

# STWE: Werterhalt von Liegenschaften

## INFOVERANSTALTUNG

### Warterhalt von Liegenschaften im Stockwerkeigentum

**Inhalt:** Wie viel sollte jährlich in einen Erneuerungsfonds einbezahlt werden? Wie lange ist die Lebensdauer von gemeinschaftlichen Bauteilen? Erfahren Sie am HEV-Info-Anlass, warum diese Fragen nicht pauschal beantwortet werden können, bzw. welche Faktoren berücksichtigt werden müssen. Die Experten gehen fundiert auf diese Fragen ein und zeigen auf, wie mit einem Werterhaltungsplan mehr Sicherheit für die STWE-Gemeinschaft und folglich für die einzelnen Stockwerkeigentümer geschaffen werden kann.

#### Themen

- Welche Faktoren sind zu berücksichtigen, damit eine fundierte Mittel- bis Langfristplanung der künftigen Sanierungen erstellt werden kann?
- Wie können die zukünftigen Sanierungskosten mit überschaubarem Aufwand berechnet werden?
- Warum ist die frühzeitige Sanierungsplanung von gemeinschaftlichen Bauteilen so wichtig?

**Referenten:** Ralf Bachmann und Rolf Truninger von der QualiCasa AG sind ausgewiesene Experten, wenn es um den Werterhalt von Liegenschaften geht.

**Zielpublikum:** Sie sind Stockwerkeigentümer und interessiert an Kostenklarheit, Transparenz, finanzieller Sicherheit und langfristigem Werterhalt Ihrer Liegenschaft.

#### Termine/Ort

- Donnerstag, 29. Juni 2017 oder
- Dienstag, 19. September 2017 jeweils von 18.00–19.30 Uhr im HEV Institut, Seefeldstrasse 60, 8008 Zürich

#### Preis pro Person

kostenlos für Mitglieder/  
Fr. 30.– für Nicht-Mitglieder.  
Anmeldung erforderlich!

*Als Stockwerkeigentümer ist man Teil einer Gemeinschaft und muss von Zeit zu Zeit grössere Kostenbeiträge für die Sanierung von gemeinschaftlichen Bauteilen wie zum Beispiel der Fassade oder dem Dach beisteuern. Die Stockwerkeigentümer werden dadurch relativ kurzfristig und häufig eher unerwartet hohen finanziellen Belastungen ausgesetzt. Um dem entgegenzuwirken, zahlen Stockwerkeigentümer regelmässig Geldbeiträge in einen Erneuerungsfonds ein.*

**RALF BACHMANN**  
QualiCasa AG

Wie viel sollte jährlich in einen Erneuerungsfonds einbezahlt werden? Wie lange ist die Lebensdauer von ge-

meinschaftlichen Bauteilen? Gibt es Möglichkeiten zur Planung der zukünftigen Sanierungen und zur Bestimmung der entsprechenden Kosten?

Eine Studie der Hochschule Luzern aus dem Jahr 2010 beispielsweise, die in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen erstellt wurde, kommt zu den nachfolgenden Schlussfolgerungen:

- Die finanziellen Rückstellungen im Erneuerungsfonds sind häufig zu knapp bemessen;
- Trotz eines Erneuerungsfonds müssen die Stockwerkeigentümer bei grösseren Sanierungen öfter unvorhergesehen grosse Geldbeiträge nachzahlen;
- Die gemeinschaftlichen Sanierungskosten werden von den Stockwerkeigentümergeinschaften häufig unterschätzt;
- Es sollten Planungsinstrumente für die langfristige Renovationsplanung geschaffen werden.

## KURZINTERVIEW

*Die Stockwerkeigentümergeinschaft, bei der Herbert Wingeier aus Winterthur Stockwerkeigentümer ist, beauftragte QualiCasa AG zur Durchführung des QC-Werterhaltungsplans. Dazu konnte ihm der Hauseigentümer einige Fragen stellen. Auch der Verwalter, Daniel Kienast von Weber + Schweizer Immobilien Treuhand AG, schildert seine Erfahrungen.*

**DER HAUSEIGENTÜMER:** Herr Wingeier, warum wurde der QC-Werterhaltungsplan in Ihrer Stockwerkeigentümergeinschaft zum Thema?

