

***Instandhaltung –
steigende Aus(f)gaben,
fehlende Mittel***

Dr. Georg Pilarz

Vorstandsvorsitzender, GIWOG

Instandhaltung

- Brauchbar Erhalten – Erhaltungspflicht gem. Bauordnung und laufende Instandhaltung
- Umfassende (Thermische) Sanierung „Standard“
- Nachhaltige Erneuerung und Aufqualifizierung
- Wohnungssanierung (Brauchbarmachung) bei Mieterwechsel

Brauchbar erhalten – Erhaltungspflicht gem. Bauordnung

Laufende Instandhaltung / Reparaturen



Brauchbar erhalten – Erhaltungspflicht gem. Bauordnung

Laufende Instandhaltung / Reparaturen

- Objektsicherheitsprüfung gem. ÖNORM 1300
- Lfd. Anpassung hinsichtlich Objektsicherheit, Brandschutz, Gefahrenvermeidung, Gesundheits- und Umweltschutz, Schutz vor Einbruch und Außengefahren
- Nachrüstverpflichtungen „Stand der Technik“, E-Installation, Absturzsicherung, Brandschutz (neu: Selbstschließende Wohnungseingangstüren ab GK 3 mit erhöhter Brandbeständigkeit, Brandrauchentlüftung, Rauchmelder), Nutzungssicherung (Sprossenabstand, 2. Handlauf), Schneelasterhöhung, Barrierefreiheit (?)

Ursprünglicher Instandhaltungszyklus

(Studie Mag. Eva BAUER)

- 25 Jahre Ausbau, Sanitär, Heizung, Elektro
- 40 Jahre Fassade, Fenster, Dach
- 50 Jahre 1. Paket
- 75 Jahre 1. + 2. Paket und Rohbau

Umfassende (Thermische) Sanierung „Standard“

- Beherrschbare Kosten (?)
- Nicht nachhaltig, kürzere Erneuerungsintervalle
- Eingeschränkte Effizienz



Nachhaltige Erneuerung und Aufqualifizierung



Nachhaltige Erneuerung und Aufqualifizierung



Nachhaltige Erneuerung und Aufqualifizierung



Nachhaltige Erneuerung und Aufqualifizierung

- Erhebliche Mehrkosten (rd. 25%)
- Durchbrechung des Instandhaltungszyklus (Gebäudehülle, Heizung)
- Sicherstellung nachhaltiger Nutzbarkeit – Liftnachrüstung, Barrieren Minderung
- Erhebliche Energiekostensenkung auch bei Nutzerfehlverhalten
- Deutliche Steigerung der Wohnqualität
- Erhöhung der Wohnnutzfläche (warm) +25% im Einzelfall

Instandhaltungsausgaben GBV 2012

(Studie Mag. Eva BAUER)

- Laufende Instandhaltung 2012 € 0,74/m² u. Mo.
- Großinstandsetzung 2012 € 0,65/m² u. Mo.
- davon Thermische Großinstandsetzung € 0,43 €/m² u. Mo.
- Sonstige Großinstandsetzung € 0,08/m² u. Mo.
- Wohnungsbrauchbarmachung € 0,17/m² u. Mo.
(entspricht 12,4% des Gesamtaufwandes)

Schlussfolgerungen

(Studie Mag. Eva BAUER)

- Die Instandhaltungsausgaben stiegen von 2004 bis 2012 zuwachsbereinigt um rd. 38%
- Die EVB Obergrenzen stiegen von 2004 bis 2014 um 23%
- Die laufenden EVB Einnahmen zuzüglich Verzinsung und § 13/6 und § 14/7 Dotierungen decken die Instandhaltungsausgaben nicht
- Die Vorlagen stiegen 2012 im Ausmaß von 20% des gesamten Großinstandsetzungsvolumens, innerhalb von 8 Jahren um 62% auf insgesamt € 1,94 Mrd. 2012
- Die Wertberichtigungen von nicht innerhalb eines definierten Zeitraums refinanzierbaren Vorlagen belasteten die Ertragslage der GBV in den Jahren 2009 bis 2012 mit durchschnittlich € 7,3 Mio. p.a.

Vorschläge der GBV zur Linderung

- Absenkungsmiete § 14/7a erst nach Abbau von Vorlagen – Gleichstellung von Eigen- und Fremdmittelfinanzierung
- Herausnahme des EVB II aus den Entgeltsbeschränkungen gem. § 13/6 und § 14/7a Miete (wie vor WRN 1999)
- Dafür Verwendung der Überschüsse aus § 13/6 und § 14/7 zur Ausfinanzierung von Vorlagen vor Zuführung zur Rücklage (Wohnkostenneutral) - auch wenn die Vorlage erst zu Zeiten der Rücklagendotierung entsteht
- (Wieder-)Einführung einer Sanierungsvereinbarung iVm EVB Erhöhung mit verbindlicher Wirkung für alle MV, wenn 2/3 der Mieter zustimmen (analog WSG 84)

