

Verwaltung von Stockwerkeigentum – Die Werterhaltung von Stockwerkeigentum sollte langfristig geplant werden.

# Warterhaltung der Liegenschaft

Die situative Beseitigung von Mängeln und das Ausführen von lediglich kurzfristig orientierten notwendigen Unterhaltmassnahmen genügen nicht, um den Wert



**MONIKA SOMMER**  
lic. iur., eidg. dipl.  
Immobilienreuhänderin  
Stellvertretende Direktorin  
HEV Schweiz

der gemeinschaftlichen Liegenschaft langfristig zu erhalten. Hierfür ist eine vorausschauende Planung der Instandhaltungs- und Erneuerungsmassnahmen, die in grösseren zeitlichen Intervallen fällig werden, angezeigt. Dazu zählen etwa die Sanierung von Fassade und Dach, die Erneuerung der haustechnischen Anlagen und Einrichtungen oder Massnahmen zur Sicherung der Statik. Die Kosten für solche Massnahmen können ein Vielfaches der ordentlicherweise anfallenden jährlichen Beiträge der Eigentümer ausmachen. Um ausserordentlich hohe Beiträge infolge solcher Massnahmen in einem einzelnen Jahr zu vermeiden, ist die frühzeitige und kontinuierliche Bildung von Rücklagen erforderlich. Diese sind als separates Zweckvermögen in einem Erneuerungsfonds anzulegen.

## Finanzbedarf für Erneuerung richtig kalkulieren

Die Bildung eines Erneuerungsfonds ist der Autonomie der Gemeinschaften unterstellt. Häufig ist ein Erneuerungsfonds bereits im Reglement vorgesehen. Er kann jedoch auch später noch von der Eigentümerversammlung errichtet werden. In der Praxis wird die jährliche Fondseinlage meist auf Basis einer Prozentpauschale des Asseku-

ranzwerts der Liegenschaft (Gebäudeversicherungswert) festgelegt. Fachleute gehen ganz grob von jährlich rund 0,9 bis 1,2 Prozent des Gebäudeversicherungswertes der Gesamtliegenschaft für Unterhalt und Erneuerung aus. Dies ist aber nur eine undifferenzierte grobe Schätzung. Die Massnahmen für die langfristige Werterhaltung der Liegenschaft und der hierfür erforderliche Finanzbedarf sind in jedem Einzelfall anders. Massgeblich sind:

- Alter und allgemeiner baulicher Zustand der Liegenschaft;
  - Bauart und technischer Standard der Gebäude, Umgebung, Einrichtungen, Anlagen (Lift, Heizung, Schwimmbäder etc.);
  - Exklusivität und Kostspieligkeit der Materialien, Architektur etc.
- Die schematisch festgelegten Einlagen in den Erneuerungsfonds beinhalten das Risiko, dass sich die Stockwerkeigentümer in falscher Sicherheit wiegen und sich die gebildeten Rückstellungen später als unzureichend erweisen. Um dies zu verhindern, sollte der künftige Mittelbedarf für die langfristige Werterhaltung liegenschaftsbezogen eruiert werden.

## Konkrete Liegenschaft prüfen

Als Hilfsmittel für die grobe Bemessung können die Erfahrungswerte zum durchschnittlichen zeitlichen Intervall für die Massnahmen zur Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Bauteile, Einrichtungen und Anlagen der konkreten Liegenschaft herangezogen werden (Checkliste «Instandhaltung, Instandsetzung/Erneuerung», [www.hev-shop.ch](http://www.hev-shop.ch)). Der dafür erforderliche Finanzierungsbedarf kann sodann anhand der indexierten ursprünglichen Erstellungskosten für die gemeinschaftlichen Teile geschätzt werden. Vielfach

sind die detaillierten Erstellungskosten den Stockwerkeigentümern jedoch nicht bekannt. Zweckmässiger ist es daher, einen Experten mit der Erstellung einer Analyse des Rückstellungsbedarfs zur Finanzierung der künftigen Massnahmen zur Werterhaltung und Erneuerung der Liegenschaft zu beauftragen. Über die Auftragserteilung und den erforderlichen Kredit hierfür entscheidet die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit.

## Bemessung des künftigen Finanzbedarfs

Im Auftrag sind die Leistungen des Experten genau festzulegen, und es empfiehlt sich, eine Pauschalentschädigung zu vereinbaren. Die Expertenanalyse soll Auskunft über den Zustand der Liegenschaft (Statik, Erdbbensicherheit, Energieverbrauch, Zustand Bauelemente) sowie der haustechnischen Anlagen und Einrichtungen geben. Der Bericht soll sodann ein Konzept für die zweckmässigen Massnahmen zur Werterhaltung und Erneuerung über die nächsten Jahrzehnte enthalten. Weiter sind Angaben über den mutmasslichen Zeitpunkt der einzelnen Massnahmen und den dafür geschätzten Mittelbedarf zu machen. Dabei ist auch aufzuzeigen, welche Massnahmen zum Erhalt der Sache notwendig sind und welche darüber hinaus einer zweckmässigen Wertsteigerung dienen. Dies ist wichtig für die Beurteilung, mit welcher Mehrheit die Massnahme von der Eigentümerversammlung beschlossen werden kann.

