

VIO TREUHAND AG – Ein unterdotierter Erneuerungsfonds galt bislang als einer der wichtigsten Hinderungsgründe, um grosszyklische Sanierungen gemeinschaftlicher Teile umzusetzen. Eine direkte Fremdfinanzierung an die Stockwerkeigentümergeinschaft kann entschärfen.

Stockwerkeigentum – Sanierung fremdfinanzieren

Der Erneuerungsfonds, der zur Finanzierung von Instandhaltungen, -setzungen, Erneuerungen sowie Anschaffungen gebildet wird, ist mehrheitlich unterdotiert. Der Gesetzgeber empfiehlt daher die Bildung eines Fonds für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten unter Art. 712m ZGB. Doch daraus erwächst keine zwingende Errichtung.

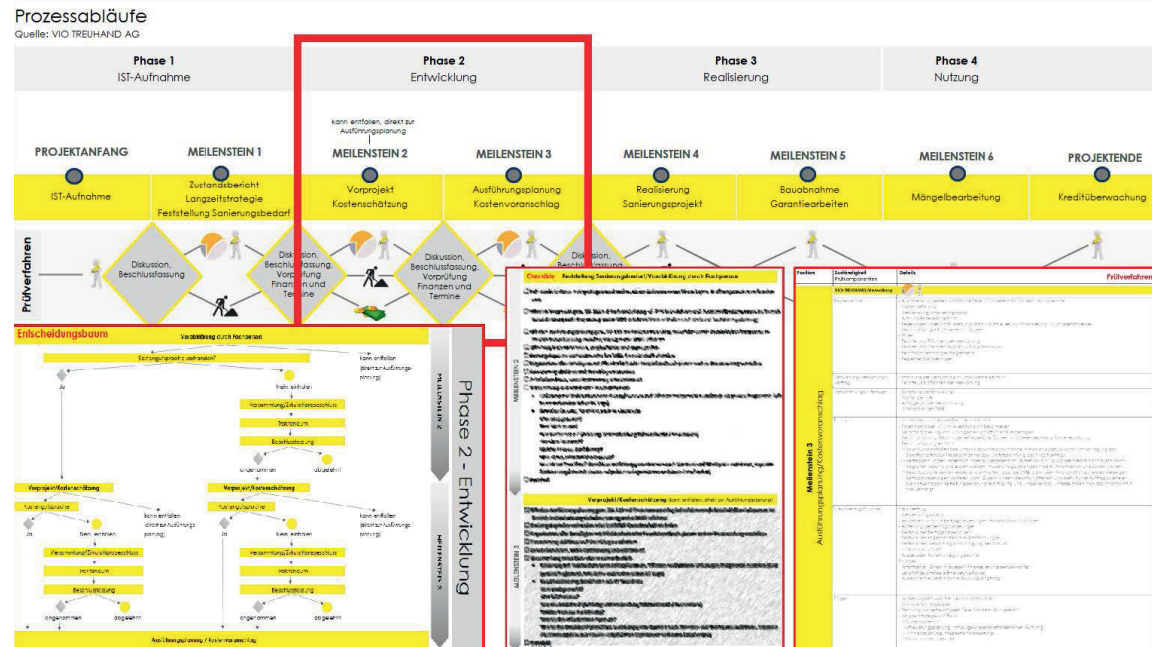
Strategische Langzeitplanung

Eine Studie von 2010 der Hochschule Luzern in der Agglomeration Luzern hat ergeben, dass rund 80% der StWE-Gemeinschaften über einen Erneuerungsfonds verfügen, wovon die Mehrheit nicht die Hälfte der zu erwartenden Erneuerungskosten zu decken vermag. Rund 50% der Gemeinschaften verfügen über keine Strategie, wie der Differenzbetrag zwischen Instandsetzungs-

kosten und Erneuerungsfondsvermögen gedeckt werden soll. Eine grosszyklische Instandsetzung im Stockwerkeigentum macht rund 20% bis 25% des Gebäudewertes aus. Eine frühzeitige Langzeitstrategie ermöglicht die Werterhaltungsprozesse und deren Finanzierung zu planen.

Mittels Zustandsbericht werden die einzelnen Bauteile aufgenommen, deren Restlebensdauer ermittelt und Massnahmen nach Prioritäten samt Kostenschätzung aufgezeigt. Die Ergebnisse fliessen in den Erneuerungsterminplan ein, der die erforderliche jährliche Äufnung berechnet und die Entwicklung des Erneuerungsfonds grafisch darstellt. Der daraus resultierende Massnahmenplan samt Finanzierungsstrategie dient der Verwaltung und StWE-Gemeinschaft als Planungsinstrument und ist periodisch neu zu beurteilen.

Jede Phase ist hinterlegt mit:
 1. Entscheidungsbaum
 2. Checkliste mit Musterbeispielen
 3. Prüfverfahren mit Details zu Prüfkomponenten.




VIO TREUHAND
 VIO TREUHAND AG
 Immobilien-Dienstleistungen
 Tel. 055 622 33 88
 info@viotreuhand.ch
 viotreuhand.ch

Infoanlässe:
 Do, 24. Januar 2019, 19.00
 Fachhochschule St.Gallen
 (Vermerk: SG24.01.2019)

Do, 7. Februar 2019, 17.00
 Universität Zürich
 (Vermerk: ZH07.02.2019)

Anmeldung bitte mit entsprechendem Vermerk vornehmen. Danke.

Fremdfinanzierung ist möglich

Doch was, wenn nun eine grosszyklische Sanierung dringend ansteht und der Erneuerungsfonds unterdotiert ist? Die direkte Fremdfinanzierung an die StWE-Gemeinschaft kann die Situation entschärfen. Eine erste Schweizer Bank bietet ein Finanzprodukt an. Die Kreditprüfung ist für die Bank wie Verwaltung aufwendig und komplex. Einige Fallstricke gilt es zu beachten wie die eindeutige

Trennung gemeinschaftlicher Teile von den Sonderrechts- und Sondernutzungen, das Einladen und Abhalten der Stockwerkeigentümergeinschaft, die Ausgestaltung des Kreditvertrages, das geplante Projekt usw. Mit einer Fremdfinanzierung an die StWE-Gemeinschaft wird die Planung der zukünftigen Werterhaltungsprozesse und deren Finanzierung keineswegs hinfällig, sondern ein wichtiges Kriterium. Die Vornahme einer Fremdfinanzie-

rung hat zudem den Vorteil, dass ein fachlich fundiertes Projekt vorliegen muss, was kurzfristigen baulichen Lösungen keinen Vorschub leistet, sondern Instandhaltungen, -setzungen und Erneuerungen unter Berücksichtigung einer langfristigen Planung.

StWE-Strategie – mit Konzept zum Ziel
 Bislang fehlen Erfahrungswerte in der direkten Finanzierung an

StWE-Gemeinschaften. Mit dem Zutritt einer externen Person – die das entsprechende Fachwissen aufweist – schafft sich die Verwaltung Entlastung und mehr Akzeptanz.

Vio Treuhand AG hat ein Konzept entwickelt, um Verwaltungen und StWE-Gemeinschaften von der strategischen Langzeitplanung bis zur Realisierung von Werterhaltungsprozessen individuell und nach Wunsch punktuell zu beraten und zu begleiten.