

Werterhaltung von Stockwerkeigentum

Fachreferat von Micha Noser

21. Oktober 2026



Aktuelles aus den Medien

Werterhalt von Liegenschaften im Stockwerkeigentum

Langfristig planen, gezielt vorgehen



Lebenszyklen der Bauteile als Planungsgrundlage

Neben der optischen Bauteilbegutachtung gehört der Lebenszyklus einzelner Bauteile zu den einfachsten Hilfsmitteln zur Abschätzung des Erneuerungsbedarfes. Beim Lebenszyklus

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 allem zwei Schwachstellen auszumachen. Zuerst einmal sind die Kosten für die E

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.

Vorstellung



Micha Noser

Leiter Lifecycle Management
Mitglied der Geschäftsleitung
micha.noser@qualicasa.ch
Tel. 052 320 96 34



Matthias Hollecker

Senior Projektleiter Lifecycle Management
matthias.hollecker@qualicasa.ch
Tel. 052 320 96 38



Weshalb sind wir heute hier ?

Fortführungsreferat der Sensibilisierung zum Thema «Sanierungsstau im Stockwerkeigentum» vergangene GV Mitte April 2026

damals durch Roland Lenzin
(Mitglied Vorstand HEV Fricktal)

- 01 Kurzvorstellung Qualicasa AG
- 02 Bautechnische Steuerung von Liegenschaften
(EFH und MFH)
- 03 Werterhalt im Stockwerkeigentum
→ Werterhaltungsplan



- Qualitätssicherung im Planungs- und Bauprozess
- Abnahmen und Garantie / Mängel
- Bauprojekte mit Investitionssummen von CHF 10-150 Mio.
- Entwicklung des Minergie-Qualitätssystems MQS-Bau (mit dem Verein Minergie Schweiz)
- **Über 13'500 Baurundgänge**

- Gebäudediagnosen / Zustandsanalysen für strategische Instandsetzungsplanungen & Portfolio-Controlling
- **Werterhaltungsplan für STWE-Gemeinschaften (Kooperation mit HEV Schweiz)**
- **Über 6'500 Objektbegehungen**

Qualicasa AG

Ein seit über 25 Jahren unabhängiges Unternehmen



27

Expert:innen

in Bauqualität, Daten
und Lifecycle
Management

12

Gewerke

In denen unsere
Expert:innen Ihr
Ausbildung
absolviert haben

>20'053

Einsätze

für bei Baurundgängen
und Liegenschafts-
besichtigungen erbracht

157

Jahre

Erfahrung

kumuliert als
Profis auf der
Baustelle
gesammelt

Powering Perspectives

Wir sind Ihr Partner für Bau-
qualitätssicherung, bautechnische
Analysen und datengestützte
Investitionsplanung – auf Objekt-
und Portfolioebene, sowie über
den gesamten Lifecycle Ihrer
Immobilie.

Unsere Bauspezialisten kom-
binieren langjährige Praxis-
erfahrung mit modernster Data
Science und bieten Kunden ein
unvergleichbares Verständnis
ihrer Immobilien: praxisnah,
tiefgründig und vorausschauend.

Wir verfügen über 25 Jahre
Erfahrung sowie umfassende
Kenntnisse der relevanten
Normen, Richtlinien,
Systemlieferantenvorgaben und
des aktuellen Stands 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

Instandsetzungs- / Sanierungszeitpunkte bestimmen

Möglicher Lösungsansatz: Bauteil-Lebensdauer-Tabellen

Gebäudehülle

- Gebäudeisolation, Fenster, Rollläden, Lamellenstoren, Dach

Kompaktisolation

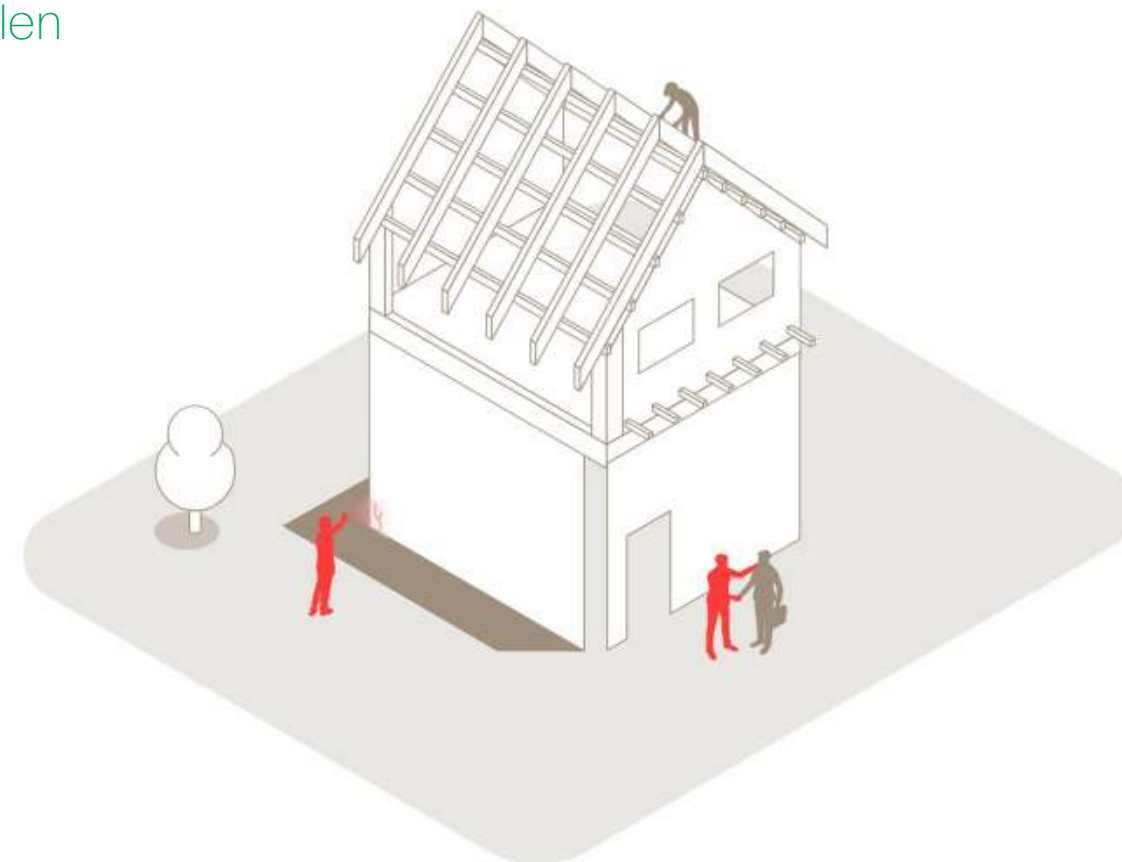
- Styropor 25 Jahre
- Mineralwolldämmplatten 30 Jahre

