

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: Katharina Riel

GZ: StRH –107679 /2015

Berichterstatte rin: GRin Karin Katholnig

Graz, am 17. November 2016

Betreff: Thermische Sanierung von Gemeindewohnungen der Stadt Graz

Der **Stadtrechnungshof** hat gemäß § 98 des Statutes der Landeshauptstadt Graz iVm § 3 und 13 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof (GO-StRH) gemäß Antrag durch die für den Sozial- und Umweltbereich zuständigen Stadträtinnen eine Kontrolle betreffend

Thermische Sanierung von Gemeindewohnungen der Stadt Graz

durchgeführt.

Die grundlegende Zielsetzung lag in der Beantwortung nachfolgender Kontrollfragen

- Wie hoch sind die durch die thermische Sanierung der Gemeindewohnungen der Stadt Graz maximal erzielbaren Einsparungspotentiale/Jahr?
- Existieren gesetzliche Vorgaben, die eine thermische Sanierung der Gemeindewohnungen zwingend vorsehen (Pflichtleistung)? Wenn ja, welche Mittel sind dafür mittelfristig (5 Jahre) vorgesehen?
- Wie hoch sind die an die BewohnerInnen der Gemeindewohnungen der Stadt Graz geleisteten Transfers?
- Sind andere Nebenwirkungen von thermischen Sanierungen der Gemeindewohnungen der Stadt Graz bezifferbar bzw. bewertbar?

Den Schwerpunkt der Kontrolle bildete die Frage, ob durch die thermische Sanierung ein spürbarer Effekt im Bereich der Transferleistungen erreicht werden konnte. Die Kontrolle war durchzuführen, um die Wirtschaftlichkeit von thermischen Sanierungen von Gemeindewohnungen darzustellen.

Als **Kontrollergebnis** lässt sich zusammenfassend Folgendes festhalten:

Ein wesentliches Synergiepotential zwischen thermischen Sanierungen und den mit Betriebskosten verbundenen Transferzahlungen war nicht erkennbar.

Die Frage nach den durch die thermische Sanierung der Gemeindewohnungen der Stadt Graz maximal erzielbaren Einsparungspotentiale/Jahr konnte mangels Verrechnung der Heizkosten über die Hausverwaltung vom Stadtrechnungshof nicht beantwortet werden. Die individuellen Heizkosten

wurden zwischen den MieterInnen und den einzelnen Wärmeanbietern direkt verrechnet. Auf diese Daten hatte der Stadtrechnungshof keinen Zugriff.

Im Zuge der Erhebungen des Stadtrechnungshofes wurde ein Vergleich der Heizungskosten vor und nach der umfassenden thermischen Sanierung eines Beispielhauses angestrebt.

Das A 23 – Umweltamt stellte auf der Datengrundlage der Wohnungsflächen, der Heizungsarten, der Energieausweise vor der Sanierung und des errechneten Energieausweises nach der Sanierung und der Gesamtsanierungskosten eine Soll-Berechnung an, die den möglichen jährlichen Einsparungssollwert auswies. Diesen Berechnungen lagen noch weitere Annahmen zu Grunde. Ungenauigkeiten entstanden durch fehlende Informationen zu den Heizungsaufwendungen der einzelnen MieterInnen und zu deren Heizverhalten.

Diese Berechnung für das Beispielhaus ergab eine jährliche errechnete Einsparung an Heizkosten in Höhe von 3.852 Euro für das gesamte Haus. Dieser jährlichen Einsparung standen Gesamtsanierungskosten in Höhe von 119.000 Euro gegenüber.¹ Eine Gegenüberstellung der errechneten Einsparung der Heizkosten für das Beispielhaus zu den tatsächlichen Einsparungen konnte nicht durchgeführt werden, da die Heizkosten vor und nach der Sanierung von den MieterInnen direkt mit dem Wärmeanbieter abgerechnet wurden und der Stadtrechnungshof keinen Zugang zu diesen Daten hatte.

Zur Frage der gesetzlichen Vorgaben, die eine thermische Sanierung zwingend vorsahen stellte der Stadtrechnungshof fest, dass das MRG lediglich die gesetzlich laufende Erhaltung und Wartung bzw. Instandhaltung auf den jeweils technischen Stand anführte.

Betreffend die Frage nach der Höhe der an die BewohnerInnen der Gemeindewohnung der Stadt Graz geleisteten Transfers stellte der Stadtrechnungshof fest, dass in den thermisch sanierten Wohnhäusern 161 MieterInnen die bedarfsorientierte Mindestsicherung bezogen. Eine genaue Berechnung des Transferanteils an Wohn- bzw. Heizkosten war aufgrund der unterschiedlichen Eigenleistungen der MieterInnen nicht möglich.

Auszahlungen im Rahmen der gesetzlichen Sozialhilfe wurden an MieterInnen in thermisch sanierten Wohnungen der Stadt Graz keine getätigt.

Da MindestsicherungsbezieherInnen auch InhaberInnen der SozialCard waren, ging der Stadtrechnungshof davon aus, dass diese Anzahl an Personen auch die Brennstoffaktion der Stadt

¹ Diese beinhalteten neben den thermischen noch weitere Sanierungsmaßnahmen.

Graz in Anspruch nahm. Dafür errechnete der Stadtrechnungshof Ausgaben in Höhe von rund 10.500 Euro.

Darüber hinaus bezogen 14 MieterInnen von städtischen Wohnungen in thermisch sanierten Häusern die von der Stadt Graz freiwillig geleistete Mietzinszahlung. Aus diesem Titel wurden etwa im Juni 2015 1.729,35 Euro ausbezahlt.

Damit konnte der Stadtrechnungshof keinen expliziten Nachweis für tatsächliche Einsparungen im Sozialbereich durch die Vornahme von thermischen Sanierungen bei Häusern mit Gemeindewohnungen finden. Dies lag insbesondere daran, dass die für einen solchen Nachweis benötigten Daten nur bei den MieterInnen selbst und nicht bei den der Kontrolle des Stadtrechnungshofes unterworfenen Einrichtungen der Stadt Graz vorhanden waren.

Antrag,

der Gemeinderat möge den Kontrollbericht des Stadtrechnungshofes sowie die
Stellungnahme des Kontrollausschusses zur Kenntnis nehmen.

Die Vorsitzende des Kontrollausschusses:

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Ingeborg Bergmann

Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA

Vorberaten in der Kontrollausschusssitzung am 10.11.2016.

Die Vorsitzende:

Ingeborg Bergmann

GZ: StRH – 107679/2015

Betreff: Thermische Sanierung von Gemeindewohnungen der Stadt Graz

Graz, 10.11.2016

Stellungnahme

gemäß § 67a Abs 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz zum Prüfbericht gemäß § 98 Statut der Landeshauptstadt Graz und gemäß § 3 und 13 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof zum Thema

Thermische Sanierung von Gemeindewohnungen der Stadt Graz

Der Kontrollausschuss hat den oben erwähnten Kontrollbericht des Stadtrechnungshofes in seiner Sitzung eingehend beraten und die vom Stadtrechnungshof getroffenen Feststellungen ausführlich diskutiert. Sämtliche Berichtsteile wurden vom Kontrollausschuss zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Vorsitzende:

Ingeborg Bergmann