

Erneuerungsfonds für Immobilien
Merkmale für den Bauherrn



RAIFFEISEN



Nachhaltigkeit im Stockwerkeigentum

Dominique Läderach

Eidg. Dipl. Bankfachmann

Leiter Firmenkunden, Raiffeisenbank Zürich

Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im StWE zur Vermeidung von Sanierungsstau
Ein Forschungsprojekt der Hochschule Luzern ab 2012; Umsetzungspartner

Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum
Eine empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in der Agglomeration Luzern; Publikation der Hochschule Luzern 2010; Expertenbeisitz

Asset-and-Liability-Management im Stockwerkeigentümer-Erneuerungsfonds
Festlegung der Erneuerungsfondsbeiträge gemäss Lebenszyklus der Liegenschaft und Anlagestrategie der Stockwerkeigentümer-gemeinschaft;
Haupt-Verlag 2007; Dominique Läderach



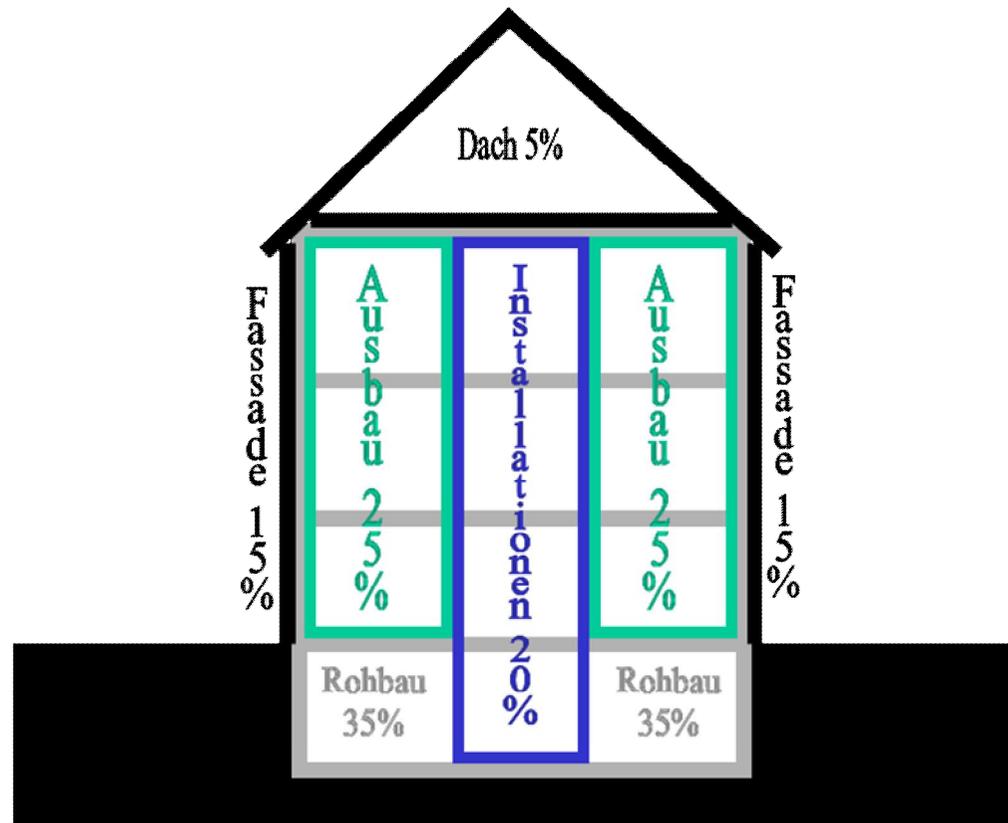
Agenda

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit



Die räumliche Ausscheidung im StWE Wussten Sie...?

