

Maßnahmen der Bauträger

Bauliche Maßnahmen:

- Einbau von Wasseruhren und Wärmezählern ist eine förderbare Maßnahme im Bereich der Wohnhaussanierung und garantiert eine verbrauchsorientierte Abrechnung.
- Umstellung der WC-Spülung von Trinkwasser auf Brauchwasser (Regenwassersammler) bzw. Einbau oder Nachrüstung mit sogenannten WC-Spülstoppvorrichtungen, da die WC-Spülung der größte Wasserverbraucher ist.
- Einbau von Heizkostenzählern je Wohnung, um eine verbrauchsorientierte Abrechnung zu ermöglichen. Eine individuelle Abrechnung nach dem tatsächlichen Verbrauch beeinflusst auch das Nutzerverhalten.
- Forcierung von Energiesparmaßnahmen sowohl im Altbestand als auch bei neuen Projekten mit besonderer Berücksichtigung der Wärmedämmung. Planungen der Heizungsanlagen nach modernsten Gesichtspunkten (fixe witterungsabhängige Kesseltemperatur, Regelung der Vorlauftemperatur). Den Einbau von Solaranlagen oder Wärmepumpen überlegen. Dafür gelten die Förderungsrichtlinien bezüglich Wohnhaussanierung bzw. Tiroler Niedrigenergiehaus.

Laufende Kosten:

- Neuverhandlungen mit Versicherungen sowie Prämienvergleiche bzw. eine Ausschreibung der Versicherungsleistungen sollen dort eingefordert werden, wo dies bisher nicht realisiert wurde.
- Wartungskosten für Lifte, Heizungen, automatische Garagentore sollen jährlich nachverhandelt werden, um die günstigsten Konditionen zu erhalten.
- Einholen von Angeboten von mehreren Bietern für sich wiederholende Arbeiten, insbesondere für zu vergebende Pauschalaufträge. Reduzierung der Verwaltungskosten bis zur Kostendeckungsgrenze.

Rücksichtnahme auf die Nutzer/innen:

- Bedarfsorientierte Vorgaben an die Planer, normenorientiertes Bauen.
- Volle Weitergabe von Zinssenkungen an die Mieter sowie eine Verpflichtung zur Nachverhandlung bei gesunkenen Kapitalmarktzinsen soll dort eingefordert werden, wo dies bisher nicht geschieht.
- Aufklärung der Mieter über Einsparungspotentiale.

LANDESFÖRDERUNGEN VON ENERGIESPARGMASSNAHMEN IM BEREICH DES WOHNBAUS

1. WOHNBAUFÖRDERUNG:

Im Zusammenhang mit der Errichtung von wohnbaugeförderten Objekten werden gefördert:

- Niedrigenergie- bzw. Passivhäuser – Zuschüsse bis € 14.320,-
- Solaranlagen (in Abhängigkeit von der Größe des Kollektors und des Boilerinhaltes) – Zuschüsse bis € 3.200,- pro Wohnung

2. WOHNHAUSSANIERUNG:

a) Gefördert werden u. a.

- Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes
- Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes, des Energieverbrauches und des Schadstoffausstoßes von Heizungen und von Warmwasseraufbereitungsanlagen
- der Anschluss an Fernwärmeanlagen

Die Förderung besteht in Gewährung eines 25%igen Annuitätenzuschusses zu aufgenommenen Darlehen oder in einem 15%igen Einmalzuschuss.

b) Errichtung von Solaranlagen:

Solaranlagen werden gefördert durch

- 25%ige Annuitätenzuschüsse oder
- Einmalzuschüsse bis höchstens € 3.200,-

Öffentliche Förderungen können sich immer wieder ändern. Deshalb empfiehlt es sich, stets aktuelle Informationen beim **AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG, ABTEILUNG WOHNBAUFÖRDERUNG,** bzw. bei den **BEZIRKSHAUPT-MANNSCHAFTEN** einzuholen.

Beim Amt der Tiroler Landesregierung kann man außerdem jährlich einmal einen Heizkostenzuschuss beantragen. Die Höhe dieses Zuschusses wird jedes Jahr neu festgelegt. Der Bezug ist einkommensabhängig.

Eduard-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck
Tel: 0512 / 508-0
www.tirol.gv.at

TIROLER VEREIN DER MIETER U. WOHNUNGSEIGENTÜMER

Der Tiroler Verein der Mieter und Wohnungseigentümer (TMW) hat sich auf die Hilfe und Förderung in Wohnungs-, Mieten- und Betriebskostenangelegenheiten spezialisiert.

