

ERNEUERUNGEN IM STOCKWERK- EIGENTUM

Um späteren Diskussionen vorzubeugen, sollten Verwalter von Stockwerkeigentümergeinschaften auf die Erstellung einer Erneuerungsplanung drängen. Bauherrenberater sind dafür die passenden Ansprechpartner. TEXT – THOMAS WIPFLER*



Die Erneuerung von Bauteilen im gemeinsamen Eigentum – wie etwa die Haustechnik – ist im Stockwerkeigentum besonders anspruchsvoll.

BILD: 123RF.COM

► DER FONDS IST MEIST ZU KLEIN

Die Freude der Eigentümer an den neuen Wohnungen ist riesig – die Farbe riecht noch frisch, die Küche glänzt und alle technischen Einrichtungen sind auf dem neuesten Stand. Doch die Wohnungen altern ebenso wie das ganze Gebäude und entwerten sich durch den Gebrauch. Ähnlich wie beim Auto ist deshalb ein regelmässiger Service nötig. Technische Anlagen müssen revidiert, Wände gestrichen und nach Jahrzehnten der Nutzung ganze Bauteile erneuert werden. Erste Anhaltspunkte dazu liefern Lebensdauertabellen (siehe Tabelle). Die Arbeiten gehen auf die Dauer ins Geld. Im Schnitt wird über die Lebensdauer eines Gebäudes von 50 Jahren hinweg nochmals mindestens die Hälfte dessen investiert, was der Bau einst gekostet hat.

Im Stockwerkeigentum stellen sich dabei besondere Herausforderungen: Für die eigene Wohnung und deren Unterhalt ist jeder Besitzer selbst verantwortlich (ca. ein Drittel der Baukosten), für den grossen Rest hingegen die gesamte Eigentümergemeinschaft (ca. zwei Drittel der Baukosten). Und dieser Rest beinhaltet teure Elemente: Das gesamte Leitungsnetz in den Steigschächten gehört ebenso dazu wie die Fassade und technische Anlagen wie Wärme- und Warmwassererzeugung oder Lifte.

ERFAHRUNGSGEMÄSS REICHT DER INHALT DES ERNEUERUNGSFONDS NICHT FÜR DIE LANGFRISTIG ANFALLENDEN ARBEITEN.

Um den gemeinsamen Besitz in Schuss halten zu können, äfnen die Eigentümer zwar einen Erneuerungsfonds. Doch die Erfahrung zeigt: In der Regel reichen dessen Mittel nicht, um die langfristig anfallenden Arbeiten zu finanzieren, und die Eigentümergemeinschaft weiss oft auch nicht, wann welche Arbeiten anfallen und wie viel diese kosten werden.

BAUHERRENBERATER BEZIEHEN

Hier kommt der von der Gemeinschaft eingesetzten Verwaltung eine wichtige Aufgabe zu: Sie sollte die Stockwerkeigentümer davon überzeugen, eine langfristige und rollende Erneuerungsplanung aufzugleisen, die aufzeigt, was wann zu tun ist und wie hoch die benötigten finanziellen Mittel sind. Ein solches Dokument liefert eine strukturierte Diskussionsbasis, um Entscheide in der Gemeinschaft zu fällen und den Erneuerungsfonds entsprechend zu alimentieren – so wie es institutionelle Liegenschaftsbesitzer auch tun. Die Erfahrung zeigt, dass man bei der langfristigen Erneuerungsplanung immer etwa zehn bis fünfzehn Jahre voraus denken muss. Daran sollten sich auch Stockwerkeigentümergeinschaften und deren Verwaltungen orientieren.

Für Baulaien und selbst für Fachleute im Bereich Immobilienverwaltung ist eine solche langfristige Planung, insbesondere auch die Abschätzung der Kosten für die Arbeiten, schwierig. Deshalb lohnt es sich, eine Fachperson beizuziehen. Eine Aufgabe, für die ein Bauherrenberater bestens geeignet ist. Er verfügt über langjährige Erfahrung im Baubereich, in der Kostenermittlung und in der langfristigen Planung. Zusammen mit weiteren Fachleuten kann er eine Zustandsanalyse des Gebäudes durchführen, die auszuführenden Arbeiten und deren Zeitpunkt festlegen, Massnahmen sinnvoll bündeln, die Kosten dafür mit der nötigen Genauigkeit ermitteln und all diese Informationen in einer Langfristplanung zusammenstellen. Wichtig: Diese rollende Planung sollte laufend überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Der Beizug eines Bauherrenberaters für die Erneuerungsplanung entlastet auch die Verwaltung: Der Berater stellt an der Stockwerkeigentümerversammlung die Erneuerungsplanung sowie den Finanzbedarf vor und beantwortet gleich noch alle Fragen der Eigentümerschaft. Zudem kann er dem Verwalter bei der späteren Umsetzung grösserer Sanierungsarbeiten zur Seite stehen.