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit



Sonderrechtliche Teile: ca. 33 %
Gemeinschaftliche Teile: ca. 66 %



Grundlage: Der Erneuerungsfonds

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

- Keine gesetzliche Pflicht zur Äufnung des Erneuerungsfonds
- Einmalige oder periodische Beiträge
- Keine gesetzliche Regelung bezüglich Beitragspflichten
- Zweckgebunden für Unterhalt / Erneuerung
- Ausführung künftiger grösserer Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten erleichtern
- Verantwortung der Stockwerkeigentümer



Untersuchung ALM im Stockwerkeigentümer-Erneuerungsfonds 2006: effektive Beiträge

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

- Durchschnittliche Betragspflichten: 0.32 % p.a. des Gebäudeversicherungswertes (GVW)
- Bandbreite: 0.10 % bis 0.50 %
- Die Hälfte der Reglemente verfügt über ein Kostendach von ca. 3 % bis 5 % des Gebäudeversicherungswertes
- Die Hälfte der Reglemente verfügt über einen Minimumwert (Liquiditätsreserve von üblicherweise 1 % des GVW)



Untersuchung ALM im Stockwerkeigentümer-Erneuerungsfonds 2006: Soll-Beitragspflichten

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

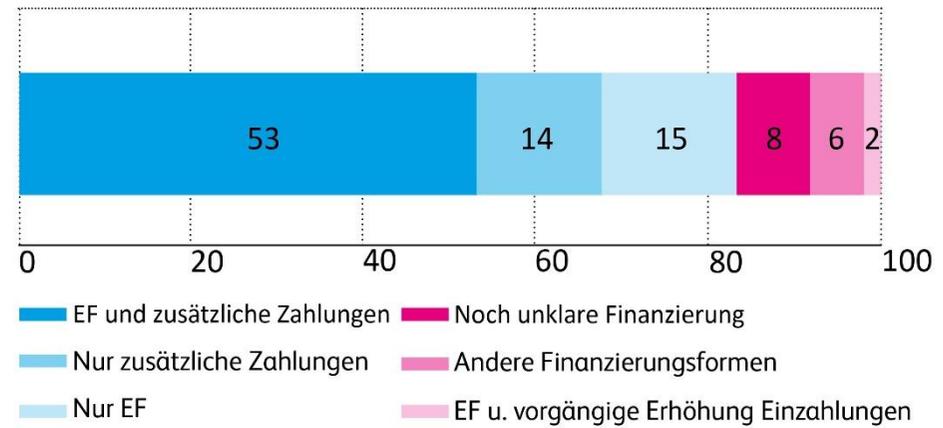
- Die Anlagestrategie ist Teil des Finanzierungsplans; der Zins und Zinseszins ist ein wichtiger Beitragszahler.
- Unter Berücksichtigung einer Anlagestrategie, welche die Inflationsraten leicht übersteigt, resultiert im Mittel eine Einzahlungsrate von 0.75 % des GVW.
- Diese Berechnung beruht auf Raten, welche seit Bauvollendung (Neubau) und ohne Unterbruch einbezahlt werden. Finanzierungslücken müssen zusätzlich gedeckt werden.



