

## Präsentation der Lösung zur Senkung der Mieten in der Berggasse Kapfenberg

**Präsentation durch:** GF ZUWO sowie MitarbeiterInnen

**Teilnehmer:** Mieter der Berggasse

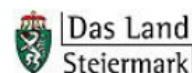
**Ort:** Seminarraum im Gesundheitszentrum

**Lösung (akkordiert mit der Revision):** die ZUWO gewährt einen rückzahlbaren, verzinslichen Zuschuss iHv max. 0,6 € netto / 0,66 € brutto je m<sup>2</sup>

**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 Rückzahlungsraten 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 163.077,82 € / 2.711,82 m<sup>2</sup> / 12 Monate = **5,01 €** / m<sup>2</sup> netto

bzw. ca. 5,51 € brutto € / m<sup>2</sup> (inkl. USt)

## Eine Beispiels-Wohnung ab 01.01.2018\*<sup>1</sup>

	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										
<b>ZUSCHUSS ZUWO</b>	€ 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	
<b>Netto</b>	<b>€ 408,75</b>		<b>€ 274,83</b>		<b>€ 432,71</b>		<b>€ 433,07</b>		<b>€ 443,19</b>		<b>€ 453,85</b>	
USt	€ 46,71		€ 33,32		€ 49,10		€ 49,14		€ 50,15		€ 51,22	
<b>Brutto</b>	<b>€ 455,46</b>		<b>€ 308,15</b>		<b>€ 481,82</b>		<b>€ 482,21</b>		<b>€ 493,35</b>		<b>€ 505,07</b>	
<b>zum Vergleich: Delta zum Stand vor dem Zuschuss (brt)</b>			<b>€ 15,59</b>		<b>-€ 19,53</b>		<b>-€ 35,12</b>		<b>-€ 35,12</b>		<b>-€ 35,12</b>	
<b>pro m2 brutto</b>	€ 8,56		€ 5,79		€ 9,05		€ 9,06		€ 9,27		€ 9,49	
<b>Steigerung pro m2 brt zum 31.12.2017</b>				-€ 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 01.08.2039<sup>1</sup>

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**

<sup>1</sup> Unverbindlich. Druckfehler & Änderungen (insb. beim EVB) möglich. Stand 03.10.2018.

## Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

(EVB; Angabe von Nettowerten)

Jahr nach Bezug	Euro/m <sup>2</sup> 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