



Finanz-Reglement

Aufwendungen im Zusammenhang mit WOGENO-Liegenschaften werden wie folgt unterschieden:

1. Anlagekosten

Die Anlagekosten werden durch die WOGENO bezahlt (Finanzierung gemäss Statuten durch Hypotheken, Pflichtanteilscheinkapital, freie Darlehen) und durch den Mietzins verzinst.

Zu den Anlagekosten beim Kauf der Liegenschaft gehören:
Kaufpreis, Gebühren und Kosten der Handänderung, Kaufspesen, Mietzinsausfälle, Instandstellungskosten (aufgelaufener Unterhalt), Umbauarbeiten nach Kauf.

Wertvermehrende Investitionen führen zu einer Erhöhung der Anlagekosten. Als wertvermehrende Investitionen gelten zum Beispiel:

- nachträgliche Wärmeisolationen
- Ausbau Dachstock
- neue Balkone
- Erstellung von Gemeinschaftsräumen
- Einbau einer Zentralheizung (sofern bisher Einzelöfen)
- Doppel- oder Dreifachverglasung
- Solaranlagen

Der Mietzins und das Pflichtanteilscheinkapital werden analog der Erhöhung der Anlagekosten angepasst.

2. Gesamtaufwand für Reparaturen, Unterhalt, Betrieb und Sanierung

Der Gesamtaufwand für Reparaturen, Unterhalt, Betrieb und Sanierungskosten beträgt bei neuen Liegenschaften 0,5% der Anlagekosten. Er steigt alle zwei Jahre um den Faktor 1.07 bis auf maximal 1,6% der Anlagekosten. In Abweichung dazu beträgt der Satz bei neuen Liegenschaften in Selbstverwaltung mit einem Verwaltungsvertrag „Voll-Version“ (Betrieb- und Unterhalt bei Hausverein) 0.4% und steigt bis auf maximal 1.5% der Anlagekosten.

Nach Gesamtsanierungen beginnt die Laufzeit neu.

3. Sanierungskosten

Der Anteil der Sanierungskosten beträgt 45% - 60% des Gesamtaufwandes für Reparaturen, Unterhalt, Betrieb und Sanierung. Die Beiträge für Sanierung dienen der mittelfristigen Kapitalbildung für ausserordentliche, umfangreiche Sanierungsarbeiten zur Werterhaltung der Liegenschaft. Der Anteil der Sanierungskosten wird durch den Vorstand individuell an die Verhältnisse der einzelnen Liegenschaften angepasst.

Dazu gehören zum Beispiel:

- Jeder Ersatz der Heizungs- oder Warmwasseranlage (zentral oder dezentral) durch gleiches oder anderes System auch von Teilen derselben
- Sanierung äusserer Gebäudeteile wie Fassade, Fenster aussen, Jalousien, Dach
- Sanierung oder Ersatz der gesamten Sanitärinstallation. Sofern dabei Apparate, Armaturen, Garnituren ersetzt werden, sind diese im Rahmen der Lebensdauertabellen zulasten der Betriebs- und Unterhalts-Kasse auszuscheiden
- Sanierung oder Ersatz der Elektroinstallation
- Sanierung der Hauszu- und -ableitungen
- Sanierung von Stützmauern und äusserer Umgebungsbauteile

4. Unterhalts- und Betriebskosten

Der Anteil der Unterhalts- und Betriebskosten beträgt 40% - 55% des Gesamtaufwandes für Reparaturen, Unterhalt, Betrieb und Sanierung. Dieser Anteil wird durch den Vorstand individuell an die Verhältnisse der einzelnen Liegenschaften angepasst. Der über die Mietzinsezahlung geleistete Anteil an Betrieb und Unterhalt wird Mitte jeden Monats an den Hausverein überwiesen.

Bei WEG-Liegenschaften entspricht der Hausverein-Unterhalt den von uns ermittelten Durchschnittskosten. Diese liegen über den WEG-Kosten und betragen maximal 55% der ordentlichen Unterhalts-Kosten von 1.5%.

Als Unterhalts- und Betriebskosten gelten wiederkehrende, ordentliche Ausgaben, die der Werterhaltung der Liegenschaft dienen.

Dazu gehören zum Beispiel.

- Alle Reparaturen mit Ausnahme des Mieterunterhalts
- Ersatz einzelner Wohnungsgeräte. Dabei ist zu beachten, dass bei Gesamtsanierungen der Betrag, der im Rahmen der Lebensdauertabelle den Unterhaltskosten entsprechen würde, zu Lasten der Unterhalts- und Betriebskasse geht
- Ersatz der Waschmaschinen und Wäsche-Trockner oder ähnlicher Anlagen
- Gleichwertige Erneuerung oder Ersatz der Oberflächen bei MieterInnen-Wechsel oder bei Bedarf (Grundlage Lebensdauertabelle) sowie im gemeinsam genutzten Teil der Liegenschaft (Treppenhaus, Gemeinschaftsraum, Keller). Ein Ersatz durch höhere Nutzen stiftende Bauteile führt zur Erhöhung der Anlagekosten (mit entsprechender Anpassung des Mietzinses und des Pflichtanteilscheinkapitals)
- Ersatz defekter Apparate, Armaturen und Garnituren, sofern nicht versichert oder nicht MieterInnen-Unterhalt
- Ersatz von Geräten für die Pflege und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen
- Unterhalt von Wegen und Plätzen (im Unterschied zu den Gartenpflegearbeiten, die allenfalls zulasten der Nebenkosten gehen), Geländern und bestehenden, nicht durch die MieterInnen im Rahmen der Gestaltungsrechte errichteter Bauten (wie Pergolas, Gartenhäuser)

