

Unterhalt und Erneuerung

Die Bemessung der Unterhaltspauschale und die Frage, wer grössere Unterhalts- bzw. Erneuerungsarbeiten zu finanzieren hat, gaben in letzter Zeit immer wieder zu Diskussionen Anlass. Ziel dieses Papiers ist es, eine grössere Einigkeit und Klarheit zu schaffen. Es soll zudem eine Grundlage für die Selbstverwaltungsverträge sein.

Grundprinzip

Die Grundidee ist, den Hausgemeinschaften möglichst viel Entscheidungsfreiheit zu gewähren. Daher sind die Hausgemeinschaften nicht nur für die Hauswartung, sondern auch für den gesamten Unterhalt zuständig. Die Hausgemeinschaften können die Notwendigkeit und Wünschbarkeit der einzelnen Unterhaltsarbeiten am besten beurteilen und erfüllen diese Aufgabe zuverlässig und pflichtbewusst. Die GESEWO stellt den Hausgemeinschaften den ganzen für den Unterhalt vorgesehenen Teil der Mietzinsерträge zur Verfügung. Der GESEWO bezahlt Arbeiten, die dem Erneuerungsfond belastet werden können oder welche den Anlagewert erhöhen.

Aufgaben der Hausvereine

Die Hausvereine sind zuständig für den gesamten Unterhalt ihrer Liegenschaft. Sie planen den Unterhalt frei gemäss ihren Bedürfnissen und ihrer Beurteilung, wobei natürlich beachtet werden muss, dass der Wert des Hauses möglichst erhalten wird.

Mit der Unterhaltspauschale werden folgende Aufwände abgegolten und sind daher durch die Hausvereine zu bezahlen:

- gesamter Unterhaltsaufwand inkl. Unterhaltsarbeiten bei Mieterwechseln
- Verwaltungsaufwand für die Selbstverwaltung (inkl. Schlüsselverwaltung)
- Vermietungsaufwand excl. Vermietungsinserate

Aufgaben der GESEWO

Die GESEWO übernimmt folgende Kosten:

- grössere Renovationsarbeiten, die folgende Bedingungen kumulativ erfüllen:
 - aus dem **Erneuerungsfond** der betreffenden Liegenschaft finanziert werden können
 - der Werterhaltung dienen
 - durch die GESEWO im Voraus schriftlich bewilligt wurden.
- Aufwände im Zusammenhang mit **wertvermehrenden** Investitionen, die den Anlagewert erhöhen. Solche Investitionen werden in der Regel auf Antrag der Hausvereine getätigt und führen zu Mietzinsерhöhungen.
- alle Kosten, die über die **Nebenkosten** abgerechnet werden.
- **Vermietungsinseratekosten**

Höhe der Unterhaltspauschale

Die Pauschalen der Hausvereine sollen auf einer nachvollziehbaren, möglichst aufwandgerechten Basis berechnet werden können.

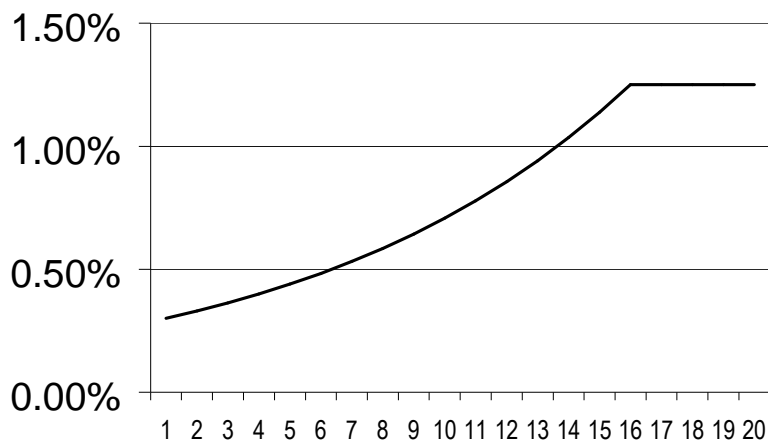
Der Unterhaltsaufwand der Häuser ist in der nebenstehenden Tabelle zusammengestellt.

Der **Gebäudeversicherungswert** ergibt einen brauchbaren Basiswert. Dieser bildet die heutigen Erstellungskosten für ein gleichartiges Gebäude ab. Der Gebäudeversicherungswert passt sich der Bauteuerung an. Auch wertvermehrnde Investitionen erhöhen den Gebäudeversicherungswert. Ebenfalls auf den Gebäudeversicherungswert stützt sich die Einlage in den Erneuerungsfond ab (womit ähnliche Kosten finanziert werden).

