



REPARATUREN
ERNEUERUNGEN
RENOVATIONEN

Grundlage 95/überarbeitet 1998/2002/2015
Beschluss des Vorstands vom 05.05.2015

DAS WOGENOMODELL

Die finanziellen Rückstellungen der Häuser für Reparaturen, Unterhalt, Erneuerung und Sanierungen werden in verschiedene Fonds eingelegt und zwar in den

- Hausreparaturfonds (verwaltet durch den Hausverein)
- Erneuerungsfonds (verwaltet durch Wogeno)
- Amortisationsfonds (verwaltet durch Wogeno)

WOHER DAS GELD KOMMT

DER HAUSREPARATURFONDS

Der Hausreparaturfonds wird vom Hausverein verwaltet. In der Regel liegt er bei 0,25% der Anlagekosten, kann jedoch nach Absprache mit der Geschäftsstelle variieren. Bei einem Neubau oder gut renoviertem Haus darf er etwas kleiner sein, bei Altbauten mit grossem Unterhaltsbedarf muss er höher sein. Der Hausreparaturfonds dient für sämtliche Reparaturen im und am Haus. Die Grenze zwischen Hausreparaturfonds und Erneuerungsfonds ist fließend, je nach aktuellem Stand der beiden Fonds und Höhe der Reparatur. Diese Grenze zeigt sich v. a. bei Ersatz von Geräten und beim Malen von Wohnungen.

Der Hausreparaturfonds dient v.a. für:

- allgemeine Reparaturen im und ums Haus
- kleine Unterhaltsarbeiten und Reinigung des Daches und der Dachentwässerung
- Spülen der Kanalisation und Abwasserleitungen
- Reparaturen und Unterhalt der Fenster
- die periodischen Serviceleistungen*, wie Entkalkung der Boiler (ca. alle 5 J.) oder Tankrevision
- Feuerungskontrolle, Unterhalt und Reparaturen an Heizung und Warmwasseraufbereitung
- Erneuern der Kittfugen
- Unterhalt von Waschmaschinen und Trocknungsgeräten
- Reparaturen von Haushaltgeräten (sofern nicht kleiner Unterhalt)
- Oberflächenrenovierungen der Wohnungen (Malen, siehe Bemerkung dazu unter Erneuerungsfonds)
- Behebung von Defekten an Wasserleitungen und elektrischen Installationen

- 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 Hauseparaturfonds abgerechnet.

KLEINER UNTERHALT (ART. 259 OR)

Dazu gehören u.a. folgende Mängel:

- Instandstellung von Schaltern, Steckdosen, Türschlösser, Fenster- und Türverschlüssen, Scharnieren, Aufzuggurten von Rollläden und Storen
- Ersatz von Duschschauch und -brause, der WC-Brillen, der Packungen bei Wasserhähnen
- Austausch von Sicherungen und Glühlampen
- Reinigen und Entstopfen von Abläufen bis zur Hauptleitung
- Ersatz gesprungener Spiegel und Scheiben
- Regelmässiges Reinigen und Ersetzen von Filtern des Abzuges im Bad und des Dampfabzuges in der Küche

Solche Mängel sind vom Mieter oder der Mieterin selbst zu beheben und zu bezahlen. Diese Liste ist nicht abschliessend. Üblich ist auch, die Übernahme der Kosten vom Betrag abhängig zu machen, z. B. Reparaturen bis zu einem Höchstbetrag von CHF 150. Siehe auch Ziffer 10 der Allgemeinen Bestimmungen zum Wogeno-Mietvertrag.

Behebung von Schäden, die infolge unsorgfältigem und nicht dem vertragsgemässen Gebrauch an der Mietsache entstanden sind, müssen vollumfänglich von den Mieter:innen übernommen werden.

