



QC WERTERHALTUNGS- PLAN FÜR IHRE STWE-GEMEINSCHAFT

Werterhaltung von Stockwerk- eigentum langfristig sichern

Die situative Beseitigung von Mängeln und das Ausführen von rein kurzfristig orientierten, notwendigen Unterhaltmassnahmen genügt nicht, um den Wert der gemeinschaftlichen Liegenschaft langfristig zu erhalten. Wichtig ist hierfür eine vorausschauende Planung der Instandhaltungs- und Erneuerungsmassnahmen, welche in grösseren zeitlichen Intervallen fällig werden. Dazu zählen etwa die Sanierung von Fassade und Dach oder die Erneuerung der haustechnischen Anlagen und Einrichtungen. Die Kosten für solche Massnahmen können ein Vielfaches der üblicherweise anfallenden jährlichen Beiträge der Eigentümer ausmachen. Um ausserordentliche Beitragszahlungen zu vermeiden, ist die frühzeitige und kontinuierliche Einzahlung in einen Erneuerungsfonds unerlässlich.

Ihr Nutzen

- **Transparenz:**
Wann stehen welche Sanierungsmassnahmen an und was kosten diese?
- **Kostenklarheit:**
Welche Kosten sind in welchem Umfang mit den Geldern aus dem Erneuerungsfonds gedeckt?
- **Werterhaltung der Liegenschaft:**
Keine schleichende Entwertung durch Aufschieben von wichtigen Sanierungen
- **Einfachere Beschlussfassung an der Versammlung:**
Keine Unklarheiten in Bezug auf notwendige bauliche Massnahmen
- **Finanzielle Sicherheit:**
Ausreichend geäufter Erneuerungsfonds ermöglicht Sanierung auch bei finanziellen Engpässen einzelner Stockwerkeigentümer
- **Kein Flickwerk:**
Sanierungen werden frühzeitig und umfassend geplant

1. QC Gebäudezustandsanalyse

- Bewertung der einzelnen Bauteile (Gebäudebegehung) durch Experten der QualiCasa AG und darauf basierend Festlegung der Restlebensdauer der gemeinschaftlichen Bauteile
- Abgrenzung der gemeinschaftlichen Bauteile von den Bauteilen im Sonderrecht

2. Langfristige Instandsetzungsplanung (Sanierungsplanung)

- Erstellung eines Vorschlages für bautechnisch und ökonomisch sinnvolle Sanierungszeitpunkte (Bündelung von Bauteilen)
- Empfehlung zu wichtigsten Sofortmassnahmen und Instandhaltungen (kleiner Unterhalt) z.B. Eigentümerhaftung
- Berechnung der Sanierungskosten pro Bauteil (z.B. Lift, Heizung, Fassade, Dach etc.)
- Optionales Zusatzmodul: Energetischer Sanierungsplan, GEAK kompatibel und mögliche Minergie Zertifizierung

3. Zahlungsplan für Erneuerungsfonds

- Aufzeigen der Kostendeckung bei weiterhin gleichbleibenden Einzahlungen in den Erneuerungsfonds (rote Linie im Illustrationsbeispiel)
- Vergleich der notwendigen Einzahlungen in den Erneuerungsfonds, damit 100 % der geplanten Sanierungskosten gedeckt sind (blaue Linie im Illustrationsbeispiel)
- Durch die Gemeinschaft festgelegte Einzahlungen in den Erneuerungsfonds (mehrheitsfähiger Kostenbetrag, grüne Linie im Illustrationsbeispiel)

4. Bericht QC Werterhaltungsplan

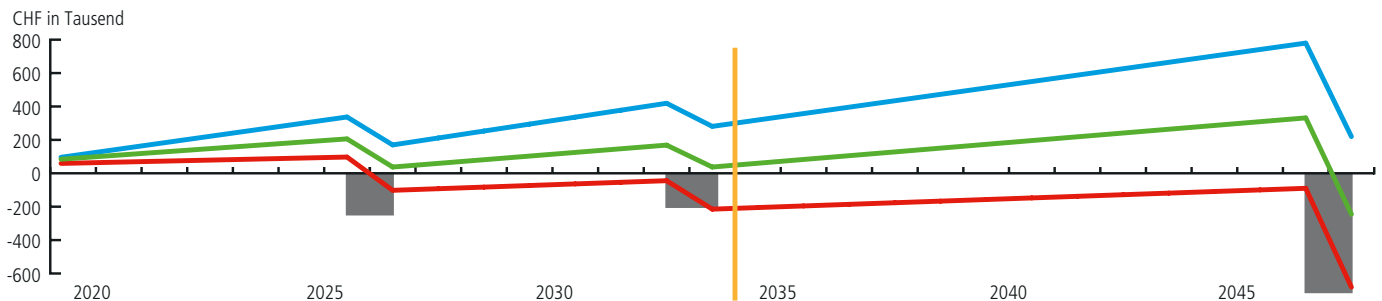
- Definitive Version des QC Werterhaltungsplans, inklusive Grafiken und Informationen gemäss Definition an der Stockwerkeigentümerversammlung

5. Rollende Aktualisierung QC Werterhaltungsplan

- Auf Wunsch rollende Aktualisierung bei Veränderungen, wie erfolgten Sanierungen, verwendeten Geldern aus dem Erneuerungsfonds etc.

Illustrationsbeispiel

Beispiel: Wohngebäude mit 7 Stockwerkeinheiten, Baujahr 2005, Gebäudeversicherungswert 3,9 Mio CHF, 60 000 CHF Stand Erneuerungsfonds 2020



Variante 1 Entwicklung Erneuerungsfonds (EF) mit bisherigen - heute verbreiteten - Einzahlungen von \varnothing 0,25 % p. a. des Gebäudeversicherungswertes (GVW)

Variante 2 Entwicklung EF bei 100 % Kostendeckung der Sanierungskosten mit jährlichen Einzahlungen von \varnothing 1,10 % des GVW

Variante 3 Entwicklung EF nach individueller Festlegung durch die Gemeinschaft (Beispiel \varnothing 0,6 % p. a. des GVW)

■ Prognostizierte Sanierungskosten

— Neubeurteilung spätestens im Jahr 2034 notwendig (rollende Aktualisierung des QC Werterhaltungsplans)

Kosten

Für Ihre STWE-Gemeinschaft erhalten Sie die Dienstleistung QC Werterhaltungsplan ab 4 650 CHF (exkl. MWST) und QC Werterhaltungsplan light (max. 10-jährige Gebäude) ab 2 150 CHF (exkl. MWST). HEV Mitglieder profitieren von einem Rabatt bis zu 15 % auf den Pauschalpreis. Gerne erstellen wir für Ihre STWEG eine individuelle Offerte.