**HERBERT WINGEIER:** Als baukundiger Stockwerkeigentümer wollte ich diese Langfristplanung schon seit vielen Jahren machen. Das ist sehr wichtig. Leider habe ich aber bisher nichts Fundiertes gefunden. Unsere Verwaltung hat dann den QC-Werterhaltungsplan der QualiCasa AG vorgeschlagen. Ich war sofort einverstanden.

■ Wurden Ihre Erwartungen erfüllt?

**HERBERT WINGEIER:** Ja, voll und ganz. Insbesondere haben mich auch die kompetenten Leute vor Ort überzeugt. Der Plan ist umfassend und beinhaltet genau die wichtigen Punkte. Mit dem QC-Werterhaltungsplan werden all meine Bedürfnisse erfüllt.

**DANIEL KIENAST:** Der QC-Werterhaltungsplan ist wirklich ein sehr gutes Hilfsmittel. Aus meiner Sicht

schafft er insbesondere bei den Eigentümern auch das Bewusstsein für die wichtige Langfristplanung.

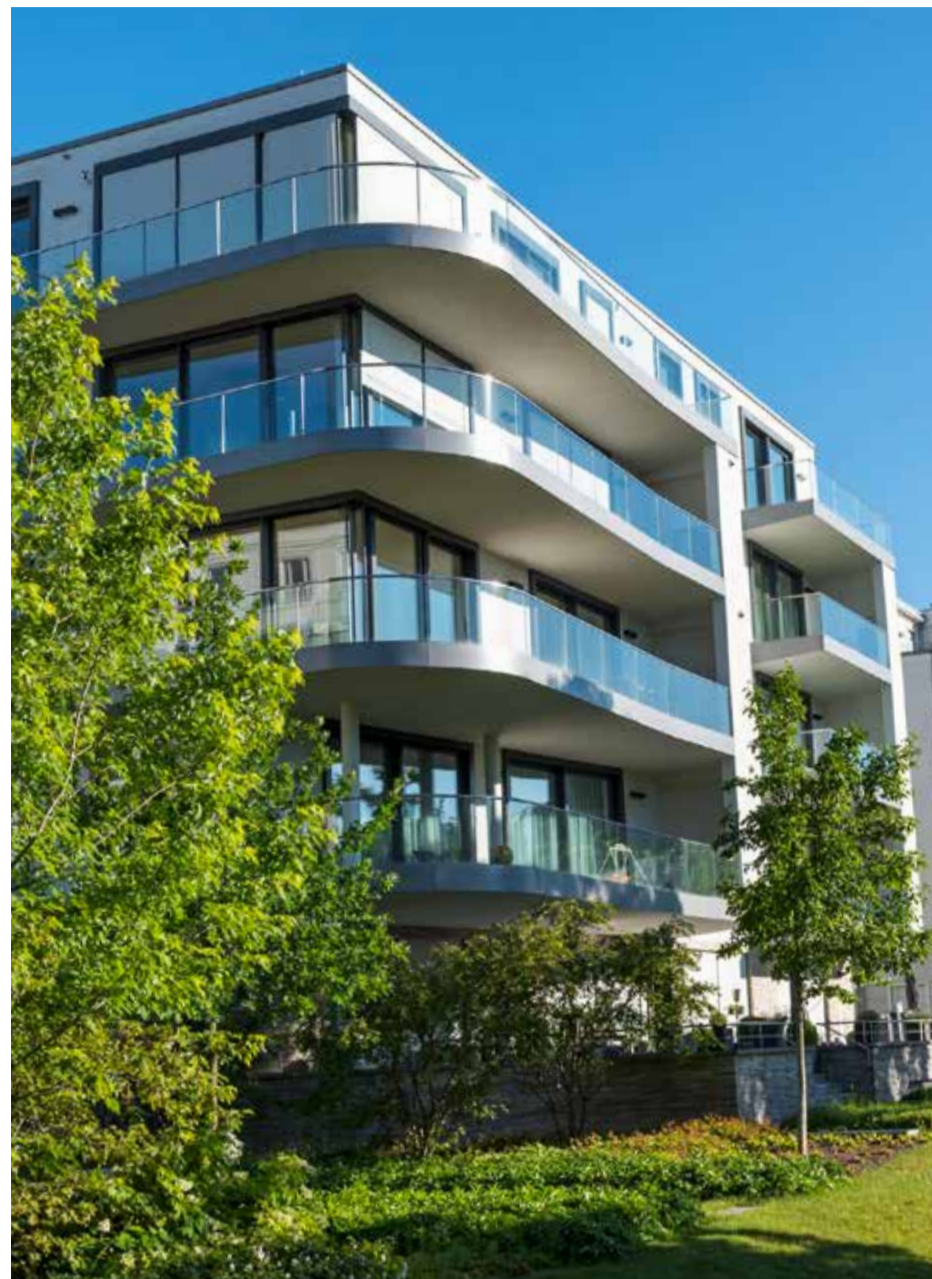
■ Können mit dem QC-Werterhaltungsplan sonderrechtliche Instandsetzungen besser auf die gemeinschaftlichen abgestimmt werden?