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 Instandhaltung



Instandsetzungs- / Sanierungszeitpunkte bestimmen

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

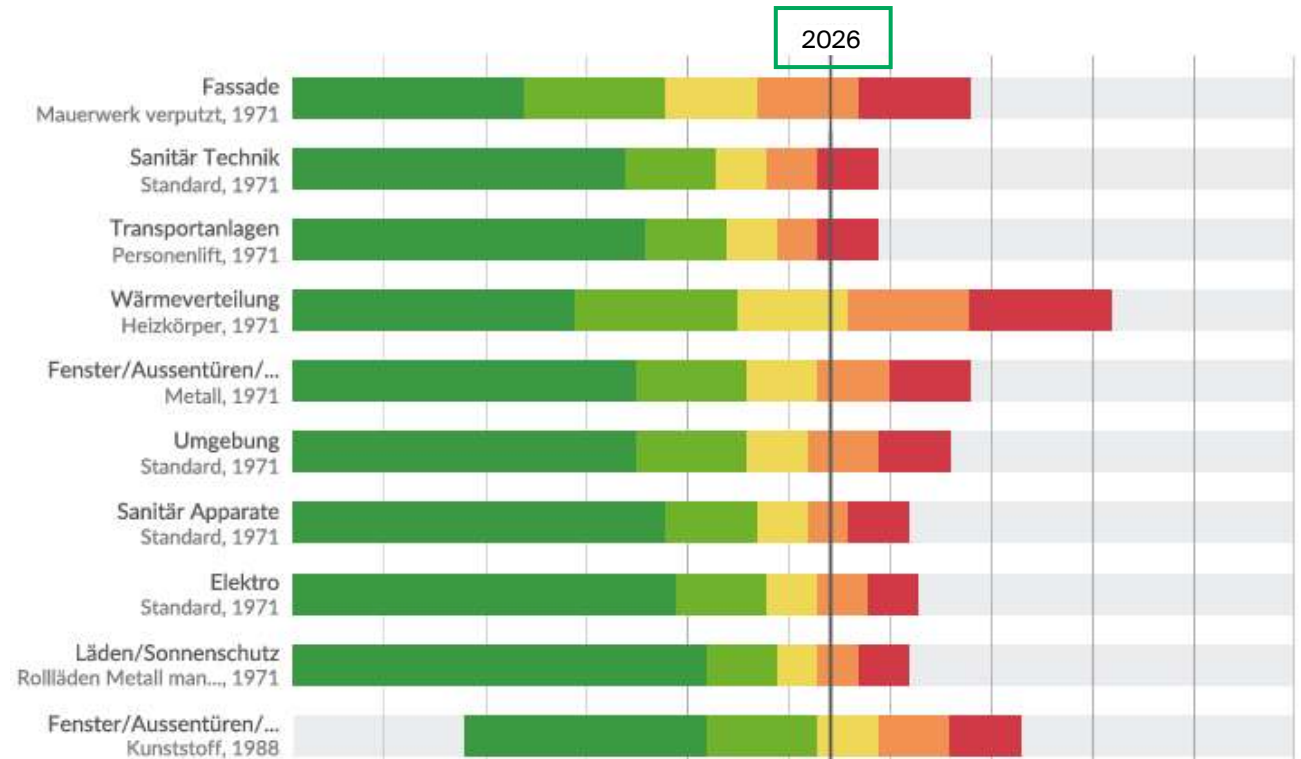


Instandsetzungs- / Sanierungszeitpunkte bestimmen

Unsere bewährte Lösung

- Instrument zur langfristigen Sanierungsplanung
- Basierend auf empirisch ermitteltem Lebenszyklusmodell pro Bauteil unterschiedlichster Materialisierungen
- Mittels Zustandsanalysen die Modelldaten verifizieren und plausibilisieren

