

Antrag

an die 190. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
am 7. November 2025

Begrenzung Eigenmittelverzinsung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz auf 2 %

§ 14 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) regelt den Umfang und die Höhe des von gemeinnützigen Bauträgervereinigungen (GBV) für die Gebrauchsüberlassung einer Wohnung vorschreibbaren Nutzungsentgelts. Im WGG werden bestimmte Kostenfaktoren aufgelistet, die bei der Berechnung des Entgelts angerechnet werden dürfen, wobei das Entgelt stets nach dem im WGG vorgesehenen Grundsatz der Kostendeckung zu berechnen und dementsprechend variabel ist.

Das Entgelt setzt sich aus verschiedenen Komponenten wie insbesondere der Verzinsung von Fremd- und Eigenmitteln zusammen und wird entsprechend der Kostenentwicklung nach oben oder unten angepasst. Während sich Zinsen für Fremdmittel nach den jeweils vereinbarten Kreditvertragskonditionen – in Regel variabel – bemessen, enthält das WGG für die Verzinsung von Eigenmitteln, etwa aus Mieteinnahmen bereits ausfinanzierter Wohnungen, konkrete Vorgaben.

Die Verzinsung von Eigenmitteln ist nach dem WGG angemessen vorzunehmen, wobei eine Höchstgrenze von 3,5 % besteht und möglichst niedrig sein soll. Damit trägt das WGG dem Ziel Rechnung, dass der Eigenmitteleinsatz durch eine GBV zu einer günstigen Finanzierung von sozialem Wohnraum beitragen soll.

Die Möglichkeit der Eigenkapitalbildung für GBV und die daraus resultierende Möglichkeit, statt Fremdkapital auch Eigenkapital zur Finanzierung von Wohnbauprojekten heranzuziehen, hat den Sinn darin, dass der Einsatz von Eigenmitteln im Vergleich zum allgemeinen Kapitalmarkt die im Regelfall günstigere Finanzierungsform darstellen sollte.

Dies war in den vergangenen Jahren nicht immer der Fall. So wurden von GBV immer wieder etwa eigenkapitalgebundene Instandhaltungsvorlagen gebildet und mit bis zu 3,5 % verzinst, statt am allgemeinen Kapitalmarkt ein zu diesem Zeitpunkt günstigeres Darlehen aufzunehmen.

Vor dem Hintergrund des Mieten-Wertsicherungsgesetzes des bzw. des 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, die als Mietpreisbremse in Wohnungsmietverhältnisse eingreifen, ist es nur billig, dass auch im Bereich des WGG Maßnahmen im Sinne einer Mietpreisbremse getroffen werden und soll die Verzinsung von Eigenmitteln nach § 14 Abs 1 Z 3 WGG im Sinne des leistbaren Wohnens mit 2 % begrenzt werden.

Die 190. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol fordert daher den Bundesgesetzgeber zur Änderung des § 14 Abs 1 Z 3 WGG dahingehend auf, dass der Höchstzins für die Verzinsung von Eigenmitteln auf 2 % gesenkt wird.