

Die Vorschreibung Ihrer monatlichen Miete

Unsere Vorschreibungen gelten in der Regel für ein Jahr und werden jeweils Mitte Dezember für das nächste Jahr an Sie weitergegeben.

Da wir eine gemeinnützige Genossenschaft sind, erfolgt die Mietberechnung nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und der entsprechenden Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO).

Die Vorschreibungskomponenten setzen sich wie folgt zusammen:

4) Annuitätendienst (Darlehensrückzahlungen Landes- und Hypothekendarlehen abzüglich eines eventuellen Zuschusses)

Die für die Finanzierung Ihrer Wohnung anteilmäßig aufgenommenen Darlehen werden mit dem Rückzahlungsbetrag (Tilgung und Zinsen) abzüglich eines eventuellen Zuschusses kalkuliert. Viele Darlehen haben einen variablen Zinssatz, der entweder an den 6-Monats Euribor oder an die Bundesanleihe gebunden ist. Die neueren Landesdarlehen haben in der Regel alle 4 oder 5 Jahre Ratensprünge, bzw. die jüngsten Landesdarlehen sehen eine jährliche Erhöhung der Annuität vor. Ändern sich die Konditionen für ein Darlehen, so ändert sich auch die Vorschreibung für Ihre Wohnung (Ratensprung, Zinssatzänderung etc.)

5) Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach WGG § 14d (Instandhaltung)

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag wird für laufende und künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten eingehoben. Seit 1.4.2018 beträgt die „Grundstufe“ € 0,51 pro m² und Monat für die ersten 5 Jahre und erhöht sich je nach Alter der Wohnhausanlage auf bis zu € 2,06 pro m² und Monat.

6) Betriebskosten

Der in Ihrer Vorschreibung kalkulierte Betrag für die Betriebskosten ist eine Einhebung für alle Kosten die in den Allgemeinbereichen Ihrer Wohnhausanlage anfallen bzw. öffentliche Abgaben. Es werden mit den Akontozahlungen z.B. der Allgemiestrom in den Stiegenhäusern

und Kellern, Wasser, Kanal, Müll, Rauchfangkehrergebühren, Versicherungsprämie, Grundsteuer, Gartenarbeiten, Hausbetreuer, Liftkosten, Reinigungskosten der Stiegenhäuser, Winterdienste etc. bezahlt. Die Betriebskosten sind im § 14 WGG bzw. im § 21 ff MRG nachzulesen.

1) Verwaltungskosten

Zur Deckung unserer Kosten wird eine Verwaltungskostenpauschale gemäß § 6 ERVO eingehoben. Diese Pauschale beträgt ab 1.4.2018 € 229,29 pro Einheit und Jahr.

2) Rücklagenkomponente

Die Rücklagenkomponente beträgt 2% des Annuitätendienstes und des vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages. Die Rücklagenkomponente soll den gemeinnützigen Genossenschaften zur Deckung eventueller Leerstellungskosten dienen.

3) Ust Verwohung

Wurde von Ihnen zur Finanzierung der Wohnung ein Grund- und Baukostenbeitrag eingehoben (keine Kaution), so wird dieser mit 1% des Nominalbetrages jährlich abgeschrieben. Diese Abschreibung wird in Ihrer Vorschreibung versteuert. Die gesamte Vorschreibung Ihrer Mietwohnung wird mit 10% Umsatzsteuer versteuert. Sollten in Ihrer Vorschreibung Akontozahlungen für Heizkosten enthalten sein, so werden diese mit 20% Umsatzsteuer versteuert. Tiefgaragenstellplätze, Abstellplätze und Lokale unterliegen ebenfalls dem Normalsteuersatz mit 20%.