

W O G E N O

Wohngenossenschaft selbstverwalteter
Hausgemeinschaften

Grüngasse 10, 8004 Zürich

Reparaturen, Erneuerungen, Renovationen

Das Wogeno-Modell

Die finanziellen Rückstellungen der Häuser für Reparaturen, Unterhalt und Erneuerung werden nicht zentral, sondern in verschiedenen Fonds deponiert:

- Im Reparaturfonds (hauseigener Reservefonds)
- Im Erneuerungsfonds
- Im Amortisationsfonds

Unterhaltsarbeiten

Um eine Abgrenzung zwischen den Reparaturen, der Erneuerung und den grösseren Erneuerungen (Renovationen) vornehmen zu können, soll folgende, nicht abschliessende Aufzählung der Reparatur- und Unterhaltsarbeiten dienen.

Dazu gibt es noch diejenigen kleineren Reparaturen (**kleiner Unterhalt**), die zu Lasten der einzelnen BewohnerInnen gehen:

- Reparatur von Schlössern, Fenster- und Türverschlüssen, Scharnieren
- Dichtungen von Wasser-, Gas- und allfälligen anderen Leitungen
- Reinigen von Siphons und Abläufen
- Reparaturen und Ersatz von elektrischen Schaltern, Steckdosen und Sicherungen
- Ersatz von Aufzuggurten an Rolläden und Storen
- Ersatz gesprungener Spiegel und Scheiben
- Ersatz der Brenner, Roste und Kochplatten an Gas- bzw. Elektroherde
- Unterhalt der Geschirrspülmaschinen, des Backofens und des Kühlschranks
- Reinigung und Unterhalt der Dampfabzüge
- Ersatz von verlorenen Schlüsseln (von Eingangstüren und Wohnungstüren sowie von Schränken etc.)

Diese Liste ist nicht abschliessend. Üblich ist teilweise auch, die Uebernahme der Kosten vom Betrag abhängig zu machen, z. B. Reparaturen bis zu einem Höchstbetrag von Fr. 150.-

Behebung von Schäden, die infolge unsorgfältigen und nicht vertragsgemässen Gebrauchs der Mietsache entstanden sind, müssen vollumfänglich von den MieterInnen übernommen werden.

Der Reparaturfonds

Der Reparaturfonds wird vom Hausverein verwaltet. In der Regel liegt er bei 0,2 bis 0,25% der Anlagekosten, kann jedoch von Haus zu Haus stark variieren. Bei einem Neubau oder gut renovierten Haus darf er etwas kleiner sein, bei Altbauten mit grossem Unterhaltsbedarf muss er höher sein. Der Reparaturfonds dient für Reparaturen an Wohnungen und an gemeinsam genutzten Gebäudeteilen sowie teilweise für Unterhalt. Die Grenze zwischen Reparaturfonds und Erneuerungsfonds ist manchmal fließend, je nach aktuellem Stand der beiden Fonds. Diese Grenze zeigt sich v. a. bei Ersatz von Maschinen und beim Malen von Wohnungen.

Der **Reparaturfonds** dient v.a. für:

- kleine Unterhaltsarbeiten und Reinigung des Daches und der Dachentwässerung
- Reparaturen und kleiner Unterhalt der Fenster
- die periodischen Serviceleistungen*, wie Entkalkung der Boiler (ca. alle 5 Jahre) oder Tankrevision
- Feuerungskontrolle und allfällige Servicearbeiten an der Heizung
- Unterhalt und Reparaturen an Heizung und Warmwasseraufbereitung
- Unterhalt von Waschmaschinen
- Oberflächenrenovationen der Wohnungen (Malen) (siehe Bemerkung dazu unter Erneuerungsfonds)
- Behebung kleiner Defekte an Wasserleitungen und elektrischen Installationen, insbesondere Türöffner und Klingelanlage
- Unterhalt und Reparaturen der Einrichtungen in gemeinsam genutzten Räumen, insbesondere im Keller, in der Waschküche und im Estrich
- Abschleifen von Holzböden
- Unterhalt der Gartenanlage

Diese Liste ist nicht abschliessend.

