

An die
Mieter der Wohnhausanlage
Erzherzog Rainer-Gasse 5-7
3400 Klosterneuburg

Bearbeiter
GF/Buchhaltung

TelDW

FaxDW
5298

E-Mail
office@schoenerezukunft.at

Datum
23.12.2022

Ihre Fragen zur Mieterhöhung 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Teuerung spüren wir alle. Lebensmittel, Energie, Sprit, Materialpreise, Lieferengpässe – seit Monaten ein Thema. Mit den Erhöhungen der Leitzinsen im Juli, September und zuletzt im Oktober 2022 hat sich auch die Europäische Zentralbank (EZB) entschieden, die Nullzinsphase zu beenden. Zuvor waren die Zinsen jahrelang unverändert auf einem niedrigen Niveau geblieben. Der Zinssatz hat sich in drei Monaten also mehr als verdreifacht. Unterjährig werden von unserer Gesellschaft die Darlehenszinsen nicht angepasst, sowohl Zinsanpassung als auch die Anpassung der Betriebskosten erfolgt einmal jährlich zum 01.01. jeden Jahres.

Mit der finanzierenden Bank wurde eine Kondition 6-Monats-EURIBOR zuzüglich eines Aufschlages vereinbart. Die Entwicklung des 6-Monats-EURIBORS liegt – wie im ersten Absatz erwähnt – nicht in unserem Einflussbereich. Die Erhöhung des 6-Monats-EURIBORS wirkt sich ab dem 01.01.2023 aus. Die ursprüngliche Zinsvereinbarung (6-Monats-EURIBOR + SMR Emittenten gesamt)/2 zuzüglich Aufschlag von 0,37% ist mit 30.04.2022 ausgelaufen. Im ersten Halbjahr dieses Jahres wurde neuerlich mit dem finanzierenden Bankinstitut eine Zinsvereinbarung mit der Kondition 6-Monats-EURIBOR zuzüglich Aufschlag von 0,96% gültig bis 30.04.2032 abgeschlossen.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Mieten bei sinkenden Zinsen (EURIBOR) auch wieder fallen können. Vergleicht man die Miete gesamt brutto 2016 (Erstbezug Mai 2015) mit der Miete 2022 ist zu erkennen, dass diese 2022 um gesamt brutto rund 4% unter jener von 2016 liegt. Es gab somit auch schon bisher Schwankungen aufgrund der Zinsentwicklung.

Bis zur Vorschreibung 2020 wurden beide Bankdarlehen ohne Annuitätenzuschuss (AZ) gemeinsam mit der Bezeichnung Bankdarlehen ohne AZ/I vorgeschrieben. Im Zuge der Endabrechnung und aus systemtechnischen Gründen erfolgte ab der Vorschreibung 01.01.2021 eine Aufteilung dieser Darlehen in Bankdarlehen ohne AZ/I und Bankdarlehen ohne AZ/2.

www.schoenerezukunft.at



Ihre Frage in Bezug auf die Auswirkung der EZB Leitzinsen halten wir fest, dass die Erhöhung von 0,5% in die Annuitätenabrechnung für das Jahr 2023 einfließt – vorausgesetzt, dass es keine Leitzinssenkungen geben wird.

Wie Sie aus den mit Ihnen abgeschlossenen Mietverträgen entnehmen können, verrechnen wir eine Miete nach dem Kostendeckungsprinzip gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) in Verbindung mit der Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) und den anzuwendenden Wohnbauförderungsvorschriften (NÖ WFG). Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen, der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen ist und im Fall einer zwischenzeitlichen Erhöhung von Betriebskosten oder den öffentlichen Abgaben um höchstens 10 vH überschritten werden darf.

Während des aufrechten Mietverhältnisses kann es zu Veränderungen des laufenden Entgelts (sowohl nach oben als auch nach unten) kommen. Diese Änderungen können sich **beispielsweise** ergeben aus: Änderung der Finanzierung, Änderungen der Zinssätze und/oder Laufzeiten, Änderungen beim Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, Änderungen bei den Betriebs- oder Verwaltungskosten, Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuer, Änderung von Gesetzen oder Verordnungen, Änderungen aufgrund der Wohnbauförderung.

