

Information zur freiwilligen Vereinbarung

In Sachen Baurechtsnachfolge sind die Verhandlungen abgeschlossen. Es wurden im Wesentlichen die bereits in den Infoveranstaltungen von Ende Feber/Anfang März d.J. vorgetragenen Informationen bestätigt.

Durch die Gewährung einer Reduktion für sogenannte „Altm Mieter“ hat uns die Stadt Wien eine Möglichkeit zur Fortführung der Baurechte und damit dem Verbleib unserer Altanlagen in unserer Genossenschaft geboten. Sie hat damit auch bewiesen, dass ihr das Bekenntnis zur Tradition der Siedlerbewegung mehr ist als ein Lippenbekenntnis.

(Die genaue Definition des Begriffs Altm Mieter finden Sie in der Basisinformation Baurechtszins unter „Wie sehen diese Bedingungen aus?“)

Das Angebot der Stadt Wien lautet:

Der neue Baurechtszins beträgt ab 1.1.2013 € 8,38 pro m² Grundstücksfläche und Jahr - das sind umgerechnet € 3,03 pro m² Wohnnutzfläche - und Monat (inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer). Dieser Wert wird für alle neuen Mieter bzw. jene, die nicht unter den Begriff des Altmieeters fallen, eingehoben.

Für Altm Mieter wird ein geringerer Baurechtszins eingehoben, er beträgt mit € 2,80 pro m² Grundstücksfläche und Jahr rund ein Drittel des ursprünglichen Wertes. Umgerechnet auf die Wohnnutzfläche beträgt der Wert € 1,01 pro m² und Monat (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer).

Auf Ihr Nutzungsobjekt bezogen hat diese Regelung folgende Auswirkungen:
Die Nutzfläche des Hauses 1120 Wien, beträgt 87,85 m². Das Nutzungsentgelt beträgt derzeit € 212,51. Nach der Erhöhung beträgt der Baurechtszins ab 1.1.2013 ca. € 88,73, Ihr **Nutzungsentgelt** wird sich dadurch, nur aus dem Titel Baurechtszins, auf ca. **€ 299,82** erhöhen. Andere Erhöhungen sind darin nicht berücksichtigt.

Die Laufzeit neuer Baurechtsverträge beträgt 60 Jahre.

Der neue Baurechtszins ist, wie auch der derzeit gültige, nach dem Verbraucherpreisindex wertgesichert.

Aus den bereits erwähnten Gründen ersucht der Vorstand um den Abschluss der beiliegenden Zusatzvereinbarung zum Nutzungsverhältnis, mit der Sie einerseits dokumentieren, dass Sie den Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages für Ihre Anlage wünschen, und dass Sie sich andererseits verpflichten, den daraus resultierenden höheren Baurechtszins zu bezahlen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Sie nicht verpflichtet sind, eine solche Zusatzvereinbarung zum Nutzungsverhältnis abzuschließen, möchten jedoch festhalten, dass der Vorstand der Genossenschaft nur für jene Anlagen eine Nachfolgeregelung zu den auslaufenden Baurechten treffen wird, bei denen annähernd 100 % der Nutzungsberechtigten eine solche Verpflichtungserklärung abgeben.

Wenn die Baurechte ohne Nachfolgeregelung auslaufen fallen die Siedlungshäuser in das Eigentum der Stadt Wien. Sie sind dann ab 1.1.2013 Mieterin/Mieter der Stadt Wien. Um Ihr Nutzungsrecht brauchen Sie in diesem Fall nicht zu fürchten, es bleibt unangetastet. Die Stadt Wien muss aber in diesem Fall einen neuen Verwalter bestellen. Sie kann die Siedlungen selbst verwalten, jemand Anderen oder auch die Genossenschaft damit beauftragen. Sollte die :ah! nicht mehr mit der Verwaltung beauftragt sein, würde damit Ihre Mitgliedschaft in der Genossenschaft verloren gehen.

