



Merkblatt «Reparaturen, Unterhalt und Renovationen»

Bauliche Veränderungen, welche nicht notwendige Unterhaltsarbeiten darstellen, sondern Mieter_innenwünsche sind, werden nicht über Rückstellungen finanziert (z. B. Wände entfernen, nachträglicher Badewanneneinbau statt Dusche, Ersatz eines guten Bodenbelages durch ein anderes Material aus ästhetischen Gründen). Diese Kosten sind durch die Mietpartei direkt durch à-fonds-perdu-Beiträge zu finanzieren (keine Überwälzung auf den Mietzins, keine Belastung der Nachmieter_innen).

Die folgenden Auflistungen sind nicht abschliessend.

1 Liste von kleinen Unterhaltsarbeiten (Reparaturen), die zu Lasten der Mieter_in gehen:

- Dichtungen von Wasserarmaturen
- Reinigen von Siphons und Abläufen
- Reparaturen und Ersatz von elektrischen Schaltern, Steckdosen und Sicherungen
- Ersatz von Aufzuggurten an Rollläden und Storen
- Ersatz gesprungener Spiegel und Scheiben
- Ersatz von Duschschauch, -brause und WC-Brillen
- Ersatz der Brenner, Roste und Kochplatten an Gas- bzw. Elektroherde
- Unterhalt der Geschirrspülmaschinen (falls vorhanden), des Backofens und des Kühlschranks
- Reinigung und Unterhalt der Dampfabzüge
- Ersatz von verlorenen Schlüsseln

1.1 Grundsätzlich gilt, dass Reparaturen, bis zu einem Betrag von 150 CHF von der Mieterin oder dem Mieter übernommen werden muss.

2. Liste von typischen Unterhalts- und Reparaturarbeiten, die zu Lasten des Budgetpostens Unterhalt gehen (Hausgemeinschaft/Hausverein):

- kleine Unterhaltsarbeiten und Schäden des Daches und der Dachentwässerung
- Reparaturen und Unterhalt der Fenster und Türen
- Feuerungskontrolle und Servicearbeiten an der Heizung (sofern nicht in den Nebenkosten enthalten)
- Unterhalt und Reparaturen an Heizung und Warmwasseraufbereitung
- Unterhalt und Reparatur von Waschmaschinen
- Oberflächenrenovierungen der Wohnungen (Wände, Decken, Böden)
- Behebung von Defekten 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
- Unterhalt von Garten-, Vorplatz und Terrassenanlagen
- Ersatz von Geschirrspülmaschinen, Backöfen und Kühlschränken
- Ersatz von Waschmaschinen
- Unterhalt und Anstrich der Geländer, insbesondere im Treppenhaus und auf den Balkonen

2.1 Grundsätzlich soll bei der Auswahl von Materialien (insbes. zur Behandlung von Oberflächen) Rücksprache mit den Baufachverantwortlichen des Genossenschaftsvorstands gehalten werden.

2.2 Die Hausgemeinschaften/ Hausvereine können entscheiden, welche Arbeiten über Eigenleistung erbracht werden, um den Budgetposten Hausreparaturen zu entlasten. Die Hausgemeinschaft/ der Hausverein kann sich eigene Regeln zur Oberflächenbehandlung setzen.

3. Liste von typischen Renovationsmassnahmen, die in Verantwortung der Genossenschaft stehen (Rückstellungen für Renovationen)

- Erneuerungen der Tragstruktur, wie Fundamente, tragende Wände und Decken und Dachkonstruktionen
- Erneuerung der Gebäudehülle
- Erneuern und Ersetzen von Dach und Unterdach
- Ersetzen von Fenstern und Fensterläden
- Ersetzen von Installationsleitungen, wie Kanalisation, Wasser, Gas, Heizung und Elektrisch
- Erneuern von Küchen, Nassräumen

4. Beispiele für wertvermehrende Massnahmen

- zusätzliche An- und Aufbauten, wie Balkone, 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