DER ERNEUERUNGSFONDS

Der Wogeno-Vorstand legt die Höhe der Einlage fest (mind. 0.75%). Verwaltet wird der Erneuerungsfonds von der Wogeno-Geschäftsstelle. Der Erneuerungsfonds dient zur Finanzierung von werterhaltenden Erneuerungen, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen und für grössere Reparaturen, die nicht aus dem Hausreparaturfonds beglichen werden können.

Typische Aufwendungen, die aus dem Erneuerungsfonds zu bezahlen sind:

- Gesamterneuerungen der Gebäude-Aussenhaut oder von Teilen davon
- Erneuerung der Installationsleitungen für Wasser, Gas, Heizung und Elektrisch sowie der Kanalisation
- Energiesparmassnahmen, soweit sie nicht wertvermehrenden Charakter haben
- Gesamterneuerung von Küchen, Bädern, Zimmern, Balkonen und Treppenhaus
- Ersatz von Geschirrspülmaschinen, Backöfen und Kühlschränken
- Ersatz von Waschmaschinen und Heizungen
- Oberflächenrenovierungen der Wohnungen (Malen) (siehe nachstehende Bemerkung)

Bemerkungen zu Oberflächenrenovierungen 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 auch selber Regeln geben (s. u.) Arbeit und Material, die aus dem Erneuerungsfonds bezahlt werden sollen, müssen vorgängig durch die Wogeno-Verwaltung geprüft und bewilligt.

Zwischen dem Hausreparaturfonds und Erneuerungsfonds kann es Überschneidungen geben. Je nach Grösse und Aufwand der Renovation und der vorhandenen Fondsmittel entscheidet die Wogeno-Geschäftsstelle, über welchen Fonds die Kosten zu bezahlen sind.

DER AMORTISATIONSFONDS

Der Wogeno-Vorstand legt die Höhe der Einlage fest (mind. 0.75%). Verwaltet wird der Amortisationsfonds von der Wogeno-Geschäftsstelle. Der Amortisationsfonds steht weder für werterhaltende noch für wertvermehrnde Investitionen zur Verfügung. Einzig bei Rückbau oder Auskernung der Liegenschaft wird er aufgelöst.

Baurechtsliegenschaften sind ein Spezialfall, da entspricht der Amortisationsfonds dem Heimfallfonds. Die Höhe der Einlage ist im Baurechtsvertrag geregelt. Der Fonds kann nur beim Heimfall aufgelöst werden.

WOHIN DAS GELD GEHT

UNTERSCHIED ZWISCHEN WERTERHALTUNG UND WERTVERMEHRUNG

Alle Aufwendungen für die Instandstellung oder Erneuerung des Bestehenden gelten als Werterhaltung und gehen zu Lasten vom Erneuerungsfonds, sofern dieser genügend dotiert ist.

Alle Aufwendungen, welche eine Liegenschaft in einen besseren Zustand versetzen oder neue dazukommen, bedeuten eine Wertvermehrung und haben eine Mietzinserhöhung zur Folge.

Meistens umfassen Investitionen werterhaltende und wertvermehrnde Anteile.

Beispiele für wertvermehrnde Investitionen sind:

- Zusätzliche An- und Aufbauten, wie Balkone, Unterstände, Wintergärten, Pergola, Dachlukarnen, Dachflächenfenster usw.
- Zusätzliche Ausbauten, wie Estrich in Wohnräume verwandeln; Kellerräume ausbauen, isolieren und beheizen; u. dgl.
- Umbauten im Sinne einer Strukturveränderung (Wand-, Boden-, Deckendurchbrüche, zusätzliche Wände, Fenster usw.)
- 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 anteilmässig als wertvermehrnd

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 bewohnerInnen-nahen 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 jede/r einzelne BewohnerIn verpflichtet, Erneuerungen in Absprache mit der Wogeno-Geschäftsstelle zu planen und diese bewilligen zu lassen.

Grössere Bauvorhaben werden immer durch die Baufachperson der Wogeno begleitet. Bei Veränderungen, die ohne Anfrage im Auftrag des Hausvereins oder der Mieterschaft ausgeführt werden, werden keine Gelder aus dem Erneuerungsfonds bewilligt und es kann eine Rückführung in den Originalzustand verlangt werden.