Zustand	Beschrieb	Ausfallrisiko	Definition
	neuwertig	gering	funktionsfähig mit vernachlässigbarer Ausfallwahrscheinlichkeit
	intakt		
	gebraucht	mittel	bedingt funktionsfähig mit mittlerer Ausfallwahrscheinlichkeit
	ausgedient		
	kritisch	hoch	bedingt funktionsfähig mit hoher Ausfallwahrscheinlichkeit



Instandsetzungs- / Sanierungskosten 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 vereinzelten 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- / Sanierungskosten 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 der Schweiz



Strategie: individuelle Sanierungs Risiko: geringes Risiko Sortierung: Standard In Planung übertragen								
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	☒
Fassade	Mauerwerk verputzt	Gebäudehülle	1990	2030	67'000	2035	67'000	☒
Fenster/Aussentüren/Tore	Standard	Gebäudehülle	1990	2026	26'000	2035	26'000	☒
Fenster/Aussentüren/Tore	Standard	Gebäudehülle	1991	2021	103'000	2030	103'000	☒
Läden/Sonnenschutz	Lamellenstoren	Gebäudehülle	1990	2022	52'000	2030	52'000	☒
Elektro	Standard	Gebäudetechnik	1990	2035	153'000	2030	153'000	☒
Wärmeerzeugung	Öl	Gebäudetechnik	2009	2029	44'000	2030	44'000	☒
Wärmeverteilung	Bodenheizung	Gebäudetechnik	1990	2020	119'000	2030	119'000	☒
übrige Gebäudetechnik	Standard	Gebäudetechnik	1990	2020	14'000	2030	14'000	☒
Sanitär	Standard	Gebäudetechnik	1990	2027	188'000	2030	188'000	☒
*Innenausbau Bad/WC	Standard	Innenbereich	1990	2020	290'000	2030	290'000	☒
*Innenausbau Küche	Standard	Innenbereich	1990	2021	266'000	2030	266'000	☒
*übriger Innenausbau	Standard	Innenbereich	1991	2022	97'000	2030	97'000	☒
*übriger Innenausbau	Standard	Innenbereich	1990	2022	24'000	2030	24'000	☒
Lifte/Hebebühnen	Standard	Gebäudetechnik	1990	2017	71'000	2025	71'000	☒
Tiefbau/Umgebung	Standard	Umgebung	1990	2030	44'000	2035	44'000	☒

Besonderheiten und Herausforderungen

Besonderheiten



Komplexe Eigentümerstruktur

Gemeinschaftseigentum vs. Sonderrecht
Entscheidungen erfordern die Zustimmung der
Eigentümergeinschaft



Finanzierungsfragen

Erneuerungsfonds



Rechtsrahmen

Verweis STWE-Reglement
Verweis ZGB/OR

Herausforderungen



Entscheidungsfindung

Uneinigkeit in der Eigentümerversammlung kann
Verzögerungen verursachen.



Kommunikation

Unterschiedliche Interessen und
finanzielle Möglichkeiten der Eigentümer



Langfristige Planung

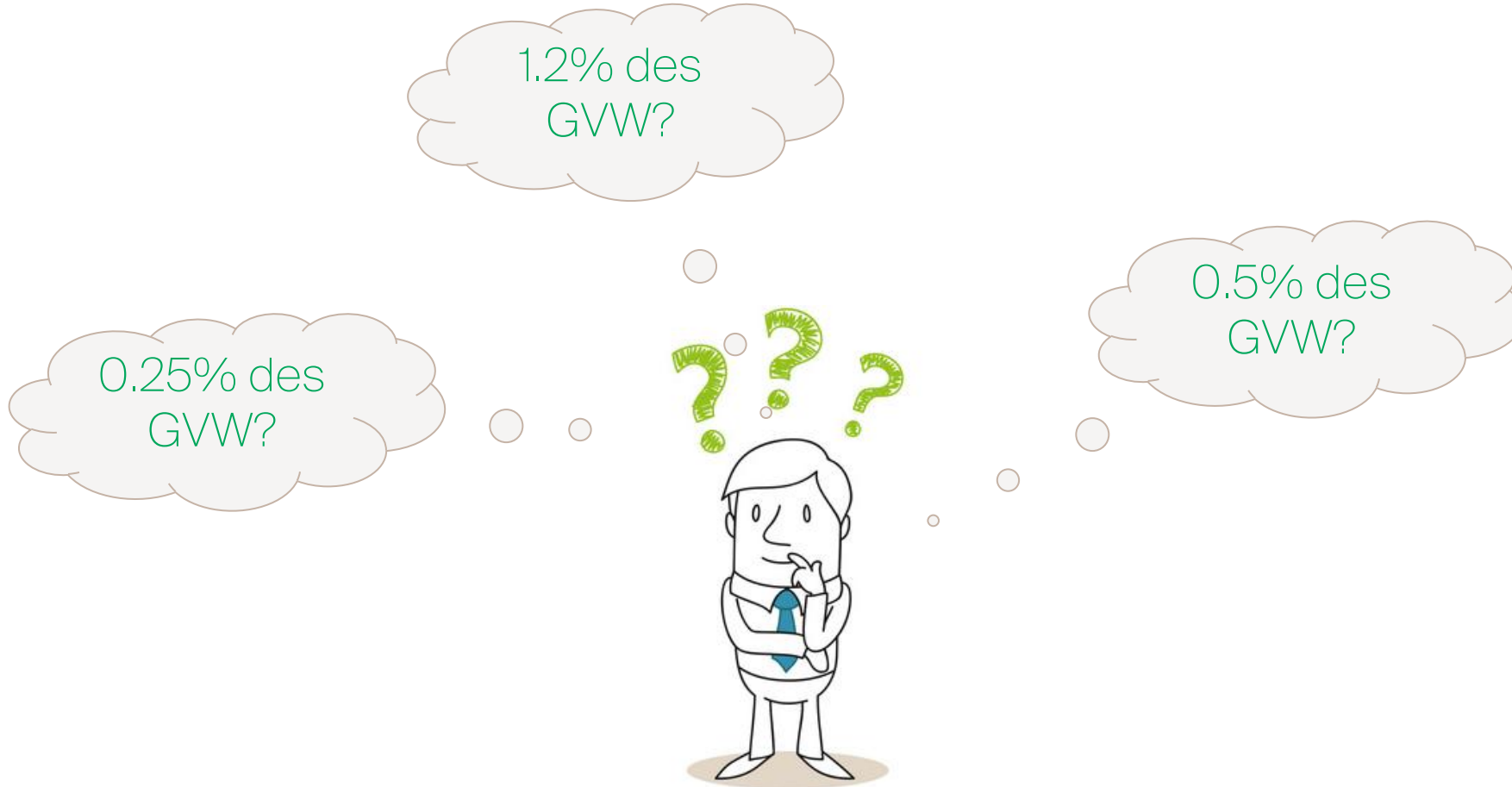
Bedarf an strukturierten
Instandsetzungsstrategien



