



Vorausschau 2025 für die Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft: 1180 Wien, Hockegasse 49

Sehr geehrte Damen und Herren!

In Entsprechung der gesetzlichen Vorgaben, vor allem aber zu Ihrer geschätzten Information übermitteln wir hiermit die Vorausschau für das kommende Kalenderjahr.

Der gesetzliche Mindestbetrag zur verpflichtend zu bildenden Rücklage bleibt (nach der zuletzt wegen der hohen Inflation der letzten Jahre drastischen Steigerung um 17,8% ab 01.01.2024) im kommenden Jahr unverändert bei EUR 1,06 je m² Nutzfläche. Die nächste Erhöhung wird aller Voraussicht nach mit 01.01.2026 eintreten, da § 31 WEG eine Erhöhung jedes zweite Jahr vorgibt. Anpassungen der Rücklagenvorschriften ab 2025 nehmen wir demzufolge nur vor, falls der Erhaltungszustand Ihrer Liegenschaft (erhöhend rückgestauter Erhaltungsaufwand oder mindernd z.B. kürzliche Errichtung oder durchgreifende Sanierung) dies rechtfertigt. Für Ihre Liegenschaft haben wir so für das kommende Jahr folgende Rücklagenbeiträge ermittelt:

<u>Reparatur Rücklagen (gerundet)</u>	2024		2025	
	Vorschreibung	vorl. Stand 2024	Vorschreibung	Veränderung %
Allgemein	14.900	12.400	20.000	34,23%
Lift	3.000	5.200	3.000	-
Garage	1.600	-100	1.600	-
Wohnhausanlage	6.550	-300	6.500	-0,76%

Nach der Teuerung 2023 in Höhe von 7,8% hat sich die Inflation im Jahr 2024 mit erwartet rund 3% erfreulicherweise deutlich eingebremst: In der Budgetierung ist jedoch zu beachten, dass einzelne, aber gewichtige Betriebskostenpositionen im Jahresvergleich (auf Grund eines Nachzieheffekts) deutlich stärker als die vorgenannte Inflationserwartung steigen werden. Hervorzuheben sind hier die Gebühren für Müll und Wasser/Abwasser, welche von der Stadt Wien ab 01.01.2025 um jeweils 5,9% angehoben werden. Auch der (vielen Versicherungsverträgen zugrundeliegende) Baukostenindex wird trotz Rezession in der Bauwirtschaft stärker zulegen als die allgemeine Inflation und damit teilweise zu Mehrbelastungen führen. Positiv ist hingegen das zweite Jahr in Folge der Preistrend am Energiemarkt. Der Arbeitspreis sowohl für Strom als auch für Gas sinkt (nach einer deutlichen Verbilligung bereits zum Jahresanfang 2024) auch zum Jahresanfang 2025 neuerlich signifikant. Die Verbilligung z.B. des Arbeitspreises Strom um immerhin 27% auf nunmehr 10,86 ct/kWh (zumindest in unserem Rahmenvertrag mit ÖKOSTROM) wird allerdings durch die Erhöhung der Netzkosten ab 2025 (Strom: +23,1%, Gas: +16,6%) zu einem guten Teil wieder kompensiert. Dank laufender Optimierungen können wir (trotz erwarteter Preissteigerungen in den Einzelpositionen) die Anpassungen Ihrer Wohnbeiträge in aller Regel in vergleichsweise engen Grenzen halten:

<u>Betriebskosten (gerundet)</u>	Vorschreibung		Veränderung	
	2024	2025	absolut	%
Allgemein	49.300	65.000	15.700	31,85%
Lift	11.800	11.800	-	-
Garage	7.200	6.200	-1.000	-13,89%
Wohnhausanlage	26.650	2.000	-24.650	-92,50%
Summe	94.950	85.000		

Mit besten Empfehlungen
Claudius Grassl, MSc und Maximilian Bridge, LLB