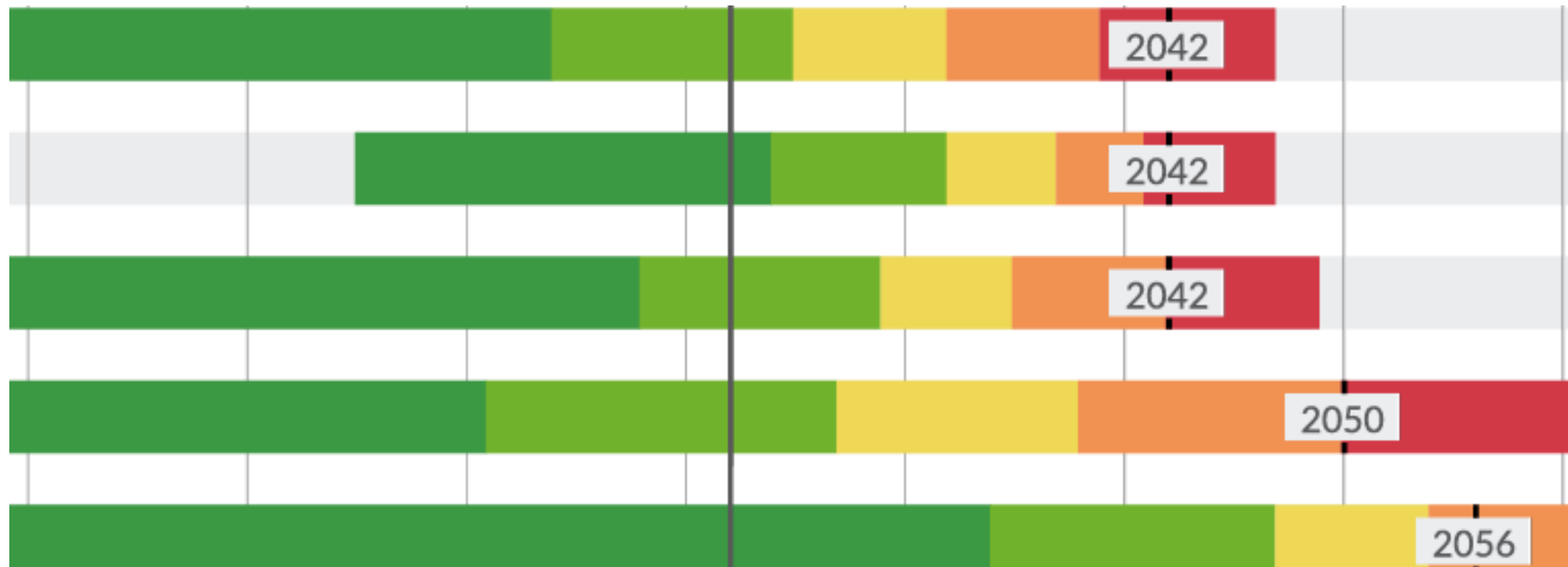


Info Lunch des HEV Region Winterthur

«Werterhaltung im Stockwerkeigentum»

Herzlich Willkommen



Begrüßung



Ralph Bauert
Geschäftsführer, HEV Region Winterthur

Begrüßung & Einführung ins Thema



Roland Weber

Leiter Real Estate Asset Controlling & Mitglied der Geschäftsleitung, QualiCasa AG



WERTERHALT VON LIEGENSCHAFTEN IM STOCKWERKEIGENTUM

INFORMATIONSANLASS HEV REGION WINTERTHUR

04. OKTOBER 2022

Vorstellung QualiCasa

Seit über 20 Jahren beschäftigen wir uns mit der Qualitätssicherung von Bauprojekten und der Instandsetzungsplanung von Bestandesimmobilien

- Unabhängige Aktiengesellschaft seit dem Jahr 2001
- 30 Mitarbeitende und 4 unabhängige Bauschadenexperten:innen

Real Estate Quality Management

- Bauqualitätssicherung im Planungs- und Bauprozess
- Abnahmen und Garantieabnahmen
- Bauprojekte mit Investitionssummen von CHF 10-150 Mio.
- Entwicklung des Minergie-Qualitätssystems MQS Bau (zusammen mit dem Verein Minergie)
- ✓ Vermeidung von Bauschäden
- Über 10'000 Baurundgänge

Real Estate Asset Controlling

- Gebäuediagnosen / Zustandsanalysen
- Risikoanalysen
- Strategische / langfristige Instandsetzungsplanung (Lifecycle Data Management mit QC Capex und SIDAC)
- Liegenschafts- und Portfolio-Controlling / Reporting
- **QC Werterhaltungsplan für Stockwerkeigentümer Gemeinschaften**
- Über 4'000 Objektbegehungen
- Portfoliowert von rund CHF 100 Mia.

Tochtergesellschaft: QC-Expert AG

- Unabhängige Bauschadenexperten
- Ausgliederte Bauschadenabteilung der Empa
- Publikation von Bauschadenbüchern, u.a. als Lehrmittel
- Verein IGBP (seit 2006): Verbindung zw. Forschung & Baubranche
- ✓ Unabhängige Bauschadenexpertisen
- Über 1'500 Gerichtsexpertisen

Aktuelles aus den Medien

Langfristig planen, gezielt vorgehen



Auch als Laie können Eigentümerinnen und Eigentümer eine visuelle Kontrolle der Bauteile vornehmen, um allfällige Mängel am Gebäude zu erkennen. Für die Kontrolle und den Unterhalt komplexer Bauteile empfiehlt es sich jedoch, eine Fachperson beizuziehen. BILD: KARIN & UWE ANNAS - STOCKADOBESTOCK

01.09.2022 Stéfan Schweizer Lebenszyklen der Bauteile als Planungsgrundlage

Neben der optischen Bauteilbegutachtung gehört der Lebenszyklus einzelner Bauteile zu den einfachsten Hilfsmitteln zur Abschätzung des Erneuerungsbedarfes. Beim Lebenszyklus wird unterschieden zwischen der Lebensdauer und der Nutzungsdauer. Die Lebensdauer beschreibt die Zeitspanne, in der ein Bauteil seine Funktion erfüllen kann. Je nach Beanspruchung, Bewitterung und Pflege kann die effektive Lebensdauer genauso wie die Nutzungsdauer erheblich vom zu erwartenden Durchschnitt abweichen. Muss ein Fenstersims aus baulichen Gründen beim Ersatz eines Fensters mit ersetzt werden, liegt seine Nutzungsdauer deutlich unter der prognostizierten Lebensdauer. Auch hier kann fachspezifische Unterstützung wertvolle und entscheidende Inputs liefern.