## Warterhaltungskonzept und Finanzplan

Der Bericht des Experten ist der Eigentümerversammlung zusammen mit den geschätzten Kostenfolgen für die Sanierungsvorschläge vorzulegen.



Ein Experte kann die Stockwerkeigentümergeinschaft bei der Festlegung des Rückstellungsbedarfs zur Werterhaltung und Erneuerung der Liegenschaft unterstützen.

Die Eigentümer sollen sich über die unterschiedlichen Varianten, deren mutmassliche Kosten und den zeitlichen Horizont ein Bild machen können. Die Eigentümerversammlung kann dann das weitere Vorgehen beschliessen. Mit Vorteil verabschiedet sie ein ganzes Konzept für die Instandhaltung und Erneuerung über die nächsten Jahrzehnte. Basierend darauf kann die Eigentümerversammlung über die Bildung der zweckmässigen Rückstellungen (Erneuerungsfonds) und die Höhe der jährlichen Fondseinlage entscheiden. Hierfür ist ein Beschluss der einfachen Mehrheit erforderlich, sofern das Reglement keine anderen Vorgaben enthält. Erfahrungsgemäss wird die Beschlussfassung über die baulichen Massnahmen erleichtert, wenn diese zu einem guten Teil aus den Rückstellungen finanziert werden können.

## Abschliessende Empfehlungen

Die technische Verwaltung, die Organisation und Planung der langfristigen Werterhaltung der Liegenschaft sollten im Reglement verankert werden. Bei der Beauftragung des Verwalters sind auch dessen technische Aufgaben im Verwaltungsvertrag klar festzulegen.

## FORMULARE ZUM STWE

Folgende Formulare und Checklisten können über den Shop bezogen werden:

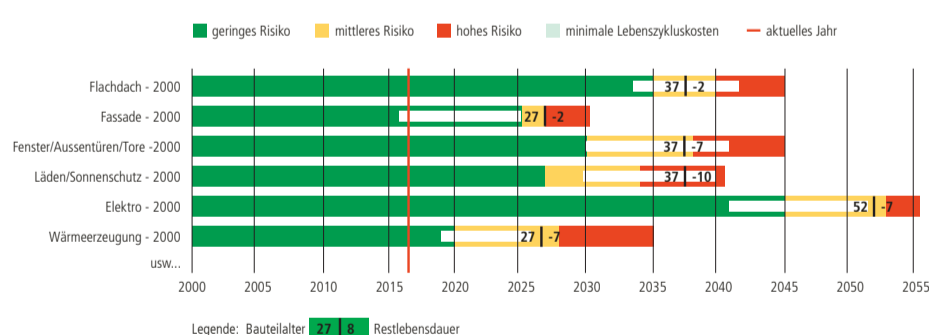
- «Ausschreibung von Verwaltungsmandaten»;
- «Mustervertrag für Verwaltung von Stockwerkeigentum»;
- «Musterreglement für Stockwerkeigentum»
- Checkliste «Instandhaltung, Instandsetzung/Erneuerung»

[www.hev-shop.ch](http://www.hev-shop.ch), Tel. 044 254 90 20, [info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch), Fax 044 254 90 21

QC Werterhaltungsplan – Mit dem QC Werterhaltungsplan den Werterhalt der Stockwerkeigentums-Liegenschaft langfristig sichern.

# So sichern Sie den Werterhalt nach Plan

## BAUTEILALTER UND RESTLEBENSDAUER IM INSTANDSETZUNGSJAHR



Die QualiCasa hat die Thematik der langfristigen Instandsetzungsplanung zusammen mit dem HEV in den letzten Jahren aufgenommen und auf Nachfrage von STWE-Gemeinschaften oder deren Verwaltern den QC Werterhaltungsplan als Planungsinstrument für STWE-Gemeinschaften entwickelt.

## Bestandteile eines QC Werterhaltungsplans:

### 1. Gebäudezustandsanalyse

Experten der QualiCasa AG bewerten die einzelnen Bauteile vor Ort (Gebäudebegehung) und legen darauf basierend die Restlebensdauer der gemeinschaftlichen Bauteile fest. Die gemeinschaftlichen Bauteile werden von den Bauteilen im Sonderrecht abgegrenzt.

Eine profunde Gebäudezustandsanalyse ist die wichtigste Grundlage für

den QC Werterhaltungsplan. Nur so können die aktuellen Zustände der einzelnen Bauteile, deren Materialisierung, das letzte Bau- respektive Sanierungsjahr sowie die ursprüngliche Ausführungsqualität vor Ort geprüft und somit die Restlebensdauer bestimmt werden. Darauf basierend berechnen die Fachpersonen der QualiCasa die zukünftigen Instandsetzungskosten.

