



Instandhaltungsplanung bis 2030

Da auch in den kommenden Jahren größere Instandhaltungsmaßnahmen anstehen, macht es Sinn, einen groben Überblick über die zu erwartenden Ausgaben bis zum Jahr 2030 zu erstellen. Dieser Zeitraum deckt u.a. die angedachte Modernisierung der Aufzugsanlagen ab.

Im Folgenden steht k€ für Kiloeuro, also 1000 Euro. Da die Wohnungseigentümergeinschaft Asemwald etwa 1000 Parteien umfasst, entsprechen Gemeinschaftskosten von 1 k€ jeweils mittleren Kosten von ca. 1 € für jede Eigentümerpartei (die genaue Abrechnung der Instandhaltungskosten erfolgt über die jeweiligen Eigentumsanteile, die die unterschiedlichen Wohnungs-

größen berücksichtigen). Die Tabelle auf der rechten Seite führt die Kosten für Instandhaltungen in den vergangenen Jahren ab dem Wirtschaftsjahr 2004/2005 auf (siehe auch Artikel von Herrn Neber in Ai 143). Die Summen für größere Maßnahmen sind hervorgehoben. Dies waren die Sanierung der Heizung (bis 2006), Erneuerung der Klingelanlagen (2006 bis 2010), die Renovierung der Tiefgaragen (2006 bis 2013), Brandschutzmaßnahmen (2010 bis 2014), Flachdachsanierungen (2008 bis 2015) und die Löschwasserringleitung (2015/16). Man erkennt, dass die Ausgaben zwischen den einzelnen Wirtschaftsjahren stark schwankten.

Die regelmäßige jährliche Zuführung zu der Instandhaltungsrücklage lag in den Jahren 2005/6 bis 2008/9 bei 930 k€, zwischen 2009/10 und 2011/12 bei ca. 1,0 Mio € und ab 2012/13 bei 1,5 Mio €. Die durchschnittlichen Ausgaben lagen allerdings höher, so dass z.B. für die Jahre 2010/11, 2011/12 und 2012/13 zusätzliche Sonderumlagen beschlossen wurden.

In den letzten drei Wirtschaftsjahren (ab 2014/15) kam dann noch die mit der Brandschutz-Maßnahme verbundene Erneuerung der Wohnungstüren hinzu. Deren Kosten in Höhe von ca. 3,2 Mio € wurden wiederum über eine Sonderumlage aufgebracht, die in gleichen Teilen

in den Wirtschaftsjahren 2014/15 und 2015/16 erhoben wurde. Da die Bezahlung der Türen allerdings erst im Wirtschaftsjahr 2015/16 begann, wies die Instandhaltungsrücklage zwischenzeitlich einen hohen Stand für das Jahr 2014/15 aus, welcher jedoch durch die hohen Ausgaben in den Jahren 2015/16 – wie geplant – wieder sank und in diesem Wirtschaftsjahr weiter deutlich sinken wird.

Es lässt sich also konstatieren, dass die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren immer wieder durch Sonderumlagen finanziert wurden. Der Stand der Instandhaltungsrücklage war vergleichsweise gering, also der Betrag, der nicht schon verplant war und im eigentlichen Wortsinn eine Rücklage für zu erwartende höhere Ausgaben in der Zukunft bzw. als finanzielles Polster für Unvorhergesehenes dienen konnte.

Für das laufende Wirtschaftsjahr 2016/17 wurden von der Eigentümergemeinschaft folgende Projekte beschlossen:

- Sanierung Brunnen: ca. 250 k€
- Sicherheitsmaßnahmen Aufzüge: ca. 550 k€
- Sanierung Pergolen (erste Hälfte; hier die tatsächlichen Kosten, die geringer als die ursprünglich veranschlagten sind): ca. 400 k€
- Restzahlung Brandschutztüren: ca. 1,0 Mio €

Am Ende dieses Wirtschaftsjahres wird die Instandhaltungsrücklage damit weiter sinken und ca. 2,0 Mio € betragen, denn Ausgaben in Höhe von 2,7 Mio € steht eine Zuführung von 1,5 Mio € gegenüber.