Der Verein versteht sich als Servicestelle zur Bewältigung von Wohnungsproblemen. Der Verein ist in Verfolgung seiner Ziele gemeinnützig (nicht auf Gewinn gerichtet).

Wir bieten Ihnen folgende Leistungen:

- Rechtsberatung in Wohnungsangelegenheiten für Mieter/innen und Wohnungseigentümer/innen
- Hilfe in Mieten- und Betriebskostenangelegenheiten
- Interventionen bei Hausverwaltungen und Behörden
- Vertretung vor Schlichtungsstellen und Gerichten, sofern die Rechtsschutzvoraussetzungen vorliegen
- Für einen Mitgliedsbeitrag von 22,- € jährlich steht Ihnen der Verein bei allen Fragen im Zusammenhang mit dem Thema Wohnen mit fachlicher Beratung zur Seite.



Adamgasse 7
6020 Innsbruck
Tel: 0512 / 57 77 57
Fax: 0512 / 57 77 57-4
E-Mail: info@tvmw.at, www.tvmw.at

KONTAKT

Sprechstunden:
Montag - Freitag von 9.30 bis 12.30 Uhr
und nach Vereinbarung



RATGEBER BETRIEBSKOSTEN

EIGENINITIATIVE
DER MIETER UND
WOHNUNGSEIGENTÜMER

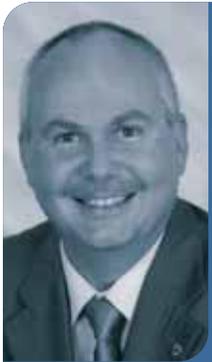
GEBÜHREN
TARIFE
STEUERN

ARCHITEKTUR UND PLANUNG

MASSNAHMEN
DER BAUTRÄGER



TIROLER VEREIN DER MIETER
U. WOHNUNGSEIGENTÜMER



Der Tiroler Verein der Mieter und Wohnungseigentümer ist *der Profi* in Wohnrechtsfragen. Wir kennen die Rechte und die Pflichten sowohl der Eigentümer/innen als auch der Mieter/innen. Wir wissen, was das Wohnen wert ist und was es kosten darf. Eine unserer zahlreichen Leistungen ist die Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen. Das dazu nötige

Wissen kann auch helfen, Betriebskosten von vornherein so niedrig als möglich zu halten.

In diesem Ratgeber stellen wir Ihnen gerne unsere Erfahrung zur Verfügung. Es hat sich gezeigt, dass die Höhe der Betriebs- und Nebenkosten im Wesentlichen von vier großen Faktoren abhängt: Gebühren, Tarife und Steuern; Maßnahmen der Bauträger; Architektur und Planung sowie die Eigeninitiative der Mieter und Wohnungseigentümer. Dieser Folder enthält einerseits Forderungen an den Gesetzgeber, an die Planer und die Bauträger, andererseits praktische Tipps, wie jeder einzelne Mieter oder Wohnungseigentümer zur Senkung der Betriebskosten beitragen kann. So könnten Einsparungspotentiale beispielsweise bei Müll, Wasserverbrauch, Stromverbrauch, Hausbesorgerkosten etc. durchaus besser genutzt werden. Der Ratgeber des Tiroler Vereines der Mieter und Wohnungseigentümer soll ein Denkanstoß sein, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ich hoffe, dass Sie hier die eine oder andere wertvolle Anregung zur Senkung Ihrer Betriebskosten finden mögen. Bei individuellen Fragen können Sie gerne mit uns Kontakt aufnehmen. Vor allem aber wünsche ich Ihnen, dass Sie sich in Ihren Wohnungen wohl fühlen!

Andreas Wanker
Obmann des Tiroler Vereines
der Mieter und Wohnungseigentümer

Eigeninitiative der Mieter und Wohnungseigentümer

Möglichkeiten der Wassereinsparung nutzen: WC-Spülstopp einbauen. Wassersparende Armaturen, Wassersparventile bei Zapfhähnen und Dusche, Einhebelmischer bzw. Thermostatmischer reduzieren den Wasserverbrauch bei gleichem Komfort und ermöglichen eine bessere Dosierung und schnellere Einstellung. Sparsame Einstellung der Druckreduzierstation, um Wasserverluste zu vermeiden. Keine tropfenden Wasserhähne!



Nutzerverhalten im Bereich der Heizung: Senken der Raumtemperatur um 1 Grad entspricht ca. 5% Energieeinsparung. Gleichmäßiges Beheizen der Wohnräumlichkeiten verhindert Leistungsspitzen bzw. ein Auskühlen von Räumen, die dann mit hohem Energieaufwand wieder beheizt werden müssen. Einhalten der empfohlenen Servicetermine und -richtlinien für Heizung und Steuerung spart Ärger und Kosten. Warme Heizkörper nicht verdecken und auf Entlüftung achten.

