

Anwendung der Luzerner Toolbox

Eine Bank – im Gespräch mit den Kunden



RAIFFEISEN



Meine Expertise

Dominique Läderach

Eidg. Dipl. Bankfachmann

Leiter Firmenkunden, Raiffeisenbank Zürich

Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im StWE zur Vermeidung von Sanierungsstau

Ein Forschungsprojekt der Hochschule Luzern ab 2012;

Umsetzungspartner

Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum

Eine empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in der Agglomeration Luzern; Publikation der Hochschule Luzern 2010;

Expertenbeisitz

Asset-and-Liability-Management im Stockwerkeigentümer-Erneuerungsfonds

Festlegung der Erneuerungsfondsbeiträge gemäss Lebenszyklus der Liegenschaft und Anlagestrategie der Stockwerkeigentümergeinschaft; Haupt-Verlag 2007; Dominique Läderach



Agenda

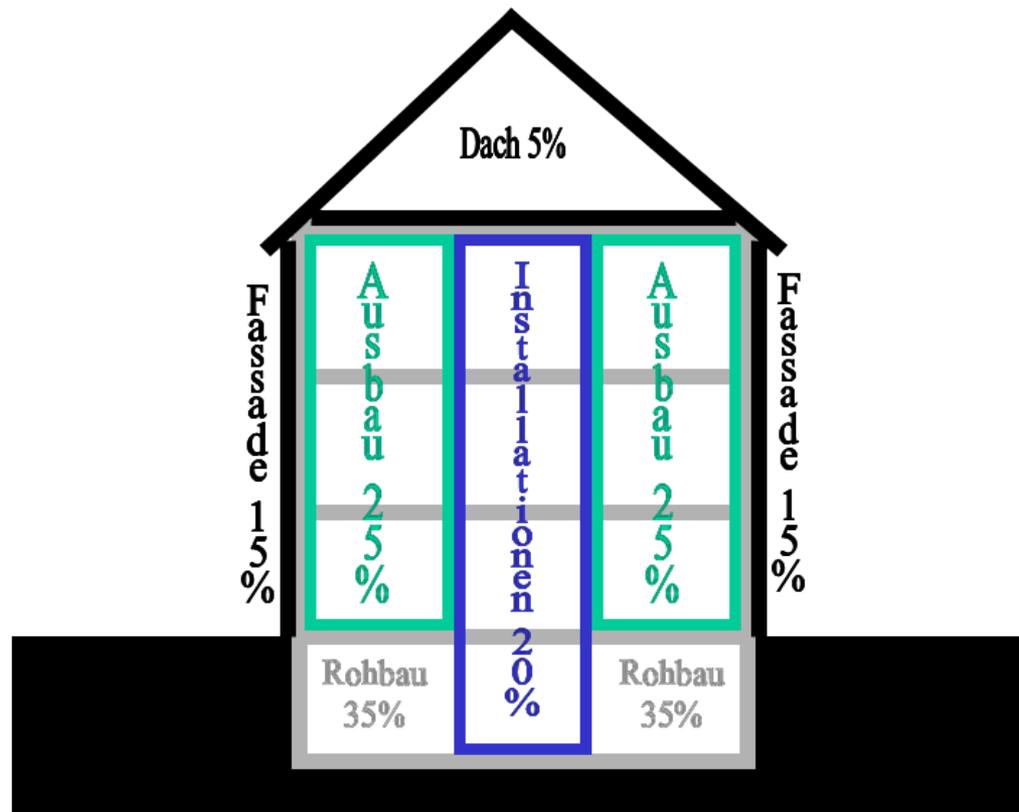
- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit



Die räumliche Ausscheidung im StWE

Wussten Sie...?

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit



Sonderrechtliche Teile: ca. 33 %
Gemeinschaftliche Teile: ca. 66 %



Diagnose der Hochschule Luzern, 2010

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

- 53%** aller StWEG formulieren keine Ziele über die Entwicklung ihrer Liegenschaft.
- 73%** aller StWEG machen sich keine strategischen Gedanken bezüglich des Erneuerungsplanes.
- 74%** aller StWEG haben keine Anlagestrategie.
- >50%** aller StWEG melden, dass der Erneuerungsfonds weniger als die Hälfte der zu erwartenden Erneuerungskosten deckt.



Einige Thesen und Erkenntnisse (1/2)

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

- Stockwerkeinheiten als **Idealbild**
- Tiefe Kosten als **Verkaufsargument**
- Wieso **verzichten** Sie in den ersten Jahren **auf die Äufnung** im Erneuerungsfonds?
- **Der Bau bestimmt!**



Einige Thesen und Erkenntnisse (2/2)

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

- Haben Sie eine **gemeinsame und nachhaltige Strategie** zur Entwicklung Ihrer Liegenschaft?
- Erneuern Sie auch **nur das Notwendigste**? Haben Sie **Mehrkosten**, einen **hohen Zeitaufwand** und vor allem haben Sie **Ärger**?
- Wird Ihre StWEG **geführt** oder nur **verwaltet**?
- Wie werden die Gelder im Erneuerungsfonds **verzinst**?