FINANZBEDARF ERRECHNEN

Das liefert nicht nur eine professionelle Basis für die Entscheide der Stockwerkeigentümergeinschaft und die Äufnung des Erneuerungsfonds, sondern hat noch weitere Vorteile: So erspart sie der Verwaltung langwierige Diskussionen ohne handfeste Fakten und beugt Streitigkeiten vor. Ganz wichtig ist eine solche Strategie – vorausgesetzt sie wird schlussendlich baulich umgesetzt – auch für die einzelnen Wohnungsbesitzer. Der regelmässige Unterhalt und Erneuerungsarbeiten sichern nicht nur ein behagliches und funktionierendes Zuhause, sondern sind auch ein wichtiges Element für den Werterhalt und einen entsprechend höheren Preis bei einem späteren Wohnungsverkauf. Denn der Wert einer Liegenschaft sinkt aufgrund der Alterung und Nutzung laufend. In den letzten Jahren ging dieser Fakt leicht vergessen, weil der Wertzuwachs aufgrund boomender Märkte die Altersentwertung mehr als kompensierte. Doch gerade an weniger guten Lagen könnte die Entwertung spätestens beim Verkauf in Zukunft wieder zum Thema werden. Heikel kann die Altersentwertung auch für die Hypothek sein. Die Banken führen nämlich regelmässig Neubewertungen durch. Wird der Wert einer Liegenschaft aufgrund des Alters oder des vernachlässigten Unterhalts tiefer eingeschätzt als beim Kauf, könnte die Bank etwa höhere Amortisationszahlungen oder eine Aufstockung des Eigenkapitalanteils verlangen.

Damit die in der Erneuerungsplanung vorgesehenen Arbeiten später auch umgesetzt werden können, muss das nötige Geld dafür bereitstehen. Optimalerweise werden dazu die Einlagen in den Erneuerungs-

LEBENSDAUER AUSGEWÄHLTER BAUTEILE BEI MEHRFAMILIENHÄUSERN

Quelle: Paritätische Lebensdauertabelle HEV/Mieterverband, eigene Recherchen

Bauteil	zu erwartende Lebensdauer (Jahre)
Haus aussen	
Giebeldach aus Holz, gedeckt mit Ziegeln	40–50
Flachdach mit Kies oder extensiver Begrünung	30–35
Fassadenanstrich	10–25
Holzfassade ohne Anstrich Fenster mit Holzrahmen	20–50 20–30
Fensterladen Holz (mit Anstrich)	30–40
Haus innen	
Teppichboden	10–12
Linoleum Parkett massiv	20 30–50
Wandanstrich	10–25
Technische Einrichtungen/Geräte	
Elektroinstallationen	20–40
Wasserleitungen	30–50
Abwasserrohre	40–50 (Kunststoff) 40–60 (Steinzeug oder Beton)
Heizung Öl/Gas	10–15 (Brenner) 15–20 (Kessel)
Heizung Wärmepumpe	15–20 (Wärmepumpe) 40 (Erdsonde)
Haushaltsgeräte (Herd, Backofen, Kühlschrank, Tiefkühler, Geschirrspüler, Waschmaschine, Tumbler)	10–15

fonds entsprechend gesteuert. Grundsätzlich ist dies der einfachste Weg, weil so das Geld zum Zeitpunkt der Arbeiten vorhanden ist. In der Realität möchten die Eigentümer die Zahlungen aber eher tief halten. Dann muss hingegen zum jeweiligen Zeitpunkt ein viel grösserer Betrag an Geldern gemäss dem Anteil am Gesamteigentum zusätzlich aufgebracht werden. Damit die einzelnen Eigentümer hinterher nicht in Schwierigkeiten geraten, ist es sinnvoll, dass die Verwaltung aufgrund der Erneuerungsplanung und der Entwicklung des Erneuerungsfonds aufzeigt, wie hoch die Nachzahlung für die einzelnen Wohneinheiten ausfallen wird.



***THOMAS WIPFLER**

Der Autor ist Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (www.kub.ch) und diplomierte(r) Techniker Hochbau HF.