*Normalerweise gehören die oben erwähnten Serviceleistungen zu den Nebenkosten. Dort wo eine detaillierte Heiz- und Nebenkostenabrechnung geführt wird, werden diese Kosten nicht über den Reparaturfonds abgerechnet.

Der Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds wird von der Wogeno verwaltet. Pro Jahr werden 0,75% des Versicherungswertes der Liegenschaft eingelegt. Er dient zur mittelfristigen Werterhaltung. Arbeit und Material, die aus dem Erneuerungsfonds bezahlt werden sollen, werden vorgängig durch die Wogeno-Verwaltung geprüft und bewilligt. Zwischen Erneuerungs- und Reparaturfonds kann es wie oben erwähnt Überschneidungen geben. Je nach Grösse und Aufwand der Renovation entscheidet die Wogeno-Verwaltung, über welchen Fonds die Kosten zu bezahlen sind.

Typische Aufwendungen, die aus dem **Erneuerungsfonds** bezahlt werden sind:

- Ersatz von Geschirrspülmaschinen, Backöfen und Kühlschränken,
- Ersatz von Waschmaschinen
- Farbanstrich der Aussenhaut, wie Fassade, Holzwerk, Blechdach usw.
- Flickarbeiten von Unterdach und Dacheindeckungen
- Unterhalt und periodischer Anstrich aller Fenster und Läden
- Flickern, Ergänzen und Auswechseln von Teilstücken der Installationsleitungen wie Kanalisation, Wasser, Gas, Heizung und Elektrisch.

- Ausflicken und Ergänzen von Wänden, Böden und Decken in gemeinsam genutzten Räumen, insbesondere in Treppenhaus, Keller und Estrich
- Unterhalt und periodischer Anstrich der Geländer, insbesondere im Treppenhaus und auf den Balkonen
- Oberflächenrenovationen der Wohnungen (Malen) (siehe nachstehende Bemerkung)

Bemerkungen zu Oberflächenrenovationen der Wohnungen:

Grundsätzlich sind diese Malerarbeiten über den Hausreparaturfonds zu finanzieren. Von diesem Grundsatz kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn der Hausreparaturfonds zu stark belastet ist und genügend Mittel im Erneuerungsfonds vorhanden sind.

Die Hausvereine können sich punkto Malen der Zimmer auch selber Regelen geben (s. u.)

Der Amortisationsfonds

Der Amortisationsfonds wird von der Wogeno verwaltet und beträgt 0,75 % des Versicherungswertes, d. h. zusammen mit dem Erneuerungsfonds sollten mind. 1,25% erreicht werden. Der Amortisationsfonds versteht sich als Rückzahlung von II. Hypothek resp. Wogeno-Darlehen.

Der Amortisationsfonds dient für grössere Renovationen, d. h. für zusammenhängende Erneuerungsvorhaben. Es handelt sich hier um Geld, das für werterhaltende Massnahmen zur Verfügung steht. Wertvermehrnde Renovationen müssen grundsätzlich von den BewohnerInnen selbst getragen werden, und zwar über die Erhöhung der Anlagekosten. Renovationsvorhaben werden durch die Wogeno-Verwaltung geprüft und vom Wogeno-Vorstand bewilligt. Zwischen Amortisations- und Erneuerungsfonds kann es Überschneidungen geben; je nach Grösse und Aufwand der Renovation entscheidet die Wogeno-Verwaltung, welchem Fonds die Gelder entnommen werden.