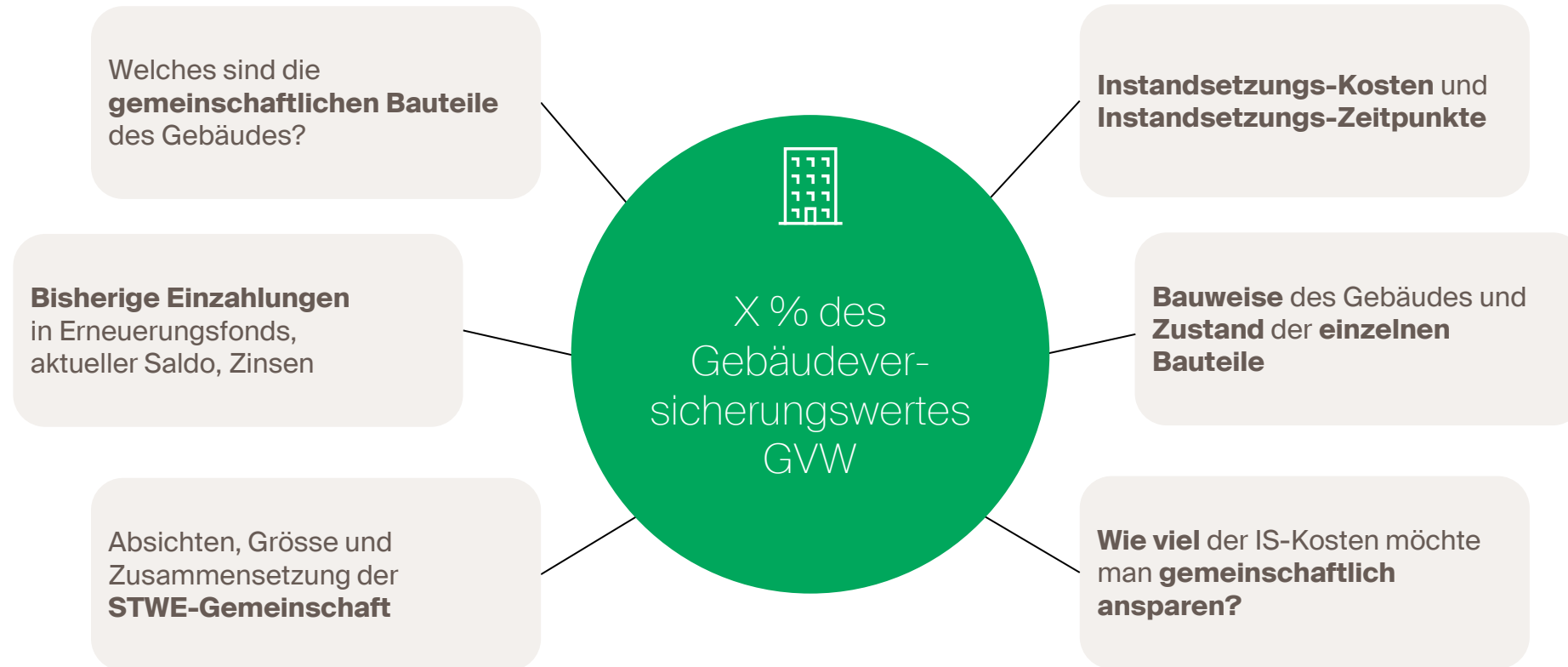
Konfliktpotenzial

Abweichende Vorstellungen über Massnahmen
und Kosten

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 12 STWE-Wohnungen, Baujahr 2013, Wärmeabgabe mit Fussbodenheizung

Sonderrecht:

- Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit 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