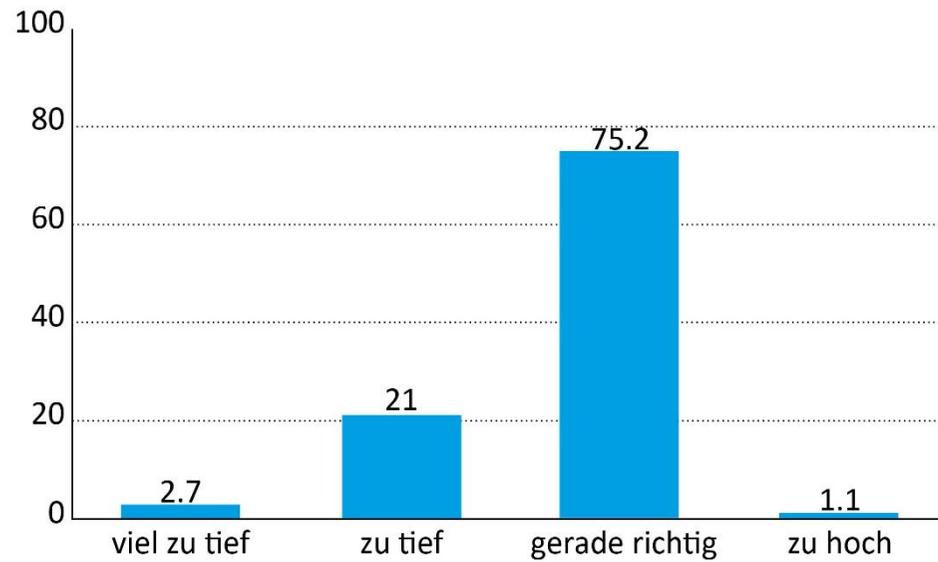
Diagnose der Hochschule Luzern, 2010

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

Finanzierung der Erneuerungskosten



Einschätzung der Höhe des EF





Untersuchung ALM im Stockwerkeigentümer-Erneuerungsfonds 2006: Anlagestrategie

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

- Die Verantwortung zum Beschluss einer Anlagepolitik liegt bei der StWEG-Versammlung
- Die Anlagepolitik wird in der Praxis nicht geregelt
- 19.5 % der Guthaben liegen auf Kontokorrentkonti
- 79.5 % der Guthaben liegen auf Sparkonti
- 1 % der Guthaben sind in Obligationen Anlagefonds angelegt



Diagnose der Hochschule Luzern, 2010

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

53 %	aller StWEG formulieren keine Ziele über die Entwicklung ihrer Liegenschaft.
73 %	aller StWEG machen sich keine strategischen Gedanken bezüglich des Erneuerungsplanes.
74 %	aller StWEG haben keine Anlagestrategie.



Einige Thesen und Erkenntnisse

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

- Stockwerkeinheiten als Idealbild: ohne Nutzer, ohne Spuren des Alltags, ohne Alterung
- Tiefe Kosten als Verkaufsargument
- Wieso verzichten Sie in den ersten Jahren auf die Äufnung im Erneuerungsfonds?
- Der Bau bestimmt!
 - Ein Kostendach widerspricht dem grundlegenden Gedanken des Erneuerungsfonds
 - Er sollte als Fundament für die strategische Planung dienen. Die Höhe der Erneuerungsraten sind so zu wählen, wie es der Bau verlangt



Ein paar Fragen...?

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

- Haben Sie eine gemeinsame und nachhaltige Strategie zur Entwicklung Ihrer Liegenschaft?
- Erneuern Sie auch nur das Notwendigste? Haben Sie Mehrkosten, einen hohen Zeitaufwand und vor allem haben Sie Ärger?
- Wird Ihre StWEG geführt oder nur verwaltet?
- Wie werden die Gelder im Erneuerungsfonds verzinst?



Denn...

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

- Ohne gemeinsame und nachhaltige Strategie zur Entwicklung der Liegenschaft wird der Erneuerungsfonds ungenügend geäufnet.
- Wenn zu wenig Geld im Erneuerungsfonds vorhanden ist und keine Strategie existiert, beschliesst die StWEG für gemeinschaftliche Teile nur das Notwendigste.
- Dies führt zu mehr Kosten, mehr Zeitaufwand und vor allem zu mehr Ärger.
- Die StWEG ist in der Erfüllung ihrer Aufgaben überfordert und braucht Unterstützung. Eine StWEG muss geführt und nicht verwaltet werden.
- Die Gelder im Erneuerungsfonds werden ungenügend angelegt und entsprechend schlecht verzinst.



Die drei Komponenten zum Erfolg (1/3)

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

I Strategische Planung

Grundlagenbeschaffung / Diagnose

Strategischer Bericht

Formulieren Sie in der Folge eine nachhaltig ausgerichtete Zielsetzung über die grundsätzliche Entwicklung Ihrer Liegenschaft: Erhaltungsstrategie

- Werterhalt der Liegenschaft
- Wandelnde Ansprüche an die Gebäudequalität
- Modernisierung
- Technischer Fortschritt



Die drei Komponenten zum Erfolg (2/3)

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

II Planung der Renovationszyklen

Sie erstellen einen langjährigen Erneuerungsplan, schätzen die Kosten und legen die jährlichen Zahlungen in den Erneuerungsfonds anhand Ihrer Strategie fest.

Periodischer Zwischenbericht (alle 5-10 Jahre)

Finanzierungsplan / Prognose Erneuerungsfonds

Auslösen der Erneuerungsarbeiten



Die drei Komponenten zum Erfolg (3/3)

