



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

Märzstraße 1, Immocenter  
1150 Wien

Herr  
Mag. Werner Pülz  
U. Weißgerberstr. 8/1 Top 8  
1030 Wien

Büros:  
3107 St. Pölten, Austinstraße 41  
3500 Krems, Drinkweldergasse 7  
4400 Steyr, Ferdinand-Porsche-Str. 7

Wien, im Dezember 2022

Bearbeiter: Frau Meyer DW 30  
BN-Nr.: 00310-01080-8

### 1030 Wien, Untere Weissgerberstraße 8 Jahresbericht 2022 & Vorausschau 2023

Sehr geehrter Herr Mag. Pülz!

Zum Ende des Jahres erhalten Sie wieder unseren Kurzbericht über das Verwaltungsjahr sowie die **Vorausschau 2023** für Ihre Liegenschaft.

Gemeinsam mit der tabellarischen Vorausschau übermitteln wir Ihnen:

1. Tätigkeitsbericht 2022
  - Maßnahmen des ablaufenden Jahres
  - besondere Ereignisse in Ihrer Liegenschaft
2. Vorausschau und Budget 2023
  - Betriebskostenvorschreibung für das nächste Jahr (im Jahresvergleich)
  - geplante Erhaltungs-/Verbesserungsmaßnahmen und Reparaturrücklagen-Entwicklung

#### Erste Erfahrungen mit der Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes

2022 hat bereits konkrete Auswirkungen der Gesetzesnovelle aufgezeigt. So wurden in mehreren Liegenschaften die Rücklagen auf das gesetzliche Mindestmaß herangeführt. Der Gesetzgeber hat die nächste Anpassung zudem für Jänner 2024 vorgesehen, da diese künftig über den Verbraucherpreisindex erfolgt. Die Entwicklung des VPI der letzten Monate lag regelmäßig über 10 %, es ist hier also wieder mit einer Anpassung zu rechnen. Die Ausnahmeregelungen zur Mindestrücklage sind vom Gesetzgeber leider ungenau definiert, sodass auch hier in den wenigsten Fällen Spielraum für eine Unterschreitung besteht.

Seit Inkrafttreten der Gesetzesnovelle gab es Mehrheitsbeschlüsse, die - nach Anteilen - gemäß der Neuregelung mit der Zustimmung von nur einem Drittel der Wohnungseigentümer erfolgten, so diese zwei Drittel der Rückmeldungen ausmachten. Aus dieser Erfahrung ist unser Ersuchen, dass Sie sich verstärkt aktiv in Eigentümerversammlungen und Beschlussfassungen einbringen, damit Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft auf tragfähigen Mehrheiten basieren.

Eine bedeutende Neuerung ist die "Folgemehrkosten"-Regelung der Novelle. Die Bestimmung besagt, dass Wohnungseigentümer höhere Kosten für Wartung oder Erhaltung von Änderungen, die sie unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile selbst vorgenommen haben, auch selbst zu tragen haben. Damit fallen künftig Erhaltung, Demontage und Wiederanbringung im Zuge von Gebäudesanierungen von z.B. selbst montierten Rollläden, SAT-Antennen, Markisen oder Wintergärten in die Kostenverantwortung des jeweiligen Eigentümers.

Zentrale gesellschaftliche Herausforderungen der nächsten Jahre bleibt die Energiewende. Hier laufen in mehreren Wohnhausanlage Projektstudien zum Thema "Raus aus Gas" - und natürlich auch aus Öl - um die alternative Wärmeversorgung auf fundierte Beine zu stellen. Eine zentrale Herausforderung sind dabei Wohnhäuser mit Einzelheizungen, in denen die Eigentümergeinschaft nicht für die Beheizung der Wohnungen zuständig ist. Hier wird das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG), das im November 2022 im Nationalrat vorgelegt wurde, Neuerungen bringen, die Hausverwaltungen vor neue Herausforderungen stellen werden.

Grundsätzlich sind daher Wärmepumpen, Energieholz-Heizungen, Fernwärme, Nahwärmenetze sowie die Unterstützung der Stromaufbringung durch Photovoltaik in aller Munde.

### MyWEVIG Portal – das Online-Service-Center der WEVIG

Beinahe 2.500 Kunden nutzen das neue MyWEVIG Portal, unser Online Service Center (OSC), das Ihnen auf Smartphone, Tablet oder PC den elektronischen Zugang und Austausch mit Ihrer Hausverwaltung erleichtert. Beinahe 2.000 Kunden sind dabei bereits für den elektronischen Postversand registriert.

Nachhaltigkeit und Schonung der Ressourcen sind uns wichtig. Wählen daher auch Sie bewusst zwischen postalischer oder elektronischer Zustellung unserer Aussendungen und tragen Sie so zur Reduktion des CO<sup>2</sup>-Verbrauches durch geringeren Papierverbrauch und Postverkehr bei.