Eine Lebenszyklusanalyse zeigt die anstehenden Arbeiten auf und erlaubt es, verschiedene Arbeitsschritte in sinnvollen Sanierungspaketen zu vereinen. Daraus lassen sich rasch die zu erwartenden Sanierungskosten ermitteln. Durch geschicktes Bündeln von Massnahmen können entsprechend auch Folgekosten eingespart werden.

Gerade bei Stockwerkeigentümergeinschaften, die vor der Erneuerung die Finanzierung unter den Beteiligten sicherstellen müssen, kommt einer langfristigen Sanierungsstrategie mit hinterlegten Kosten eine besondere Bedeutung zu. Aber auch für Einfamilienhausbesitzerinnen und -besitzer ist es wichtig, anhand des Sanierungsplans künftige Kosten frühzeitig zu erkennen, damit die nötigen Rücklagen sukzessive aufgebaut werden können. So lässt sich sicherstellen, dass zum Zeitpunkt der Umsetzung die finanziellen Mittel auch vorhanden sind.

Wenn Kosten für Erneuerung, Sanierung oder Abbruch zum ersten Problem werden

Risiken im Stockwerkeigentum

Die wichtigsten Motive, Wohneigentum zu erwerben, sind der Kostenvorteil, die Unabhängigkeit und die Vermögensanlage. Die beiden letztgenannten sind jedoch durch das Stockwerkeigentum (STWE) nicht nachhaltig gestützt, was ein grosses, aber oft vernachlässigtes Problem darstellt. Dabei sind vor

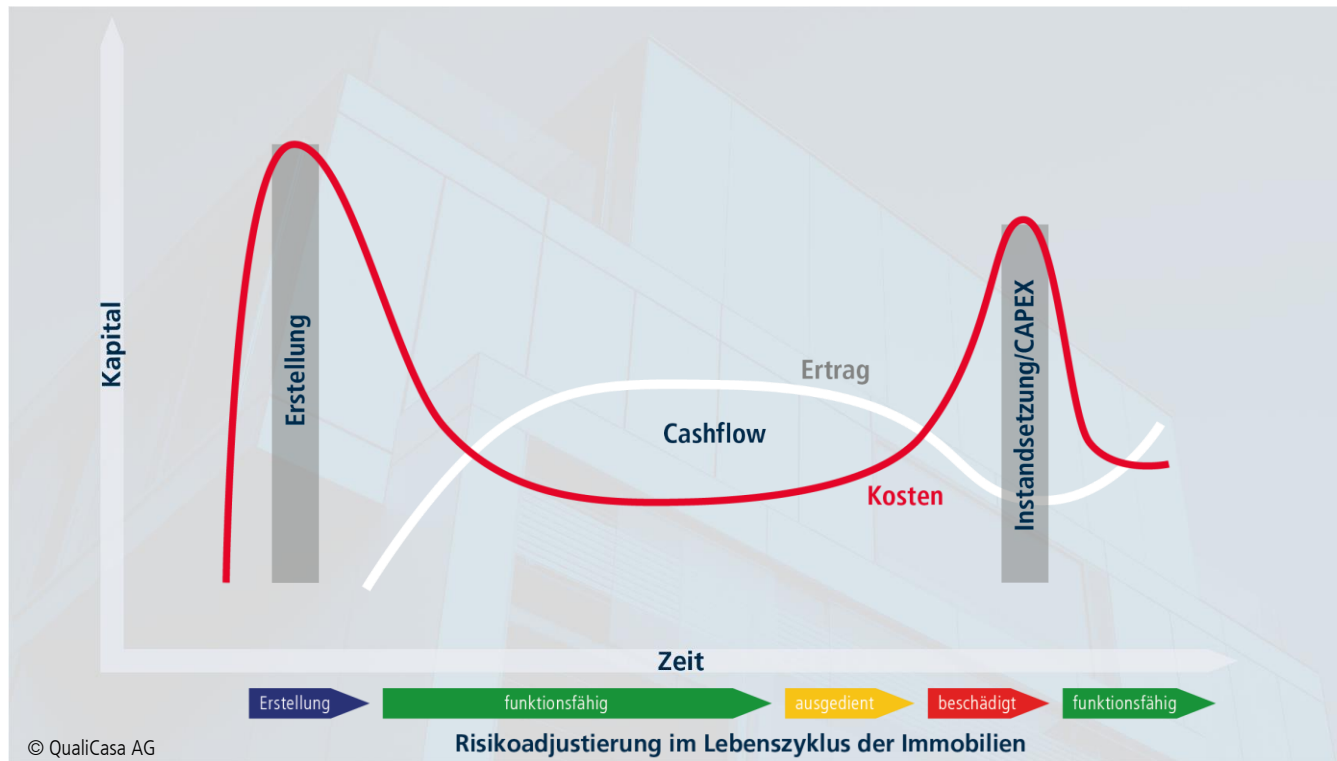
Stolperstein Erneuerungsfonds

Besonderheit des Stockwerkeigentums

Wie gross sollen die Einzahlungen in den Erneuerungsfonds sein? Wie geht es weiter, wenn mitten im Winter die 30-jährige Heizanlage kaputt geht oder das Dach undicht ist, aber das Geld vom Erneuerungsfonds für eine Neuanschaffung bei Weitem nicht ausreicht? – Eine rechtzeitige Auseinandersetzung mit diesen Fragen und eine genügende Äufnung von Reserven können die Eigentümer vor unangenehmen Überraschungen bewahren.

Controlling von Liegenschaften

Risiken, Kosten, Projekt-Planung der Werterhaltung



Real Estate Quality Management
Erstellungsprozess von Neubauten

Real Estate Asset Controlling
Portfoliomanagement
Bestandesimmobilien

Ausbau der Vorschriften & Stand der Technik

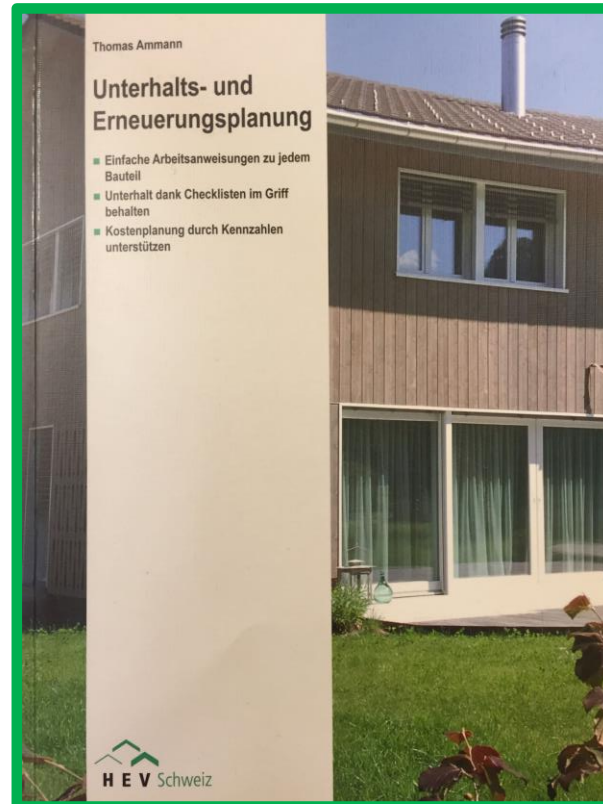
- Strahlenschutzgesetz (Radon)
- Erdbebensicherheit
- Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)
- Kantonale Energievorschriften: Wärmedämmung, Heizung, Verbot von Elektroheizungen usw.
- Absturzrichtlinien (Norm SIA 358)
- Aufzugsrichtlinien (SNEL)
- Brandschutzvorschriften
- Behindertengleichstellungsgesetz (Norm SIA 500 behindertengerechtes Bauen)
- Luftreinhalteverordnung
- Auflagen Lärmschutz
- Giftstoffe in Baumaterialien: Asbest, PCB, etc.

Instandhaltung - Instandsetzung

Instandhaltung

Bewahren der Gebrauchstauglichkeit

- Reinigen von Geräten
- Richten von Scharnieren
- Fetten von Dichtungen
- Reinigen von Leitungen und Rohren
- Entkalken von Sieben
- Nachölen von Bodenbelägen
- Wartung & Reparaturen



Instandsetzung / Erneuerung

Wiederherstellen eines Bauwerkes oder von Bauteilen

- Ersatz Geräte
- Neuer Bodenbelag
- Ersatz der Fenster
- Neue Dacheindeckung
- Ausbau Dachstock mit neuer Wärmedämmung

Als Kooperationspartner des HEV Schweiz ergänzt das folgende Referat das «Kapitel C» im Buch «Unterhalts- und Erneuerungsplanung» von Thomas Ammann

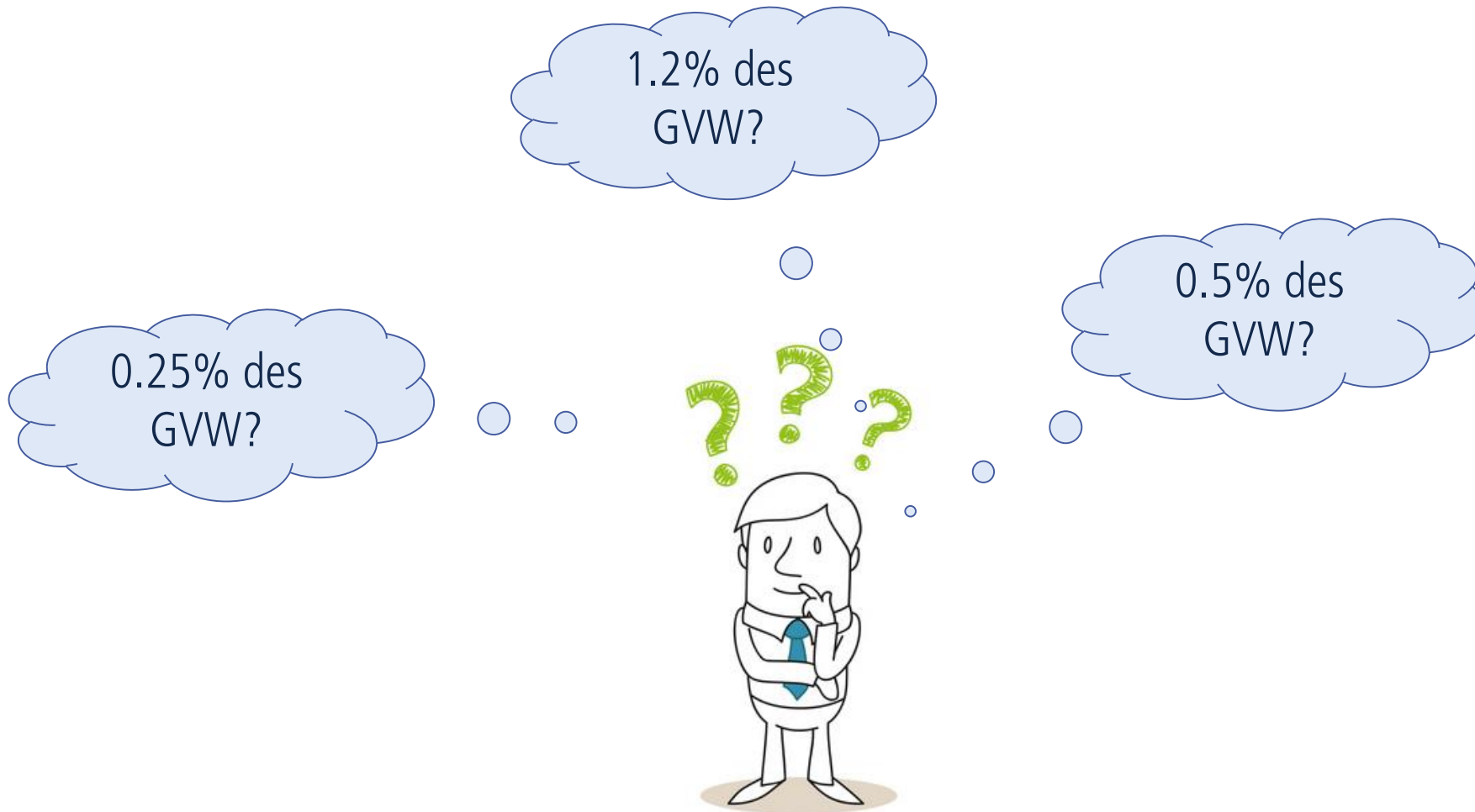
Werterhalt im Stockwerkeigentum



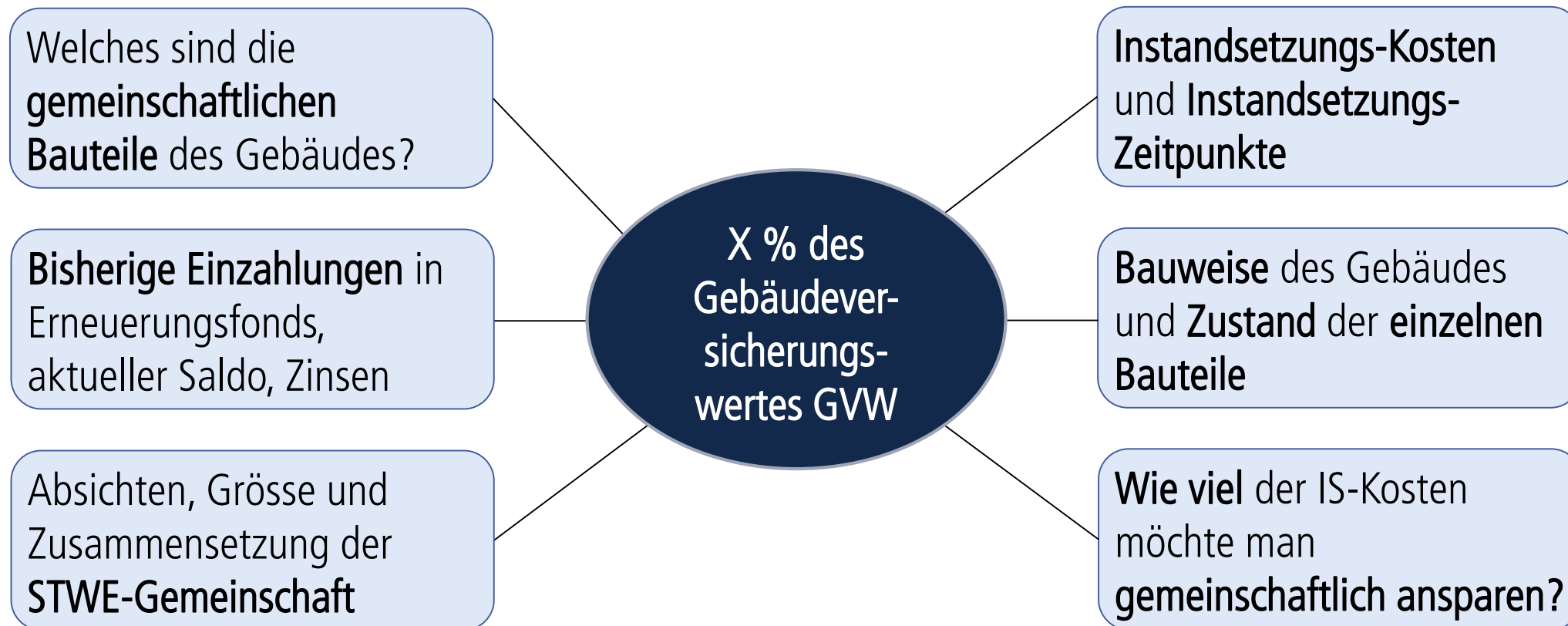
Micha Noser

Projektleiter Asset Controlling & Stv. Leiter Asset Controlling, QualiCasa AG

Wie viel Geld sollte jährlich in den Erneuerungsfonds einbezahlt werden?



Individuelle Analyse und Planung notwendig



→ Daraus resultiert ein Prozentsatz des GVW für die jährlichen Einzahlungen in den Erneuerungsfonds (EF)

Bestimmung der gemeinschaftlichen Bauteile

Ein Praxisbeispiel, welches zeigt, dass die Zuteilung nicht immer eindeutig ist!

Gebäude: MFH mit 122 STWE-Wohnungen, Baujahr 2013, Wärmeabgabe mit Fussbodenheizung

4. Sonderrecht

Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkseinheit gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen.

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben;
- die Deckenverkleidung;
- der Fussbodenbelag, jedoch nicht die sich darunter befindlichen Überzüge für die Trittschallisolation (Unterlagsboden);
- die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume;
- die Türen (einschliesslich der Eingangstüre, jedoch nur auf der Innenseite);
- die eingebauten Schränke;
- die Küchen-, Badezimmer- und Toilettenreinrichtungen;
- die Leitungen von ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Leitungen an

Instandsetzungs- / Sanierungszeitpunkte bestimmen

Möglicher Lösungsansatz: Bauteil-Lebensdauer-Tabellen

Gebäudehülle

- Gebäudeisolation, Fenster, Rollläden, Lamellenstoren, Dach

Kompaktisolation:

- | | |
|--------------------------|----------|
| ▪ Styropor | 25 Jahre |
| ▪ Mineralwolldämmplatten | 30 Jahre |

Hinterlüftete Fassadenisolation:

- | | |
|----------------------------------|----------|
| ▪ Holzverkleidung | 30 Jahre |
| ▪ Platten | 30 Jahre |
| ▪ Eternitverkleidung, -Schindeln | 40 Jahre |

Verputz:

- | | |
|---|----------|
| ▪ Mineralische Fassadenputze, auf Mauerwerk | 40 Jahre |
| ▪ Kunststoffputze Fassade, auf Mauerwerk | 25 Jahre |
| ▪ Silikatanstrich, auf Fassadenputz (rein mineralisch) | 25 Jahre |
| ▪ Dispersionsfarbe, aussen, Beschichtung für mineralische Untergründe | 20 Jahre |

Quelle: Paritätische Lebensdauertabelle HEV und MV

Instandsetzungs- / Sanierungszeitpunkte bestimmen

Abhängig von: Bauweise, Bauqualität, Materialien, Nutzung und Unterhalt



Instandsetzungs- / Sanierungszeitpunkte bestimmen

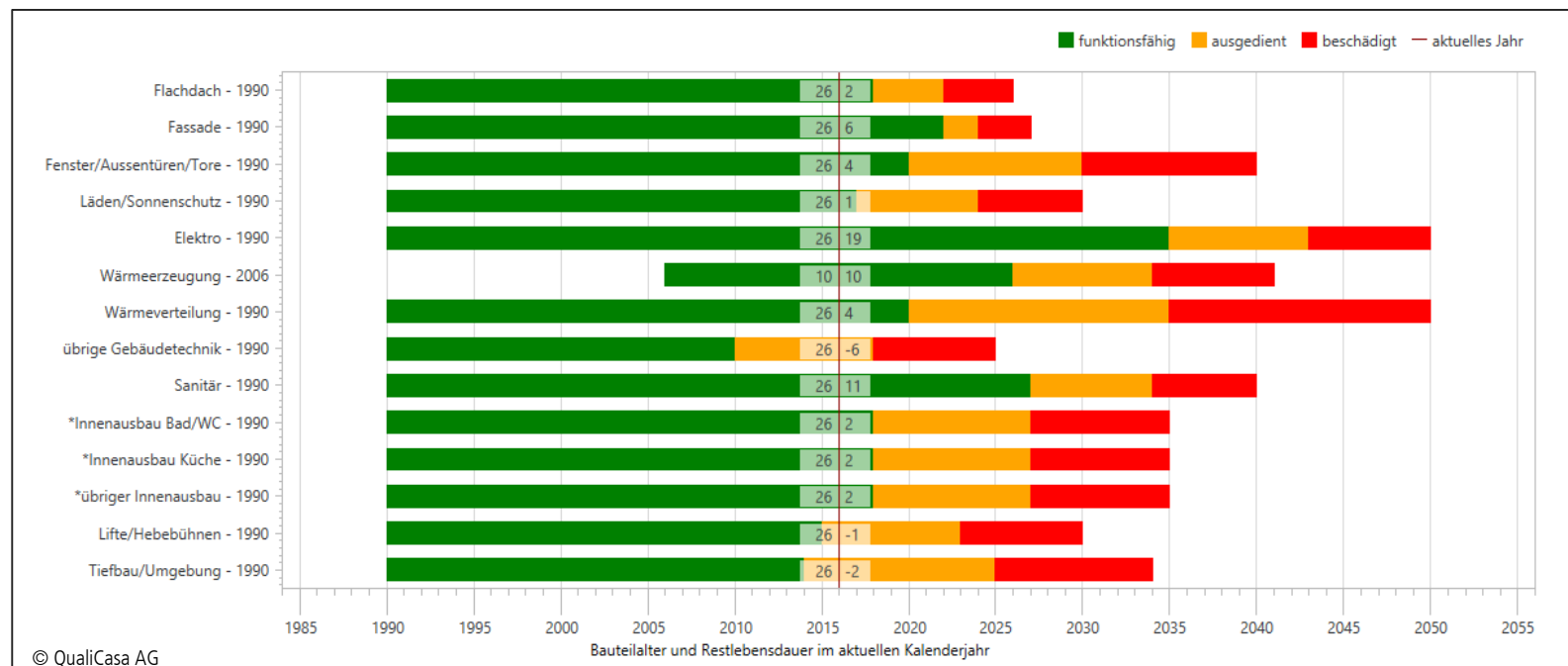
Abhängig von: Bauweise, Bauqualität, Materialien, Nutzung und Unterhalt



Instandsetzungs- / Sanierungszeitpunkte bestimmen

Unser bewährter Lösungsansatz:

- In der Praxis breit eingesetztes Instrument zur langfristigen Sanierungsplanung
- Basierend auf empirisch ermitteltem Lebenszyklusmodell pro Bauteil
- Mittels Zustandsanalysen die Modelldaten verifizieren und plausibilisieren



Instandsetzungs- / Sanierungszeitpunkte bestimmen

Möglichkeiten zur Bestimmung der Sanierungskosten

1. Unternehmerofferten

- in der Regel erst möglich, wenn Handlungsbedarf besteht
- grosse Abweichungen von Unternehmer zu Unternehmer

2. Grob-Kostenschätzung über m²-Preise oder Stückpreise

- nur bei vereinzelt Bauteilen relativ einfach möglich
- in der Regel werden Schnittstellen und Rückbau nicht berücksichtigt

3. Baukostenabrechnungen

- in der Regel nicht verfügbar/nicht einsehbar

Problematik: Allgemein ist es schwierig, die Sanierungskosten für mittel- bis langfristige Instandsetzungen / Sanierungen mit verhältnismässig geringem Aufwand zu bestimmen.

Instandsetzungs- / Sanierungszeitpunkte bestimmen

Unsere bewährte Lösung

- Breit in der Praxis eingesetztes Instrument zur langfristigen Sanierungsplanung
- Basierend auf empirisch ermitteltem Lebenszyklusmodell pro Bauteil
- Vergleich Sanierungskosten von hunderten vergleichbaren Gebäuden in CH

Strategie: Risiko: Sortierung: © QualiCasa AG

Bauteil	Materialisierung	Gruppe	Bau-/San.jahr	Modell Jahr	Modell Betrag	Planung Jahr	Planung Betrag	Planung fixiert
▶ Steildach	Ziegel	Gebäudehülle	1990	2035	86'000	2035	86'000	<input checked="" type="checkbox"/>
Fassade	Mauerwerk verputzt	Gebäudehülle	1990	2030	67'000	2035	67'000	<input checked="" type="checkbox"/>
Fenster/Aussentüren/Tore	Standard	Gebäudehülle	1990	2026	26'000	2035	26'000	<input checked="" type="checkbox"/>
Fenster/Aussentüren/Tore	Standard	Gebäudehülle	1991	2021	103'000	2030	103'000	<input checked="" type="checkbox"/>
Läden/Sonnenschutz	Lamellenstoren	Gebäudehülle	1990	2022	52'000	2030	52'000	<input checked="" type="checkbox"/>
Elektro	Standard	Gebäudetechnik	1990	2035	153'000	2030	153'000	<input checked="" type="checkbox"/>
Wärmeerzeugung	Öl	Gebäudetechnik	2009	2029	44'000	2030	44'000	<input checked="" type="checkbox"/>
Wärmeverteilung	Bodenheizung	Gebäudetechnik	1990	2020	119'000	2030	119'000	<input checked="" type="checkbox"/>
übrige Gebäudetechnik	Standard	Gebäudetechnik	1990	2020	14'000	2030	14'000	<input checked="" type="checkbox"/>
Sanitär	Standard	Gebäudetechnik	1990	2027	188'000	2030	188'000	<input checked="" type="checkbox"/>
*Innenausbau Bad/WC	Standard	Innenbereich	1990	2020	290'000	2030	290'000	<input checked="" type="checkbox"/>
*Innenausbau Küche	Standard	Innenbereich	1990	2021	266'000	2030	266'000	<input checked="" type="checkbox"/>
*übriger Innenausbau	Standard	Innenbereich	1991	2022	97'000	2030	97'000	<input checked="" type="checkbox"/>
*übriger Innenausbau	Standard	Innenbereich	1990	2022	24'000	2030	24'000	<input checked="" type="checkbox"/>
Liifte/Hebebühnen	Standard	Gebäudetechnik	1990	2017	71'000	2025	71'000	<input checked="" type="checkbox"/>
Tiefbau/Umgebung	Standard	Umgebung	1990	2030	44'000	2035	44'000	<input checked="" type="checkbox"/>

Aufbau und Inhalt des QC Werterhaltungsplans

Gebäudezustandsanalyse

- Objektbegehung (Bauteil- und Gebäudebeurteilung durch QC)
- Modell-Berechnung Instandsetzungskosten und Zeitpunkte
- Aufteilung der Bauteile (Sonderrecht / gemeinschaftlich)

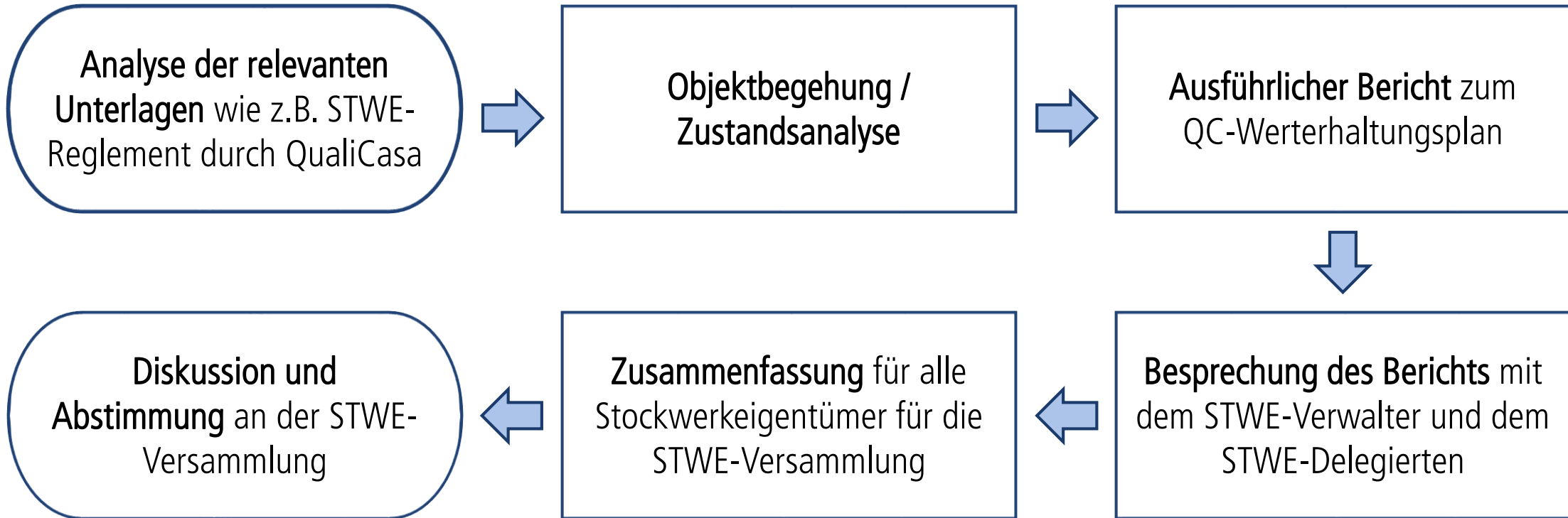
Langfristige Instandsetzungsplanung

- Instandsetzungsstrategie festlegen
- Bilden von bautechnisch sinnvollen Instandsetzungspaketen
- Berücksichtigung von Abhängigkeiten zwischen Bauteilen

STWE: Zahlungsplan für Erneuerungsfonds

- Bestandsaufnahme Erneuerungsfonds und bisherige Zahlungen
- Bestimmen, welche Instandsetzungskosten durch EF gedeckt sind.
- Zahlungsplan für Erneuerungsfonds nach Quoten erstellen.

Prozessablauf – systematisches Vorgehen



Endresultat: Ihr persönlicher QC Werterhaltungsplan inklusive Zusammenfassung

1. Gebäudezustandsanalyse

2. Gebäudezustandsanalyse

Die Gebäudezustandsanalyse stellt den ersten Teil des Werterhaltungsplans dar und dient als Grundlage für die weiteren Ausführungen und Berechnungen. Die Basis für die Gebäudezustandsanalyse bildet die durchgeführte Gebäudebegehung zur Aufnahme und Bestimmung der einzelnen Bauteile sowie deren Zustand.

2.1 Gebäude- und Bauteilbeschreibung

Nachfolgend werden die einzelnen Bauteile des gesamten Gebäudes, basierend auf der Gebäudebegehung sowie auf den uns zugestellten Unterlagen (siehe Anhang A) aufgelistet und kurz beschrieben. Die Materialisierung, das Bau-/ respektive das letzte Sanierungsjahr und der Zustand der Bauteile (zum Zeitpunkt der Gebäudebegehung), stellen wichtige Faktoren zur Bestimmung der erwarteten Restlebensdauer sowie der prognostizierten Instandsetzungskosten dar.

Bauteil	Materialisierung	Bau-/San. Jahr	Notiz
Rohbau	Massivbau	2001	Massivbauweise (Beton, Mauerwerk)
Flachdach	Kunststoff-Folie	2001	Foliendach, extensiv begrünt
Fassaden	AWD verputzt	2001	Verputzte Aussenwärmedämmung
Fenster/Aussentüren/Tore	Kunststoff	2001	Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
Läden/Sonnenschutz	Rafflamellen Alu	2001	Aluminium-Lamellenstoren, Stoffmarkisen
Elektro	Standard	2001	Hauptverteilung, Unterverteilungen und Installationen
Wärmeerzeugung	Gas	2001	Gasheizung zentral im Untergeschoss
Wärmeverteilung	Bodenheizung	2001	Fussbodenheizung und teilweise Heizkörper
Übrige Haustechnik	Standard	2001	Kontrollierte <u>Whg.</u> - Lüftung (Einzelwohnungsanlagen)
Sanitär	Standard	2001	Warmwasserspeicher, Steig- und Verteilleitungen
Innenausbau Bad/WC	Standard	2001	Originalzustand (unterschiedlich nach <u>StWE</u> -Wohnung)
Innenausbau Küche	Standard	2001	Originalzustand (unterschiedlich nach <u>StWE</u> -Wohnung)
Übriger Innenausbau	Standard	2001	Originalzustand (unterschiedlich nach <u>StWE</u> -Wohnung)
Lifte/Hebebühnen	Elektrisch	2001	1 Personenlift (8 Personen, 630 KG)
Tiefbau/Umgebung	Standard	2001	Umgebung (Asphalt-Belag, Spielplatz und Bepflanzung)

QualiCasa AG Schulstrasse 11 CH-8542 Wiesendangen www.qualicasa.ch © QualiCasa AG

2.4 Empfehlungen zu Sofortmassnahmen

Bauteil	Bemerkung	Foto-Verweis
Umgebung	Insbesondere im Bereich des Spielplatzes konnten diverse ungesicherte Lichtschachtgitter festgestellt werden. Kinder können die Gitter leicht entfernen und in den Lichtschacht fallen. Dies stellt ein Sicherheitsrisiko dar und kann betreffend Werkeigentümerhaftung problematisch sein. Wir empfehlen, die Gitter zumindest im Spielplatzbereich ausreichend zu sichern.	Foto Pos. 5.1

2.5 Empfehlungen zu Instandhaltungen (Kleiner Unterhalt)

Bauteil	Bemerkung	Foto-Verweis
Flachdach	Das Flachdach sollte regelmässiger und korrekt unterhalten werden. Aktuell ist ein sehr starker Fremdbewuchs von Pflanzen ersichtlich. Diese Pflanzen können durch einen starken Wurzelwuchs die Flachdach-Abdichtung beschädigen, was zu Undichtigkeiten führen kann.	Foto Pos. 5.2
Fassade	Das elastische Dichtmaterial der Fassaden-Dilatationsfugen ist teilweise abgerissen. Dadurch kann Feuchtigkeit in die Fassade und in das Putzsystem eindringen. Dies kann zu Feuchteschäden im Innenbereich oder zu Abplatzungen im Putzsystem führen. Damit das Bauteil die Lebensdauer erreicht, sollten die Fugen fachgerecht instand gesetzt werden.	Foto Pos. 5.3
Türen/Tore	Bei der Hauseingangstüre ist im linken unteren Bereich ersichtlich, dass der Metall-Rahmen korrodiert. Um weitere Beschädigungen zu vermeiden, sollte dieser Bereich freigelegt und entsprechend behandelt bzw. geschützt werden.	Foto Pos. 5.4

2.6 Allgemeine Bemerkungen/Empfehlungen

Bauteil	Bemerkung	Foto-Verweis
Fassade	Die Fassade weist in den wenig besonnten Bereichen einen gut ersichtlichen Algenbefall auf. Dies beeinträchtigt die Fassade jedoch nicht in ihrer Funktion, sondern stellt lediglich ein ästhetisches Thema dar. Nach Absprache mit dem StWE-Verwalter, Herr Hans Vervalter, besteht bis anhin kein Bedürfnis auf Seiten der Stockwerkeigentümer, den Algenbefall zu beseitigen und die Fassade frühzeitig instand zu setzen. Dies wurde entsprechend im vorliegenden Werterhaltungsplan berücksichtigt.	Kein Foto

QualiCasa AG Schulstrasse 11 CH-8542 Wiesendangen www.qualicasa.ch © QualiCasa AG

5. Fotodokumentation

Pos.	Bild / Bemerkung	Pos.	Bild / Bemerkung
5.1		5.2	
Umgebung – 2001:		Flachdach – 2001:	
5.3		5.4	
Fassade – 2001:		Fenster/Aussentüren/Tore – 2001:	

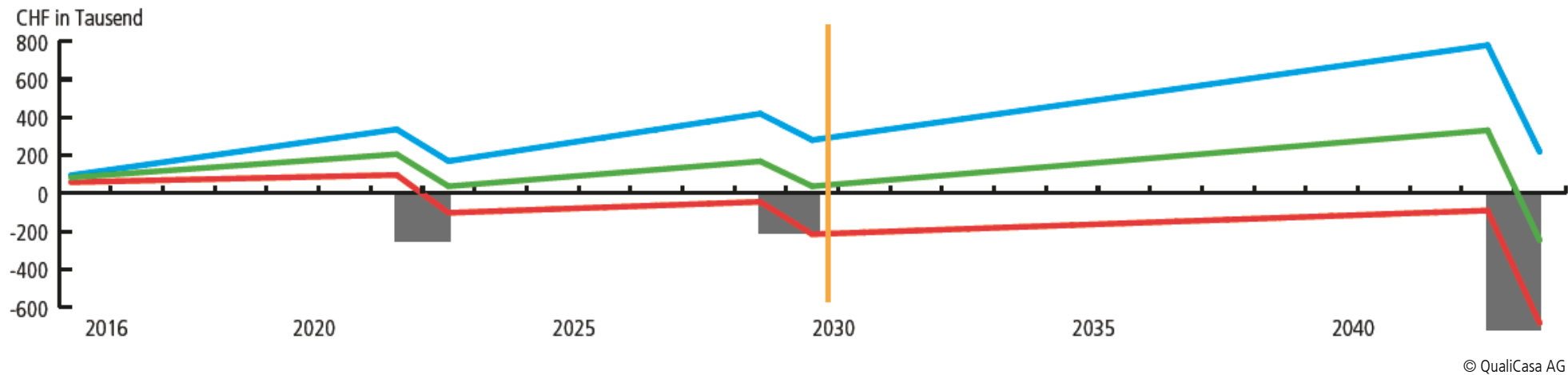
QualiCasa AG Schulstrasse 11 CH-8542 Wiesendangen www.qualicasa.ch © QualiCasa AG

2. Langfristige Instandsetzungs- / Sanierungsplanung



3. Zahlungsplan für den Erneuerungsfonds

Beispiel: Wohngebäude mit 7 Stockwerkeinheiten, Baujahr 2001, Gebäudeversicherungswert CHF 3,9 Mio., Stand Erneuerungsfonds 2016 CHF 60 000



- Variante 1 Entwicklung Erneuerungsfonds (EF) mit bisherigen – heute verbreiteten – Einzahlungen von \emptyset 0,25 % p.a. des Gebäudeversicherungswertes (GVW)
- Variante 2 Entwicklung EF bei 100 % Kostendeckung der Sanierungskosten mit jährlichen Einzahlungen von \emptyset 1,10 % des GVW
- Variante 3 Entwicklung EF nach individueller Festlegung durch die Gemeinschaft (Beispiel \emptyset 0,6 % p.a. vom GVW)
- prognostizierte Sanierungskosten
- Neubeurteilung spätestens im Jahr 2030 notwendig (rollende Aktualisierung des QC Werterhaltungsplans)

3.1 Zahlungsplan: Bestimmt durch die STWE-Gemeinschaft

		Einzahlungen in den EF pro Jahr bis zum ersten Instandsetzungs-Zeitpunkt im Jahr 2023 (2016 bis und mit 2022)		Sonderzahlungen für Instandsetzungen im Jahr 2023	
		% des GVW:	0,6	CHF: 29'661	CHF: 0,00
Wohneinheit	Quote am Miteigentum in Miteigentum in %	Zahlungen in EF jährlich in CHF	Zahlungen in EF monatlich monatlich in CHF	Anteil Sonderzahlung in CHF	
WHG - EG - A A 1.1	124,0	3678,1	306,5	0,0	
WHG - EG - B B 1.2	113,0	3351,3	279,3	0,0	
WHG 1.OG - A A 1.3	117,0	3470,8	289,2	0,0	
WHG 1.OG - B B 1.4	108,0	3203,3	266,9	0,0	
WHG 2.OG - A A 1.5	123,0	3648,5	304,0	0,0	
WHG 2.OG - B B 1.6	195,0	5783,6	482,0	0,0	
WHG Attika - A - A 1.7	110,0	3262,5	271,9	0,0	
Hobby 1	9,0	266,9	22,2	0,0	
Hobby 2	5,0	148,3	12,3	0,0	
UN-Garage	96,0	2847,4	237,2	0,0	
Total	1000,0	29661,3	2471,7	0,0	

© QualiCasa AG

Nutzen des QC Werterhaltungsplanes

- **Kein Flickwerk:** Sanierungen werden frühzeitig und umfassend geplant
- **Werterhaltung der Liegenschaft:** Keine schleichende Entwertung durch Aufschieben von wichtigen Sanierungen
- **Bautechnisch sinnvolle** und effiziente Instandsetzungen durchführen um Kosten zu senken
- **Kostenklarheit:** Welche Kosten sind in welchem Umfang mit den Geldern gedeckt?
- **Einfachere Beschlussfassung**
(weniger Konflikte in STWE-Gemeinschaft)
- **Finanzielle Sicherheit** für die Stockwerkeigentümer/ -Gemeinschaft



Zusatznutzen des QC Werterhaltungsplanes

HEV Schweiz hat aus folgenden Gründen eine Kooperation mit QualiCasa AG beschlossen:

- Langjährig empirisch ermittelte Instandsetzungs-Daten (IS-Zahlen)
- Grosses Know-How im Bereich Bauteileinschätzung und Beurteilung
- Unabhängige Beurteilungen / Empfehlungen zu Instandsetzungen
- Lösung aus einer Hand, welche alle relevanten Faktoren berücksichtigt
- Der STWE-Verwalter erhält ein Führungsinstrument, welches der Strategie der Stockwerkeigentümer entspricht

Wichtiges zum QC Werterhaltungsplan:

- HEV Mitglieder profitieren von einem Rabatt bis 15%
(abhängig von der Anzahl HEV Mitglieder in der STWE-Gemeinschaft)
- QC Werterhaltungsplan light für bis 10-jährige Liegenschaften
Spezialrabatt, da keine Begehung vor Ort stattfinden muss
- Bei neueren Gebäuden empfiehlt sich der QC Werterhaltungsplan in Verbindung mit Abnahmen und Garantieabnahmen (Synergien und dadurch Kostenvorteile nutzen)

Zum Abschluss ein Praxisbeispiel

Gebäude: MFH mit 12 STWE-Wohnungen, Baujahr 1966, GVW von 3.6 Mio.



- Guter äusserer Zustand des Objekts
- Ersichtlich, dass Instandsetzungen vollzogen wurden
- Diverse Badezimmersanierungen in den letzten Jahren
- Steigschächte wurden jedoch nicht berücksichtigt/saniert
- Lebensdauer der Steigleitungen ist nun erreicht
- Kanalreinigungsfirma weigert sich, die Schmutzwasserleitungen aus Gusseisen zu spülen. Sie möchte keine Verantwortung für allfällige Undichtigkeiten übernehmen, die durch die Behandlung bei den alten Rohren entstehen könnten.
- Hier wäre eine frühe, vorausschauende Planung wichtig gewesen.
- Die Leitungen hätten früher durchgespült, mit Sandstrahlen gereinigt und mit einem schützenden Inliner behandelt werden können.
- Im schlimmsten Fall müssen beim Ersatz der Rohre alle Zuleitungen in den Wohnungen geöffnet werden.

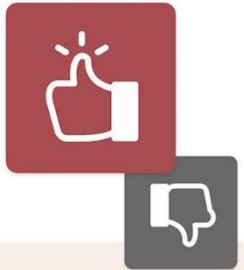
Fragen & Diskussion

Weitere Informationen & Kontakte:
www.werterhaltungsplan.ch

Weiteres Programm

- **Lunch**
Wird im Foyer serviert
- **HEV Mitgliedschaft – kostenlos bis Ende Jahr**
Anmeldetalon liegen im Foyer auf
- **HEV Studie Wohneigentum Region Winterthur 2022**
Exemplare liegen im Foyer auf
- **Waren Sie zufrieden?**
Wir danken für Ihre Rückmeldung

**Wie war Ihre
Erfahrung mit dem
HEV Region Winterthur?**



Waren Sie mit unserem Angebot zufrieden?
Oder gibt es etwas, das wir hätten besser
machen können? Teilen Sie uns Ihre Erfahrung
mit, wir sind über Ihre Meinung sehr dankbar.



www.hev-winterthur.ch/zufriedenheit

Wir danken für Ihr Kommen und wünschen eine guten Appetit