Beispiele für den **Amortisationsfonds**:

- Erneuerungen der Tragstruktur, wie Foundationen, tragende Wände und Decken und Dachkonstruktionen
- Erneuern oder Ersetzen der Fassadenputze und Fassadenverkleidungen
- Erneuern oder Ersetzen der Dacheindeckungen und Unterdach
- Ersetzen von Fenstern und Läden
- Ersetzen von Installationsleitungen, wie Kanalisation, Wasser, Gas, Heizung und Elektrisch.
- Erneuern von Küchen, Nassräumen

Der Stand des Amortisationsfonds bestimmt dann in der Regel den Anteil, welcher auf die Anlagekosten genommen werden muss.

Erläuterung zur Werterhaltung / Wertvermehrung

Der Unterschied zwischen Wert-Erhaltung bzw. Vermehrung ist so zu verstehen, dass ein Element im oder am Haus, welches neu dazukommt, eine Wertvermehrung bedeutet. Anhand verschiedener Beispiele soll etwas klarer gemacht werden, was eine **Wertvermehrung** ist:

- Zusätzliche An- und Aufbauten, wie Schöpfe, Wintergärten, Pergola, Dachlukarnen, Dachflächenfenster usw.
- Zusätzliche Ausbauten, wie Estrich in Wohnräume verwandeln; Kellerräume ausbauen, isolieren und beheizen; u. dgl.
- Umbauten im Sinne einer Strukturveränderung
- Neue Installationen von Sanitäranlagen, Zentralheizungssystemen, Elektroanlagen (z. B. Glasfaser, Türöffneranlagen usw.)
- Zusätzliches Isolieren von Bauteilen
- Zusätzliche Wand-, Boden- und Deckenverkleidungen, die zu Komfortverbesserungen führen
- Küchen und Nasszellen, die ganz ersetzt werden, gelten zu einem gewissen Teil als Wertvermehrung

Vorgehen bei Unterhalt / Erneuerung

Die mehrjährige Erfahrung zeigt, dass die Hausvereine grundsätzlich an einem guten baulichen Zustand "ihrer" Häuser interessiert sind. Das hat vor allem mit dem bewohnerInnennahen Verwaltungssystem zu tun. Es zeigt sich aber auch, dass je nach Haus unterschiedliches Wissen und unterschiedliche Motivation vorhanden sind. Die Wogeno ist deshalb der Ansicht, eine gewisse Übersicht und Planung, verbunden mit entsprechenden Richtlinien, sei unabdingbar.

Grundsätzlich sind die Hausgemeinschaften sowie jeder einzelne BewohnerIn verpflichtet, Renovationen in Absprache mit der Wogeno zu planen und diese bewilligen zu lassen. Grössere Vorhaben sollen durch die Baufachperson der Wogeno begleitet werden. Bei Veränderungen, die ohne Anfrage im Auftrag des Hausvereins oder der Mieterschaft ausgeführt werden, zahlt die Wogeno nichts und es kann eine Rückführung in den Originalzustand verlangt werden.

Selbst wenn ein Hausverein über grössere Mittel im Reparaturfonds verfügt und beschliesst, Umbau- oder Renovationsarbeiten aus dieser Kasse zu bezahlen, müssen diese mit der Wogeno-Verwaltung abgesprochen und bewilligt werden, wenn es sich um Vorhaben handelt, die üblicherweise aus dem Amortisations- oder Erneuerungsfonds bezahlt würden.

Ziel dieser Richtlinien ist es, die Renovationen der Wogeno-Liegenschaften etwas zu vereinheitlichen und zu koordinieren. Die Renovationslust der Leute soll auf keinen Fall unterbunden werden, aber

es ist eine Verpflichtung gegenüber den NachmieterInnen, diese Arbeiten mit Sorgfalt und entsprechendem Fachwissen auszuführen. Um die Erhaltung der Bausubstanzen zu gewährleisten, sollen Planungen in grösserem Zusammenhang koordiniert werden und bei anstehenden dringenden Renovationsarbeiten sind diese den individuellen MieterInnenwünschen vorzuziehen.