Drei Bausteine machen den Werterhalt planbar

Grundpfeiler

1

Zustand verstehen

Gebäudezustandsanalyse:

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

2

Massnahmen planen

Langfristige Instandsetzungsplanung:

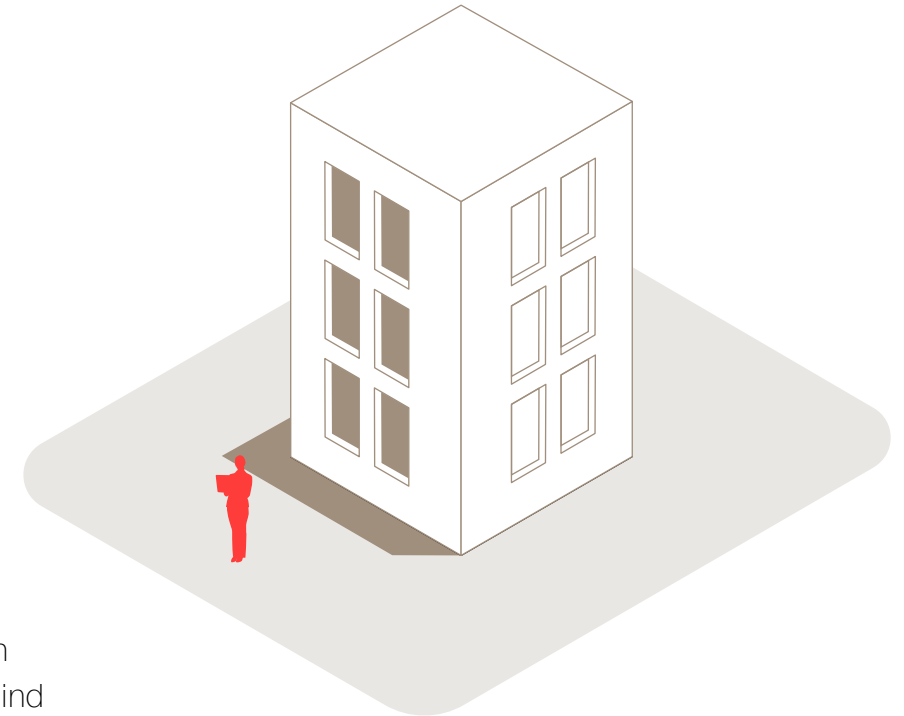
- Instandsetzungsstrategie festlegen
- Bilden von bautechnisch sinnvollen Instandsetzungspaketen
- Berücksichtigung von Abhängigkeiten zwischen Bauteilen

3

Finanzierung sichern

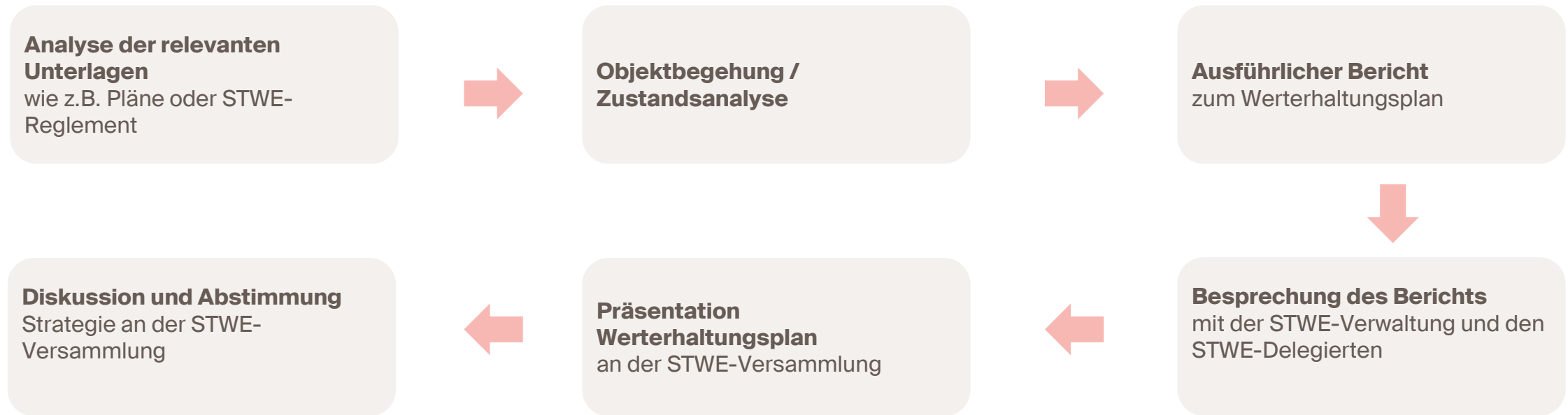
Zahlungsplan für Erneuerungsfonds:

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



Prozessablauf

Systematisches Vorgehen



→ Endresultat: Ihr individueller Werterhaltungsplan

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 Bauteilbesrieb

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 Aussenwärmiedämmung
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>W</u> hg. - Lüftung (Einzelwohnungsanlagen)
Sanitär	Standard	2001	Warmwasserspeicher, Steig- und Verteilungen
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-Beleg, Spielplatz und Bepflanzung)

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 Verwalter, 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

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:	

Eigentümerhaftungsthemen im Wohnungsbau



Praxisbeispiele



- Fehlende Absturzsicherungen oder Anschlagpunkte auf Flach- und Steildächern



- Zu niedrige Geländerhöhen bzw. bekletterbare, besteigbare oder durchkriechbare Geländer



