

Sanierung von Stockwerkeigentum Herausforderungen und Empfehlungen

Das Sanieren von Immobilien im Stockwerkeigentum stellt Stockwerkeigentümergeinschaften vor Herausforderungen. Mehrere Parteien müssen gemeinsame Entscheidungen treffen und eine Finanzierung aufbringen.

AUTOREN



Marc Läubli

marc.laeubli@truvag.ch
dipl. Bauleiter Hochbau



Nadine Niederberger

nadine.niederberger@truvag.ch
Immobilien-Bewirtschafterin
Fachleiterin Stockwerkeigentum

Wohnen im Stockwerkeigentum ist seit 1965 im Zivilgesetzbuch geregelt. Beim Stockwerkeigentum wird zwischen Sonderrecht und gemeinschaftlichen Teilen unterschieden. Für die Erneuerung im Sonderrecht ist der jeweilige Stockwerkeigentümer selber zuständig, für die gemeinschaftlichen Teile kommt die Gemeinschaft auf. Entscheide über Investitionen werden an der Stockwerkeigentümersammlung beantragt und gefällt. Gemäss Bundesamt für Statistik liegt die Wohneigentumsquote im Kanton Luzern bei über 34%. In der Schweiz befinden sich über eine Million Wohnungen im Stockwerkeigentum. Weiter sind 395'000 Mehrfamilienhäuser (von total 496'000) vor dem Jahr 2000 erbaut worden und stehen vor umfassenden Erneuerungen (z. B. Heizungsanlage, Steigleitungen, Personenaufzug oder Modernisierung der Gebäudehülle).

Jede Immobilie unterliegt während ihrer Nutzungsdauer einer technischen Entwertung durch Abnutzung, Beschädigung oder Verwitterung. Diese Entwertung wird mit Pflege, Unterhalt, Reparaturen und Sanierungen kompensiert. Bei einer Teilsanierung werden nur bestimmte Bereiche des Hauses renoviert, während bei einer Totalsanierung das gesamte Gebäude umfassend modernisiert wird.

Für Sanierungsmassnahmen fallen die Kosten unterschiedlich aus. Diese Kosten werden nach Wertquoten der Eigentumseinheiten aufgeteilt. Die Kosten werden so weit wie möglich aus dem Erneuerungsfonds und die verbleibende Differenz über Zuschüsse der Eigentümer finanziert.

KOSTENTABELLE. Für Sanierungsmassnahmen kann grob von folgenden Kosten ausgegangen werden (Beispiele):

Totalsanierung	CHF	1'800–3'200 pro m ² *
Energetische Sanierungen	CHF	150–500 pro m ² *
Fenstersanierung	CHF	500–1'100 pro m ²
Dachsanierung	CHF	18'000–60'000
Fassadensanierung	CHF	150–300 pro m ²
Ersatz Küche	CHF	20'000–50'000
Badezimmer	CHF	15'000–35'000

*Wohnfläche

Folgende Faktoren beeinflussen die Sanierungskosten:

- Baujahr des Hauses
- Zustand des Hauses
- Qualität der Materialien
- Lage des Hauses
- Strukturelle Anpassungen

Häufig wird vergessen, langfristige Energieeinsparungen in die Überlegungen und schlussendlich in die Kalkulation miteinzubeziehen. Rechtzeitig erstellte Zustandsanalysen mit Grobkostenschätzungen, ein GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) oder ein GEAK-Plus (auf das Gebäude zugeschnittene Varianten zur energetischen Modernisierung) helfen der Gemeinschaft, die Finanzen langfristig zu planen. Wenn sich die Gemeinschaft für eine Sanierung entschieden hat, ist eine gründliche Planung das A und O. Es empfiehlt sich, Fachleute wie Bauleiter, Architekten oder Fachplaner beizuziehen.

Der optimale Prozess einer Sanierung im Stockwerkeigentum umfasst mehrere Schritte:

- 1 Zustandsanalyse.** (oder GEAK, GEAK-Plus). Massnahmenplan mit Grobkostenschätzung unter Berücksichtigung der Lebensdauer aller Bauteile.
- 2 Finanzplanung.** Planung des Erneuerungsfonds. Abklären, ob es Förderprogramme gibt.
- 3 Entscheidungsfindung.** Entscheidung über Sanierungsmassnahmen sowie Gesamtbudget an der Versammlung. Liste möglicher Unternehmer (Submittenten) erstellen. Bestimmen der Delegierten bzw. Bauausschuss (Bauherrenvertretung) mit entsprechenden Kompetenzen für Vergabeentscheide etc.
- 4 Planung.** Ein detaillierter Sanierungsplan ist zu erstellen.
- 5 Baueingabe.** Falls notwendig.
- 6 Ausschreibung.** Die notwendigen Arbeiten werden ausgeschrieben, um vergleichbare Angebote zu erhalten und die Qualität der Arbeiten sicherzustellen.
- 7 Vergaben und Terminplanung.** Arbeiten werden durch den Bauausschuss vergeben, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und der Bauleitung. Abschluss notwendiger Versicherungen.
- 8 Ausführung.** Umsetzung der geplanten Bauarbeiten.
- 9 Abschluss und Abnahme.** Abnahme und Abrechnung aller Arbeitsgattungen.

Ein strukturiertes Vorgehen sowie eine gute Planung vermeiden Konflikte und die Sanierung kann effizient bzw. erfolgreich durchgeführt werden. Zudem bieten Sanierungsmassnahmen steuerliche Vorteile (abzugsfähige Kosten, Verteilung auf mehrere Jahre).

FAZIT

Jede Haussanierung ist individuell und muss spezifisch geplant werden. Berücksichtigen Sie dabei Ihre persönlichen Bedürfnisse als Stockwerkeigentümer, Ihre finanziellen Möglichkeiten und die eigenen Gegebenheiten des Gebäudes. Eine Investition in die Haussanierung lohnt sich, sowohl finanziell als auch in Bezug auf die Lebensqualität und Nachhaltigkeit. Eine sorgfältige Planung und Kostenkalkulation sind dabei das Wichtigste, um das beste Ergebnis zu erzielen. Ziehen Sie für einen reibungslosen Ablauf Experten hinzu. Prüfen Sie verfügbare Fördermöglichkeiten, um die finanziellen Belastungen zu reduzieren. ●