Damit die Hausvereine eine Übersicht über die finanziellen Rückstellungen für ihr Haus haben, bekommen sie jährlich einen Auszug aus ihrem Amortisations- und Erneuerungsfonds. Die entsprechenden jährlichen Einlagen sind aus dem Hausmietvertrag ersichtlich.

1. Vorgehen

Orientierung der Geschäftsstelle über die geplanten Renovationen oder Erneuerungen. Diese klärt ab, aus welchen „Töpfen“ die notwendigen Mittel genommen werden können/müssen und entscheidet bei Kosten bis zu vier jährlichen Einlagen aus dem Erneuerungsfonds. Als Grundlage, woher die Mittel zu nehmen sind gelten die obigen Ausführungen. Rechnungen für Anschaffungen oder Aufträge, die nicht vorgängig von der Wogeno-Geschäftsführung, bewilligt worden sind, werden von der Wogeno nicht bezahlt.

Erneuerungen, die mehr als vier jährliche Einlagen in den Erneuerungsfonds kosten, müssen vom Geschäftsleitenden Ausschuss (GA) bewilligt werden.

Über wertvermehrende Investitionen (Erhöhung der Anlagekosten) entscheidet bis zu Fr. 30'000.-- der GA, höhere Investitionen werden vom Vorstand bewilligt.

Die Geschäftsstelle und/oder je nach Kompetenzregelung der GA, unterstützt durch die Baufachperson, beschliesst über die Durchführung der Arbeiten. Die Grösse des Vorhabens, resp. die Komplexität des Projektes bestimmen die weiteren Bedingungen (Beizug des Bauressorts, Organisation der Ausführung, Zusammenfassen einzelner Arbeiten, Zuständigkeiten, ev. Baukommission [Pflichtenheft], ev. Bauleitung). Die zeitliche Planung v. a. eines grösseren Vorhabens muss im Einvernehmen mit der Geschäftsstelle abgesprochen werden, um die Verfügbarkeit der liquiden Mittel zu koordinieren.

Bei grösseren Arbeiten müssen Konkurrenzofferten eingeholt werden:

- > Fr. 10'000.- 2
- > Fr. 50'000.- 4

In Ausnahmefällen kann diese Anzahl in Absprache mit der Geschäftsstelle reduziert werden.

Sämtliche Rechnungen sind vom Hausverein und/oder der Bauleitung zu signieren und der Wogeno-Geschäftsführung zur Zahlung weiterzuleiten.

Wenn Mitglieder der Hausgemeinschaft gleichzeitig AuftragnehmerInnen sind, ist die Rechnungs-kontrolle von der baubegleitenden Person zu machen.

Für alle Erneuerungs- oder Renovationsprojekte gilt: Bei Uneinigkeiten zwischen dem Hausverein und der Geschäftsstelle, resp. dem GA oder der Baufachperson werden die Mitglieder des Bauresorts (Baufachpersonen im Vorstand) beigezogen.

Wenn immer möglich, sollen einzelne Arbeiten zusammengefasst werden um den Verwaltungsaufwand (Anpassung der Mietverträge, etc.) zu vereinfachen.

2. Beispiele

Strukturveränderungen und Rohbauarbeiten (z. B. eine Wand entfernen, neue Wände einziehen usw.) dürfen nur mit Einwilligung des Bauresorts vorgenommen werden. Die BewohnerInnen sind verpflichtet, eine fachgerechte Ausführung nachzuweisen und werden von der Baufachperson der Wogeno begleitet.

Sanitärapparate, Kücheneinrichtungen, Heizungs-radiatoren usw. dürfen nicht ohne Bewilligung entfernt und ersetzt werden.

Grundsätzlich sind bei neuen Einbauten (Küche, Bad) Materialisierung, Beschaffenheit und Kosten vorgängig aufzustellen und einzuhalten.

Holzbauteile wie Türen u. dgl. die entfernt werden, müssen sorgfältig gelagert, inventarisiert und im gebrauchsfähigen Zustand gehalten werden.

