

Erneuerungsfonds

15.02.2017

Weil Sanierungen teuer sind, tun Stockwerkeigentümer gut daran, einen Erneuerungsfonds zu errichten.

Stockwerkeigentümer tun gut daran, einen Erneuerungsfonds zu errichten. (mei) Ein Erneuerungsfonds dient im Stockwerkeigentum dazu, **Sanierungsarbeiten** an der Gesamtliegenschaft, wie beispielsweise die Gesamterneuerung des Dachs oder der Gebäudehülle, zu finanzieren. Gespiesen wird er durch jährliche Einzahlungen, welche die einzelnen Stockwerkeigentümer anhand der Grösse ihrer **Wertquote** leisten. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die grossen finanziellen Belastungen durch Renovationen über die Jahre verteilt und somit abgedeckt werden können.

Erneuerungsfonds bringt Vorteile

Ob ein Erneuerungsfonds ins Leben gerufen werden soll, ist immer Sache der einzelnen **Gemeinschaft**, da es keine gesetzliche Verpflichtung zu seiner Errichtung gibt. Für Hans Bättig, Sekretär des HEV Kanton Bern, bringt ein Erneuerungsfonds jedoch klare Vorteile: «Fehlt ein Erneuerungsfonds, muss das Geld für die notwendigen Sanierungen auf einen Schlag aufgetrieben werden. Weil dies oft schwierig ist, wird in einem solchen Fall häufig in Etappen saniert, was die Kosten in die Höhe treiben kann.» Er empfiehlt deshalb allen Stockwerkeigentümern, einen Erneuerungsfonds zu errichten.

Höhe der jährlichen Beiträge

Die Lebensdauer von Dach, Fassade und Gebäudehülle beträgt in der Regel 25 Jahre. Deshalb sollte zu diesem Zeitpunkt der Erneuerungsfonds ausreichend geäufnet sein, damit diese Arbeiten in Auftrag gegeben werden können, ohne dass die Stockwerkeigentümer nachzahlen müssen. Wie hoch der jährliche Beitrag sein sollte und ab welchem Jahr nach der Erstellung der Liegenschaft mit der Äufnung des Erneuerungsfonds begonnen werden sollte, ist umstritten. Die Meinungen schwanken zwischen jährlich ¹0,2 bis 0,5 % des Gebäudeversicherungswertes.

Bättig empfiehlt, grosszügige Einzahlungen zu machen und allenfalls ein Cap festzusetzen, damit der Fonds ²2-10 % des Gebäudeversicherungswerts nicht übersteigt. «Wächst der Fonds jährlich um ein Prozent, stehen die Stockwerkeigentümer bei **Erneuerungen** auf der sicheren Seite», meint der Experte. Die Gefahr, dass ein hoher Fondsbetrag Luxus-sanierungen Tür und Tor öffne, schätzt Bättig als äusserst gering ein, zumal dafür Einstimmigkeit notwendig sei.

Mein Vorschlag ab 2018

| | |
|--|-----------------|
| Alte Landstrasse 337: Versicherungssumme | CHF 2'782'000.— |
| Ziel Erneuerungsfond nach 25 Jahren (² 8%) | CHF 225'560.— |
| Pro Jahr x 21 Jahre (¹ 0.359%) | CHF 10'000.-- |
| Bis zum Cap von 10% der Versicherungssumme | |