

Unterhalt, Erneuerungen, wertvermehrende Investitionen, Nebenkosten Begriffsdefinitionen und -abgrenzungen

Gültig ab 1. Januar 2024



**kleiner
Unterhalt**



Unterhalt



Nebenkosten



Erneuerung



**wertvermehrende
Investition**

Übersicht: Abgrenzung von Unterhalt, Nebenkosten, Erneuerungen und Investitionen



kleine einfache Reparaturen und Ausbesserungen weniger als 150 Fr.

Reparaturen und Wiederherstellen teurer als 150 Fr.

ganze Hausteile wiederherstellen

neue, bisher nicht vorhandene oder bessere Bauteile

Nutzung des Hauses, Reinigung, Pflege, Betriebsmittel

Aktivitäten, die nicht direkt zur Vermietbarkeit beitragen

Worum geht's?



Mietende



Hausverein



Hausverein

Wer bezahlt die Rechnung?



Portemonnaie



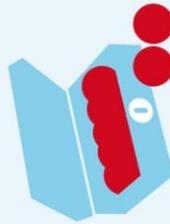
Unterhaltspauschale



höherer Anlagenwert
höhere Miete



Nebenkosten-Akonti der Mietenden



eigene Einnahmen
Beitrag Förderung Selbstverwaltung und Gemeinschafts-entwicklung

gesewo
selbstverwaltet wohnen

gesewo
selbstverwaltet wohnen

gesewo
selbstverwaltet wohnen

Woher kommt das Geld?

gesewo

selbstverwaltet wohnen

Kleiner Unterhalt

Der «kleine Unterhalt» umfasst die kleinen Unterhaltsarbeiten, Reparaturen und Ausbesserungen bis zu 150 Franken pro Ereignis, deren Behebung kein spezielles Fachwissen erfordert.

Ob etwas «kleiner Unterhalt» ist, hängt nicht davon ab, ob der Schaden durch die:den Mieter:in verursacht wurde oder ob er durch Alter oder Abnutzung entstanden ist.

Der kleine Unterhalt ist durch die Mieter:innen selbst fachgerecht auszuführen. Schäden, die durch die Mieter:innenschaft fahrlässig oder vorsätzlich verursacht wurden, gehen in jedem Fall zu Lasten der Mieter:innenschaft in dem Umfang, wie die Lebensdauer des Bauteils noch nicht abgelaufen ist.

In vielen Häusern kümmert sich eine delegierte Person (Ämtli) in allen Wohnungen um anspruchsvollere kleine Unterhaltsarbeiten, wie Siphons entstopfen oder Steckdosen reparieren. Oft kaufen Hausvereine die passenden und geeigneten Ersatzteile und Materialien wie Bodenöl, Wandfarbe, Filtermatten gemeinsam ein und halten sie an Lager.

Rechnungen für den kleinen Unterhalt sind an die Mieter:innen zu adressieren. Wenn Rechnungen von den Unternehmen oder Handwerksbetrieben irrtümlich der Gesewo oder dem Hausverein gesandt werden, werden sie den Mieter:innen zur Bezahlung weitergeleitet. Es ist Sache des:der Auftraggebenden, sich um die korrekte Anschrift zu bemühen.

Unterhalt

Der «Unterhalt» umfasst alle einfachen und regelmässigen Massnahmen, welche die Sicherheit und die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung, des Gebäudes oder eines Bauteils und der Umgebung wiederherstellen bzw. bewahren, ohne dass die Anforderungen geändert werden, also z.B. Reparaturen. In der Immobilienwirtschaft wird Unterhalt auch als Instandhaltung bezeichnet.

Nicht zum Unterhalt gehören

- Reinigung,
- Betriebskosten (z.B. Treppenhausstrom, Gas) sowie
- alle Erneuerungen wie gesamtheitliche Bauteilersätze.

Der Unterhalt geht grundsätzlich zu Lasten der Unterhaltspauschale des Hausvereins. Verursacht eine Mietpartei Unterhaltsarbeiten durch eigenes Verschulden, werden die Kosten gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle zulasten des:der Verursacher:in weiterverrechnet.

