

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Sanierungsstau im Stockwerkeigentum vermeiden



**Norbert Stichert**  
Immobilienbewirtschafter  
Mit- und Stockwerkeigentum  
Mandatsleiter

#### Realit mit STWEG-Kompetenz

Neben Mietwohnungen bewirtschaften wir auch das gemeinschaftliche Stockwerkeigentum. Hier sind zyklische Grossinvestitionen besonders herausfordernd. Der Vorbereitung, dem korrekten Ablauf der Beschlussfassung und den finanziellen Aspekten ist die entsprechende Zeit zu widmen. Mit Erfahrung und Hilfsmitteln ist dies aber zu schaffen. Initiiert von Realit fand am 15. Juni 2017 ein Feierabendgespräch statt, zu dem ausgewählte Referenten eingeladen wurden, die das Thema von verschiedenen Seiten zu beleuchten wussten.

#### Viele STWEG-Gebäude stehen vor der Sanierung

Realit-CEO Philipp Gloor präsentierte zuerst einige Eckzahlen

zum Wohn- und im speziellen zum Stockwerkeigentum. Mit 38.8 % ist die Wohneigentumsquote in der Schweiz im europäischen Vergleich sehr niedrig. Im Kanton Aargau beträgt sie hingegen 49 %. In der Zeit zwischen 1965 und 2000 entstanden 101'284 Gebäude im Stockwerkeigentum, in denen im Jahr 2000 ca. 1 Mio. Menschen lebten, was 14 % der Gesamtbevölkerung entsprach. Wohngebäude in der Schweiz unterliegen einem Sanierungszyklus von 30 Jahren, woraus folgt, dass heute bei ca. 67'000 STWEG-Gebäuden aus dieser Periode Renovierungen anstehen.

*Erneuerung im Stockwerkeigentum:  
Wir coachen gerne die Herausforderung*

kerung entsprach. Wohngebäude in der Schweiz unterliegen einem Sanierungszyklus von 30 Jahren, woraus folgt, dass heute bei ca. 67'000 STWEG-Gebäuden aus dieser Periode Renovierungen anstehen.

#### Vorgehen bestimmen und Beschlüsse fassen



- > Wann ist der richtige Zeitpunkt, um eine grosszyklische Erneuerung an die Hand zu nehmen?
- > Hat der Erneuerungsfonds die richtige Höhe?
- > Wo erhält man Unterstützung?
- > Wie erreicht man eine Einigung unter den Miteigentümern?
- > Wie setzt man die Sanierung erfolgreich um?

Lucerne University of Applied Sciences and Arts  
**HOCHSCHULE LUZERN**

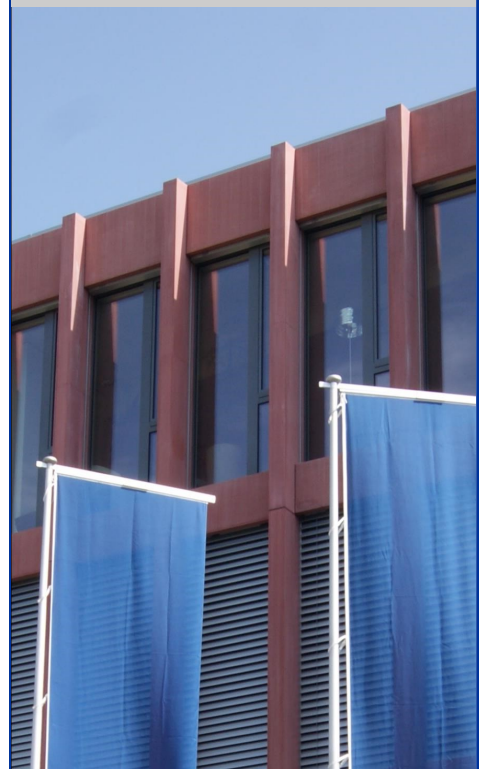
**RAIFFEISEN**

**realit**

Folie aus der Präsentation von Philipp Gloor, CEO Realit Treuhand AG

## REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Juli 2017



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

## Sanierungsstau im Stockwerkeigentum vermeiden

nützlichem Werkzeug sein. Konkret wurde Tool 3 vorgestellt, das mit den Jahresdaten der Liegenschaft und den Erstellungskosten „gefüttert“ werden kann und anhand der Lebensdauern der einzelnen Bauteile den möglichen Handlungsbedarf in der Zukunft errechnet. Anhand dieser Daten kann der Finanzbedarf und damit die Höhe der Erneuerungsfondseinlagen prognostiziert werden. Ein weiteres Tool, Nummer 6, wurde präsentiert, das sich der Kommunikation und dem Konfliktmanagement im Stockwerkeigentum widmet.

### Ein gut gefüllter Erneuerungsfonds: Entscheidend für Werterhalt

Vonseiten Raiffeisenbank referierte der Leiter Kredite Privatkunden, Mathias Buchs. Er konnte den Gästen aufzeigen, dass der Werterhalt von Gebäuden sowohl im Interesse der Eigentümer wie auch der Bank liegt. Anhand von Berechnungsbeispielen zeigte er auf, welche Kreditmög-

parente Grundgeneralarbeitung mittels Gebäude-Check, dem korrekten Zustandkommen der verschiedenen Beschlüsse in den einzelnen Phasen und der Information der Eigentümer, wenn die Sanierung effektiv beginnt, gerichtet werden. Er hat das Prognose-Instrument der Luzerner Toolbox als eine Möglichkeit begrüsst, das Einleiten von Massnahmen und die Äufnung des Erneuerungsfonds anschaulich zu machen. Andererseits kommt man aber auch nicht umhin, den Zustand einzelner Bauteile durch Bauexperten bewerten zu lassen.

### Bau und Finanzierung von Sanierungen früh planen

Aus den Referaten konnten die Teilnehmer den Schluss ziehen, dass hinzugezogene Fachleute vorab genau abklären sollten, welche Bauteile des Gebäudes zuerst eine Renovation benötigen. Die frühzeitige Planung ermöglicht auch den finanzschwachen Stockwerkeigentümern, die Finanzierung der ihren Erneuerungsfondsanteil übersteigenden Kosten zu regeln. Die Schalterhalle der Raiffeisenbank Lenzburg erwies sich wie auch schon beim letzten Anlass als idealer Durchführungsort des Feierabendgesprächs. Zum Abschluss des Anlasses erfreute ein vielseitiger Apéro Mund und Gaumen der Teilnehmer.

Die Realit steht Ihnen auch für die Sanierung und somit die Werterhaltung von Wohnungen im Stockwerkeigentum jederzeit gerne mit Rat und Tat zur Verfügung.



Die Referenten v.l.: Peter Fischer, Mathias Buchs, Melanie Lienhard und Philipp Gloor stehen Red und Antwort.



Rege Unterhaltungen nach den Referaten beim Apéro

lichkeiten für Stockwerkeigentümer bestehen. In diesem Zusammenhang ist die Reservenbildung mittels Erneuerungsfonds entscheidend und dass ein Modernisierungskonzept besteht.

### Gebäudecheck ermittelt Schwachstellen

Aus der Praxis der Verwaltungstätigkeit und der erfolgreichen Umsetzung von Sanierungsmassnahmen berichtete Peter Fischer, Mandatsleiter Stockwerkeigentum bei Realit Treuhand AG. Das Augenmerk muss auf die trans-



realit

REALIT TREUHAND AG  
Unternehmens- und Steuerberatung  
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG  
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung  
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG  
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG  
Bahnhofstrasse 41  
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00  
Fax: 062 885 88 99  
E-Mail: info@realit.ch  
Web: www.realit.ch