**Mieter der Wohnhausanlage**

**Erzherzog Rainer-Gasse 5-7**

**3400 Klosterneuburg**

An die

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft

Schönere Zukunft Gesellschaft mbH

Hietzinger Hauptstraße119

1130 Wien

**Betrifft: Schreiben vom 23. Dezember 2022 – Mietenerhöhung 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen dankend den Erhalt Ihres Schreibens vom 23. Dezember 2022. Wir nehmen die von Ihnen angeführten allgemeinen Informationen über

* die Entwicklung der Finanzierungskosten
* die aushaftenden Kredite
* ein freiwilliges Kaufanbot der angemieteten Wohneinheiten per 1. Jänner 2024
* etc

gerne zur Kenntnis.

Mit Schreiben vom 5. Dezember 2022 haben Sie uns über die Mietenvorschreibungen ab 1. Jänner 2023 informiert. Die in den Vorschreibungen angeführte Mietenerhöhung bedeutet für uns eine wesentliche finanzielle monatliche Mehrbelastung. Uns war selbstverständlich bewusst, dass auf Grund der gestiegenen Finanzierungskosten und der hohen Inflationsrate mit einer Mietenerhöhung zu rechnen war, allerdings nicht in dem uns mitgeteilten Ausmaß.

Im Sinne einer verantwortungsvollen Kontrolle der finanziellen Belastung unserer jeweiligen Haushaltsbudgets ersuchen wir um Übermittlung der nachstehenden Informationen und Kalkulationsgrundlagen:

1. **Mieterhöhungen iZm den Finanzierungskosten**
2. Mitteilung der nachstehenden Daten, um die Erhöhung der Finanzierungskosten auch betragsmäßig nachvollziehen zu können:
   1. Bankdarlehen ohne AZ/1 und AZ/2
      * für die Erhöhung maßgebendes aushaftendes Kapital der Bankdarlehen ohne AZ/1 und AZ/2
      * Kalkulation des maßgebenden Zinssatzes
      * Aufteilung der Annuität in Kapitaltilgung und Zinskosten
      * Maßgebender Stichtag der Kalkulation
   2. WBF mit AZ/RZ 1
      * Gleiche Informationen wie unter Punkt a)
3. **Zinsaufschlag von 0,96 %**

Aus Ihrem Schreiben vom 23. Dezember 2022 geht hervor, dass die ursprüngliche Zinsvereinbarung hinsichtlich des Kredits ohne AZ/1 und AZ/2 (?) mit 30. April 2022 ausgelaufen ist. Daraufhin wurde im ersten Halbjahr 2022 mit dem finanzierenden Bankinstitut eine Zinsvereinbarung mit der Kondition „6-Monat-EURIBOR zuzüglich eines Aufschlages von 0,96%“, gültig bis 30. April 2032, abgeschlossen.

Aus den uns vorliegenden Kalkulationsunterlagen, die den Mietern vor Unterzeichnung des Mietvertrages übermittelt wurden, war schriftlich ein variabler Zinssatz mit Bindung an den Durchschnitt des „6-Monats-EURIBOR+SMR Emittenten gesamt“ zuzüglich eines Zinsaufschlags von 0,37% vereinbart. Auch im unterfertigten Mietvertrag war nicht ersichtlich, dass die zu Beginn des Vertragsverhältnisses fixierten Kreditbedingungen (siehe oben) sich ändern könnten.

Den Mietern war selbstverständlich bewusst, dass auf Grund des variablen Zinssatzes und der angeführten Zinsbindung zukünftig sowohl Zinssatzsteigerungen als auch Verminde-rungen eintreten könnten.

Dagegen hatten die Mieter keine Kenntnis hinsichtlich des nun eingetretenen Umstands, dass durch das Auslaufen der ursprünglichen Zinsvereinbarung eine Erhöhung des Zinsaufschlages von 0,37% auf 0,96% (Erhöhung um rd 160%) eingetreten ist. Weder in den übermittelten Kalkulationsunterlagen noch im unterfertigten Mietvertrag ist die oa Erhöhung des Zinsaufschlages offen dokumentiert. Allerdings findet sich im Mietvertrag der Hinweis, dass die Mieter in die vom Vermieter mit den Darlehensgebern abge-schlossenen Darlehens- und Kreditverträge Einsicht nehmen können.

Wir ersuchen daher um Übermittlung der betreffenden Kreditverträge um festzustellen, ob die von Ihnen nunmehr angeführten Kreditvereinbarungen, wie das Auslaufen der Zins-vereinbarung und die Erhöhung des Zinsaufschlages, im ursprünglichen Darlehens- bzw Kreditvertrag enthalten sind. Waren diese Änderungsmöglichkeiten in den Kreditver-trägen vereinbart, dann nehmen wir dies nunmehr zur Kenntnis. Wir finden es jedoch befremdlich, dass dies den Mietern, die wahrlich keine Finanzexperten sind, nicht bei Vertragsbeginn sowohl in den Kalkulationsunterlagen als auch im Mietvertrag offen kom-muniziert wurde.

Sind dagegen die oa angeführten Vereinbarungen (Auslaufen der ursprünglichen Zinsver-einbarung und Erhöhung des Zinsaufschlages) in den betreffenden Darlehens- und Kreditverträge **nicht** enthalten gewesen, so ist es für uns nicht nachvollziehbar, dieses zusätzliche Finanzierungsrisiko zu tragen. Wir ersuchen Sie daher in diesem Fall bei der Kalkulation des Zinssatzes weiterhin den ursprüngliche Aufschlag iHv 0,37% zu be-rücksichtigen. Bei Kenntnis dieses zusätzlichen Risikos hätten die Mieter unter Umständen eine andere Entscheidung hinsichtlich der Vertragsunterzeichnung getroffen.

1. **Aufteilung des Darlehens ohne AZ/1 und AZ/2**

Bis zum 31. Dezember 2020 wurde für die Mietenvorschreibungen das **Darlehen ohne AZ/1** herangezogen. Ab der Vorschreibung für das Jahr 2021 wurde dieses Darlehen jedoch aufgeteilt in **Darlehen ohne AZ/1 und AZ/2**. Wir ersuchen um nachträgliche Bekanntgabe des aushaftenden Darlehens AZ/1 zum 31. Dezember 2020 und dessen betragsmäßige Aufteilung zum 1. Jänner 2021 in AZ/1 und AZ/2, sowie jeweils zum 31. Dezember für die Jahre 2021 und 2022.

1. **Zusammenfassung**

Am 16. Dezember 2020 hat der Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungs-gesellschaft Schönere Zukunft GesmbH die Anerkennung des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (kurz: GBV-CGK) beschlossen.

Der GBV-CGK soll zu mehr Transparenz beitragen und das Vertrauen der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung der gemeinnützigen Bauvereinigungen fördern.

Auf Basis dieses Regelwerkes, zu dessen Einhaltung Sie sich verpflichtet haben, erwarten wir eine offene Kommunikation mit Ihnen über die oa Fragen (Punkte 1. bis 3.). Wir hoffen, dass entsprechend dem GBV-CGK jene Transparenz erreicht werden kann, die das Ver-trauen der Mieter in Ihre Gesellschaft stärkt.

Mit freundlichen Grüßen

Mieter der Wohnhausanlage

Erzherzog Rainer-Gasse 5-7

3400 Klosterneuburg