- Zu niedrige Fensterbrüstungen oder gar leicht besteigbare Fenstersimse



- Begehbare Mauern mit einer Absturzhöhe von mehr als einem Meter



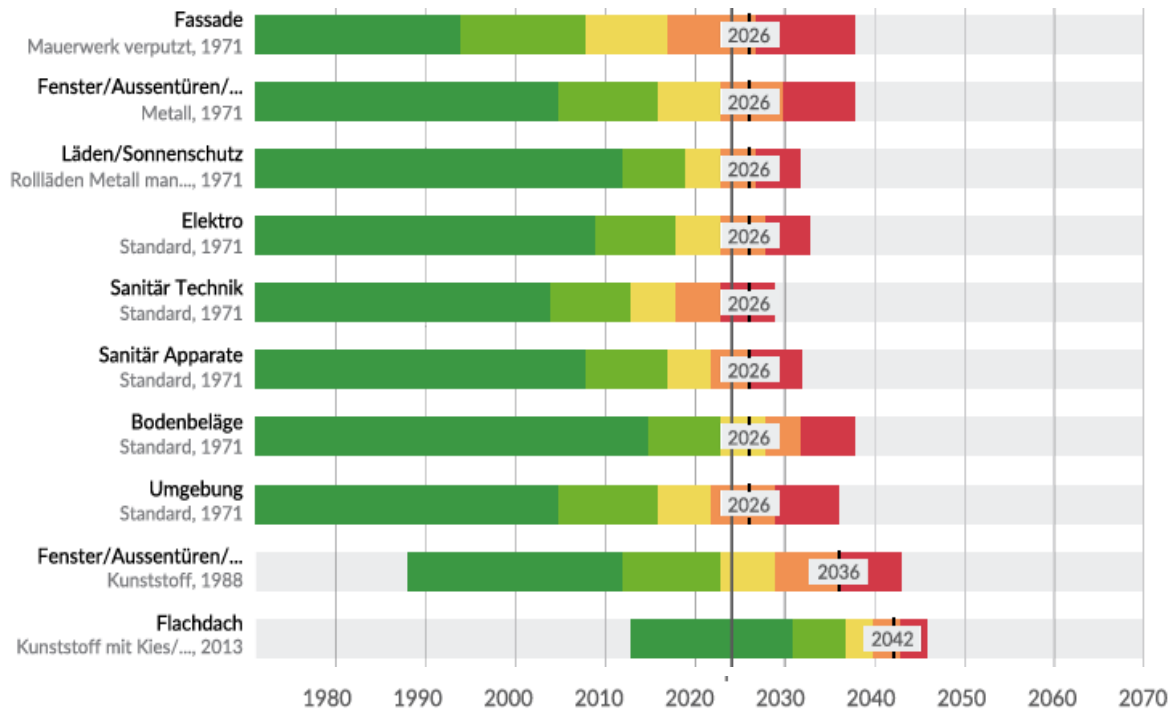
- Stolperstellen oder Setzungen bei Verbundsteinbelägen in der Umgebung



- Kinderspielplätze mit unzureichendem Fallschutzbelag

2. Langfristige Instandsetzungs- / Sanierungsplanung

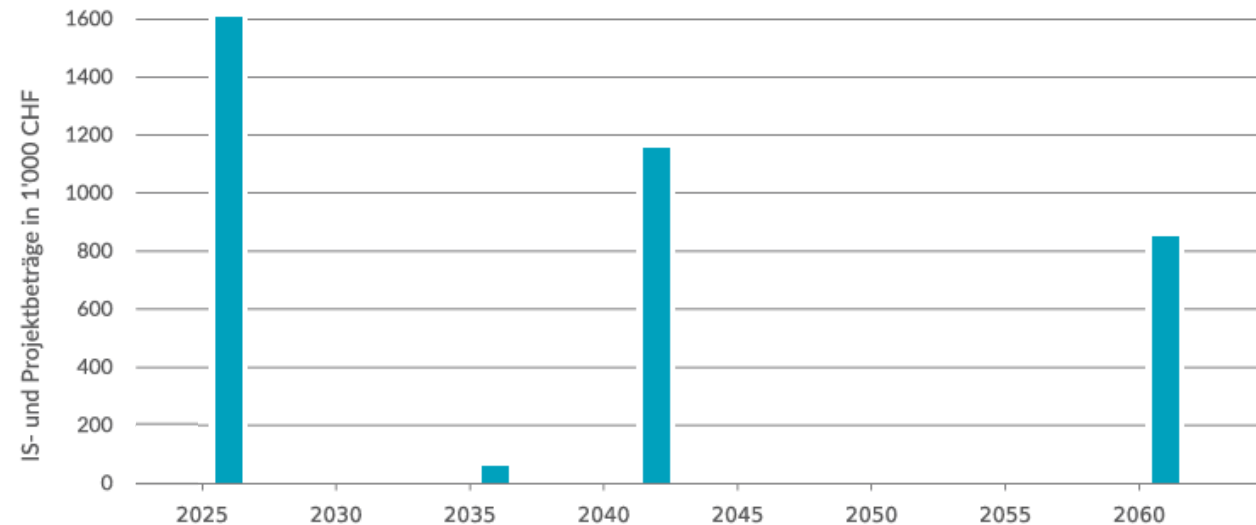
Prognostizierte Instandsetzungszeitpunkte bei mittlerer Risikobereitschaft