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

III Anlagestrategie

Beschliessen Sie eine Anlagestrategie für den Erneuerungsfonds

Beschluss durch die StWEG / Anlageauftrag

Langjährige Ausrichtung auf die Erneuerungszyklen

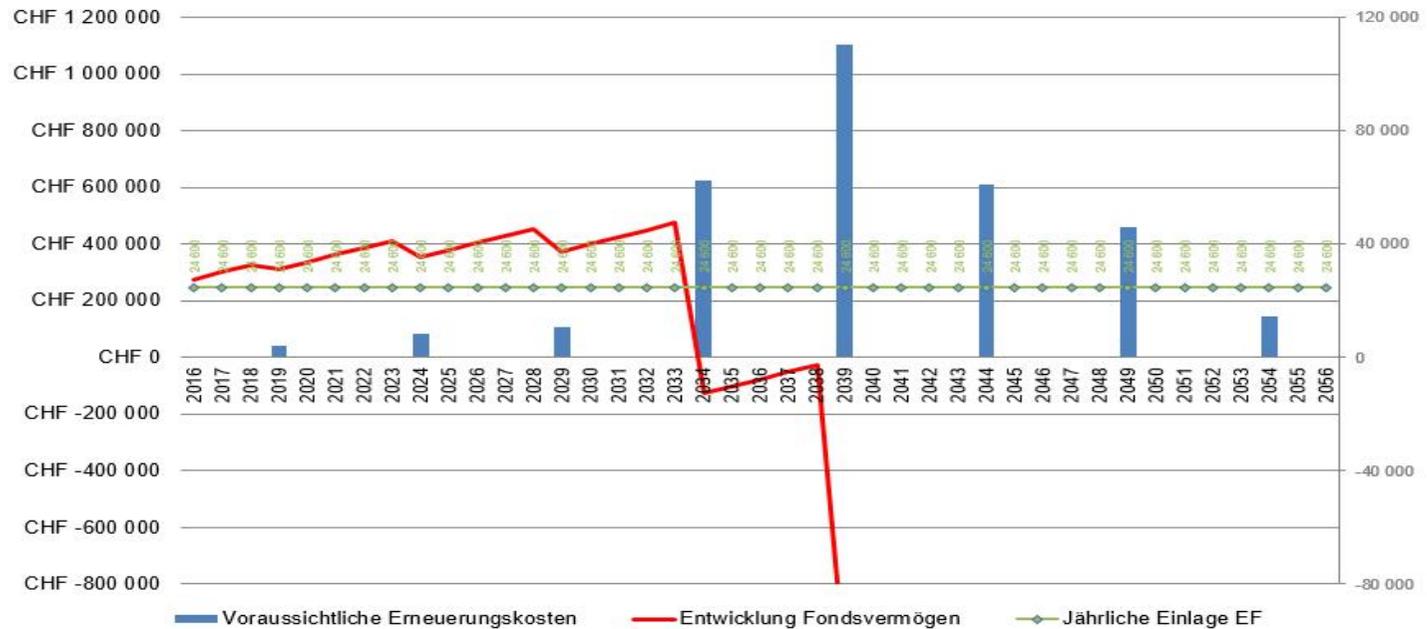
Delegation der Anlagestrategie



Ohne Strategie... Luzerner Toolbox

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

Auswertungsjahr	2017
Baujahr Gebäude	2004
Jahr der Erstäufnung EF:	2006
Jahr Einführung Vorausschau Entwicklung EF	2006
Fondshöhe zum Zeitpunkt der Einführung Vorausschau Entwicklung EF	0 CHF
Alter StwE-Liegenschaft zum Zeitpunkt der Einführung Vorausschau Entwicklung EF	2 Jahre
Aktuelles Alter StwE-Liegenschaft	13 Jahre
Assekuranzwert Liegenschaft (Gebäudeversicherungswert)	8 200 000 CHF
Aktuelle Jahreseinlage EF der StwE-Gemeinschaft (in % Assekuranzwert)	0.30% pro Jahr
Aktuelle Jahreseinlage EF der StwE-Gemeinschaft (absolut in CHF/Jahr)	24 600 CHF/Jahr
Aktueller Zinssatz Fondsvermögen/ aktuelle Rendite EF (in %)	0.10% pro Jahr