Für das kommende Wirtschaftsjahr 2017/18 sind die folgenden größeren Maßnahmen geplant (die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft in ihrer nächsten Versammlung vorausgesetzt):

- Außenanlagen: ca. 170 k€
- Sanierung Tiefgarage (Teilsanierung eines Abschnitts): ca. 350 k€
- Sanierung Pergolen (zweite Hälfte, tatsächliche Kosten): ca. 400 k€

Damit wären im kommenden Wirtschaftsjahr die Ausgaben etwas geringer (ca. 90 k€) als die Zuführung, so dass die Höhe der Rücklage in etwa gleich bliebe. Dies setzt allerdings voraus, dass die Eigentümergemeinschaft Ende März beschließt, die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage bei jährlich 16,50 €/qm zu belassen. Da der Beschluss für die jetzige Höhe nur zeitlich befristet getroffen wurde, würde ohne einen neuen Beschluss die Zuführung wieder auf ca. 1 Mio € sinken. Damit wäre die Bilanz für das kommende Wirtschaftsjahr nicht leicht positiv sondern entsprechend deutlich negativ.

Für die kommenden Jahre stehen dann wieder größere Maßnahmen an:

- Modernisierung der Aufzüge: ca. 8 Mio €
- Sanierung Tiefgarage: ca. 2 Mio €
- Sanierung Außenanlagen: ca. 2 Mio €
- Fassadensanierung (in ca. 5 Jahren): ca. 4 Mio €

Instandhaltungsplan für die Jahre 2004 bis 2017 (Werte in 1000 €)

Konto	Verwendungszweck	04/05	05/06	06/07	07/08	08/09	09/10	10/11	11/12	12/13	13/14	14/15	15/16	16/17
7811	Brunnen												5	250
7840	Aufzüge	140	181	77	158	68	75	39	170	107	88	108	181	550
7843	Stromleitungen, T- /TV-Kabel	24	18	9	21	27	17	55	12	12	36		11	20
7844	Notstromaggregate	32	3		6		3			1	5	1		10
7848	Klingelanlagen, Hauseingänge und Briefkästen	10	11	100	181	135	131	6	1	2		1	8	5
7849	Lösch-/Wasserleitungen	18	9	8	5	141	9	48	18	25	30	36	968	30
7850	Geräte für Hausmeister	6	5	4	8	47	3	6	10	4	10	42	6	20
7851	Schwimmbad / Sauna	2	23	13	5	4	9	5	4	14	54	181	76	20
7853	Tiefgarage	22	63	149	345	228	223	43	405	345	32	35	31	30
7854	Restaurant	1	6	24	14	49	259	9	21	29	53	40	7	50
7855	Estrichreparaturen	6	5	7	13	6	9	8	18	6	3	3	5	15
7856	Außenanlagen, Straßen/Wege	52	16	43	35	24	62	14	16	21	14	19	103	20
7812	Fassadensanierung	474	274	2	8	5							4	10
7858	Pergola	4	9					48		5			22	400
7862	Aufzugsvorräume	4	4	10	4	2	7	6	4	5	5		3	10
7867	Brandschutzmaßnahmen	57	76			17	21	381	321	302	132	6	114	20
7863	Malerarbeiten	7	1			5	22	14	2	1	1	1		20
7865	Flachdachabdichtungen	1	12	4	32	256	69	518	25	700	229	574	8	10
7866	Sanierung Balkone	2			5	5	23	11	17	17	120	36	24	50
7890	Heizungsanlagen	1449	432	26	37	38	65	48	27	38	26	8	47	40
	Brandschutztüren Wohnungen											56	2134	992
	Sondervergütung Verwaltung											28	29	30
	Sonstiges	55	38	26	62	71	85	126	85	76	72	50	46	50
	Gesamtverbrauch	2366	1186	502	939	1128	1092	1385	1156	1710	910	1225	3832	2652
	Zugang	2748	930	930	930	930	1045	1045	1045	1500	1500	1500	1500	1500
	Sonderumlage							455	591	727		1591	1591	
	Stand Instandhaltungsrücklage	382	126	554	546	347	300	415	895	1413	2003	3869	3128	1976

Die nächste Tabelle zeigt eine grobe Planung bis zum Wirtschaftsjahr 2029/30. Die Modernisierung der Aufzüge könnte im Wirtschaftsjahr 2018/19 beginnen und über 12 Jahre bis 2029/30 laufen. Es würden so jedes Jahr drei Aufzüge erneuert werden können. Die Kosten hierfür beliefen sich in den ersten zehn Jahren voraussichtlich auf ca. 650 k€/Jahr und in den folgenden beiden Jahren (2028/29 und 2029/30) auf ca. 750 k€/Jahr (in diesen beiden Jahren werden dann zusätzlich die Aufzüge zu Restaurant und Schwimmbad renoviert). Die Sanierung der Tiefgarage könnte auf fünf Wirtschaftsjahre verteilt werden (je 400 k€ zwischen 2018/19 und 2022/23), wenn die derzeitige Kostenschätzung sich als realistisch erweist. Eine genauere Kostenschätzung soll die Teilsanierung eines Abschnitts im kommenden Wirtschaftsjahr erbringen. Für die Sanierung der Außenanlagen könnten ab Wirtschaftsjahr 2018/19 für 10 Jahre jeweils 200 k€/Jahr angesetzt werden, also insgesamt 2 Mio € (ohne die Vorschläge für Wirtschaftsjahr 2017/18). Eine Fassadensanierung sollten wir

