

RATGEBER

Erneuerungsfonds in der Zinsbaisse

«Die Zinsen sind derzeit tief und eine Änderung ist nicht in Sicht. Was tun wir mit den Geldern im Erneuerungsfonds im aktuellen Zinsumfeld?»

__ Hat eine Stockwerkeigentümergeinschaft über mehrere Jahre einen Erneuerungsfonds geäufnet und es liegen z.B. gegen 100 000 Franken auf diesem Konto, kommt bei einzelnen Stockwerkeigentümern die Frage auf, ob dieses Geld angesichts der geringen Verzinsung nicht besser angelegt werden könnte als auf einem Anlagesparkonto. Grundsätzlich sollte eine Stockwerkeigentümergeinschaft nicht mehr als 100 000 Franken bei einer Bank einlegen, sondern der beschränkten Staatsgarantie wegen höhere Beträge auf mehrere Banken verteilen.

Möchte nun ein Mitglied aus der Stockwerkeigentümergeinschaft das Geld anders anlegen, dann muss dies an der Versammlung traktandiert werden. Innerhalb einer Gemeinschaft müssen für alternative Anlagemöglichkeiten wirklich alle gleichermassen überzeugt sein und die Chancen und Risiken kennen. Es kann sich jedoch durchaus lohnen, die Erneuerungsfondsgelder ganz oder teilweise alternativ anzulegen.

Als Gemeinschaft legt man Gelder für grössere Vorhaben auf lange Zeit zur Seite. Dabei kann es durchaus zu Überraschungen kommen und Investitionen müssen vorgezogen werden. Bei alternativen Investitionen sind darum zu berücksichtigen: der Zeitpunkt für einen Ein- und Ausstieg, die Höhe des zu investierenden Kapitals, die Risikobereitschaft für Anlagen, die Diversifizierung, die passive oder aktive Betreuung der Anlagen usw. Institutionen wie Banken oder Versicherungen bieten verschiedene Produkte an, haben aber auch Eigeninteressen.

Sollte also der Wunsch bestehen, Gelder alternativ anzulegen, so sollte dies durch einen Ausschuss mit mindestens drei Personen vorbereitet und anschliessend ausführlich an der ordentlichen Versammlung besprochen werden.__

Denkmalpflege in der Schweiz

«Beim Umbau hat man es auch mal mit dem Heimatschutz oder der Denkmalpflege und deren Bedingungen oder Auflagen zu tun. Was gibt es dabei zu beachten?»

__ Ortstypische Landstriche, historische Dorfkern und traditionelle Behausungen sind ein Teil unserer Geschichte und ein Zeugnis unserer Herkunft. Sie gehören zum kulturellen Erbe unserer Gesellschaft. Die Anerkennung des Wertes der Baudenkmäler und Landschaftsdenkmäler und deren Schutz und Pflege soll gewährleistet werden – das ist die Aufgabe des Heimatschutzes und der Denkmalpflege. Dabei müssen die unterschiedlichen Interessen der Nutzer, der Liegenschaftsbesitzer und der Öffentlichkeit sorgsam abgestimmt werden.

Das Thema des Heimatschutzes und der Denkmalpflege wird auf allen politischen Ebenen behandelt. Auf Bundesebene gibt es das «Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung» (ISOS). So kommt der Bund seiner verfassungsmässigen Verpflichtung nach, historische Ortsbilder zu schützen. Heute umfasst das ISOS ca. 1274 Ortsbilder.

Für die Erhaltung und Pflege der Baudenkmäler hingegen sind laut Bundesverfassung die Kantone und Städte verantwortlich. Diese haben Fachstellen, deren Auftrag es ist, Objekte zu begutachten, zu dokumentieren und zu inventarisieren. Ausserdem stehen sie Bauherrschaften, Planungsfachleuten und Handwerkern beratend zur Seite, wenn es um die Restaurierung oder die Umnutzung eines Baudenkmals geht.

Die genauen Regelungen sind kantonal unterschiedlich. Meist werden bei Umbauprojekten zusammen mit der Denkmalpflege individuelle Lösungen erarbeitet, welche gleichermassen die Bedürfnisse der Eigentümer berücksichtigen und auch die historische Bausubstanz schonen. So trägt die Denkmalpflege letztlich dazu bei, viele lebenswerte Räume und Orte für künftige Generationen zu erhalten.__

Hausschwamm im Keller – was tun?

«Ich habe in unserem Keller eine weissliche Schwabbelmasse entdeckt, offenbar handelt es sich um den Hausschwamm. Was raten Sie mir?»

__ Bei Verdacht auf Hausschwamm sollten Sie umgehend handeln. Wir raten Ihnen ausdrücklich, eine Fachfirma hinzuzuziehen. Der echte Hausschwamm (*Serpula lacrymans*) ist zwar für die menschliche Gesundheit in der Regel unbedenklich, für das Gebäude dagegen eine nicht zu unterschätzende Gefahr.

Der echte Hausschwamm ist ein holzzerstörender Pilz. Er wächst auf Holz, Spanplatten und anderen cellulosehaltigen Materialien wie Papier, Textilien, Stroh. Anfangs braucht er eine Substratfeuchtigkeit von etwa 35 % bis 60 %, um wachsen zu können. Später aber kann er auch trockene und anorganische Materialien wie beispielsweise Mauerwerk durch- oder überwachsen und sich dadurch über mehrere Räume ausdehnen. Der echte Hausschwamm meidet Zugluft und wächst deswegen meist lange Zeit unentdeckt in Zwischendecken, unter Bodenbelägen oder hinter Wandverkleidungen. Wenn an der Oberfläche Fruchtkörper sichtbar werden, hat er sich oft schon ziemlich weit ausgebreitet. Ausgelöst durch den echten Hausschwamm, setzt meist die Braunfäule ein. Bei diesem Abbauprozess zerfällt das Holz nach und nach, wird weich und verliert seine Stabilität und Tragfähigkeit. Sind tragende Konstruktionsteile befallen, kann dadurch Einsturzgefahr bestehen.

Die Fachfirma entfernt das befallene Material wenn möglich vollständig und desinfiziert die betroffenen Bereiche. Durch sauberes Arbeiten und eine fachgerechte Entsorgung des befallenen Materials wird eine Verschleppung des Pilzes verhindert. Um einem erneuten Befall vorzubeugen, müssen die Ursachen behoben werden. Insbesondere muss sichergestellt werden, dass die Bauteile künftig trocken bleiben.__