Der Einbau von Katzentüren bei isolierverglasten Fenstern muss fachgerecht gemacht werden (Isolierschutz beibehalten!) und bei Auszug muss der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

Einbauten wie Holztäfer, Wandschränke müssen wieder entfernt werden, es sei denn, der/die NachmieterInnen übernehmen die Verpflichtung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.

Falls die Einbauten die Wohnung qualitativ verbessern, kann in Ausnahmefällen von einer Wiederherstellung abgesehen werden.

Bei Bodenbelägen sind Erneuerungen und Veränderungen durch die Geschäftsstelle bewilligen zu lassen.

Hinweis: Bauliche Veränderungen, welche nicht unterhaltsbedingt angezeigt, sondern MieterInnenwünsche sind, werden nicht über den Erneuerungsfonds finanziert (z. B. Wände entfernen, nachträglicher Badewanneneinbau statt Dusche, Ersatz eines guten Bodenbelages durch ein anderes Material aus ästhetischen Gründen). Sie sind durch die MieterInnen durch à-fonds-perdu- Beiträge zu finanzieren (keine Überwälzung auf den Mietzins, keine Belastung der NachmieterInnen).

Spezialfall Malerarbeiten

Bezüglich Malerarbeiten gibt es sehr unterschiedliche Handhabungen: Es gibt Hausvereine, die sämtliche Malerarbeiten über den Erneuerungsfonds und/oder eine teilweise Überwälzung auf die Mietzinse finanzieren.

Andere bezahlen die Malerarbeiten für Treppenhäuser, Bäder, Küchen, Korridore aus dem Reparatur- und Erneuerungsfonds, die Zimmer werden in Eigenleistungen gemalt. Die Materialkosten werden vom Reparaturfonds übernommen.

Andere malen alles selber.

In zweierlei Hinsicht wurden mit den beiden letzteren Regelungen schlechte Erfahrungen gemacht:

1. Oft wird mit schönen, aber auch weniger schönen Farben gestrichen. Die NachfolgerInnen müssen dann mit knallroten oder schwarzen Fenster- und Türeinfassungen leben oder die Anstriche in mühsamer Arbeit ablaugen.
2. Wird der Untergrund nicht eingehend geprüft, können teure Folgekosten entstehen. Nicht jeder Farbanstrich hält auf dem bestehenden Untergrund, (ein Dispersionsanstrich z. B. haftet nicht auf einem mineralischen Untergrund).

Damit weiterhin selber gestrichen werden kann, wurde ein **spezielles Merkblatt** mit Tipps und Anweisungen erarbeitet.

Mit folgender Aufzählung soll die Komplexität der Anstrichwahl aufgezeigt werden:

1. Massgebend zur Anstrichwahl ist die Analyse des Untergrundes, diese kann nicht in einem Merkblatt beschrieben werden.
2. Wandaufbau und Oberflächenanstrich bilden in der Regel ein zusammenhängendes System. Dieses kann durch die Anstrichwahl stark verändert werden.
3. Ein Grundsatzentscheid ist die Wahl des Anstrichstoffes (Biofarben, Mineralfarben, Dispersionsfarben, Kunstharzfarben, Acrylfarben, abriebfester, glänzender, matter oder atmungsaktiver Anstrich, etc.). Er steht immer in Abhängigkeit zum Untergrund.
4. Der Entsorgung des Anstrichstoffes ist entsprechende Aufmerksamkeit zu schenken.

Grundsätzlich gilt: Unübliche Farbgestaltung muss bei Auszug wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt werden. Diese Regelungen sind vorgängig der Veränderung im Hausverein festzulegen.

Vor Malerarbeiten muss immer eine Fachperson beigezogen werden, da diesbezügliche Fehler grosse Folgen haben können. Eigenarbeit ist auf Malen beschränkt. Gipserarbeit z.B. ist Facharbeit.