### 2. Langfristige Instandsetzungsplanung

Bei der langfristigen Instandsetzungsplanung erstellen die Experten der QualiCasa einen Vorschlag für bautechnisch und ökonomisch sinnvolle Sanierungszeitpunkte. Mittels der einmalig erarbeiteten und wertvollen Datengrundlage können bei der Instandsetzungsplanung sinnvolle Kombinationen von Bauteilen (Bauteilbündelungen) gebildet und dadurch Kosten

gespart werden. Selbstverständlich werden auch die Sanierungskosten pro Bauteil (z.B. Lift, Heizung, Fassade, Dach etc.) berechnet und ausgewiesen.

Zudem erhalten Sie die Empfehlung der Experten zu wichtigen Sofortmassnahmen (z.B. Eigentümerhaftung) und Instandhaltungen. Der umfassende Report dient als Basis für die abschliessende Besprechung.

### 3. Zahlungsplan für Erneuerungsfonds

Basierend auf den geplanten Instandsetzungskosten werden Ihnen mehrere Zahlungsplanvarianten vorgeschlagen. Diese sollen verschiedene Möglichkeiten aufzeigen und die STWE-Gemeinschaft bei der definitiven Bestimmung der zukünftigen jährlichen Einzahlungen in den Erneuerungsfonds unterstützen.

QualiCasa übernimmt eine neutrale Beurteilungsfunktion. Sie analysiert und dokumentiert sachlich, bietet Hilfe bei der Lösungsfindung und erstellt den von den Eigentümern gewählten Umsetzungsvorschlag. Die Ansprechpartnerin für sämtliche An-

liegen der Eigentümer bleibt die Verwaltung. QualiCasa darf selbstverständlich jederzeit bei Sanierungen/Instandsetzungen als neutraler Qualitätssicherer beigezogen werden. Ansonsten wird QualiCasa erst nach grösseren Instandsetzungen zwecks Aktualisierung des Plans wieder beigezogen.

## Warterhaltungsplan light – für neuwertige Gebäude

Ihre Liegenschaft ist noch keine zehn Jahre alt? Trotzdem haben Sie die Wichtigkeit erkannt, sich frühzeitig einen ersten Überblick über die künftigen Instandsetzungskosten und die notwendigen Einzahlungen in den Erneuerungsfonds zu verschaffen?

Der QC Werterhaltungsplan light liefert Ihnen die wichtigen Antworten – schnell und günstig. Die Light-Variante unterscheidet sich von der vorangehend geschilderten Vollversion insbesondere darin, dass keine Zustandsanalyse des Gebäudes durch einen Experten und daher auch keine Besprechung des Berichts mit den STWE-

## KONTAKTDATEN UND PREISE

**QualiCasa AG**, Schulstrasse 11, 8542 Wiesendangen, [www.qualicasa.ch](http://www.qualicasa.ch)  
[www.warterhaltungsplan.ch](http://www.warterhaltungsplan.ch), Herr Micha Noser, Tel. 052 320 90 60

**Preise:** Für Ihre STWE-Gemeinschaft erhalten Sie die Dienstleistung QC Werterhaltungsplan ab Fr. 4600 und QC Werterhaltungsplan light ab Fr. 2100. **HEV-Mitglieder profitieren von einem Rabatt bis zu 15 Prozent auf den Pauschalpreis.** Die Rabattvergünstigung wird je nach Anzahl HEV-Mitglieder, die der interessierten Stockwerkeigentümergeinschaft angehören, abgestuft. Gerne erstellt QualiCasa für Ihre STWE-Gemeinschaft eine detaillierte Offerte.

## QC WARTERHALTUNGSPLAN

### Das erhalten Sie:

- **Transparenz:** Wann welche Sanierungsmassnahmen anstehen und was diese kosten.
- **Kostenklarheit:** Welche Kosten in welchem Umfang mit den Geldern im Erneuerungsfonds gedeckt sind.
- **Warterhaltung Ihrer Liegenschaft:** Keine schleichende Entwertung durch Aufschieben von wichtigen Sanierungen.
- **Einfachere Beschlussfassung an der Versammlung:** Keine Unklarheiten betreffend baulich notwendiger Massnahmen.
- **Finanzielle Sicherheit:** Ausreichend geäufterter Erneuerungsfonds ermöglicht Sanierung auch bei finanziellen Engpässen einzelner Stockwerkeigentümer.
- **Kein Flickwerk:** Sanierungen werden frühzeitig und umfassend geplant.

Delegierten sowie dem STWE-Verwalter erfolgt.

Sie stellen ganz einfach die wichtigsten Unterlagen zum Gebäude sowie die Angaben zum Erneuerungsfonds zusammen. Mit Ihren Angaben und mittels einer breit eingesetzten Softwarelösung – welcher langjährig empirisch ermittelte Instandsetzungszahlen hinterlegt sind – können die zukünftigen Instandsetzungskosten und -zeitpunkte Ihrer Liegenschaft festgelegt werden. Pd

**Mitgliederrabatt**