

Erneuerung von Stockwerkeigentum

Claudia Osswald, impunkt GmbH

Schaffhausen, 11.08.09

Agenda

- Rechte und Pflichten
- Mittelbeschaffung
- Erneuerungsfonds
- Lebenszyklus
- Sanierungsstrategien
- Sanierungen und Ihre Preisauswirkungen
- Grafik - Wert Liegenschaft
- Rolle der Verwaltung
- Kernaussagen



Rechte und Pflichten bei der Erneuerung

Gemeinschaft

- Pflicht gutes Reglement, welches die Erneuerung regelt
- Sicherstellung der finanziellen Mittel
- Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Gebäudesubstanz
- Unterhalt und Erneuerung der Sonderrechtsteile
- Sorgfältiger Umgang mit gemeinschaftlichen Teilen

Verwaltung

- Stetige Überprüfung der Gebäudesubstanz
- Unterbreitung von Sanierungsvarianten an Eigentümerversammlung mit Vor- und Nachteilen
- Unterbreitung eines Ausführungsvorschlages



Mittelbeschaffung bei anstehenden Sanierungen

Unmittelbare Eigenfinanzierung = Hohe punktuelle finanzielle Belastung

Unmittelbare Fremdfinanzierung = Kalkulierbare Belastung über die Jahre mit Zinskosten

Erneuerungsfonds = Kalkulierbare Belastung über die Jahre mit Zinsgewinn

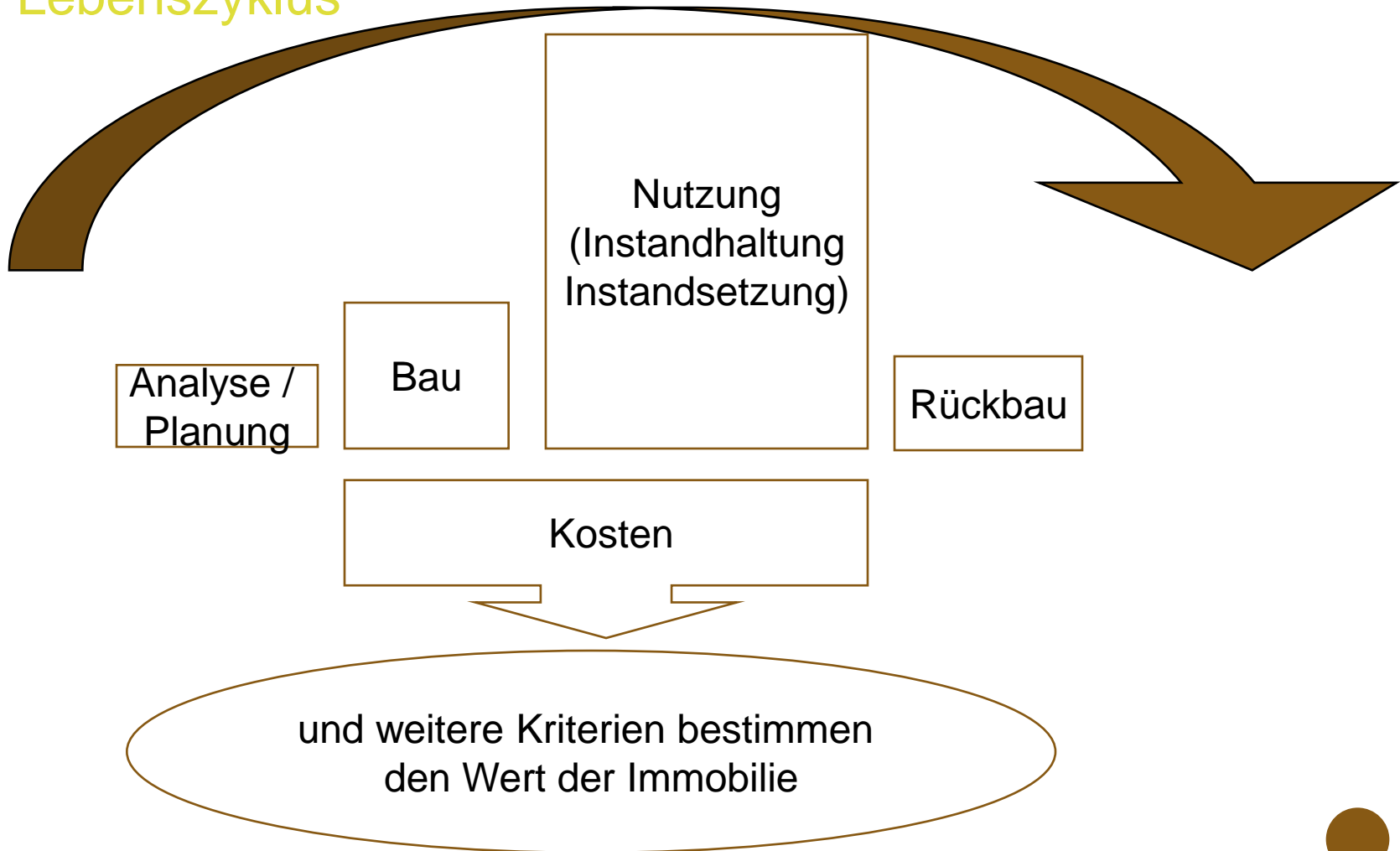


Erneuerungsfonds

- Finanzierung zukünftiger baulicher Massnahmen gem. Teilen
- Im Reglement geregelt (vom Gesetz her nicht vorgeschrieben)
- Einzahlung meist 2,5 bis 3,5 Promille pro Jahr der Gebäudeversicherungssumme – nach Wertquote aufgeteilt
- Erste Einzahlung meist ab dem 3. Jahr der Begründung
- Konten lautend auf den Namen der Gemeinschaft
- Keine Auszahlungen