	Sagi	Wülflinger	Hörnli
1993	4'390		
1994	35'158		
1995	50'918		
1996	43'274		
1997	61'570	1'149	
1998	74'515	4'148	
1999	88'799	8'556	
2000	70'342	5'499	
2001	58'237	26'812	
2002	109'686	10'365	6'178
2003	91'795	7'877	10'877

Der Gebäudeversicherungswert wird mit dem **Unterhaltungsfaktor** multipliziert, was den Betrag ergibt, der für den Unterhalt zur Verfügung steht: die Unterhaltspauschale. Der Unterhaltungsfaktor wird bei der Erstellung bzw. beim Kauf von neuen GESEWO-Häusern festgelegt¹:

0.3% des Gebäudeversicherungswertes zuzüglich pro Jahr seit der Erstellung 1/10 des Vorjahreswertes bis (nach 16 Jahren) der Maximalwert von 1.25% des Gebäudeversicherungswertes erreicht ist.



Bei grösseren Renovationen (aus dem Erneuerungsfond oder über die Erhöhung des Anlagewertes finanziert) wird für den Renovationsbetrag das Alter seit der Renovation angewendet, für die Differenz zum Gebäudeversicherungswert das Alter seit der Erstellung.

Der maximale Unterhaltungsfaktor wird mit dem Unterhaltsstandardquotienten multipliziert. Normalerweise hat der

Unterhaltsstandardquotient den Wert 1. Beim Kauf von Altliegenschaften muss dieser Unterhaltsstandardquotient aufgrund der Unterhaltsziele und des Zustandes des Hauses (wie auch alle übrigen Kalkulationsfaktoren) überprüft werden. In einem gewissen Rahmen kann er bei der Erstellung / dem Hauskauf mit den Hausgemeinschaften verhandelt werden, da die Unterhaltspauschale Teil der Mietzinsberechnung ist: mit einem höheren Unterhaltsstandardquotienten kann ein höherer Wohnstandard finanziert werden; mit einem tieferen ist die Miete tiefer.

Die Unterhaltspauschale errechnet sich also wie folgt:

Unterhaltspauschale = Gebäudeversicherungswert x Unterhaltungsfaktor x Unterhaltsstandardquotient

¹ Dieser wird analog dem WEG-System aber mit anderen Werten berechnet:

- 0.4% der Anlagekosten für Unterhalt (+ 0.3% für Verwaltung), zuzüglich alle 2 Jahre 9% mehr auf den Vorjahreswert.
- Die für den Unterhalt und die für die Verwaltung nicht benötigten Mittel müssen entweder einem speziellen Fonds zugeführt oder für die zusätzliche Amortisation von Fremdkapital verwendet werden.

Die **Unterhaltspauschale** steigt so berechnet mit der Bauteuerung. Die Pauschale muss also jährlich angepasst werden, was mit einem Dreisatz und dem Indexstand der Gebäudeversicherung ein kleiner Aufwand ist und von jedermann nachvollzogen werden kann.

Daraus ergeben sich folgende Unterhaltspauschalen:

	Sagi	Hörnlistr.	Wülflinger	Langgasse <small>ohne Zentralheizung</small>	Giesserstr.	Feldstr.
Gebäudeversicherungswert	13'504'500	1'845'000	918'000	690'500	1'467'000	837'000
Unterhaltsstandardquotient	1.00	0.60	0.77	0.88	1.00	0.61
Unterhaltungsfaktor 2005	0.94%	0.66%	0.96%	1.10%	0.99%	0.76%
Unterhaltspauschale 2005	126'900	12'200	8'800	7'600	14'500	6'400
aktuelle Pauschale 2004	72'800	9'000	9'500	5'500	11'000	

In diesen Beträgen ist der gesamte Unterhalt enthalten. Das heisst, dass die GESEWO kein Geld für den Unterhalt hat. Ausgaben der GESEWO für die Häuser müssen also entweder aus dem Erneuerungsfond entnommen werden können oder es müssen wertvermehrende Investitionen sein, die aktiviert werden können.

