

25.6.2015



ANTRAG DER FRAKTIONEN UND GRUPPEN



ÖDP- Stadtratsgruppe

Andrea Schmidt
Texasweg 36
97318 Kitzingen
☎ 09321 / 35858
andrea.schmidt-kt@t-online.de

Jens Pauluhn
Am Wilhelmsbühl 12
97318 Kitzingen
☎ 09321 / 9251426
jens.pauluhn@oedp-kitzingen.de

Bianca Tröge
Armin-Knab-Str. 23
97318 Kitzingen
☎ 09321 / 388850
bianca.troege@oedp-kitzingen.de

Antragsdatum:	08.05.2015
Antragssteller:	Jens Pauluhn

Betreff:

Instandhaltungsrücklage für die städtischen Wohnungen

Beschlussvorschlag:

(bitte so formulieren, dass mit Ja/Nein darüber abgestimmt werden kann)

1.) Die theoretisch notwendige Instandhaltungsrücklage für den städtische Wohnungsbestand wird sowohl auf der Grundlage der Abschreibungstabellen als auch der Peterschen Formel berechnet und gegenüber gestellt. Sofern dies innerhalb der Verwaltung bis Dezember 2015 nicht selbst geleistet werden kann, ist ein geeignetes Büro damit zu beauftragen.

2.) In den zukünftigen Haushalten ist stets eine zweckgebundene Sonderrücklage für die Instandhaltung der städtischen Wohnungen anzusetzen. Um die Versäumnisse der vergangenen Jahre teilweise aufzufangen ist der 2-fache Wert gem. den Berechnungen aus Punkt 1 jährlich für die kommenden 5 Haushaltsjahre einzustellen.

Begründung:

Erfahrungen in der Verwaltungs- und Haushaltspraxis der Stadt Kitzingen und die ca. 35 (= ca. 17% des Gesamtwohnungsbestandes) aufgrund des sehr schlechten Zustandes nicht vermietbaren Wohnungen im direkten Eigentum der Stadt Kitzingen zeigen, dass die Rücklagenbildung und Haushaltsansätze für Instandhaltungsmaßnahmen unzureichend sind. Grund hierfür ist oft ein mangelndes Bewusstsein gegenüber der Verantwortung für das städtische Anlagenvermögen bzw. ein zu großer Optimismus hinsichtlich des mittel- und langfristig zu erwartenden Instandsetzungs- und Sanierungsaufwandes. Nur die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung entspricht einer ordnungsgemäßen

Verwaltung.

Eine allgemeine Angabe darüber, welcher Betrag pro m² / Jahr angemessen ist, ist nicht möglich. Dies kann nur unter Beachtung aller Umstände des Einzelfalls entschieden werden.

Ein altes Haus, für das noch keine ausreichende Rücklage besteht, wird z.B. die Ansammlung einer größeren Summe erfordern, da dort mit einem erhöhten Reparaturbedarf zu rechnen ist. Auch macht es z.B. einen Unterschied, ob ein Aufzug vorhanden ist, Kinderspielplätze regelmäßig gewartet werden müssen oder eine Zentralheizungsanlage ihren Dienst verrichtet. Darüber hinaus wird bei sanierten Objekten gerne unter Hinweis auf die bestehende Gewährleistungsverpflichtungen der Baufirmen für die ersten Jahre eine Rücklagenbildung ausgesetzt oder nur mit Minimalbeträgen betrieben.

1. Schätzung der anfallenden Kosten

Man sollte hierbei überschlagsmäßig unter Berücksichtigung zukünftiger Preissteigerungen schätzen, welche größeren Reparaturen oder Ersatzbeschaffungen in den nächsten Jahren erforderlich sind. Hierbei ist zu denken an Fassadenschäden, Reparatur oder Ersatz der Heizungsanlage, Aufzug, Arbeiten am Treppenhaus, Dacheindeckung usw..

Einen Anhaltspunkt können die steuerlichen Abschreibungstabellen geben. Hilfreich zur Ermittlung der notwendigen Höhe kann die folgende Zusammenstellung über die Lebensdauer einiger Gebäudebestandteile und die Kosten der Erneuerung dieser Bestandteile sein. Die Zahlen basieren beispielhaft auf einer Veröffentlichung der IDUNA NOVA.

Bauteil Lebensdauer, %Kosten der ursprünglichen Herstellungskosten:

Anstriche, Teppiche, Tapeten 5-10 Jahre, 1000
Dachentwässerung, Bleche 10-20 Jahre, 240
Heizung, Lüftung 10-20 Jahre, 280
Kaminkopf 15-20 Jahre, 100
Elektroinstallation 10-30 Jahre, 160
Sanitärinstallation 10-30 Jahre, 270
Ziegeldach, Dachhaut 20-30 Jahre, 180
Außenputz 20-30 Jahre, 180
Holz außen 20-30 Jahre, 130
Haustüre, Fenster, Mauern, Wände, Fliesen 30-50 Jahre, 80
Dachstuhl 80-100 Jahre, 200
Außenwände 80-100 Jahre, 20

2. Ein weiterer wesentlicher Ansatzpunkt ist die Peters'sche Formel

In der Verwaltungspraxis wurden mehrere Ansätze entwickelt, eine angemessene Höhe der Rücklagenzuführung über eine Formel abzuleiten. Der bekannteste Ansatz dürfte die von dem Architekten Peters entwickelte sogenannte "Peters'sche Formel" sein.

$\text{Baukosten} \times 1,5 \times 65 \text{ bis } 70 / 80 \times \text{Wohnfläche} \times 100$

Sie geht davon aus, dass im Laufe von geschätzten 80 Jahren Lebensdauer eines Gebäudes Instandhaltungskosten in Höhe des 1,5-fachen der Herstellkosten anfallen, hiervon je nach Ausstattung 65-70 % das Gemeinschaftseigentum betreffend.

Ein Beispiel: Unterstellt man historische Baukosten in Höhe von € 400.000 (selbstverständlich ohne Grundstücksanteil), eine Gesamtwohnfläche von 400 m²

und einen Anteil von 65 % Gemeinschaftseigentum, würde sich die Rücklagenzuführung pro m² und Jahr nach der Peters'schen Formel wie folgt ergeben:

$$400.000 \times 1,5 \times 65 / 80 \times 400 \times 100 = 12,19 \text{ €}$$

Finanzierungsvorschlag (nur bei finanziellen Auswirkungen):

entfällt, da unter den Gesichtspunkten einer wirtschaftlichen Haushaltsführung eine "Pflichtaufgabe"

Kitzingen, 08.05.2015

Ort, Datum

J. Paulsch

Unterschrift Antragsteller

Von der Verwaltung auszufüllen

Antragsnummer	
---------------	--

Eingangsdatum	
Zuständigkeit	
zu behandeln bis	

Ergebnis

Gremium	Stadtrat
Sitzung am	

Ergebnis der Abstimmung		:	
-------------------------	--	---	--

Antrag auf sonstige Weise erledigt

- zurückgezogen am
- mit Antwortschreiben vom