Lebenszyklus



Sanierungsstrategien für Umbauten

Keine Planung

- Ad-hoc Reparaturen

Instandhaltung

- Wartung

Instandsetzung

- Erneuerung der Bauteile

Wertvermehrung

- Zusatznutzen werden eingebaut

Neuinvestition

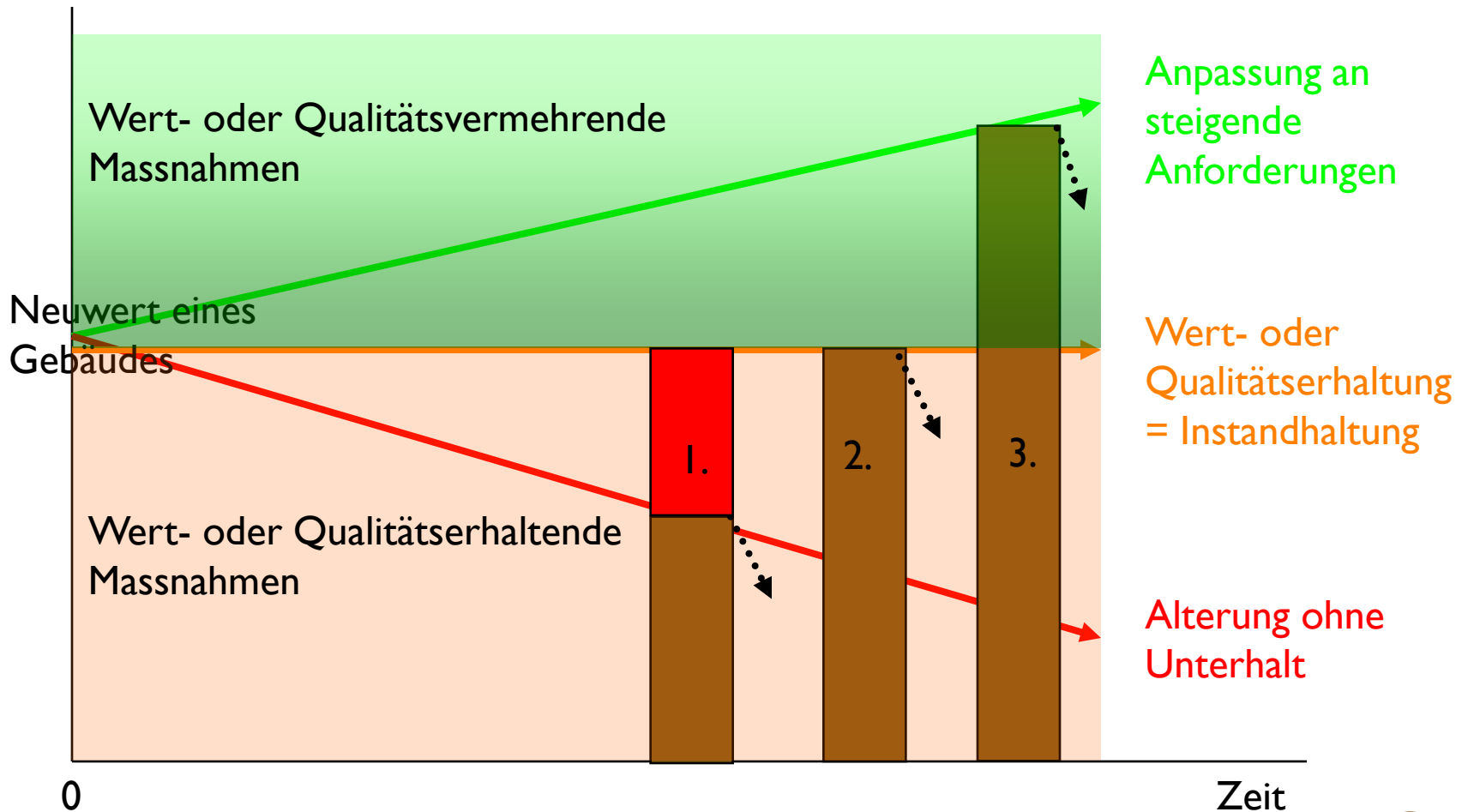
- Rückbau und Neubau



Sanierungen und Ihre Preisauswirkungen

- | | |
|---|---|
| Notwendige Sanierungen
z. Bsp. Erneuerung Flachdach | = Werterhaltung der Liegenschaft
= Einfache Mehrheit der Stimmen |
| Nützliche Sanierungen
z. Bsp. Einbau eines Lifts | = Wertsteigerung der Liegenschaft
= Qualifizierte Mehrheit der Stimmen |
| Verschönernde Sanierungen
z. Bsp. Wintergarten | = Ev. Wertsteigerung der Liegenschaft
= Einstimmiger Beschluss |

Wert bzw. Qualität



Rolle der Verwaltung / Erkennung von Handlungsbedarf

- Verwaltung unter Einbezug der Eigentümer
- Vorschlag der vorzuziehenden Strategie
- Ständige Überprüfung des Zustandes der Immobilie
 - Eventueller Einbezug eines Architekten
 - Eventueller direkter Einbezug von Spezialisten



Kernaussagen

- Gute, kompetente Verwaltung
- Gutes Reglement
- Gute langfristige Planung, kontinuierliche Investitionen tätigen
- Solide Finanzierung

Garant für gutes Klima unter den
Stockwerkeigentümern



Kontakt Daten

impunkt GmbH
Immobilien Verkauf und Verwaltung
Steigstrasse 56
8200 Schaffhausen

Telefon 052 212 83 83

E-Mail immo@impunkt.ch

Internet www.impunkt.ch



Claudia Uehlinger

Claudia Osswald

