

Präsentation der Lösung zur Senkung der Mieten in der Berggasse Kapfenberg

Präsentation durch: GF ZUWO sowie MitarbeiterInnen

Teilnehmer: Mieter der Berggasse

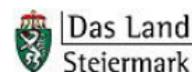
Ort: Seminarraum im Gesundheitszentrum

Lösung (akkordiert mit der Revision): die ZUWO gewährt einen rückzahlbaren, verzinslichen Zuschuss iHv max. 0,6 € netto / 0,66 € brutto je m²

Geplant: Intensive Gespräche mit dem Land zur Änderung der Rückzahlung der Annuitätenzuschüsse

Rückzahlungen der Annuitätenzuschüsse ans Land Steiermark

DLV - Online
e-Government



DLV - Tilgungsplan



Kundendaten: **440100138000**

Wichtiger Hinweis: Die Rückzahlungsraten im Tilgungsplan enthalten keine Spesen (EUR 5,45 pro Rückzahlungsrate kommen bei der Vorschreibung dazu).

| Valuta | AZ | Kapitalisiert | Rückzahlung | Tilgung | Kapitalzinsen | Darlehensrest |
|------------|------|---------------|-------------|------------|---------------|---------------|
| 31.01.2019 | 0,00 | 0,00 | 80070,94 | 65869,18 | 14201,76 | 3721267,20 |
| 31.07.2019 | 0,00 | 0,00 | 81672,36 | 67717,61 | 13954,75 | 3653549,59 |
| 31.01.2020 | 0,00 | 0,00 | 81672,36 | 67971,55 | 13700,81 | 3585578,04 |
| 31.07.2020 | 0,00 | 0,00 | 83305,81 | 69859,89 | 13445,92 | 3515718,15 |
| 31.01.2021 | 0,00 | 0,00 | 83305,81 | 70121,87 | 13183,94 | 3445596,28 |
| 31.07.2021 | 0,00 | 0,00 | 84971,93 | 72050,94 | 12920,99 | 3373545,34 |
| 31.01.2022 | 0,00 | 0,00 | 84971,93 | 72321,14 | 12650,79 | 3301224,20 |
| 31.07.2022 | 0,00 | 0,00 | 86671,37 | 74291,78 | 12379,59 | 3226932,42 |
| 31.01.2023 | 0,00 | 0,00 | 86671,37 | 74570,37 | 12101,00 | 3152362,05 |
| 31.07.2023 | 0,00 | 0,00 | 88404,80 | 76583,44 | 11821,36 | 3075778,61 |
| 31.01.2024 | 0,00 | 0,00 | 88404,80 | 76870,63 | 11534,17 | 2998907,98 |
| 31.07.2024 | 0,00 | 0,00 | 90172,90 | 78927,00 | 11245,90 | 2919980,98 |
| 31.01.2025 | 0,00 | 0,00 | 90172,90 | 79222,97 | 10949,93 | 2840758,01 |
| 31.07.2025 | 0,00 | 0,00 | 91976,36 | 81323,52 | 10652,84 | 2759434,49 |
| 31.01.2026 | 0,00 | 0,00 | 91976,36 | 81628,48 | 10347,88 | 2677806,01 |
| 31.07.2026 | 0,00 | 0,00 | 93815,89 | 83774,12 | 10041,77 | 2594031,89 |
| 31.01.2027 | 0,00 | 0,00 | 93815,89 | 84088,27 | 9727,62 | 2509943,62 |
| 31.07.2027 | 0,00 | 0,00 | 95692,21 | 86279,92 | 9412,29 | 2423663,70 |
| 31.01.2028 | 0,00 | 0,00 | 95692,21 | 86603,47 | 9088,74 | 2337060,23 |
| 31.07.2028 | 0,00 | 0,00 | 97606,05 | 88842,07 | 8763,98 | 2248218,16 |
| 31.01.2029 | 0,00 | 0,00 | 97606,05 | 89175,23 | 8430,82 | 2159042,93 |
| ... | | | | | | |
| 31.01.2038 | 0,00 | 0,00 | 116648,27 | 115069,17 | 1579,10 | 306025,44 |
| 31.07.2038 | 0,00 | 0,00 | 118981,24 | 117833,65 | 1147,59 | 188191,79 |
| 31.01.2039 | 0,00 | 0,00 | 118981,24 | 118275,52 | 705,72 | 69916,27 |
| 31.07.2039 | 0,00 | 0,00 | 70178,46 | 69916,27 | 262,19 | 0,00 |
| | | 0,00 | 0,00 | 4119097,22 | 3787136,38 | 331960,84 |

Diese Beträge sind auf 2.711,82 m² aufzuteilen

Berechnung 2019 (01.01.2019 bis 31.12.2019):

31.01.2019: 80.070,94 € / 6 = 13.345,16 €
 31.07.2019: 81.672,36 €
 31.01.2020: 81.672,36 € / 6 x 5 = 68.060,30 €
 => **Summe: 163.077,82 €** im Jahr 2019

Ergibt pro m² 163.077,82 € / 2.711,82 m² / 12 Monate = **5,01 €** / m² netto
 bzw. ca. 5,51 € brutto € / m² (inkl. USt)