Die Herstellungskosten der Reihenhausanlage wurden Ihnen mit der Endabrechnung im Dezember 2020 übermittelt. Diejenigen Mieter, die nach dem Dezember 2020 neu eingezogen sind, ersehen die abgerechneten Herstellkosten und deren Finanzierung aus ihren Mietverträgen Punkt I. 2). Die endabgerechneten Herstellkosten betragen für diese Wohnhausanlage insgesamt EUR 2.754.794,15 und gliedern sich in Grundkosten im Betrag von EUR 481.013,78 und Baukosten im Betrag von EUR 2.273.780,37 auf.

Die im Zuge der Endabrechnung ausbezahlten Guthaben aus Annuitäten ergaben sich aus der Differenz der Vorschreibung an die Mieter zur Zahlung an die Bank (Kosten).

Das Wohnbauförderungsdarlehen und der Annuitätenzuschuss sind mit 1 % jährlich verzinst. Das Wohnbauförderungsdarlehen und der Annuitätenzuschuss haben einen Rückzahlungszeitraum von ca. 34 Jahren. Die Annuitäten des Wohnbauförderungsdarlehens und des rückzahlbaren Zuschusses betragen in den ersten vier Jahren 4 % des Darlehensbetrages, steigen dann in vier Jahressprüngen um jeweils 1 % an und betragen vom 21. bis 24. Jahr 9,5 %, im 25. Jahr 11 % und werden im 26. Jahr 20 % ausmachen. Ab dem 27. Jahr wird dieser zurückzuzahlende Betrag jährlich um 1,5 % erhöht (Wertanpassung).

Das Hypothekendarlehen mit AZ weist derzeit eine Laufzeit von 25 Jahren auf, die Hypothekendarlehen ohne AZ haben eine Laufzeit von derzeit insgesamt 35 Jahren.

Wir geben zu beachten, dass in der Miete nach vollständiger Rückzahlung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln stattdessen eine Grundmiete in Höhe von derzeit EUR 1,95 pro m²-Wohnnutzfläche (indexiert) vorgeschrieben werden wird.

Sie haben nach den derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen (§ 15c WGG) den rechtlichen Anspruch, die angemietete Wohnungseinheit nachträglich in Wohnungseigentum zu erwerben. Nach Ablauf der 10jährigen Mietdauer seit dem Erstbezug des Gebäudes berechnen wir innerhalb von 6 Monaten die Kaufpreise und die damit zusammenhängende Finanzierung für alle Mieter. Bei Ihrer Wohnhausanlage war der Erstbezug der 01.05.2015. Wir bieten Ihnen an, Ihre angemietete Wohneinheit per 01.01.2024 in Eigentum zu erwerben. Allerdings schicken wir voraus, dass der Vorsteuerberichtigungszeitraum 10 Jahre beträgt. Wenn wir Ihnen nun freiwillig vor Ablauf der gesetzlichen 10 Jahre die Wohneinheit in Eigentum zu erwerben anbieten, müssen wir Ihnen den aliquoten Anteil der Vorsteuer in Rechnung stellen. Wir werden Ihnen Ende April nächsten Jahres ein Kaufanbot zukommen lassen. Das Kaufanbot

enthält umfassende Informationen zum Kauf und zur Eigentumsbegründung. Nach Erhalt des Kaufanbotes haben Sie für Ihre Entscheidung 6 Monate Zeit, das Angebot anzunehmen oder es abzulehnen. Sie können die Wohnung kaufen oder weiterhin Mieter bleiben. Fragen werden wir Ihnen gerne beantworten, nachdem Sie das Kaufangebot erhalten haben.

Im Zuge der generellen Preiserhöhungen verstehen wir den Unmut unserer Kunden. In Härtefällen ersuchen wir Sie, sich direkt an uns zu wenden.



Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft

Schönere Zukunft

Gesellschaft m.b.H.