Als Mieterin/Mieter der Stadt Wien hätten Sie keinen Baurechtszins zu bezahlen. Während jedoch die Genossenschaft im Sinne ihrer Mitglieder bestrebt ist die Entgelte so niedrig wie möglich zu halten, könnte ein anderer Eigentümer der Siedlungen alle gesetzlichen Möglichkeiten, die das auch dann noch für die Verwaltung der Siedlungen weiter maßgebliche Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz bietet, ausschöpfen. Das könnte z.B. die Anhebung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages bis zum Maximum sein, oder auch die Einhebung eines höheren Entgeltes im Zuge der Neuvermietung. Der durch den Wegfall des Baurechtszinses entstandene monetäre Vorteil könnte so bald verloren sein.

Die Einbindung der Mitglieder bei Entscheidungen über Instandhaltung und Betrieb der Anlagen, die jetzt (über die Mitgliederausschüsse) auf genossenschaftlicher Basis funktioniert, ist dann ebenso fraglich wie die Einbindung bei der Neuvergabe von Siedlungshäusern.

Wenn es in Ihrem Interesse ist, dass die Siedlungshäuser im Bestand der Genossenschaft verbleiben und Sie Sicherheit haben wollen, weiterhin Mitglied der Genossenschaft zu bleiben und auch von der Genossenschaft verwaltet zu werden bitten wir Sie, die Ihnen übermittelten Unterlagen sorgfältig zu prüfen und ein Exemplar der beiliegenden Zusatzvereinbarung zum Nutzungsvertrag zu unterschreiben und **bis spätestens 8.5.2012** in den Postkasten des Anlagenbüros 1120 Wien, Stegmayrgasse 88, zu werfen.

Wir ersuchen Sie die kurze Frist zu entschuldigen, jedoch ist dies die einzige Möglichkeit, dass unsere Verträge noch vor der Sommerpause des Gemeinderates beschlossen werden können und in dieser Angelegenheit für alle Sicherheit herrscht.

Es ist uns bewusst, dass wir Sie hier mit sehr viel Information versorgen. Wir wollen Ihnen damit alle Fakten, die Sie für Ihre Entscheidung benötigen, liefern. Wenn Sie Fragen dazu haben, wenden Sie sich bitte über die im Brief beschriebenen Kontaktwege an uns oder Ihren Anlagenausschuss.

Danke für Ihre Geduld und Ihre Mühe beim Durcharbeiten dieser Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft
ALTMANNSDORF und HETZENDORF
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung



Gerhard Drews



Heribert Thurner

Mir ist bekannt, dass der Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Wien und der Firma Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung über die Liegenschaft der Anlage Hoffingersiedlung am 31.12.2012 enden wird. Mir ist weiters bekannt, dass die „Altmannsdorf und Hetzendorf“ über Wunsch der Nutzungsberechtigten beabsichtigt, mit der Stadt Wien einen neuen Baurechtsvertrag abzuschließen.

Ich wurde darüber informiert, dass durch den neuen Baurechtsvertrag der von mir monatlich zu leistende anteilige Bauzins von derzeit € 0,02 pro m² Wohnfläche (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer) auf ca. € 1,01 pro m² Wohnfläche (wertgesichert, inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer) ansteigen wird.

Als Genossenschafter der „Altmannsdorf und Hetzendorf“ und als Nutzungsberechtigte/r eines Bestandobjektes in der oben angeführten Wohnhausanlage erkläre ich hiermit, dass ich damit einverstanden bin, dass die „Altmannsdorf und Hetzendorf“ mit der Stadt Wien den neuen Baurechtsvertrag abschließt.

In Ergänzung zu dem zwischen mir und der „Altmannsdorf und Hetzendorf“ bestehenden Nutzungsvertrag erkläre ich ausdrücklich, dass ich den neuen anteiligen Bauzins bezahlen werde.

Wien, am

Objektsadresse

.....

.....

Unterschrift des Nutzungsberechtigten