Zudem sind Ihre persönlichen Unterlagen wie Vorschreibungen und Abrechnungen sowie die Haus-Unterlagen jederzeit für Sie abrufbar.

### Eigentümersammlungen nach den COVID19-Beschränkungen

2022 stand im Zeichen des Nachholens von Eigentümersammlungen. Dies erforderte hohen Einsatz unserer Mitarbeiter\*innen, gleichzeitig hat die Zahl der verfügbare Lokale und Räumlichkeiten für Versammlungen deutlich abgenommen. Gastronomie und auch andere Anbieter haben Reservierungsanfragen vermehrt abgelehnt. Ungeachtet dessen steht für uns die Wiederaufnahme des üblichen Versammlungsrhythmus unserer Kunden im Vordergrund.

Wir laden Sie auch diesmal ein, uns Ihre Anliegen für die nächste Versammlung mitzuteilen, am einfachsten über das MyWEVIG Portal oder per E-Mail an [office@wevig.at](mailto:office@wevig.at).

**Vor dem folgenden Bericht wünscht Ihnen das Team der WEVIG mit dieser Vorausschau ein frohes Fest, erholsame Tage, Gesundheit und einen guten Rutsch ins neue Jahr.**

## **1. Tätigkeitsbericht 2022**

### • Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

Im Jahr 2022 wurden nachstehende Arbeiten zur Werterhaltung bzw. Verbesserung Ihrer Liegenschaft durchgeführt:

- ✓ Tausch bzw. Reparatur Garagentor
- ✓ Kantenschutz an der Fassade bei der Garagenaus-, einfahrt im Innenhof

### • Wichtige Ereignisse und neue Bestimmungen

#### ✓ *Eigentümersammlung 2022*

Die letzte Eigentümersammlung hat am 28.03.2022 stattgefunden. Das Protokoll wurde an die Eigentümer übermittelt und die beschlossenen Maßnahmen eingeleitet.

## 2. Vorausschau 2023 und Budget

Unter Berücksichtigung der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen Ihrer Liegenschaft, sowie der bereits bekannter Wertanpassungen, sind auf dem Tabellenblatt **Vorausschau 2023**

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

für das nächste Kalenderjahr angeführt.

- Betriebskostenaufwendungen für 2023

Die WEVIG hat vor dem Hintergrund der allgemeinen Teuerungen alle Möglichkeiten geprüft, um die Kosten für Betrieb als auch - so die Gemeinschaft dafür zuständig ist - Heizen und Warmwasser der Liegenschaften im Rahmen zu halten. Dies ist eine stetig wachsende Herausforderung für uns.

Bitte tragen Sie auch dadurch bei, dass Sie Müll vermeiden bzw. richtig trennen und Lagerungen in den Gängen der Liegenschaft unterlassen, da die Kosten für Sperrmüllentsorgungen in den letzten Jahren signifikant angestiegen sind.

Die Akontozahlungen für die Betriebskostenaufwendungen für 2023 müssen wegen der Kostenentwicklung u. a. bei Müll, Wasser, Abwasser, Strom und Versicherung und bei den Liftkosten vor Allem für den Strom um rund 12 % bzw. 15 % angehoben werden.

Wie aus den Medien bekannt, sind die Gaspreise seit Ende 2021 um ein Vielfaches gestiegen. Der Arbeitspreis (Preis für Energie) der Firma Kelag ist an den Gaspreis gekoppelt und wird voraussichtlich um das ca. 3-fache höher liegen, als noch vor einem Jahr. Hinzu kommt auch noch die neue CO<sup>2</sup>-Steuer für Gas. Die ab 01.08.2022 durchgeführte Erhöhung Ihrer Akontozahlungen reicht leider nicht aus, um die für das Jahr 2023 kalkulierten Kosten abzudecken. Daher mussten die Akontobeträge für Heiz- und Warmwasserkosten um weitere 24,22% angehoben werden.

### Geplante Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen

In den kommenden Jahren sind keine **Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten** für Ihre Liegenschaft geplant.

- Informationen zu den Reparaturrücklagen

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mindestrücklage von 90 cent/m<sup>2</sup> Nutzfläche wird eine Anpassung im Laufe des nächsten Jahres erfolgen.

Für weitere Informationen zu Ihrer Liegenschaft und Fragen steht Ihnen Ihr Betreuungsteam, Frau Helga Meyer (Tel. 01/486 06 08-30 bzw. office@wevig.at) sowie Frau Christine Simon (DW. 31) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

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

  
Dipl.-Ing. Robert Zier  
Geschäftsführer

  
Helga Meyer  
Immobilienverwalterin