© QualiCasa AG

2. Langfristige Instandsetzungs- / Sanierungsplanung

Geplante Instandsetzungskosten auf der Zeitachse



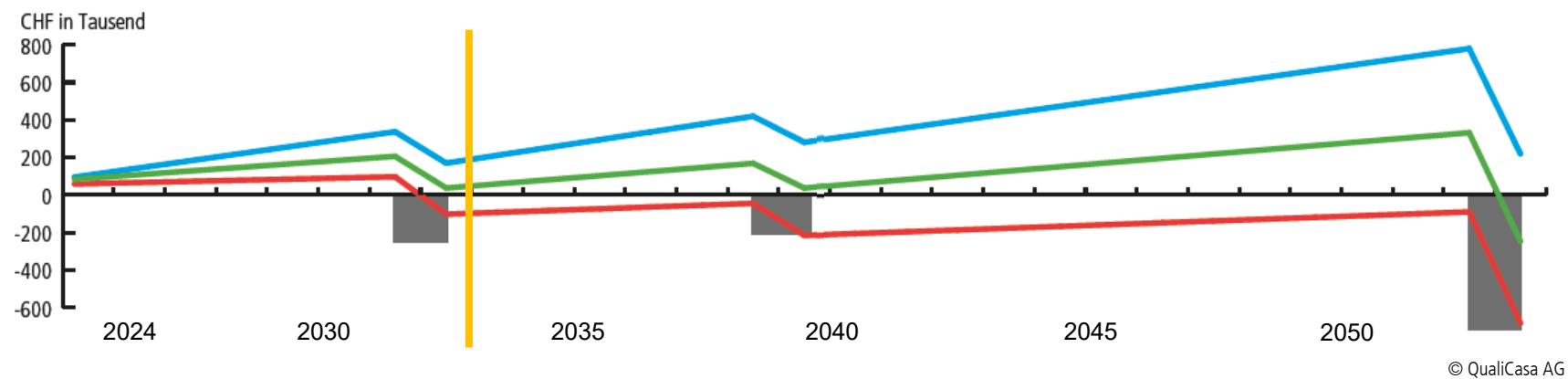
© Qualica AG

Jahre	Instandsetzung/Projekt	Verweis	Ausfallrisiko	Betrag in CHF	Total p. a. in CHF
	Bitumen begehrbar - 1987				
	Fassade		□ □ □ □ □	559'000	
	Mauerwerk verputzt - 1971				
	Fenster/Aussentüren/Tore		□ □ □ □ □	46'000	
	Metall - 1971				
	Läden/Sonnenschutz		□ □ □ □ □	192'000	
	Rolläden Metall manuell - 1971				
	Elektro	3.3.1	□ □ □ □ □	161'000	
	Standard - 1971				
	Sanitär Technik	3.3.2	□ □ □ □ □	354'000	
	Standard - 1971				
	Sanitär Apparate	3.3.3	□ □ □ □ □	9'000	
	Standard - 1971				
	Bodenbeläge		□ □ □ □ □	47'000	
	Standard - 1971				
	Umgebung		□ □ □ □ □	180'000	
	Standard - 1971				
					1'604'000
2036	Fenster/Aussentüren/Tore	3.3.4	□ □ □ □ □	53'000	
	Kunststoff - 1988				53'000
2042	Flachdach		□ □ □ □ □	114'000	
	Kunststoff mit Kies/Schotter - 2013				

© Qualica AG

3. Zahlungsplan für den Erneuerungsfonds

Beispiel: Wohngebäude mit 7 Stockwerkeinheiten, Baujahr 2001, Gebäudeversicherungswert CHF 3,9 Mio., Stand Erneuerungsfonds 2024 CHF 60 000



Variante 1: Entwicklung Erneuerungsfonds (EF) mit bisherigen Einzahlungen von Ø 0,25 bis 0,5 % p.a. des Gebäudeversicherungs-wertes (GVW)

Variante 2: Entwicklung EF bei 100 % Kostendeckung der Sanierungskosten mit jährlichen Einzahlungen von Ø 1,50% des GVW

Variante 3: Entwicklung EF nach individueller Festlegung durch die Gemeinschaft (Beispiel Ø 0,9 % p.a. vom GVW)

