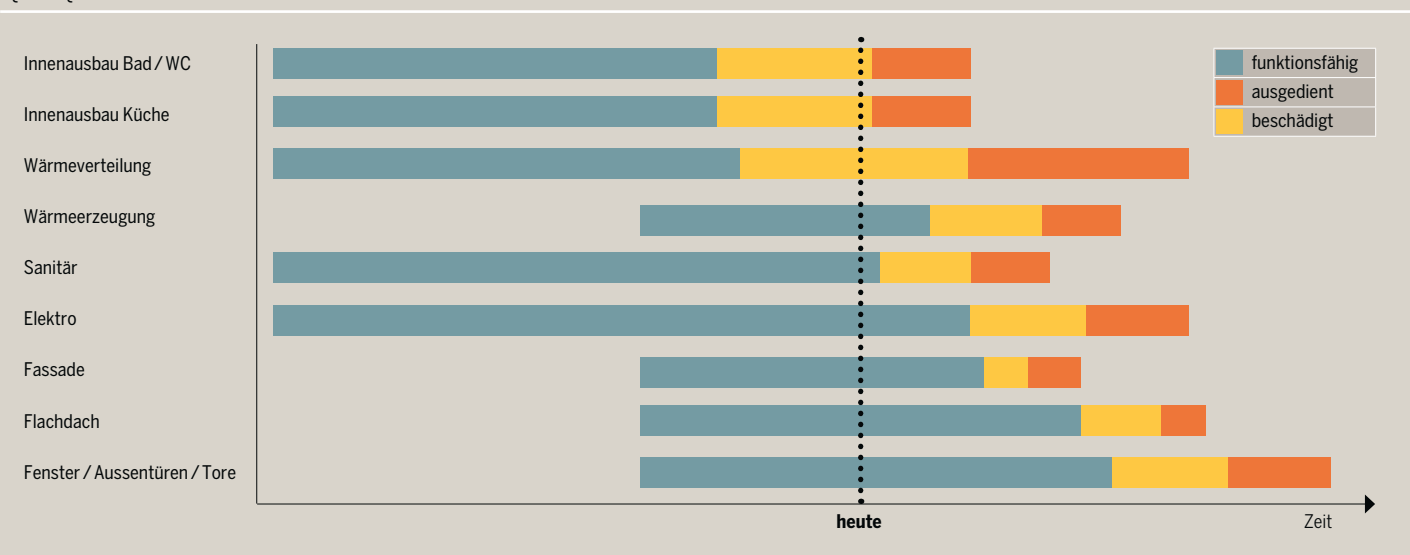


Praxistaugliche Lösung

Die Festlegung und Sicherstellung der zukünftigen Sanierungskosten der gemeinschaftlichen Bauteile von STWE-Gemeinschaften ist für Verwalter und Stockwerkeigentümer anspruchsvoll. Ein Werterhaltungsplan soll Abhilfe schaffen.

ILLUSTRATIONSBEISPIEL BAUTEILALTER UND RESTLEBENSDAUER

Quelle: Qualicasa AG



SILVIA LEHMANN*

ERNEUERUNGSFONDS ZU KNAPP BEMESSEN.

Als Verwalter von Stockwerkeigentum kennt man die Problematik rund um die Instandsetzungsplanung von gemeinschaftlichen Bauteilen bei Stockwerkeigentumsliegenschaften. Aufgrund von verschiedensten Interessen der einzelnen Stockwerkeigentümer stellt diese Planung häufig eine grosse Herausforderung für alle dar.

Es stellen sich die bekannten Fragen. Wie lange ist die Lebensdauer von gemeinschaftlichen Bauteilen? Wie soll die Planung der zukünftigen Sanierungen und die Bestimmung der entsprechenden Kosten erfolgen? Und wieviel soll jährlich in den Erneuerungsfonds einbezahlt werden?

