurde für das Jahr 2025 eine Kostenerhöhung budgetiert.

Die jährliche Pauschale von derzeit € 768,00 muss erhöht werden. Ab 1.1.2025 beträgt sie € 3.964,89. Nachfolgend erlauben wir uns, die kalkulierten Einzelwerte bekannt zu geben:

Name	Wert Neu
Strom Garage	1.224,57
Ergebnis Budgetwert 2025 (netto)	3.964,89

Bitte entnehmen Sie Ihre aktuellen Vorschreibungswerte der beigelegten Rechnung.

Betriebskosten Heizung

Bei den Betriebskosten wurde für das Jahr 2025 eine Kostenerhöhung budgetiert.

Die jährliche Pauschale von derzeit € 11.063,04 muss erhöht werden. Ab 1.1.2025 beträgt sie € 20.142,31. Nachfolgend erlauben wir uns, die kalkulierten Einzelwerte bekannt zu geben:

Name	Wert Neu
Heizung Energiebezug	20.142,31
Ergebnis Budgetwert 2025 (netto)	20.142,31

Bitte entnehmen Sie Ihre aktuellen Vorschreibungswerte der beigelegten Rechnung.

Reparaturrücklage

Im Folgenden möchten wir Ihnen einen kurzen Tätigkeitsbericht sowie einen Überblick über jene Maßnahmen geben, die in diesem Jahr durchgeführt wurden sowie jene, die in Bearbeitung oder Planung sind bzw. als künftige Maßnahmen im Sinne der Werterhaltung ihres Eigentums anzusehen sind.

Im Jahr 2024 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Laufende Instandhaltungsarbeiten

Die oben genannten Maßnahmen konnten vollständig aus der Rücklage finanziert werden. Da diese Ausgaben die Rücklage fast zur Gänze ausschöpften, wurde für das Jahr 2024 eine Kostenerhöhung budgetiert um eine erneute Ansparung zu ermöglichen. Die jährliche Pauschale von derzeit € 83.835,60 muss erhöht werden. Ab 1.1.2025 beträgt es € 135.019,44. Nachfolgend erlauben wir uns, die kalkulierten Einzelwerte bekannt zu geben:

Name	Wert Neu
Ergebnis Budgetwert 2025 (netto)	135.019,44

Laufende Instandhaltungen und Reparaturen werden bei Bedarf selbstverständlich durchgeführt, sind jedoch aus heutiger Sicht noch nicht absehbar.

Gemäß § 20 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu folgenden Firmen besteht:

- Immove Facility Service, 1090 Wien, Glasergasse 10
- privis Facility Services GmbH, 1230 Wien, Lemböckgasse 47b/5,
- ABACUS Versicherungsmakler GmbH, 1230 Wien, Lemböckgasse 47B/5,

Ziel der Beteiligungen ist es, in Zeiten knapper Handwerker-Ressourcen unseren Kunden zuverlässige Qualität und genügend Kapazitäten für eine rasche Problemlösung zur Verfügung zu stellen. Die verschiedenen Unternehmen können unter anderem mit entsprechenden Reparatur-, Instandhaltungs-, Betreuungs-, Überprüfungs-, Wartungs-, Beratungs-, Beschaffungs- oder Consultingarbeiten beauftragt werden.

Wir erlauben uns, abschließend eine einschränkende Bemerkung anzubringen. Trotz bestmöglicher Analysen und sorgfältiger Marktanalyse, lässt es sich leider nicht vermeiden, dass unsere Budgetierung eine gewisse Unschärfe aufweist, wie sie allen Preisprognosen gemein ist. Wir hoffen diesbezüglich auf Ihr Verständnis.

Für Zahlscheinzahler:

Wir drucken und versenden aus ökologischen Überlegungen keine Zahlscheine. Zur Erleichterung des Zahlungsverkehrs legen wir Ihnen ein Formular für eine Einzugsermächtigung bei. Bei Bedarfsfall ersuchen wir dieses an uns zu retournieren. **Bei einem bestehenden Lastschriftenmandat ist ein nochmaliges ausfüllen nicht nötig.**

Für Rückfragen stehen wir Ihnen zu unseren Bürozeiten jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir hoffen Ihnen damit dienlich gewesen zu sein und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung