



Interview: Johannes Kaiser

bau:zeit *Der Erwerb von Stockwerkeigentum hat in der Vergangenheit stark zugenommen. Hat dies ein Zusammenhang mit dem Bauboom der letzten Jahre?*

Daniel Bleisch: Diese Entwicklung hat mehrere Gründe, doch besteht sicherlich auch ein Zusammenhang mit der starken Bautätigkeit – insbesondere im Angebot von Eigentumswohnungen. Der Erwerb von Stockwerkeigentum wird zudem von weiteren Faktoren beeinflusst. Die Verfügbarkeit von Grund und Boden für den Bau eines Einfamilienhauses ist für viele Bauwerber und Familien in Liechtenstein immer weniger gegeben. So stellt sich ganz konkret die finanzielle Frage, wie junge Leute, Bauwillige oder Familien zu den «eigenen vier Wänden» kommen. Stockwerkeigentum ist eine Variante, bei der der Landpreis eingerechnet ist. Aufgrund von mehreren Wohnungseinheiten auf konzentriertem Raum ist der Landanteil pro Stockwerkeinheit viel geringer. Auf diese Weise ist eine Eigentumswohnung trotz zum Teil hohen Grundstückspreisen erschwinglicher. Stockwerkeigentum ist somit eine veritable Möglichkeit, um den Wunsch von Eigentum erfüllen zu können.

Was sind die Vorteile von Stockwerkeigentum bzw. einer Eigentumswohnung?

Eigentumswohnungen sind insbesondere aus finanziellem Aspekt sowie auch aus weite-

Verwaltung von Stockwerkeigentum professionell – begleitend – vermittelnd

Das Zusammenleben von verschiedenen Bewohnern in einer Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ist dann für alle von guter Wohn- und Lebensqualität geprägt, wenn die Spielregeln klar definiert sind und wenn sich die Bewohnerinnen und Bewohner auch gut verstehen. Die CONFIDA ist bestrebt, mit ihrem professionellen Know-how sowie ihrer 50-jährigen Erfahrung das Funktionieren in der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft bestmöglichst zu erreichen.



Daniel Bleisch, Immobilien-Verwalter mit eidg. Fachausweis
T. +423 235 83 62, daniel.bleisch@confida.li

ren Gründen je länger je beliebter. Die Liegenschaftsverwaltung organisiert für alle beteiligten Stockwerkeigentümer den gemeinschaftlichen Betrieb, wie z. B. Erstellung der Betriebskostenabrechnung, Überwachung des Zustandes der Liegenschaft, Begleitung von Reparaturen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten, Führung und Kontrolle der Hauswartung, etc. Im Gegensatz zu einem Einfamilienhaus entfällt die Pflege der Umgebung, so beispielsweise das Rasenmähen oder die Schneeräumung im Winter. Wer den Alltag gerne anders nutzen und sich mehr auf

persönliche Freizeitaktivitäten konzentrieren möchte, schätzt die Vorzüge von Stockwerkeigentum.

Die CONFIDA ist der Spezialist in der gesamten Immobilienbetreuung – insbesondere auch der Organisation und Betreuung von Stockwerkeigentum.

Ja – neben den Verwaltungsmandaten von Mietobjekten betreuen wir einen wesentlichen Anteil an Liegenschaften mit Stockwerkeigentum. Damit eine gute Basis für einen reibungslosen Betrieb erzielt wird, ist es äusserst wichtig, dass die Spielregeln des Zusammenlebens sowie die ent-

» Jeder Tag stellt mehrere Herausforderungen an mich: Probleme lösen, Fragen beantworten oder Kunden zufrieden stellen – und das schon über ein Jahrzehnt bei einem der grössten Immobilien-Dienstleister in Liechtenstein.

sprechenden gemeinschaftlich festgelegten Betriebs-Strukturen – organisatorischer und finanzieller Natur – klar geregelt sind sowie von allen verpflichtend eingehalten werden.

Eine einvernehmliche und gute Organisation unter den Eigentümern ist das A und O. Wie wird dies erreicht?

Da in einer Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft oft mehrere Personen mit unterschiedlichen Interessen unter demselben Dach leben, müssen sie sich an die gemeinschaftlichen Ordnungen (Nutzungs- und Verwaltungs-

reglement, Hausordnung, etc.) halten. Die Erfahrung zeigt, dass dies eine fachkundige und professionelle Begleitung erfordert, denn je besser die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer definiert sind, umso problemloser gestaltet sich das Zusammenleben der Gemeinschaft.