in ca. 5 Jahren einplanen, ca. 20 Jahre nach der letzten Sanierung. Hierfür scheinen 400 k€/Jahr ab dem Jahr 2023/24 realistisch. Für kleinere Instandhaltungsmaßnahmen sind die Zahlen aus dem Wirtschaftsplan 2016/17 der Einfachheit halber auch in den weiteren Jahren verwendet, insgesamt auch ca. 400 k€/Jahr. Diese Beträge werden stark schwanken, die Schwankungen sich in der Regel aber grob ausgleichen. Ausgehend von diesen Annahmen ergibt sich nun folgendes Bild: Die jährlichen Ausgaben werden ab 2018/19 für zehn Jahre bei ca. 1,65 Mio € liegen und in den folgenden beiden Jahren des betrachteten Zeitraums bei 1,75 Mio €. Bei gleichbleibender Zuführung zur Rücklage in Höhe von 1,5 Mio €/Jahr ergibt sich also ein jährliches Defizit von 150 k€ innerhalb von 10 Jahren bzw. 250 k€ im elften und zwölften Jahr. Damit würde der Stand der Rücklage innerhalb dieses Zeitraums auf nahe Null (16 k€) schrumpfen. Diese grobe Planung zeigt, dass bei einer Beibehaltung der derzeitigen Zuführung

unter den gemachten Annahmen wir zumindest kein Defizit zu erwarten haben. Ganz anders würde es sich darstellen, wenn die Zuführung wieder gekürzt werden sollte. Es zeigt allerdings auch, dass der Stand der Rücklage kontinuierlich sinken würde. Damit wäre auch kein finanzielles Polster für Unvorhergesehenes oder andere, hier nicht berücksichtigte Instandhaltungen. Zusammenfassend lässt sich also sagen, dass die Eigentümergemeinschaft die bisherige Zuführung von jährlich 16,50 €/qm auf der nächsten Eigentümersammlung bestätigen sollte. Dieser Antrag steht auf der Tagesordnung. Mit besseren Kostenschätzungen für die Tiefgaragensanierung, Aufzugsmodernisierung und die Renovierung der Außenanlagen werden wir dann in der Eigentümersammlung im Frühjahr 2018 die Grundlagen haben, um ggf. über eine moderate Erhöhung der Zuführung entscheiden zu können, so dass die Instandhaltungsrücklage nicht schon aufgrund der vorhergesehenen Ausgaben sinken würde und Sonderumlagen möglichst vermieden werden können.

Andreas Behrendt

Instandhaltungsplan für die Jahre 2017 bis 2030 (Werte in 1000 €)

Konto	Verwendungszweck	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30
7811	Brunnen													
7840	Aufzüge		650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	750	750
7843	Stromleitungen, T- /TV-Kabel	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
7844	Notstromaggregate	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
7848	Klingelanlagen, Hauseingänge und Briefkästen	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
7849	Lösch-/Wasserleitungen	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
7850	Geräte für Hausmeister	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
7851	Schwimmbad / Sauna	100	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
7853	Tiefgarage	350	400	400	400	400	400							
7854	Restaurant	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
7855	Estrichreparaturen	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
7856	Außenanlagen, Straßen/Wege	170	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
7812	Fassadensanierung	10	10	10	10	10	10	400	400	400	400	400	400	400
7858	Pergola	400												
7862	Aufzugsvorräume	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
7867	Brandschutzmaßnahmen	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
7863	Malerarbeiten	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
7865	Flachdachabdichtungen	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
7866	Sanierung Balkone	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
7890	Heizungsanlagen	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Brandschutztüren Wohnungen													
	Sondervergütung Verwaltung	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	Sonstiges	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Gesamtverbrauch		1410	1660	1660	1660	1660	1660	1650	1650	1650	1650	1650	1750	1750
Zugang		1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
Sonderumlage														
Stand Instandhaltungsrücklage		2066	1906	1746	1586	1426	1266	1116	966	816	666	516	266	16