

Amt der Tiroler Landesregierung
Abteilung Wohnbauförderung
z.Hd.Herrn Mag. Otto Flatscher
Eduard-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck

Innsbruck 25.01.2013
E-Mail laiminger@we-tirol.at
Durchwahl 0512/5393/809

GZ WBF-64/1749/2013

Sehr geehrter Herr Mag. Flatscher!

Zu Pkt. 1

Allgemein muss zum Eigenmitteleinsatz festgestellt werden:

Die WE ist aufgrund der Bestimmungen des WGG`s dazu verpflichtet, ihr Eigenkapital für wohnungswirtschaftliche Zwecke einzusetzen. § 7 Abs. 6 WGG verstärkt diese Pflicht: „Verfügt eine Bauvereinigung über Eigenkapital, das nicht zur Deckung langfristiger Vermögensbestände oder der vorausschauenden Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebes.... verwendet wurde, so hat sie dieses Eigenkapital (Reservekapital) innerhalb der folgenden drei Geschäftsjahre für Geschäfte im Sinne des Abs. 1 bis 4b zu widmen.“ Diese Formulierung wurde mit der WRN 2002 eingeführt und verschärft die vorher bestehende Regelung deutlich.

Die im WGG und KStG enthaltenen Bestimmungen sind ein wirksames Mittel zur Erreichung eines adäquaten Eigenkapitaleinsatzes. Die ordnungsmäßige Verwendung dieser Eigenmittel wird jährlich durch die gesetzliche Pflichtprüfung einer genauen Analyse unterzogen. Das Ergebnis findet seinen Niederschlag im Gebarungsvermerk.

Der Eigenmitteleinsatz macht sich beim Mietwohnungsbau langfristig bemerkbar, beim Eigentumswohnungsbau kommt es durch die Vorfinanzierung zu einer Entlastung der Baunebenkosten und des Verkaufspreises.

Damit ist auch gewährleistet, dass die WE als stabilisierender Faktor am Wohnungsmarkt auftreten kann und durch die Beschränkung der Ausschüttung gem. § 10 WGG das erwirtschaftete Vermögen im gemeinnützigen Kreislauf verbleibt.

Zur Abfederung von Mietensteigerungen wurden im Jahr 2012 in Summe rd. EUR 4,0 Mio langfristig für die Finanzierung von Baukosten eingesetzt.

Alle Grundstücke der WE, bebaut und unbebaut, sind mit Eigenmittel finanziert; auch die laufende Zwischenfinanzierung der Baukosten zur zeitgerechten Zahlung der Baurechnungen sowie die bestehende Instandhaltungsvorlage sind durch Eigenmittel finanziert.

Zur Mietenglättung (Grund: Sprünge der WBF-Darlehen und Auslaufen von Zuschüssen) verzichtet WE auf Zinserträge aus eingesetzten Eigenmitteln von rd. EUR 120.000,00 p.a..

Die Laufzeit von Bankkrediten wurde durchwegs auf 35 Jahre verlängert.

Zu Pkt. 2

Aus dem Titel „Reduktion oder Wegfall des Annuitätzuschusses bzw. Anhebung der Wohnbauförderung“ stehen 2013 für **24** Wohnanlagen mit 493 Wohnungen empfindliche Mietensteigerungen an.

Diese Anhebung beträgt für eine Musterwohnung mit 75 m² ca. EUR 80,-- bis EUR 120,-- p.m..

Zu Pkt. 3

Alle Möglichkeiten, die eine Senkung der Mieten bewirken und im Einflussbereich der WE gelegen sind, werden ausgeschöpft. Insbesondere werden die Bewirtschaftungskosten einem laufenden Monitoring unterzogen. Alle Erhöhungen, die über den „Pensionistenindex“ (für 2013 1,8%) hinaus gehen, sind für das Klientel der WE eine überproportionale finanzielle Belastung.

Unverständnis herrscht über die Tatsache, dass die Mieten in älteren Wohnanlagen bedeutend höher als in Neubauten sind. Hier ist eine Sensibilisierung der Vergabestellen erforderlich, um den festgestellten Miettourismus zu vermeiden.


Unsere Vorschläge zur Eindämmung der steigenden Kosten betreffen u.a. folgende Bereiche:

- Stellplatzregelungen
- Brandschutzauflagen
- Energiekennzahlen
- Ausstattungsstandards
- Gutachten für Wasserrechte und Versickerungsprojekte
- Planungsstandards.

Mit freundlichen Grüßen

WOHNUNGSEIGENTUM

GF Dir. Dr. A.-M. Zatura-Rieser


GF Dipl.-Ing. Stephan Krimbacher