Stromverbrauch reduzieren: Die Betriebskosten für elektrische Energie steigen durch die Häufigkeit der Benützung der Geräte. Sinnvoller Einsatz der Geräte, günstiger Standort, Pflege und Wartung sowie die Anschaffung stromsparender Haushaltsgeräte rechnen sich. Auch richtiges Kochgeschirr sowie regelmäßiges Abtauen des Kühlschranks und der Kühltruhe spart Strom. Wenn man die "Standby-Funktion" (Bereitschaftsfunktion) verschiedener Geräte vermeidet, können jährlich bis zu 50,- € eingespart werden.

Für die Beleuchtung sollten dort, wo es sinnvoll ist, Energiesparlampen unter Beachtung der Herstellerbetriebsvorschriften verwendet werden.

Wohnklima: Richtiges Lüften (Stoßlüften, nicht kippen) mehrmals täglich, um eingebrachter Feuchtigkeit (Schimmelbildung) zu begegnen.

Müllentsorgung: Mülltrennung reduziert die Müllmenge, was die sog. weiteren Gebühren der Müllentsorgung senkt (die Grundgebühren bleiben immer gleich). Zusätzliche Gebühren fallen auch an, wenn die Müllbehälter zu weit von der Straße entfernt sind; die Bereitstellung der Behälter an von Müllsammelfahrzeugen befahrbaren Verkehrsflächen spart Kosten.

Kosten der Hausgemeinschaft: Sparsamer Umgang mit der Stiegenhausbeleuchtung: ein- und ausschalten bzw. Sparlampen unter Beachtung der Herstellerbetriebsvorschriften verwenden. Schonender Gebrauch von Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschmaschinen, Wäschetrockner führt zu einer Senkung der Wartungskosten. Mutwillige Beschädigungen der Wohnanlage bzw. von Gemeinschaftseinrichtungen gehen zu Lasten der gesamten Hausgemeinschaft.

Hausbetreuung: Gerade in größeren Wohnanlagen, speziell im Sozialwohnbau, ist der/die Hausbetreuer/in nicht nur ein wichtiger Ansprechpartner der Bewohner/innen, sondern er/sie entlastet diese von zahlreichen gesetzlich vorgeschriebenen Verpflichtungen. Zum Beispiel durch Wartungsarbeiten (Lüftung, Heizung, Lifte, Garagen, Kabeldienste etc.). Außerdem sind die Hausbetreuer auch Ansprechpartner für den Wohnbauträger bzw. die Hausverwaltung und somit Bindeglied zwischen dem Wohnungserrichter und den Mietern/ Wohnungseigentümern.

Eigenleistungen der Mieter/Eigentümer
Z. B. Reinigung der Stiegenhäuser, Pflege der Außenanlagen, Schneeräumung sind möglich und würden zur Senkung der Betriebskosten beitragen. Bei Nachweis der entsprechenden Prüfungszertifikate können auch bestimmte Wartungsdienste übernommen werden.

Gebühren, Tarife, Steuern

Berücksichtigung bei der Gesetzgebung: Der Bund und die Länder beeinflussen durch ihre Gesetzgebung und durch Verordnungen große Kostenfaktoren. Jede Verschärfung von Umweltvorschriften (z. B. Wasserrechtsgesetz) wirkt sich direkt auf die Steigerung der Betriebskosten aus.

Harmonisierung der Mehrwertsteuersätze: Mieten werden mit einem begünstigten Steuersatz von 10%, Heizkosten jedoch mit dem normalen Steuersatz von 20% besteuert.

Vergebung von Mietverträgen

Begünstigung von Energiesparmaßnahmen: Wohnhaussanierung bzw. Tiroler Niedrigenergiehaus ermöglichen Steuerbegünstigungen oder Förderungen.

Strompreise: Flexiblere Strompreisangebote ohne Benachteiligungen für Kleinabnehmer.

Tarifordnung für Rauchfangekehrer

Architektur und Planung

Die Architektur im sozialen Wohnbau muss bedarfsorientiert sein. Es stehen die Erfüllung der Wohnbedürfnisse und die Leistbarkeit des Wohnens im Vordergrund.

Neben ästhetischen Kriterien müssen Architektinnen und Planer vor allem die Kosten, die Qualität, das energiesparende Bauen bzw. Wohnen und die Barrierefreiheit, die neu geschaffenen Wohnraum auch behinderten und alten Menschen zugänglich macht, beachten.