Unterhaltspauschale

Mit der Unterhaltspauschale finanziert der Hausverein:

- den gesamten Unterhaltsaufwand inkl. Instandstellungsarbeiten bei Mieter:innenwechseln,
- die Kosten für die Selbstverwaltung,
- das Anschaffen und Ersetzen von Werkzeugen für den Unterhalt und die Hauswartung

Aus der Unterhaltspauschale dürfen keine Aufwandentschädigungen oder Löhne an Bewohner:innen bezahlt werden. Eigenleistungsstunden werden im hausinternen Eigenleistungssystem geregelt und grundsätzlich unentgeltlich erbracht. Zulässig sind Aufträge an Unternehmen und Einzelfirmen. Bewohner:innen dürfen Arbeiten gegen Entschädigung nur unter der Voraussetzung ausführen, dass sie die Arbeiten professionell ausführen und sie sonst an eine externe Firma zur professionellen Ausführung in Auftrag gegeben würden.

Erneuerung

Mit der «Erneuerung» wird das gesamte Bauwerk oder alle gleichartigen Bauteile des Bauwerks in einen mit dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand gebracht (grosszyklische Erneuerungen gemäss Erneuerungsplanung). In der Immobilienwirtschaft wird Erneuerung auch als Instandsetzung bezeichnet.

Grosszyklische Erneuerungen erfolgen in der Regel, wenn die Lebensdauer eines Bauteils erreicht ist. Erneuerungsarbeiten gehen zu Lasten des Erneuerungsfonds des betreffenden Hauses. Erneuerungen liegen in der Verantwortung der Gesewo. Die Umsetzung der Erneuerung, das Bauprojekt, wird durch eine Baukommission, bestehend aus Vertreter:innen der Geschäftsstelle und des Hausvereins, definiert und geplant und gemäss Organisationsreglement durch den Vorstand oder die Geschäftsführung genehmigt. Siehe dazu auch das Reglement dreistufiges Selbstverwaltungsmodell, Punkt 8.

Wertvermehrende Investitionen

«Wertvermehrende Investitionen» sind Aufwände für bisher nicht vorhandene Bauteile und für bessere Ausführungen gegenüber der ursprünglichen Ausführung des Bauteils. Wertvermehrende Investitionen erhöhen die Anlagekosten und damit den Wert der Liegenschaft und führen zu Mietzinserhöhungen.

Bessere Ausführungen von Bauteilen können gewählt werden, weil

- ein bedürfnisorientiertes Produkt gewählt wird (z.B. Parkett statt Linoleum),
- Unterhaltsaufwände optimiert werden können,
- Bau- und Sicherheitsvorschriften ändern (z.B. Brandschutztüren Heizungsraum, Höhe Geländer, etc.),
- eine ökologische Verbesserung angestrebt wird (z.B. ein dreifachverglastes Isolationsfenster statt eines doppelverglasten Fensters).

Die Differenz der Kosten für die bessere Ausführung zu den heutigen Kosten der ursprünglichen Ausführungsart ergibt den Mehrwert. In der Regel ist nur ein Teil der gesamten Investitionssumme wertvermehrend.

Nebenkosten

«Nebenkosten» sind Aufwände, die bei der normalen Benutzung eines Gebäudes für die Pflege und für den Betrieb anfallen und aus denen ein direkter Nutzen für die Mietenden entsteht. Die Nebenkosten sind abschliessend im Mietvertrag aufgezählt.

Pflege- und Betriebskosten sind etwa: Betriebsmittel, Reinigung allg. Räume, Heizkosten, Serviceverträge für die technischen Anlagen (z.B. Wartung Heizung, Lüftung, Lift), Kaminfeger:in.

Für die Hauswartung kann ein Hausverein eine:n Hauswart.in anstellen (s. Reglement dreistufige Selbstverwaltung, Punkt 6).

Nebenkosten werden über die Nebenkostenabrechnung direkt den Mieter:innen verrechnet.

Hausvereinsbedürfnisse

Jeder Hausverein erhält ab 1.1.2024 einen jährlichen Beitrag zur Förderung der Selbstverwaltung und Gemeinschaftsentwicklung. Es ist Aufgabe des Hausvereins, die Gelder zweckgebunden einzusetzen. Es steht dem Hausverein frei, die Beträge für Jahre mit höheren Auslagen anzusparen und schwankende Ausgaben auszugleichen.

Stand Dezember 2023