Mit Strategie... Luzerner Toolbox

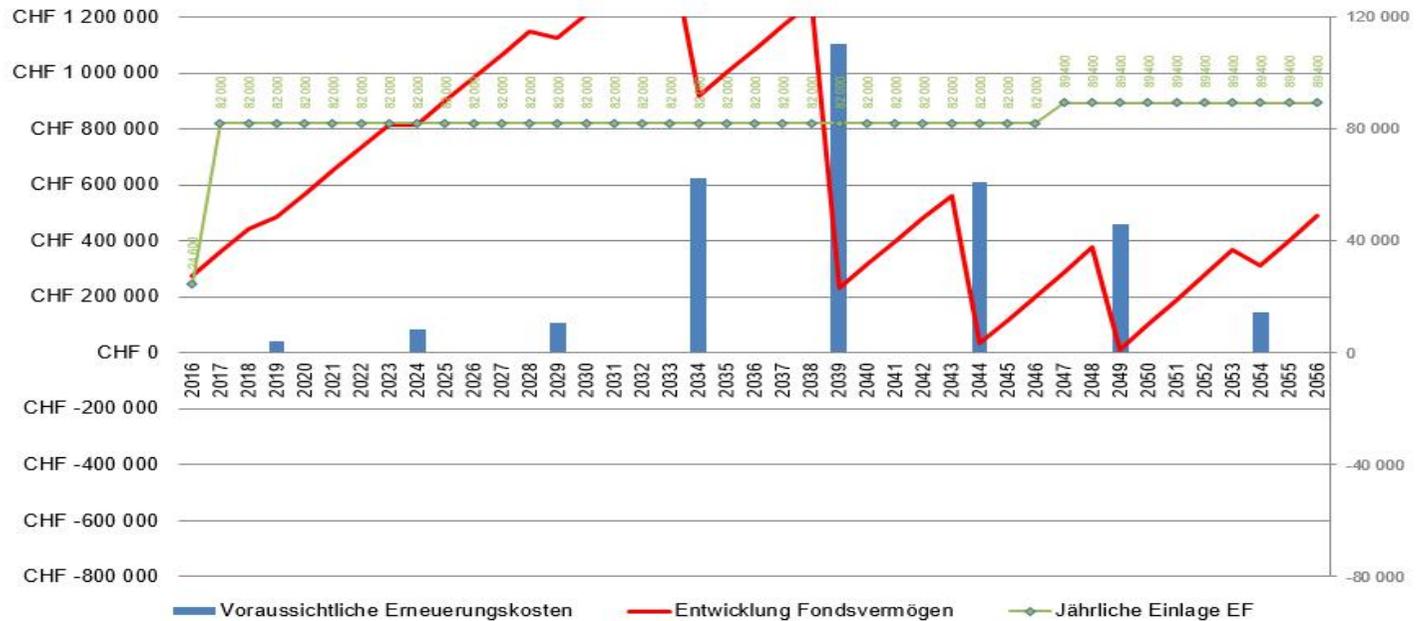
- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

Auswertungsjahr
 Baujahr Gebäude
 Jahr der Erstäufnung EF:
 Jahr Einführung Vorausschau Entwicklung EF
 Fondshöhe zum Zeitpunkt der Einführung Vorausschau Entwicklung EF
 Alter StWE-Liegenschaft zum Zeitpunkt der Einführung Vorausschau Entwicklung EF
 Aktuelles Alter StWE-Liegenschaft

2017
 2004
 2006
 2006
 0 CHF
 2 Jahre
 13 Jahre

Assekuranzwert Liegenschaft (Gebäudeversicherungswert)
 Aktuelle Jahreseinlage EF der StWE-Gemeinschaft (in % Assekuranzwert)
 Aktuelle Jahreseinlage EF der StWE-Gemeinschaft (absolut in CHF/Jahr)
 Aktueller Zinssatz Fondsvermögen/ aktuelle Rendite EF (in %)

8 200 000 CHF
 1.00% pro Jahr
 82 000 CHF/Jahr
 0.10% pro Jahr





Mit Strategie... Luzerner Toolbox

www.hslu.ch/cctp-stwe

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

HOCHSCHULE LUZERN

INFORMATIONEN ZU STOCKWERKEIGENTUM

INSTRUMENTE ZUR ERNEUERUNGSPLANUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

MUSTERREGLEMENT UND ZIELSETZUNGEN FÜR STOCKWERKEIGENTUM

KOMMENTIERTES PFLICHTENHEFT VERWALTUNG STOCKWERKEIGENTUM

KOMMUNIKATION UND KONFLIKTMANAGEMENT IM STOCKWERKEIGENTUM

ANREIZE ERNEUERUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

PLANERISCHE EMPFEHLUNGEN FÜR STOCKWERKEIGENTUM

STOCKWERKEIGENTUM LUZERNER TOOLBOX

IKT-PROJEKT
Toolbox für die Entwicklung von Kompetenzstrategien im Stockwerkeigentum

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTTP)
Institut für Sozialkulturelle Entwicklung (ISE)
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IRE)



Mit Strategie...

