

Strategien für Nachhaltigkeit

Am 46. Lunchgespräch der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) zeigte Dominique Läderach von der Raiffeisenbank Zürich, welche Probleme fehlende Erneuerungsstrategien im Stockwerkeigentum mit sich bringen.



Dominique Läderach von der Raiffeisenbank Zürich zeigte am KUB-Lunchgespräch, was bei Stockwerkeigentümergeinschaften oft schief läuft.

RETO WESTERMANN* •

KEINE STRATEGIE. Stockwerkeigentum ist derzeit die beliebteste Form des Wohneigentums und verzeichnet grosse Zuwachsraten. Gleichzeitig bringt diese Form des Immobilienbesitzes aus baulicher und finanzieller Sicht verschiedene Probleme mit sich. Das Referat von Dominique Läderach im Rahmen des Lunchgesprächs der Kammer unabhängiger Bauherrenberater vom 10. Januar fokussierte vor allem auf die finanziellen Aspekte des Erneuerungsfonds. Läderach ist Leiter des Bereichs Firmenkunden bei der Raiffeisenbank in Zürich und hat in seiner Funktion häufig mit Eigentümergeinschaften zu tun.

Zudem hat er eine Masterarbeit zu Asset-and-Liability-Management im Stockwerkeigentümer-Erneuerungsfonds geschrieben. Die von ihm präsentierten Zahlen zeigten deutlich: Viele Gemeinschaften haben keine Strategie für den Unterhalt – und dies, obwohl zwei Drittel eines Mehrfamilienhauses mit Eigentumswohnungen sich im gemeinsamen Besitz befinden. Einige Gemeinschaften verfügen nach Läderachs Beobach-

tungen nicht einmal über einen Erneuerungsfonds, andere wiederum stellen die Zahlungen bei einer gewissen Höhe ein. «Im Schnitt legen die Stockwerkeigentümergeinschaften jedes Jahr gerade einmal 0,35% des Gebäudeversicherungswertes zur Seite», so Läderachs Erfahrung. Entsprechend sei dann zu wenig oder gar kein Geld in der Kas-

„Nachhaltig handelnde Stockwerkeigentümergeinschaften könnten mit einem Qualitätslabel ausgezeichnet werden.“

DOMINIQUE LÄDERACH, LEITER BEREICH FIRMENKUNDEN RAIFFEISENBANK ZÜRICH

se, wenn grössere Erneuerungen anstünden. Zudem planten die Eigentümer nicht voraus, sondern reagierten nur dort, wo es aus bautechnischen Gründen dringend nötig sei. Etwa wenn die Heizung aussteigt oder das Dach leckt.

Eine Strategie, die der Bankfachmann nicht nachvollziehen kann, ebenso wenig wie die Tatsache, dass die Gelder aus den Erneuerungsfonds meist auf einem normalen Konto liegen und keinerlei Ertrag bringen. «Hätten die Eigentümergeinschaften eine Erneuerungsstrategie, wäre es auch kein Problem, einen Teil der Rücklagen sicher und mit Ertrag

anzulegen – etwa in Form von Festgeldern», sagte Dominique Läderach.

LABEL FÜR STOCKWERKEIGENTUM.

Für ihn ist deshalb klar, dass viele Stockwerkeigentümer umdenken müssen – vor allem aus eigenem Interesse: «Wegen der bereits

sichtbaren Abflachung der Wohnungpreise und der Zunahme der Leerstände kann die Gebäudeentwertung aufgrund von Unterhaltsdefiziten künftig nicht mehr in jedem Fall durch einen höheren Wiederverkaufspreis wettgemacht werden», betonte

Läderach. Aus seiner Sicht müssen Stockwerkeigentümergeinschaften dreigleisig vorgehen: mit einer strategischen Planung, einer Planung der Renovationszyklen und einer Anlagestrategie für den Erneuerungsfonds. Letzterer muss seiner Meinung nach mit Rücklagen in der Grössenordnung von einem Prozent des Gebäudeversicherungswertes alimentiert werden. Ob seine Vorschläge Gehör finden, bezweifelte Läderach aber aufgrund der gemachten Erfahrungen: «Ich weise seit zehn Jahren auf diese Punkte hin, ohne dass sich viel dazu geändert hätte», bemerkte er.

Die Rückmeldungen aus dem Publikum bestätigten seine Erfahrungen, zeigten aber auch mögliche Lösungsansätze auf. So wurde etwa vorgeschlagen, dass die grossen Immobilienverbände SVIT und HEV ihre Empfehlungen für

die Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds endlich der Realität anpassen sollten – nicht zuletzt, um dem Risiko einer künftigen gesetzlichen Regelung zu begegnen. Fachmann Dominique Läderach brachte zum Schluss noch eine weitere spannende Idee ein: «Ich stelle mir vor, dass man Stockwerkeigentümergeinschaften, die über eine nachhaltige Unterhaltsstrategie verfügen und den Erneuerungsfonds ausreichend alimentieren, mit einem Qualitätslabel auszeichnen könnte.» Ein solches Label würde dann beim Erwerb einer Wohnung dem Käufer als Entscheidungshilfe dienen. Die Banken wiederum könnten beispielsweise aufgrund des tieferen Risikos den Besitzern von Wohnungen mit Label bessere Zinskonditionen offerieren. ●

Weiteführende Links/Literatur zum Stockwerkeigentum:
Luzerner Toolbox, vdf-Verlag Zürich, ca. 38 CHF. www.vdf.ch;
www.stockwerk.ch/download/luzerner-toolbox

KUB-LUNCHGESPRÄCHE

Seit acht Jahren lädt die Kammer unabhängiger Bauherrenberater vier bis fünf Mal pro Jahr zum Lunchgespräch im Restaurant «Au Premier» im Zürcher Hauptbahnhof ein. Der Anlass dauert jeweils von 12 bis 14 Uhr. Nächste Termine:

- 9. Mai: Beurteilung von Schadstoffen in Bauwerken
 - 4. Juli: Alternativer Finanzierungsansatz gemeinschaftlicher Liegenschaftsteile im Stockwerkeigentum
 - 7. November: Neues für die Anwendungen der SIA-Normen in der Baupraxis - Merkpunkte für den Bauherrn
- Weitere Infos und Anmeldung: www.kub.ch



*RETO WESTERMANN

Reto Westermann, Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur, ist Medienbeauftragter der KUB.

ANZEIGE

REDEVCO

RETAIL
REAL ESTATE
INVESTMENT
MANAGEMENT

BUSINESS IN BALANCE

A HEART FOR RETAIL

Redevco ist eine unabhängige, europaweit tätige und auf Einzelhandel spezialisierte Immobilien-Investment-Management-Gesellschaft. Die 400 Objekte in den verschiedenen Fonds, die wir für unsere Investoren managen, befinden sich an den wichtigsten Retail-Standorten in Europa.

Unsere erfahrenen, professionellen Experten kaufen, entwickeln, vermieten und managen die Objekte und stellen sicher, dass die Bedürfnisse unserer Klienten in den Portfolios optimal umgesetzt werden. Wir glauben an langfristige Investitionen, bei denen Qualität und Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle spielen. Weitere Informationen finden Sie unter: www.redevco.com.

MAHÜ77, Vienna, Austria