Selbst wenn ein Hausverein über grössere Mittel im Hausreparaturfonds verfügt und beschliesst, Umbau- oder Renovationsarbeiten aus dieser Kasse zu bezahlen, müssen diese mit der Wogeno-Geschäftsstelle abgesprochen, bewilligt und durch die Baufachperson der Wogeno begleitet werden.

Damit die Hausvereine eine Übersicht über die finanziellen Rückstellungen für ihr Haus haben, bekommen sie jährlich einen Auszug, der über Einlagen und Ausgaben Auskunft gibt. Die entsprechenden jährlichen Einlagen sind aus dem Hausmietvertrag ersichtlich.

1. VORGEHEN

Zuerst erfolgt ein schriftlicher Antrag der Hausgemeinschaft an die Wogeno-Geschäftsstelle zu gewünschten Renovationen oder Erneuerungen. Diese entscheidet aufgrund obiger Ausführungen und den vorhandenen Mittel, aus welchen Fonds die notwendigen Mittel genommen werden können/müssen. Zusammen mit einer Vertretung der Hausgemeinschaft legt die Wogeno-Geschäftsstelle den Projektrahmen und die Projektorganisation fest.

Rechnungen für Anschaffungen oder Aufträge, die nicht vorgängig von der Wogeno-Geschäftsstelle bewilligt worden sind, gehen zu Lasten vom Hausverein oder der Besteller:in. Über Erneuerungen im Umfang von vier Jahreseinlagen entscheidet die Wogeno-Geschäftsstelle. Darüber hinausgehende Investitionen müssen vom Geschäftsleitenden Ausschuss (GA) bewilligt werden. Dieser entscheidet ebenfalls über den wertvermehrenden Anteil der Investitionskosten (Mietzinsrelevanz).

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

2. BEISPIELE

Bauliche Veränderungen (z.B. eine Wand entfernen, neue Wände einziehen usw.) dürfen nur mit Einwilligung der sBK vorgenommen werden. Die Bewohner:innen sind verpflichtet, eine fachgerechte Ausführung nachzuweisen und werden von der Baufachperson der Wogeno begleitet.

Grundsätzlich gilt: bauliche Veränderungen dürfen die Belegungsvorschriften der Wohnungen nicht reduzieren.

Werden Türen, Holzbauteil und dergleichen entfernt, müssen diese sorgfältig gelagert, inventarisiert und im gebrauchsfähigen Zustand aufbewahrt werden.

Der Einbau von Katzentüren muss von der Wogeno-Geschäftsstelle bewilligt und fachgerecht ausgeführt werden. Bei Auszug muss der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

Einbauten wie Holztäfer oder Wandschränke müssen bei Auszug entfernt werden, es sei denn, die Nachmietenden übernehmen die Verpflichtung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.

Falls die Einbauten die Wohnung qualitativ verbessern, kann in Ausnahmefällen von einem Rückbau abgesehen werden.

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

Hinweis: Bauliche Veränderungen, welche ausschliesslich Mieter:innenwünsche sind, werden nie 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 von den Mieter:innen durch einen à-fonds-perdu-Beitrag zu finanzieren (keine Überwälzung auf den Mietzins, keine Belastung der Nachmieter:innen).

MALERARBEITEN

Bezüglich Malerarbeiten gilt folgendes: Malerarbeiten in den Wohnungen werden durch den Hausreparaturfonds beglichen. Malerarbeiten ausserhalb der Wohnungen werden über den Erneuerungsfonds bezahlt und müssen vorab mit der Geschäftsstelle besprochen und von dieser bewilligt werden.

Wenn Malerarbeiten in Eigenregie vorgenommen werden, muss immer eine Fachperson beigezogen werden, da diesbezügliche Fehler grosse Folgen haben können. Für Fachpersonen ist die Geschäftsstelle anzufragen.