Risikoauflärung Flyer Raiffeisenbank Zürich

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

<https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/zuerich/pdf/STWEG-zürich.pdf>



Der Stockwerkeigentümer- Erneuerungsfonds

Als Stockwerkeigentümer zahlen Sie regelmässig in den Erneuerungsfonds ein. Häufig reicht der Fonds nicht, um zukünftige Renovationen abzudecken.

Wie sieht Ihre Situation aus?
Wir zeigen Ihnen Chancen und Risiken auf.



Zusammenarbeit StWEG mit Experten

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

Unzureichendes Know-How, fehlende finanzielle Voraussetzungen sowie komplexe Entscheidungsfindungsprozesse zwischen StW-Eigentümerinnen- und Eigentümern verkomplizieren Unterhalt und Erneuerung

Die Umsetzung der Lösungsansätze durch die StWEG ist – je nach vorhandenem Know-How und Ressourcen innerhalb der StWEG – nur mit Hilfe und Unterstützung möglich:

- Luzerner Toolbox
- Verwaltung mit Kompetenzen (Preis vs. Leistung)
- Beizug von Experten



Umsetzen Vorteile für die StWEG

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

- Professionelle Unterstützung in der Umsetzung der Lösungsansätze
- Planungssicherheit
- Optimierung der langfristigen Gebäudebewirtschaftung
- Senkung des Ressourcenaufwandes
- Reduktion Konfliktpotential
- Nachhaltigkeit in der Wertanlage ihrer StWE
- Werterhalt des Eigenkapitals
- Zusammenarbeit zwischen StWE, Verwaltung und Bank



Fazit

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

Das Preiswachstum verlangsamt sich

Immobilienmarkt Schweiz: Ist die Party schon bald vorbei?

Wohnimmobilienpreise steigen weiter an
Transaktionspreise, Index (1q00 = 100)



Quelle: SRED, Raiffeisen Economic Research

Massive Überproduktion schwächt sich ab
Baubewilligungen Mietwohnungen, 12-Monatssumme



Quelle: Meta-Sys (Docu-Media), Raiffeisen Economic Research

Immobilienmarkt Schweiz: Stagnation bei den Preisen



Merkmale für den Bauherren

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

Aufklärung und Transparenz:
Ein gut strukturiertes Gesamtbild als Verkaufsargument

Der Käufer entscheidet sich für

- Nachhaltigkeit
- Werterhaltung
- Gesamtkosten
- Nachbarschaft



Ein übliches Verkaufsinserat

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

In einem Inserat für eine 3 ½ Zimmer-Wohnung lese ich folgendes:

Hell, neuwertig, begeisternd, zentrale Lage, pulsierende Gemeinde, Geschäfte vor der Haustüre, durchdachte, See- und Weitsicht, Laubengang, Privatsphäre, modern ausgestattet, offen gestaltet, dezente Farben, raffiniert, herrlich besonnt, ...

- Baujahr: 2006

Ich frage nach und erhalte folgende zusätzlichen Informationen:

- Erneuerungsfonds: ca. CHF 10'000 pro Wohnung
- Nebenkosten für eine 3 ½ Zi-Wohnung inkl. Erneuerungsfonds: CHF 470.-/Mt



Ein künftiges Verkaufsinserat

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

Ein künftiges Inserat für eine 3 ½ Zimmer-Wohnung:

- Eine wunderschöne, helle, begeisternde Wohnung...
- Mit dem Erwerb werden Sie Teil einer Erfolgsgeschichte in einer lebenswerten Nachbarschaft. Die StWEG verfolgt eine Werterhaltungsstrategie mit klaren Zielsetzungen. Der Erneuerungs- und Finanzierungsplan orientiert sich an diesen Vorgaben und stellt sicher, dass die Investitionen ausgeführt werden. Mit Aufwendungen inkl. Nebenkosten von CHF 875.-/Mt ist der Werterhalt Ihrer Immobilienanlage und der Wohnkomfort in Ihrer Traumliegenschaft nachhaltig.



Merkpunkte für den Bauherren

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Haben Sie noch Fragen?

