

OPTIMALER PARTNER DES VERWALTERS

Diskussionen über die Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds oder die strategische Erneuerungsplanung sind bei Stockwerkeigentümergeinschaften oft ein heisses Eisen. In dieser Situation ist ein Bauherrenberater der optimale Partner für den Verwalter der Liegenschaft.

TEXT – RETO WESTERMANN*

Bei der langfristigen Planung der Erneuerung von Liegenschaften im Stockwerkeigentum kann der Bauherrenberater den Verwalter mit seinem Fachwissen unterstützen.

BILD: ZVG



► KURZSICHTIGE ENTSCHEIDEN DER EIGENTÜMER

Stockwerkeigentum erfreut sich in der Schweiz grosser Beliebtheit. Alleine zwischen 2010 und 2017 nahm die Zahl der Eigentumswohnungen um mehr als 70 000 Einheiten zu. Wie jede Liegenschaft, müssen auch Mehrfamilienhäuser im Stockwerkeigentum baulich unterhalten werden. Während bei anderen Gebäuden meist ein einzelner Eigentümer über Erneuerungsarbeiten befindet, braucht es im Stockwerkeigentum Mehrheitsentscheide der Eigentümergemeinschaft.

In den meisten Fällen übernimmt ein Bewirtschafter die Verwaltung solcher Liegenschaften. Er kümmert sich um die Verträge, die Abrechnung der Nebenkosten, die Speisung des Erneuerungsfonds, die Reinigung der Allgemeinflächen, den laufenden Unterhalt sowie die Einberufung der Eigentümerversammlungen. Was hingegen nicht zu den Kernkompetenzen eines klassischen Verwalters gehört, sind Vorschläge für die Festlegung der richtigen Höhe der Beiträge in den Erneuerungsfonds, die langfristige Planung des Werterhalts und der Erneuerungsarbeiten sowie von grosszyklischen Sanierungen. Kommt dazu, dass die



DER BAUHERRENBERATER SOLLTE MÖGLICHT FRÜH BEI GEZOGEN WERDEN.



THOMAS WIPFLER,
PRÄSIDENT KAMMER
UNABHÄNGIGER
BAUHERRENBERATER

Entscheidungsfindung für aufwendige Sanierungsarbeiten innerhalb einer Stockwerkeigentümergeinschaft nicht selten schwierig ist – vor allem wenn fundierte Grundlagen fehlen. «Oft wird dann kurzfristig entschieden – beispielsweise indem man die bestehende Heizung einfach durch ein ähnliches Modell ersetzt, ohne eine umfassende, zukunftsgerichtete Evaluation verschiedener Systeme durchzuführen», sagt Thomas Wipfler, Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB. «In solchen Situationen lohnt sich der Beizug eines Bauherrenberaters als Unterstützung bei der Entscheidungsfindung.»

STRATEGISCHE UNTERHALTSPLANUNG

Doch auch sonst sei der Bauherrenberater eine ideale Ergänzung zum Verwalter und könne diesen in verschiedenen Bereichen professionell unterstützen, ist Wipfler überzeugt. Dass bei den Verwaltern von Eigentumswohnungen ein Bedürfnis für die Beratung in baulichen Fragen da ist, zeigt die zunehmende Zahl an Anfragen aus diesem Bereich bei den Mitgliedern der KUB. Konkret kann der Bauherrenberater Stockwerkeigentümern und deren Verwaltern bei folgenden Themen zur Seite stehen:

Erneuerungsfonds: Die richtige Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds gibt oft zu Diskussionen Anlass. Hilfreich ist bei der Festlegung eine von einem Bauherrenberater erarbeitete Strategie für den langfristigen Werterhalt des Gebäudes und die grosszyklischen Sanierungen. Darauf basierend kann der Finanzbedarf für die nächsten Jahrzehnte errechnet und dementsprechend die passende Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds bestimmt werden.

Langfristiger Werterhalt: Wann fallen welche Arbeiten für den langfristigen Unterhalt an und was werden sie kosten? Oft packen Stockwerkeigentümer-schaften Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten erst an, wenn es eigentlich zu spät ist – etwa weil das Dach rinnt oder der Lift plötzlich stillsteht, weil Ersatzteile nicht mehr erhältlich sind. Eine vom Bauherrenberater erstellte strategische Unterhaltsplanung zeigt heute schon, welche Arbeiten in fünf, zehn oder zwanzig Jahren angepackt werden müssen und mit welchen Kosten zu rechnen ist.

Haustechnische Anlagen: Oft fehlen Stockwerkeigentümerschaften ausreichende Grundlagen um beispielsweise fundiert über den Ersatz einer Heizungsanlage entscheiden zu können. Ein Bauherrenberater kann frühzeitig mögliche Varianten evaluieren, die Kosten dafür ermitteln und die Resultate verständlich aufbereitet der Eigentümergemeinschaft präsentieren.

Begleitung bei Bauarbeiten: Meist haben weder die Stockwerkeigentümer noch die Verwaltung die

Zeit und die Kompetenz, um grössere Erneuerungsarbeiten am Gebäude zu begleiten. Ein Bauherrenberater kann im Auftrag der Stockwerkeigentümerschaft diese Aufgabe übernehmen und dafür sorgen, dass die Arbeiten in der gewünschten Qualität, frist- und budgetgerecht abgewickelt werden.

Evaluation von Potenzialen: Vor allem ältere Mehrfamilienhäuser im Stockwerkeigentum verfügen nicht selten über Ausbaupotenziale, von denen alle Eigentümer profitieren könnten. Bestehen beispielsweise Ausnutzungsreserven, wäre es möglich, das Gebäude zu erweitern oder aufzustocken. Der Verkauf der so entstandenen zusätzlichen Wohnungen würde dann wiederum Geld in die Kasse der Stockwerkeigentümer bringen. Solche Potenziale können durch einen Bauherrenberater evaluiert werden.

JE FRÜHER DESTO BESSER

«Optimalerweise erfolgt der Beizug eines Bauherrenberaters schon vor der Fertigstellung eines Gebäudes mit Eigentumswohnungen», rät KUB-Präsident Thomas Wipfler. Dann könne frühzeitig eine strategische, langfristig ausgerichtete Planung für den Unterhalt sowie die Erneuerung durchgeführt und die Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds von Beginn weg richtig festgelegt werden. «So kommt es später zu keinen bösen Überraschungen, die einzelne Eigentümer in eine finanzielle Notlage bringen können», sagt Wipfler.



***RETO WESTERMANN**

Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur.

ANZEIGE



Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.
T 041 790 00 20
info@swissretailsolutions.ch
Swiss Retail Solutions AG
Oberdorfstrasse 1
6314 Unterägeri

Swiss Retail Solutions entwickelt, konzipiert und implementiert Strategien für Verkaufsflächen aller Art – damit Ihre Liegenschaft auch in Zukunft performt.