Eine Beispiels-Wohnung ab 01.01.2018*1

| | bis bis 31.12.2017 | bis 31.12.2017 pro m2 | ab 01.01.2018 | ab 01.01.2018 pro m2 | ab 01.02.2018 | ab 01.02.2018 pro m2 | ab 01.04.2018 | ab 01.04.2018 pro m2 | ab 01.01.2019 | ab 01.01.2019 pro m2 | ab 01.01.2020 | ab 01.01.2020 pro m2 |
|--|-----------------------|-----------------------------|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|
| Annuität / RZ Land | € 206,45 | € 3,88 | € 206,45 | € 3,88 | € 261,85 | € 4,92 | € 261,85 | € 4,92 | € 266,65 | € 5,01 | € 271,99 | € 5,11 |
| AZ | -€ 129,09 | -€ 2,43 | -€ 129,09 | -€ 2,43 | | | | | | | | |
| EM-Zinsen bis 31.12.17 | € 133,92 | € 2,52 | | | | | | | | | | |
| ZUSCHUSS ZUWO | € 0,00 | | € 0,00 | | -€ 31,93 | | -€ 31,93 | | -€ 31,93 | | -€ 31,93 | |
| EVB neu | € 26,61 | | € 26,61 | | € 31,93 | | € 31,93 | | € 37,25 | | € 42,57 | |
| BK | € 95,47 | | € 95,47 | | € 95,47 | | € 95,47 | | € 95,47 | | € 95,47 | |
| HK | € 58,33 | | € 58,33 | | € 58,33 | | € 58,33 | | € 58,33 | | € 58,33 | |
| Verw | € 17,06 | | € 17,06 | | € 17,06 | | € 17,42 | | € 17,42 | | € 17,42 | |
| Netto | € 408,75 | | € 274,83 | | € 432,71 | | € 433,07 | | € 443,19 | | € 453,85 | |
| USt | € 46,71 | | € 33,32 | | € 49,10 | | € 49,14 | | € 50,15 | | € 51,22 | |
| Brutto | € 455,46 | | € 308,15 | | € 481,82 | | € 482,21 | | € 493,35 | | € 505,07 | |
| zum Vergleich: Delta zum Stand vor dem Zuschuss (brt) | | | € 15,59 | | -€ 19,53 | | -€ 35,12 | | -€ 35,12 | | -€ 35,12 | |
| pro m2 brutto | € 8,56 | | € 5,79 | | € 9,05 | | € 9,06 | | € 9,27 | | € 9,49 | |
| Steigerung pro m2 brt zum 31.12.2017 | | | | -€ 2,77 | | € 0,50 | | € 0,50 | | € 0,71 | | € 0,93 |

(*unter der Annahme, dass es keine Änderung bei der Rückzahlung zum Land Steiermark gibt; BK, HK, Verwaltung ist jährlich zu valorisieren => oben der Einfachheit halber und wegen Unwesentlichkeit nicht dargestellt)

Miete ab 01.08.2039¹

Regelung nach § 13 (6) WGG bzw. inhaltlich dementsprechend. Annahme, dass alle Sanierungen etc. ohne Auswirkung auf die Miete sind. Annahme, dass alle anderen rechtlichen Rahmenbedingungen (Umsatzsteuer etc.) gleich bleiben. Die Werte sind per **01.04.2018** und werden im Jahr 2039 höher sein.

1,8 € netto (für § 13 (6) WGG) + 2,06 € netto EVB = 3,86 € netto bzw. 4,25 € brutto je m2

d.h. in der Demo-Wohnung sinkt bei gleichbleibenden Betriebs- und Heizkosten die Miete auf **420,10 € brutto monatlich plus Rückzahlung des Zuschusses**

¹ Unverbindlich. Druckfehler & Änderungen (insb. beim EVB) möglich. Stand 03.10.2018.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

(EVB; Angabe von Nettowerten)

| Jahr nach Bezug | Euro/m ² und Monat | | |
|-----------------|-------------------------------|--|--|
| | EVB "alt" 6/2016 | EVB gem. WGG- Nov. 2015; 7/2016 - 3/2018 | EVB gem. WGG- Nov. 2015; ab 1.4.2018 |
| 1 | 0,43 | 0,50 | 0,51 |
| 2 | 0,43 | 0,50 | 0,51 |
| 3 | 0,43 | 0,50 | 0,51 |
| 4 | 0,43 | 0,50 | 0,51 |
| 5 | 0,43 | 0,50 | 0,51 |
| 6 | 0,43 | 0,56 | 0,58 |
| 7 | 0,43 | 0,62 | 0,64 |
| 8 | 0,43 | 0,68 | 0,70 |
| 9 | 0,43 | 0,74 | 0,76 |
| 10 | 0,43 | 0,80 | 0,82 |
| 11 | 1,14 | 0,86 | 0,89 |
| 12 | 1,14 | 0,92 | 0,95 |
| 13 | 1,14 | 0,98 | 1,01 |
| 14 | 1,14 | 1,04 | 1,07 |
| 15 | 1,14 | 1,10 | 1,13 |
| 16 | 1,14 | 1,16 | 1,19 |
| 17 | 1,14 | 1,22 | 1,26 |
| 18 | 1,14 | 1,28 | 1,32 |
| 19 | 1,14 | 1,34 | 1,38 |
| 20 | 1,14 | 1,40 | 1,44 |
| 21 | 1,71 | 1,46 | 1,50 |
| 22 | 1,71 | 1,52 | 1,57 |
| 23 | 1,71 | 1,58 | 1,63 |
| 24 | 1,71 | 1,64 | 1,69 |
| 25 | 1,71 | 1,70 | 1,75 |
| 26 | 1,71 | 1,76 | 1,81 |
| 27 | 1,71 | 1,82 | 1,87 |
| 28 | 1,71 | 1,88 | 1,94 |
| 29 | 1,71 | 1,94 | 2,00 |
| 30 | 1,71 | 2,00 | 2,06 |
| 31 | 1,71 | 2,00 | 2,06 |
| 32ff | 1,71 | 2,00 | 2,06 |