Eine Studie der Hochschule Luzern aus dem Jahr 2010, die in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen erstellt worden ist, kommt zu dem Ergebnis, dass die finanziellen Rückstellungen im Erneuerungsfonds häufig zu knapp bemessen sind und, dass trotz eines Erneuerungsfonds, die Stockwerkeigentümer (STWE) bei grösseren Sanierungen öfters unvorhergesehen grosse Beträge nachzahlen müssen. Im Weiteren hält die Studie fest, dass die gemeinschaftlichen Sanierungskosten von den STWE-Gemeinschaften häufig un-

terschätzt werden und Planungsinstrumente für die langfristige Renovationsplanung geschaffen werden sollten.

Bei der Bestimmung der Sanierungskosten wird es schwieriger, diese mit verhältnismässigem Aufwand zu bestimmen.

» Der QC-Werterhaltungsplan ist für mich ein gutes Hilfsmittel für eine noch bessere und umfassendere Aufgabenerfüllung als Verwalter. Er schafft bei den Stockwerkeigentümern das Bewusstsein für die notwendige Langfristplanung.«

DANIEL KIENAST, WEBER + SCHWEIZER IMMOBILIEN-TREUHAND AG, WINTERTHUR

SANIERUNGEN FRÜHZEITIG PLANEN, ABER WIE?

Grundlage für eine Sanierungsplanung stellt in der Regel eine Zustandsanalyse des Gebäudes bzw. der Bauteile dar. Im Rahmen der Analyse werden die Bauteile auf deren Zustand geprüft und basierend darauf die Restlebensdauer festgelegt. In diesem Zusammenhang muss ebenfalls geklärt werden, welche Bauteile überhaupt als gemeinschaftliche zu qualifizieren sind. Für die anschliessende Langfristplanung empfiehlt es sich, einen Experten beizuziehen, damit bautechnisch und ökonomisch sinnvolle Sanierungen geplant werden können.

men. Kurzfristige Instandsetzungskosten können mittels konkreten Handwerkerofferten festgelegt werden. Damit man aber frühzeitig «richtig» mittels Erneuerungsfonds ansparen kann, müssen insbesondere die mittel- und langfristigen Sanierungskosten bekannt sein. Handwerkerofferten erhält man dafür aber noch keine.

Die QualiCasa hat diese Thematik in den letzten Jahren aufgenommen und auf Nachfrage von STWE-Gemeinschaften resp. deren Verwaltern den QC-Werterhaltungsplan als Planungsinstrument für STWE-Gemeinschaften entwickelt.



Dies basierend auf bestehenden Dienstleistungen für institutionelle Anleger und auf breit eingesetzten Applikationen zur Mittel- bis Langfristplanung von Sanierungskosten und -zeitpunkten. Der Einsatz dieser bewährten Applikationen ermöglicht eine Abschätzung der zukünftigen Sanierungskosten mit überschaubarem Aufwand sowie eine übersichtliche und effiziente Mittel- bis Langfristplanung. Basierend darauf werden mehrere Zahlungsplanvarianten vorgeschlagen, welche eine STWE-Gemeinschaft bei der Bestimmung der jährlichen Einzahlungen in den Erneuerungsfonds unterstützen. ●



***SILVIA LEHMANN**

Die Autorin ist Leiterin Finanzen und Services sowie Mitglied der Geschäftsleitung bei der QualiCasa AG.

ANZEIGE

LANGLEBIG. CLEVER. ÜBERZEUGEND.

Sanimatic Smartspray

Das A und O in öffentlichen Duschanlagen? Hygiene, Komfort und Benutzerfreundlichkeit. Mit der Duschbrause Sanimatic Smartspray setzen wir die Messlatte hoch: mit stufenlosem Strahlwinkel. Der einstellbaren Durchflussmenge von 4 bis 12 l/min. Und dem vandalen-sicheren Design aus Massiv-Edelstahl.

sanimatic.ch



**SWISS
BAU**

BRINGT ALLES
ZUSAMMEN.
16.–20. Januar 2018

Halle 2.2,
Stand B18

sanimatic