Eigenleistungen, Anschaffungen, Freizeit und Kultur

Die Hausvereine können einen Teil der Unterhaltspauschale nach eigenem Gutdünken für gemeinsame Anschaffungen (Gartenmobiliar, Kochgeräte, Festutensilien etc.) oder Freizeit und Kultur (Videobeamer, Defizitgarantie für die Kinogruppe oder Konzerte etc.) einsetzen. Dieser Teil soll eine Gegenleistung für die in Eigenleistung erbrachten Unterhaltsarbeiten sein.

Entsprechend soll diesem Verwendungszweck eine entsprechende Anzahl Eigenleistungsstunden für den Unterhalt (nicht die Hauswartung) gegenüberstehen. Basis ist der GESEWO-Studentarif (z. Zt. Fr. 30.-). In der Regel wird auf Abrechnung verzichtet.

Weiteres

Jenen Teil der Unterhaltspauschale, der im laufenden Jahr nicht benötigt wird, stellen die Hausvereine z.B. in einem **Unterhaltungsfond oder als Eigenkapital** für zukünftigen Unterhalt zurück.

Falls die Unterhaltspauschale für eine anstehende Unterhaltsaufgabe nicht ausreichen sollte, kann der Hausverein beantragen, die Einlage in den Erneuerungsfond zu reduzieren und direkt für den Unterhalt zu verwenden.

Bauliche Veränderungen

Alle baulichen Veränderungen müssen vom GESEWO-Vorstand bewilligt werden.

Die Hausvereine diskutieren die Vorschläge aus der Bewohnerschaft und stellen Anträge an den GESEWO-Vorstand.

Bei kleineren Veränderungen planen die Hausvereine die Arbeiten, holen Offerten ein und machen Finanzierungsvorschläge. Die Organisation der Ausführung erfolgt in der Regel ebenfalls durch den Hausverein. Der Bauvorstand der GESEWO (z. Zt. Alfred Rüegg), die Hausverantwortliche im GESEWO-Vorstand und der Geschäftsführer (z. Zt. Martin Geilinger) stehen für Beratungen und Fragen zur Verfügung.

Grössere Umbauten werden durch den Bauverantwortlichen der GESEWO (z. Zt. Alfred Rüegg) oder einen durch die GESEWO bezeichneten Architekten geplant und realisiert.

Kontrolle und Revision

Die Hausvereine legen dem Vorstand der GESEWO jährlich ein Budget vor, das dieser genehmigt.

Die Rechnung wird durch die Geschäftsstelle der GESEWO einer Finanzkontrolle unterzogen, welche sich auf die Darstellung, die Abgrenzung und die Beantwortung offener Fragen konzentriert. Die Geschäftsstelle berät die Hausvereine bei der Führung der Jahresrechnung und beim Jahresabschluss.

Die Revision der Rechnung der Hausvereine erfolgt durch die Revisoren der Hausvereine. Die Hausvereine bezeichnen ein Hausvereinsmitglied oder eine aussenstehende Person (z.B. Revisor eines anderen Hausvereins, GESEWO-Vorstandsmitglied) als Revisor.

Die Jahresrechnung der Hausvereine muss durch den Vorstand der GESEWO genehmigt werden.

Einerseits erhalten die Hausvereine erhebliche Summen von der GESEWO, die ein Interesse daran hat, dass die Gelder entsprechend der Zweckbestimmung verwendet werden. Andererseits steht die GESEWO auch gegenüber den Mietern in der Pflicht, da sie eine Zwangsmitgliedschaft in die Mietverträge schreibt. Schliesslich müssen die Jahresrechnungen der Hausvereine und der GESEWO jeweils richtig und übereinstimmend abgegrenzt werden (z.B. wegen der fälschlicherweise durch den Hausverein oder die GESEWO bezahlten Rechnungen).

Die Hausvereine sind gegenüber der GESEWO und den Bewohnern verantwortlich dafür, dass der Unterhalt richtig erfolgt. Die Hausvereine werden durch sich selbst kontrolliert: die Bewohner sind ja selbst an einem gut unterhaltenen Haus interessiert und tragen die Folgen mangelhaften Unterhalts weitgehend selbst. Durch den recht häufigen Kontakt von Vorstand und Geschäftsstelle mit den Bewohnern, die gelegentlichen Besuche im Haus und die Genehmigung von Budget und Rechnung können die GESEWO-Organen den Unterhaltszustand und die Unterhaltsaktivitäten kontinuierlich beobachten.

Vorstand GESEWO

Winterthur, 2. Dezember 2004