**HERBERT WINGEIER:** Ja, auf alle Fälle. Das war auch einer der Gründe, warum ich dies unbedingt wollte. So werde ich die Sanierung meines Bades auf die Leitungssanierung ausrichten. Das erspart viel Ärger und Kosten bei mir und in der Gemeinschaft.

■ Können Sie den QC-Werterhaltungsplan weiterempfehlen?

**HERBERT WINGEIER:** Ganz klar ja, ich empfehle diesen jeder Stockwerkeigentümergeinschaft. Ich habe ihn übrigens auch bereits weiterempfohlen.

**DANIEL KIENAST:** Ja, für Stockwerkeigentümer, damit sie fundierte Grundlagen für weitere Entscheide haben, und für Verwalter als wertvolles Hilfsmittel für eine bessere und umfassendere Aufgabenerfüllung.



Regelmässige Sanierungen tragen dazu bei, den Wert einer Stockwerkeigentümergeinschaft zu erhalten. Und eine gute Planung hilft, bei allfälligen Sanierungsmassnahmen böse finanzielle Überraschungen zu vermeiden.

BILD ELXENEIZE/FOTOLIA

Die QualiCasa AG aus Wiesendangen hat diese Thematik in den letzten Jahren aufgenommen und auf Nachfrage von mehreren Stockwerkeigentümergeinschaften hin den QC-Werterhaltungsplan als Planungsinstrument entwickelt. Dies basierend auf bestehenden Dienstleistungen für Firmenkunden und auf breit eingesetzten Applikationen zur Mittel- bis Langfristplanung von Sanierungskosten und Sanierungszeitpunkten. Der Einsatz dieser bewährten Applikationen ermöglicht eine Abschätzung der zukünftigen Sanierungskosten mit überschaubarem Aufwand sowie eine übersichtliche und effiziente Mittel- bis Langfristplanung. Gestützt darauf werden mehrere Zahlungsplanvarianten vorgeschlagen, die eine Stockwerkeigentümerge-

meinschaft bei der Bestimmung der jährlichen Einzahlungen in den Erneuerungsfonds unterstützt.

## WEITERE INFOS

Möchten auch Sie in Ihrer Stockwerkeigentümergeinschaft Kostenklarheit und finanzielle Sicherheit haben sowie den Werterhalt Ihrer Liegenschaft sichern? Die umfassenden Entscheidungsgrundlagen über bauliche Massnahmen und jährliche Einzahlungen in den Erneuerungsfonds aus dem QC-Werterhaltungsplan ermöglichen Ihnen genau dies.

Erfahren Sie mehr dazu an einem der Informationsanlässe (siehe Spalte ganz links).

Mein Leben: • Wasche ich in Das Leben

Besuchen Sie uns an der BEA in Bern 28.4.-7.5.2017

## Überlebt jede Modesünde.

Ausserordentlich langlebig und einzigartig innovativ. Die NEUEN Schulthess-Spirit-Waschmaschinen und -Wäschetrockner setzen bedeutende Massstäbe beim Waschen und Trocknen.

- 3D-Waschen
- 3D-Powerclean, Bügelfinish, Quickwash, PollerClean und viele weitere Spezialprogramme
- Äusserst einfache Bedienung

Entwickelt und produziert im Zürcher Oberland, erhältlich beim Fachhändler oder auf [www.schulthess.ch](http://www.schulthess.ch)

Redesign award  
Product 2014 – Best of British  
Design & Innovation

SCHULTHESS  
Wäschepflege mit Herzlichkeit