Wohnungssanierung / Brauchbarmachung

- Starker Anstieg der Anzahl und der Kosten – Alter Wohnungsbestand: 30% der Fluktuation, durchschnittlich € 20.000 pro WE (inkl. Fernwärmeanschlüsse, barrierefreie Bäder etc. im Einzelfall)
- Kosten liegen je nach Gewerk tlw. über den Neubaukosten (z.B. Beseitigung von Tapeten vor Ausmalen)
- Unvermeidbar zur Sicherstellung der Vermietbarkeit
- Selbst 100% des § 13/6 Mietenüberschusses reichen wohnungsbezogen nicht zur Refinanzierung

Vorschläge GBV zur Linderung

- Einmaliger Finanzierungsbeitrag (§ 17) oder lfd. Zuschlag zum EVB des in die sanierte WE einziehenden Mieters
- Zusätzlicher EVB (EVB III) bei Wohnobjekten mit Baujahr älter als 1975 zur Nachholung fehlender EVB Einnahmen vor WGG 1985 (Einführung des EVB)
- Kostenbeitrag im Altbestand, wenn die Miete (inkl. EVB?) unter $\frac{2}{3}$ der § 13/6 Miete liegt
- Forcierung von Vereinbarungen über Wohnungssanierung bei aufrechtem MV gegen Kostenbeitrag
- Hinterfragen der MRG/KSchG Judikatur zu den Instandsetzungspflichten des ausziehenden Mieters

KSchG Judikatur zur Instandsetzungspflicht des Exmieters

- OGH zum Vollenwendungsbereich MRG: „Die gewöhnliche Abnutzung ist durch den Mietzins abgegolten“
- Es wurde kein Judikat zum WGG Bereich gefunden
- Der WGG „Mietzins“ ist
 - ein kostendeckender Durchläufer (Annuität – Tilgung, Zinsen)
 - die gesetzliche Verzinsung eingesetzter Eigenmittel
 - zweckgebunden (2% zur Deckung von Ausfällen, EVB - deckt nicht einmal die laufende Instandhaltung des Allgemeinen Teils und Großinstandsetzungen:

Gesamt EVB Wohnung 70 m²:

Nach 10 Jahren		€ 3.612	
Nach 20 Jahren	+	€ 9.576	€ 13.188
Nach 30 Jahren	+	€ 14.364	€ 27.552

insgesamt

Bei Durchschnittlichen Sanierungskosten/WE € 20.000 bleiben selbst nach 30 Jahren rd. € 7.500 als „Kostenbeitrag“ für die lfd. Instandhaltung und eine erste Großinstandsetzung

AfA als Abdeckung der Abnutzung der Wohnung

- Die AfA wird erst nach der Phase der MIT (10 bis 15 Jahre je nach %-Satz) aufgebaut und dient, wenn überhaupt, in einer sehr späten Lebensphase des Objekts bei anteiliger Abdeckung der Abnutzung der Allgemeinen Teile des Hauses zur Abdeckung der Abnutzung der Wohnung, jedenfalls deckt sie nicht die (wiederholte) Instandsetzung
- Dennoch macht es Sinn, dass der Bauträger die WE instand setzt (Vorsteuerabzug, Qualitätssicherung, Kosten).
- Daher Schaffung / zusätzliche Dotierung eines wohnungsbezogenen EVB zur Sicherstellung der Finanzierbarkeit
- und Zuführung der jährlichen Auflösung der MET in Höhe der AfA zur Instandhaltungsrücklage nach Ausfinanzierung des Objekts

§13/6 und § 14/7a zuzüglich EVB - Leistbarkeit

	§ 13/6 - § 14/7a Miete	Richtwertmiete			
		W	OÖ	NÖ	ST
	3,44	5,39	5,84	5,53	7,44
zzgl. EVB II > 10J (0,71)	= 4,15	-23%	-29%	-25%	-44,20%
zzgl. EVB II > 20J (1,28)	= 4,72	-12,50%	-19,20%	-14,60%	-36,50%

- Ab einer Grundkostenverzinsung iHv € 0,5 ist bei einer zzgl. Vorschreibung des EVB II > 20J (inkl. 2% € 5,32) die Preisdämpfungsfunktion gegenüber dem gewinnorientierten Wohnungsmarkt jedoch nicht mehr generell darstellbar

Förderung der Sanierung aus öffentlichen Mitteln zur Schließung der Finanzierungslücke

Öffentliches Interesse

- Barriere Minderung erhöht die Verweildauer in selbständigen Wohnverhältnissen und nimmt den Druck auf Heimplätze und personalkostenintensive Wohnformen
- Nachhaltige Energetische Sanierungen unterstützen die CO² Zielerreichung und die Vermeidung von Strafzahlungen
- Sanierungen schonen Ressourcen, benötigen keine zusätzliche Infrastruktur und sind beschäftigungswirksamer als Neubauten
- Der Rückfluss aus Steuern und Abgaben aus den durch Förderung ermöglichten Investitionen an die Öffentliche Hand ist deutlich höher, als der Förderungsbetrag

Zur Vermeidung einer zu starken Belastung des Neubau Förderungsbudgets sollten die Fördermittel jedoch aus den Ressorts geleistet werden, die vom Sanierungswert profitieren (d.h. auch Umwelt und Soziales)



Danke für die
Aufmerksamkeit.