So ist die Stockwerkeigentümer-Versammlung das oberste Organ, das die Spielregeln festlegt?

Oberstes Organ in dem Sinne, dass die Stockwerkeigentümerversammlung wie beispielsweise in einem Verein die Generalversammlung nach einer klar festgelegten Traktandenliste abgehalten wird. Dies können z.B. sein: Genehmigung der Jahresrechnung, Entlastung der Verwaltung, Genehmigung des Budgets und Entscheidungen über allfällige Anträge der Stockwerkeigentümer u.v.m.

Wie ist das Vorgehen, wenn Gebäude-Reparaturen oder gar bauliche Sanierungen anstehen?

Diese Situation ist insbesondere bei älteren Liegenschaften, bei denen nach der ersten Generation ein Sanierungsbedarf ansteht, eine spezielle Herausforderung. Hier kommt das verantwortliche und vertrauensvolle Handeln ei-

ner Liegenschafts-Verwaltung vollauf zum Tragen. So ist die Einrichtung eines sogenannten Erneuerungsfonds sehr wichtig. Bei neueren Liegenschaften ist ein solcher Fonds, aus dem künftige ausserordentliche Reparaturen, Unterhalts- oder Sanierungsarbeiten bestritten werden, ein bewährtes Vorgehen. Wenn bei älteren Liegenschaften die Äufnung eines Erneuerungsfonds versäumt wurde, kann es bei anstehenden Investitionsarbeiten unter Umständen zu Problemen finanzieller Art kommen. Wir von der CONFIDA weisen auf eine stetige jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds hin.

So bietet die CONFIDA bei der Verwaltung von Liegenschaften einen «Rundumservice» an?

Wir verfügen bei der CONFIDA über best ausgebildete Immobilien-Fachleute, die durch ihr Know-how, ihre Kompetenz und ihre Führungsqualität sowohl bei Verwaltung von Mietobjekten, Objekten im Stockwerkeigentum wie auch bei weiteren Immobilien-Dienstleistungen für Zufriedenheit und Wohlergehen aller Beteiligten sorgen. So stehen wir den Stockwerkeigentümern als kompetenter Partner zur Seite.

Freude an Immobilien
– dank professioneller
Betreuung



Ob im Stockwerkeigentum, in Ein- oder Mehrfamilienhäusern oder bei Verwaltungsbauten – wer Liegenschaften oder Grund besitzt, sucht, kauft, baut, bebaut oder verkauft weiss, dass zahlreiche und wichtige Fragen im Raum stehen. Fragen bezüglich der Werterhaltung, der Verwaltung oder der Instandhaltung. Dank jahrelanger Erfahrung und grosser Sachkompetenz sind wir für Sie ein starker Partner. Gerne beraten wir Sie.

Besuchen Sie uns auf unserem digitalen Portfolio www.confida.li

MIETOBJEKTE



CONFIDA Immobilien AG

Zollstrasse 32/34 | FL-9490 Vaduz
+423 235 83 83 | www.confida.li

rebecca.gruber@confida.li
Direkt: +423 235 83 58



2.5-Zimmerwohnung

Schaanwald, Vorarlbergerstrasse 39
1. Obergeschoss, 45 m²
CHF 960.00 inkl. HK+NK akonto



3.5-Zimmerwohnungen

Triesen, Unterfeld 2+4 (Erstvermietung Schmiede) Erdgeschoss / 1. + 2. Obergeschoss, 87 m²
Preis auf Anfrage



3.5-Zimmerwohnung

Vaduz, Sätagass 37
2. Obergeschoss, 97 m²
CHF 1'865.00 inkl. HK+NK akonto



4.5-Zimmerwohnung

Vaduz, Egertastrasse 6
Dachgeschoss, 147 m²
CHF 2'600.00 inkl. HK+NK akonto



4.5-Zimmerwohnung

Vaduz, Landstrasse 115
Attika, 108 m²
CHF 1'950.00 inkl. HK+NK akonto



4.5-Zimmerwohnung

Balzers, Iramali 9
Dachgeschoss, 155 m²
CHF 2'340.00 inkl. HK+NK akonto



5.5-Zimmer-Eckreihenhaus

Triesenberg, Bühelstrasse 19 B
156 m², inkl. 1 Tiefgaragen- u. Aussenabstellplatz
CHF 2'500 zzgl. Nebenkosten



6.5-Zimmerwohnung

Vaduz, Spaniagasse 5a
Attika, 172 m²
CHF 3'620.00 inkl. HK+NK akonto