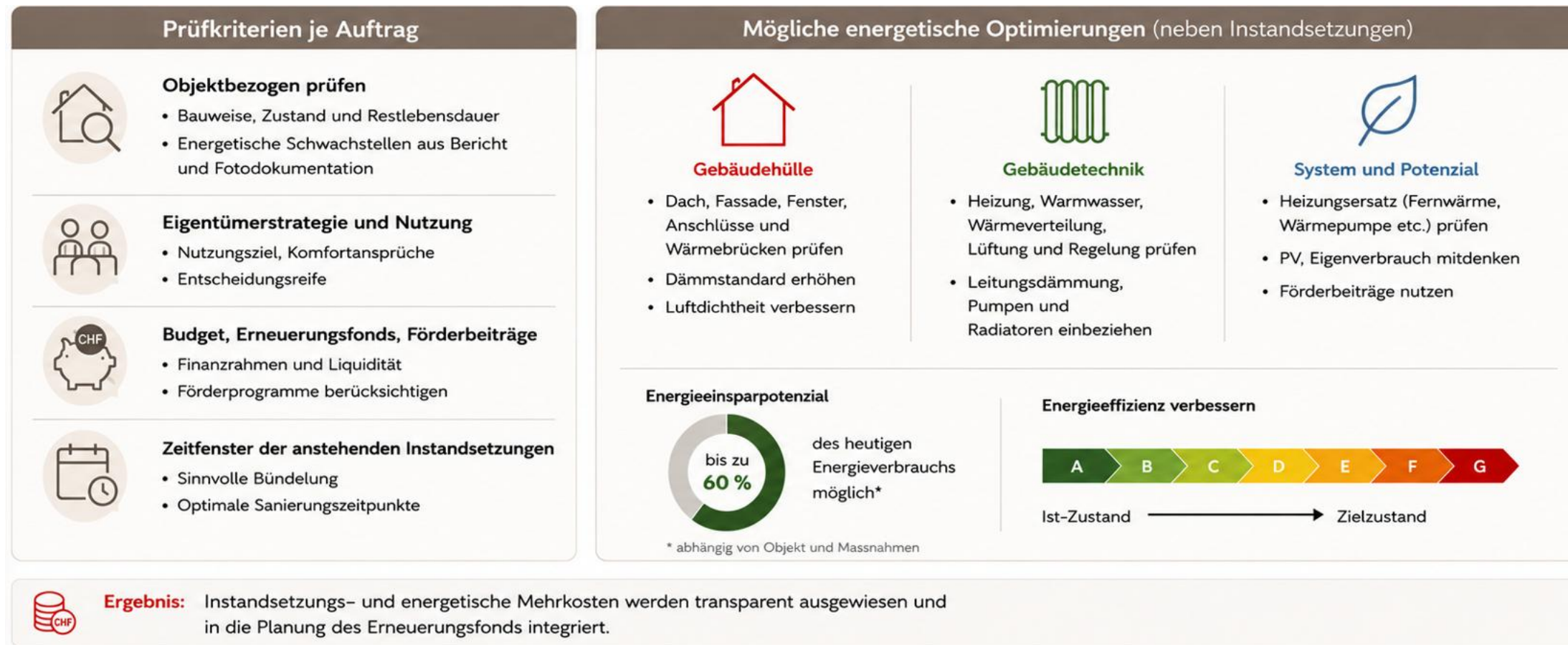
prognostizierte Sanierungskosten

Wiederbeurteilung ungefähr im Jahre 2033 notwendig (rollende Aktualisierung des Werterhaltungsplans)

3. Zahlungsplan für den Erneuerungsfonds

		Einzahlungen in den EF pro Jahr bis zum ersten Instandsetzungs- Zeitpunkt im Jahr 2032 (2024 bis und mit 2031)		Sonderzahlungen für Instandsetzungen im Jahr 2032	
		% des GVW:	0,9	CHF: 29'661	CHF: 0,00
Wohneinheit	Quote am Miteigentum in ‰	Zahlungen in EF jährlich in CHF		Zahlungen in EF monatlich in CHF	Anteil Sonderzahlung in CHF
WHG - EG - A 1.1	124,0	3678,1		306,5	0,0
WHG - EG - B 1.2	113,0	3351,3		279,3	0,0
WHG 1.OG - A 1.3	117,0	3470,8		289,2	0,0
WHG 1.OG - B 1.4	108,0	3203,3		266,9	0,0
WHG 2.OG - A 1.5	123,0	3648,5		304,0	0,0
WHG 2.OG - B 1.6	195,0	5783,6		482,0	0,0
WHG Attika - 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

Erweiterte Analyse zur Wertsteigerung durch energetische Optimierungen



Nutzen eines Werterhaltungsplans



Kein Flickwerk	• Sanierungen werden frühzeitig und umfassend geplant
Werterhaltung der Liegenschaft	• Keine schleichende Entwertung durch Aufschieben von wichtigen Sanierungen
Optimierung der Kosten	• 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	• Finanzielle Sicherheit für die Stockwerkeigentümer/-Gemeinschaft

Zusatznutzen unseres QC Werterhaltungsplans

Der HEV Schweiz hat seit 2018 aus folgenden Gründen eine Kooperation mit der 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, um dadurch Kostenvorteile zu nutzen)

Zum Abschluss ein Praxisbeispiel



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

guter sichtbarer Zustand	• Guter äusserer Zustand des Objekts • Ersichtlich, dass Instandsetzungen vollzogen wurden • Diverse Badezimmersanierungen in den letzten Jahren
Versäumnisse bei vergangenen Sanierungen	• Steigschächte wurden nicht berücksichtigt / saniert • Lebensdauer der Steigleitungen ist erreicht • Kanalreinigungsfirma weigert sich Schmutzwasserleitungen aus Gusseisen zu spülen. Sie möchten keine Verantwortung für allfällige Undichtigkeiten, welche durch Behandlung der alten Rohre entstehen können, übernehmen
frühe Planung wäre 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



Kontakt

Micha Noser, Leiter Lifecycle Management

T +41 52 320 96 34
micha.noser@qualicasa.ch

Qualicasa AG, Klosterstrasse 20, 8406 Winterthur
qualicasa.ch

www.werterhaltungsplan.ch

in Kooperation



20.10.2026