Die drei Komponenten zum Erfolg (1/3)

- 1 Aufklären
- 2 **Lösungen diskutieren**
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

I **Strategische Planung**

Grundlagenbeschaffung / Diagnose

Strategischer Bericht



Die drei Komponenten zum Erfolg (1/3)

- 1 Aufklären
- 2 **Lösungen diskutieren**
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

II Planung der Renovationszyklen

Periodischer Zwischenbericht (alle 5-10 Jahre)

Finanzierungsplan

Auslösen der Erneuerungsarbeiten



Die drei Komponenten zum Erfolg (1/3)

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren**
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

III Anlagestrategie

Beschluss durch die StWEG / Anlageauftrag

Langjährige Ausrichtung auf die Erneuerungszyklen

Delegation der Anlagestrategie



Ohne Strategie... Luzerner Toolbox

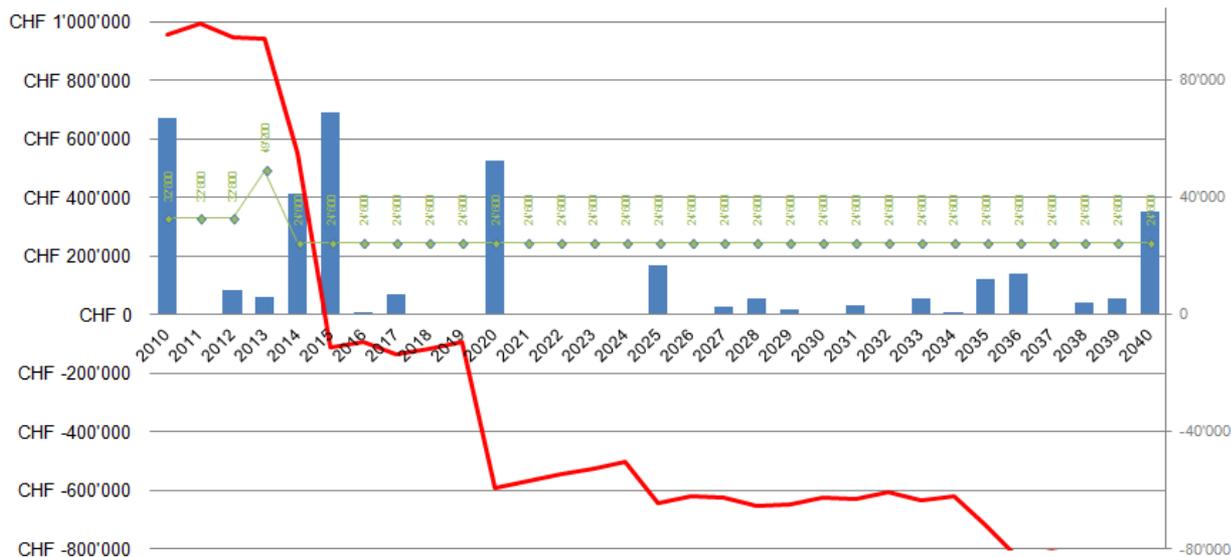
- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

Auswertungsjahr
 Baujahr Gebäude
 Jahr der Erstäufnung EF:
 Jahr Einführung Vorausschau Entwicklung EF
 Fondshöhe zum Zeitpunkt der Einführung Vorausschau Entwicklung EF
 Alter StWE-Liegenschaft zum Zeitpunkt der Einführung Vorausschau Entwicklung EF
 Aktuelles Alter StWE-Liegenschaft

Assekuranzwert Liegenschaft (Gebäudeversicherungswert)
 Aktuelle Jahreseinlage EF der StWE-Gemeinschaft (in % Assekuranzwert)
 Aktuelle Jahreseinlage EF der StWE-Gemeinschaft (absolut in CHF/Jahr)
 Aktueller Zinssatz Fondsvermögen/ aktuelle Rendite EF (in %)

Maximaler Bestand des Fondsvermögens (in % Assekuranzwert)
 Maximaler Bestand des Fondsvermögens (absolut in CHF)

2014
1975
1980
2000
1'430'956 CHF
25 Jahre
39 Jahre
8'200'000 CHF
0.30% pro Jahr
24'600 CHF/Jahr
0.13% pro Jahr
15.00 %
1'230'000 CHF





Mit Strategie... Luzerner Toolbox

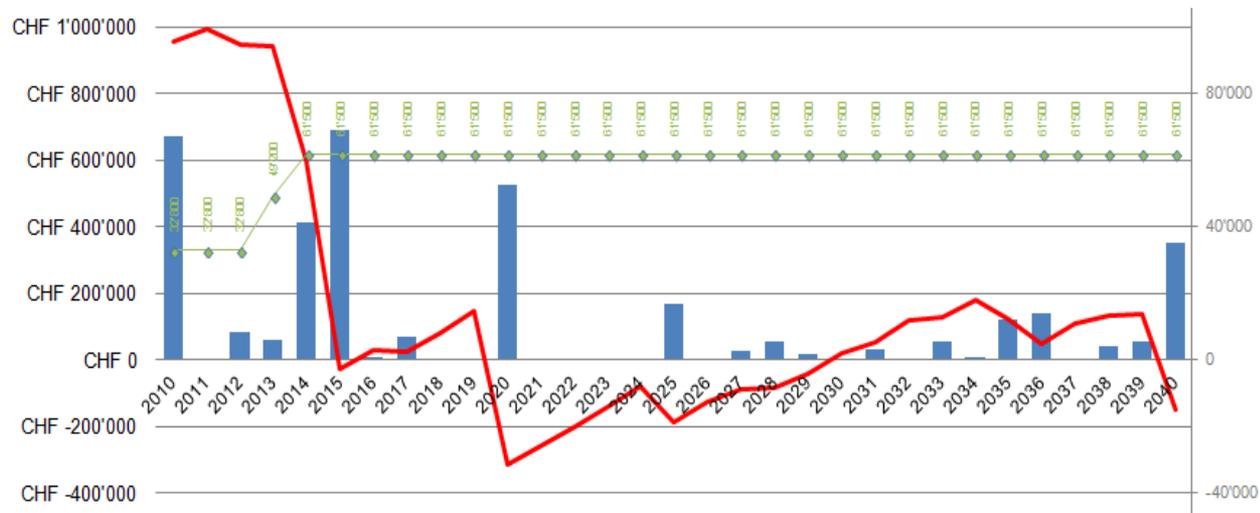
- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

Auswertungsjahr
 Baujahr Gebäude
 Jahr der Erstäufnung EF:
 Jahr Einführung Vorausschau Entwicklung EF
 Fondshöhe zum Zeitpunkt der Einführung Vorausschau Entwicklung EF
 Alter StWE-Liegenschaft zum Zeitpunkt der Einführung Vorausschau Entwicklung EF
 Aktuelles Alter StWE-Liegenschaft

Assekuranzwert Liegenschaft (Gebäudeversicherungswert)
 Aktuelle Jahreseinlage EF der StWE-Gemeinschaft (in % Assekuranzwert)
 Aktuelle Jahreseinlage EF der StWE-Gemeinschaft (absolut in CHF/Jahr)
 Aktueller Zinssatz Fondsvermögen/ aktuelle Rendite EF (in %)

Maximaler Bestand des Fondsvermögens (in % Assekuranzwert)
 Maximaler Bestand des Fondsvermögens (absolut in CHF)

2014
1975
1980
2000
1'430'956 CHF
25 Jahre
39 Jahre
8'200'000 CHF
0.75% pro Jahr
61'500 CHF/Jahr
0.88% pro Jahr
15.00 %
1'230'000 CHF





Zusammenarbeit StWEG mit Experten

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 **Umsetzen**
- 4 Fazit

Die **Umsetzung der Lösungsansätze** durch die StWEG ist – je nach vorhandenem Know-How und Ressourcen innerhalb der StWEG – nur mit Hilfe und **Unterstützung** möglich:

- Luzerner Toolbox
- Verwaltung mit Kompetenzen (Preis vs. Leistung)
- Beizug von Experten



Umsetzen

Vorteile für die StWEG

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 **Umsetzen**
- 4 Fazit

- **Professionelle Unterstützung** in der Umsetzung der Lösungsansätze
- Planungssicherheit
- **Optimierung** der langfristigen Gebäudebewirtschaftung
- Senkung des Ressourcenaufwandes
- Reduktion Konfliktpotential
- **Nachhaltigkeit** in der Wertanlage ihrer StWE
- **Wertsteigerung des Eigenkapitals**
- **Zusammenarbeit** zwischen StWE, Verwaltung und Bank



Fazit

- 1 Aufklären
- 2 Lösungen diskutieren
- 3 Umsetzen
- 4 Fazit

Freitag, 30. Oktober 2015 Neue Zürcher Zeitung

Schweizer Wohnungspreise beginnen langsam zu sinken

Nach fünfzehn Jahren Hausse sehen Experten den Zenit überschritten

Dem Schweizer Wohnungsmarkt steht wohl eine Trendwende bevor. Erstmals seit der Jahrtausendwende ist nicht mehr mit steigenden Marktmieten und Wohnungspreisen zu rechnen.

ANDREA MARTEL

Fünfzehn Jahre hält sie nun schon an, die Hausse auf dem Schweizer Wohnungsmarkt. Seit der Jahrtausendwende sind die Preise kontinuierlich am Steigen. Nun könnte damit jedoch Schluss sein. Wie die Experten von Wüest & Partner (W&P) in der neusten Ausgabe ihres

Am Schweizer Wohnungsmarkt zeichnet sich eine Trendwende ab
Preisanstieg für Wohnraum ist gebremst

Indiziert auf Preise von 2005, nominal

- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser
- Mietwohnungen

Jahr	Eigentumswohnungen	Einfamilienhäuser	Mietwohnungen
2005	100	100	100
2006	102	101	101
2007	105	103	103
2008	108	105	105
2009	112	108	108
2010	118	112	112
2011	125	118	118
2012	135	125	125
2013	140	130	130
2014	145	135	135
1. Q. 2015	148	138	138
2. Q. 2015	148	138	138
3. Q. 2015	148	138	138