5. Heiz- und Nebenkosten zum Wohnungs-Mietzins

Es wird jährlich eine Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten erstellt (entsprechend dem Kalenderjahr). Differenzen zu Gunsten der MieterInnen werden zurückbezahlt, solche zu Lasten der MieterInnen müssen nachbezahlt werden. Der über die Mietzinszahlung geleistete Anteil an Heiz- und Nebenkosten wird Mitte jeden Monats an den Hausverein überwiesen

Zu den Nebenkosten des Wohnungs-Mietzinses gehören zum Beispiel:

- Heizkosten (Öl, Gas, Strom, Holz, Kaminfeger, Tankrevision, Brenner-Abo, Service ATA-Zähler)
- Warmwasserkosten
- Strom für Allgemein-Beleuchtung
- ARA- und KVA-Gebühren
- Wasserzins
- Service Waschmaschine, Wäschetrockner, Lift
- TV-Kabelgebühren
- Gartenunterhaltskosten

Bei WEG-Liegenschaften sind Objektsteuern, Gebäudeversicherungs-Prämien und Betriebskosten für Gemeinschaftsanlagen gemäss den WEG-Vorschriften ebenfalls über die Nebenkosten abzurechnen.

6. Individuelle Gestaltung

6.1. Änderungen am Mietobjekt

Änderungen am Mietobjekt, die aufgrund von individuellen MieterInnen-Wünschen vorgenommen werden, gehen zu Lasten der MieterInnen. Solche Veränderungen bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung durch die WOGENO. Sie müssen fachgerecht erfolgen und dürfen den Wert des Mietobjektes nicht vermindern. Getätigte Investitionen gehen beim Auszug in das Eigentum der WOGENO über und werden nicht entschädigt.

MieterInnen-Investitionen können sein:

Einbau einer Schiebewand, Ergänzung der festen Kücheneinrichtung, Verbindungstüre zwischen zwei Zimmern, zusätzliche Bodenbeläge.

6.2. Änderungen an den gemeinschaftlichen Aussen- und Innenräumen

Änderungen, die auf Wunsch eines Hausvereins oder der Mehrheit der BewohnerInnen vorgenommen werden, gehen zu Lasten der BewohnerInnen. Bauliche Änderungen bedürfen der vorgängigen Zustimmung durch die WOGENO. Sie müssen fachgerecht erfolgen und dürfen den Wert der gemeinschaftlichen Aussen- und Innenräume nicht vermindern. Getätigte Investitionen gehen bei Auflösung eines allfällig bestehenden Verwaltungsvertrags oder beim Auszug der einzelnen BewohnerInnen in das Eigentum der WOGENO über und werden nicht entschädigt.

7. MieterInnen-Unterhalt

Im Rahmen des MieterInnen-Unterhalt gehen alle kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Ausbesserungen zu Lasten des Mieters/der Mieterin. Diese Ausbesserungspflicht besteht unabhängig davon, ob sie durch ihn/sie verursacht wurden oder aus altersbedingter Abnutzung entstanden sind.

Folgende Kosten sind direkt durch die MieterInnen zu übernehmen:

- Ersatz von zerbrochenen Fensterscheiben
- Reparaturen an Schlössern, Fenster- und Türverschlüssen, Scharnieren, Türfallen und ähnlichen Einrichtungen
- Ersetzen von Dichtungen an Hahnen und anderen sanitären Armaturen und einfachere Reparaturen an Spülkästen
- Reinigen (Entstopfung) von Siphons und allfälligen weiteren Abläufen bis zur Hauptleitung
- Reparatur und Ersatz von elektrischen Schaltern, Steckdosen und ähnlichen Einrichtungen
- Ersatz von Aufzuggurten und Reparatur von Kurbeln an Rolladen und Storen
- Ersatz von Brauseschläuchen und WC-Brillen

Als kleine Ausbesserungen im obenerwähnten Sinne gelten zudem alle Reparaturen, für die im Einzelfall nicht mehr als Fr. 150.-- aufgewendet werden müssen. Bei Erhöhung des Lebenskosten-Indexes der Konsumentenpreise um jeweils 10 Punkte, erhöht sich diese Limite um jeweils Fr.10.--

Luzern, 18. Juni 2003

Ballwil, 23. Oktober 2006 (Änderungen ab 1. Januar 2007)