

# «Zuerst Finanzierung sichern»

Viele Gebäude im Stockwerkeigentum sind in die Jahre gekommen. Mit den anstehenden Sanierungen steigen die Anforderungen an die Bewirtschafter. Das Vorstandsmitglied der Fachkammer Stockwerkeigentum Tony Ronchi formuliert Lösungsansätze.

JÜRIG ZULLIGER •

**– Herr Ronchi, immer mehr Gebäude im Stockwerkeigentum kommen in eine Erneuerungsphase. Muss sich eine Verwaltung heute zusätzlich zum normalen Verwaltungsmandat auch um Zustandserfassung und Erneuerung des Gebäudes kümmern?**

– Tony Ronchi: Ich will nicht ausschliessen, dass einzelne Verwaltungen ihr Mandat quasi als «Vollservice» interpretieren und auch Erneuerungsplanungen etc. darin miteinschliessen. Nach meiner Meinung sind aber solche komplexen Zusatzaufgaben im üblichen Verwaltungsmandat nicht inbegriffen. Ich würde empfehlen, dass der Verwalter einen solchen Planungsauftrag separat vereinbart. Im Rahmen der Bewirtschaftung gibt es aber gewisse Schnittstellen. So ist es Aufgabe des Verwalters, den Zustand des Gebäudes laufend im Auge zu haben und in die Zukunft zu blicken – wie gross ist der Unterhaltsaufwand? Wann könnten welche Massnahmen fällig werden? Die Verwaltung sollte die Stockwerkeigentümergeinschaft darüber informieren.

**– Was sind die grössten Hindernisse in der Praxis?**

– Oft geht vergessen, dass parallel zur normalen Alterung von Gebäuden auch ein Alterungsprozess der Bewohnerschaft läuft. Wenn eines Tages grössere Eingriffe am Gebäude anstehen, sind viele Stockwerkeigentümer beruflich bereits im Ruhestand. Finanziell gibt es für sie oft gar keinen Spielraum, eine Renovation über eine Aufstockung der Hypothek zu finanzieren. Die finanzielle Tragbarkeit ist nach der Pensionierung oft nicht ausgewiesen. So erweist sich in der Praxis die Finanzierung als das grösste Hindernis. Der Erneuerungsfonds ist oft zu wenig dotiert. Viele Leute denken, sie würden dann die nötigen Mittel für eine grössere Sanierung bereitstellen, wenn es so weit ist. Nach meiner Erfahrung ist es daher entscheidend, dass der Erneuerungsfonds frühzeitig und ausreichend geöffnet wird.

**– Welche Fehler sollte man bei diesen Planungen vermeiden?**

– Nach meiner Erfahrung sind Sanierungen oft erst dann mehrheitsfähig, wenn auch die Finanzierung gesichert ist. Der Verwalter sollte daher vor dem Start einer konkreten Planung für bauliche Erneuerungsarbeiten die Finanzierung sicherstellen.

## • BIOGRAPHIE TONY RONCHI

ist eidg. dipl. Immobilienreuhänder sowie MAS Real Estate Management und VR-Präsident der trimag Treuhand-Immobilien AG. Tony Ronchi ist auch Vorstandsmitglied der Fachkammer Stockwerkeigentum beim SVIT.



**– Die grossen Verwaltungen setzen heute vermehrt auf Digitalisierung und Effizienzsteigerung – ein gangbarer Weg auch für Stockwerkeigentum?**

– Die Skalenerträge, die mit grösseren Mandaten von Mietwohnungen, insbesondere mit institutionellen Investoren

**» Nach meiner Erfahrung ist es entscheidend, dass der Erneuerungsfonds frühzeitig und ausreichend geöffnet wird.«**

möglich sind, dürfte es beim Stockwerkeigentum kaum geben. Die Anforderungen und auch die Voraussetzungen bei den einzelnen Stockwerkeigentümergeinschaften sind dazu viel zu unterschiedlich. Ich nehme an, dass sich vor allem kleinere Unternehmen auf Stockwerkeigentum spezialisieren werden.

**– Sind die Verwaltungshonorare in der Praxis unter Druck?**

– Das Verwaltungsmandat und das Honorar werden normalerweise zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vereinbart. Sofern die Stockwerkeigentümer mit der Verwaltung zufrieden sind, kommen sie später kaum wieder auf das Honorar zurück. Die Leistung und folglich die Zufriedenheit müssen stimmen. Was der Branche aber etwas Sorge bereitet, sind die vermehrt auftretenden Quereinsteiger. Ähnlich wie in der

Vermittlung von Immobilien suchen viele Leute im Immobilienbereich ein neues Auskommen, auch im Bereich der Bewirtschaftung. Manchmal sind dies Leute ohne Vorkenntnisse, es braucht ja im Immobilienbereich keine Zulassung. Um Mandate zu akquirieren, gehen sie mit sehr tiefen

Angeboten in den Markt.

**– Stellen Sie in der Praxis eine ausgeprägte Anspruchshaltung der Stockwerkeigentümer fest – quasi immer mehr Leistung für gleich viel Honorar?**

– Viele Leute hätten am liebsten einen Mercedes zum Preis eines VW-Käfers. Was die Anspruchshaltung und die Erwartung betrifft, gefällt mir der englische Begriff des «Landlords». Stockwerkeigentümer haben ein gewisses Selbstverständnis als Eigentümer, und sie wollen auch mitwirken. Für die Verwaltung ist dies eben ein ganz anderer Kontext als bei Mietliegenschaften, wo man nur einen Ansprechpartner hat. In grösseren Stockwerkeigentümergeinschaften sitzen einem eben Dutzende oder noch mehr Miteigentümer als Ansprechpartner gegenüber. Das sehe ich aber als spannende Herausforderung und quasi als Königsdisziplin in der Verwaltung! Der Verwalter muss mit diesen Besonderheiten der Entscheidungsfindung im Stockwerkeigentum umgehen können. Dazu braucht es auch eine gute Portion Fingerspitzengefühl. •