

Veranstaltung des HEV Pfannenstiel Wissenswertes zum Werterhalt von Liegenschaften



Die diesjährige Herbstveranstaltung des Hauseigentümergebietes der Sektion Pfannenstiel stand unter dem Thema des Werterhalts einer Liegenschaft bei Wohneigentum.

Über 180 Personen sind der Einladung des HEV Pfannenstiel gefolgt und brachten damit zum Ausdruck, dass Informationen zum Liegenschaftsunterhalt auf ein breites Interesse stossen. Dazu stellen sich viele Fragen, wie zum Beispiel:

- Wie plane ich Erneuerungsmassnahmen?
- Wie lange ist die Lebensdauer von Bauteilen?

Ausgewiesene Experten der QualiCasa AG und der Bank Linth erklärten anhand von konkreten Beispielen den Werterhaltungsplan einer Liegenschaft sowie die Finanzierung.

Im Namen des Vorstandes des HEV Pfannenstiel, begrüsst Jan Meyer die Mitglieder und Gäste des HEV Pfannenstiel. Seit den 60er Jahren gibt es Stockwerkeigentum. Selbstredend ist, dass auch im STEG eine vorausschauende Planung der Instandhaltung und Erneuerungsmassnahmen unerlässlich ist.

Rolf Truninger von der QualiCasa AG zeigte auf, wie Eigentümer /-innen und auch eine Stockwerkeigentümergeinschaft von Fachleuten in diesem Prozess begleitet werden kann. Gerade für Stockwerkeigentümergeinschaften ist es von Vorteil, wenn ein aussenstehender neutraler Fachmann einen Werterhaltungsplan erstellt.

Sichtbarer Nutzen für Eigenheimbesitzer /-innen

Eine professionelle Begleitung reduziert das Konfliktpotential in einer Gemeinschaft. Zudem ergeben sich insbesondere folgende Nutzen:

- Transparenz über mögliche Sanierungsmassnahmen
- Kostenklarheit - was wird mit dem Erneuerungsfonds gedeckt?
- Werterhaltung der Liegenschaft, kein Aufschieben von wichtigen Sanierungen
- Beschlussfassung an einer Versammlung ist klar und konkret im Bezug auf bauliche Massnahmen
- Finanzielle Sicherheit durch einen ausreichend geäußerten Erneuerungsfonds
- Verhinderung eines Flickwerkes von Sanierungen durch professionelle Planung

Aufgrund der Betreuung von sehr grossen Liegenschaftsbeständen in der Schweiz durch die QualiCasa AG, entstand über die letzten Jahrzehnte eine grosse wertvolle Datenbank, aus der Informationen über den Lebenszyklus von Bauteilen resultiert.

Strukturiertes Vorgehen

Mit einer Gebäudezustandsanalyse erfolgen eine Bewertung der einzelnen Bauteile und eine Abgrenzung der Teile im Sonderrecht. Der nächste Schritt ist eine langfristige Sanierungsplanung mit Empfehlung der Massnahmen. Ein Zahlungsplan für den Erneuerungsfonds soll die Umsetzung in der Gemeinschaft zusätzlich finanziell abstützen.

Abschliessend wird dann der Werterhaltungsplan für die Liegenschaft erstellt, der auf Wunsch in den Folgejahren den verschiedensten Veränderungen angepasst werden kann.

Die Finanzierung im Alter bleibt eine Herausforderung

Bei potentiellen und auch bestehenden Liegenschaftsbesitzern kann das Eigenheim je nach Höhe der Eigenmittel zu einer finanziellen Herausforderung werden. Mauro Radzinski von der Bank Linth hat aufgezeigt, wie die Bank je nach Kundensegment auf die verschiedenen Ansprüche eingehen kann und Produkte bereit hält, die ein Eigenheim für jede Generation möglich machen soll.

Speziell im Alter ist eine Kreditvergabe oft mit Hürden verbunden, die durch den Regulator vorgegeben sind. Ein regelmässiger offener Kontakt mit der Bank und dem persönlichen Berater hilft auch in schwierigen Fällen, gute Lösungen zu erarbeiten. Generell herrsche die Meinung, dass die Tiefzinsphase noch längere Zeit andauern könnte und ein Eigenheim deshalb auch finanziell attraktiv sein kann.

Herr Radzinski beantwortete auch Fragen zum Saron, ein Zinssatz, der die bewährte Libor-Hypothek ablösen soll. Interessant seien aber nach wie vor Festhypotheken mit langer Laufzeit. Eine Finanzierung werde bis 70% ermöglicht.

Die anschliessende Fragerunde und auch die engagierten Gespräche am anschliessenden Apéro bestätigten das grosse Interesse am Werterhalt der eigenen Liegenschaften. Abschliessend bedankte sich Jan Meyer bei den Referenten und dem Publikum für die Teilnahme an der Veranstaltung.

Er wies speziell nochmals auf die Dienstleistungen sowie die Vorteile einer Mitgliedschaft (kostenlose telefonische Rechtsauskunft, Zugang zu Fachvorträgen, etc.) hin. Der HEV Pfannenstiel ist für Eigentümer / -innen und Interessierte die ideale Anlaufstelle in der Region bei allen Fragen zum Wohneigentum ist.