



Informationen zu Stockwerkeigentum

Themenbericht Tool 1

KTI-Projekt Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum

Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum

Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Hochschule Luzern – Wirtschaft
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR)

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit
Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)

27.07.2015

Impressum

Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum
zur Vermeidung von Sanierungsstau; KTI-Projekt Nr. 12912.1 PFES-ES

Autoren

Amelie-Theres Mayer (CCTP)
Stefan Haase (CCTP)

Projektpartner

Kommission für Technologie und Innovation KTI
Gebr. Brun AG
Heimberg Immobilien
CREDIT SUISSE AG
Raiffeisenbank Zürich
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Stiftung 3F Organisation
Birrer Immobilien Treuhand AG
BEM-Architekten AG
Umwelt und Energie Kanton Luzern
Schweizer Stockwerkeigentümerversand
Hauseigentümerversand Schweiz
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und erneuerbare Energien (brenet)

Projektteam

Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Amelie-Theres Mayer, Projektleitung
Stefan Haase, Co-Projektleitung
Doris Ehrbar
Prof. Dr. Peter Schwehr

Hochschule Luzern – Wirtschaft
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR)
Stefan Bruni
Dr. Reto Fanger
Christoph Hanisch
Markus Hess
Pierre-Yves Kocher
Melanie Lienhard

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit
Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)
Simon Brombacher
Franco Bezzola

Projektlaufzeit: 1. April 2012 – 30. September 2014 (30 Monate)

Kontakt: Amelie-Theres Mayer (CCTP), amelie-theres.mayer@hslu.ch
Stefan Haase (CCTP), stefan.haase@hslu.ch

Inhalt

1. Einleitung	4
2. Vorteile von Stockwerkeigentum aus Eigentümersicht	4
3. Herausforderungen im StWE	6
3.1. Themenfelder	6
3.2. Interviews.....	6
3.3. Herausforderungscluster	7
4. Überblick Toolbox.....	13
5. Quellen/ Literatur	14

Abkürzungsverzeichnis

EF	Erneuerungsfonds
MEG	Miteigentümergeinschaft
StWE	Stockwerkeigentum
StW-Eigentümer	Stockwerkeigentümer
StWE-Gemeinschaft	Stockwerkeigentümergeinschaft
StWE-Versammlung	Stockwerkeigentümerversammlung

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

1. Einleitung

Stockwerkeigentum ist in der Schweizer Bevölkerung zunehmend beliebt, mittlerweile bewohnen hierzulande fast 30 Prozent aller Wohneigentümer Stockwerkeigentum.¹ Vor allem nach dem Jahr 2000 nahm die Popularität des StWE noch einmal stark zu. Jedes Jahr wächst der Bestand an Wohnungen im StWE schweizweit um ca. 12'000 bis 15'000 Einheiten, sei es durch Umnutzungen oder Neubauten.²

Allein im Kanton Zürich nahm der Neubau-Anteil bezogen auf den Gesamt-Anteil an neu errichtetem Wohneigentum von 48% im Jahr 2000 auf 79% im Jahr 2013 zu³. So wurden im Jahr 2000 im Kanton Zürich 63'886 StWE-Wohnungen gezählt, im Jahr 2013 waren es bereits 98'013⁴. Im gleichen Zeitraum verdoppelte sich nahezu die Anzahl im Kanton Luzern von 10'920 auf 19'680 StWE-Wohneinheiten.⁵

Vor diesem Hintergrund wurde im Forschungsprojekt «Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum (StWE)» eine Toolbox für potentielle Käufer von StWE, StW-Eigentümer, Verwaltungen und Investoren erarbeitet, die Instrumente zur Prozessoptimierung und Wissensvermittlung im StWE beinhaltet. Die Instrumente dienen gesamthaft einer Umsetzung von Langzeitstrategien in den Bereichen Betrieb, Unterhalt und Erneuerung. Sie wurden mehrheitlich ausgehend von heute genutzten Standards und Arbeitsmitteln entwickelt.

Der vorliegende Themenbericht «Informationen zu Herausforderungen im StWE» ist Bestandteil dieser Toolbox. Er stellt die Vorteile von StWE aus Eigentümersicht den Herausforderungen im StWE gegenüber.

Dabei richtet sich der Themenbericht schwerpunktmässig an vertiefend interessierte StW-Eigentümer, Kaufinteressenten an StWE, Verwaltungen oder andere Fachpersonen, die Unterhalt und Erneuerung von StWE langfristig optimieren möchten. Der Bericht wird durch ein Faltblatt ergänzt, welches aufzeigt, welche Faktoren beim Kauf von StWE beachtet werden sollten, damit Konflikte im Zusammenhang mit baulichen Erneuerungen weitestgehend vermieden werden können.

2. Vorteile von Stockwerkeigentum aus Eigentümersicht

Wie eine im Rahmen des Forschungsprojektes durchgeführte Umfrage gezeigt hat, hat StWE aus Eigentümersicht verschiedene Vorteile gegenüber Mietwohnungen und Einfamilienhäusern:⁶

Vorteile gegenüber Mietwohnungen

Im Vergleich zu Mietwohnungen wird vor allem der Besitz der eigenen vier Wände als Vorteil genannt. Die Abhängigkeit von einem Vermieter wird trotz Mieterschutz als Unsicherheit oder als 'fremdbestimmt' empfunden. Dass oft das meiste Kapital und somit ein Grossteil des Eigentums 'der Bank' gehört, wird offensichtlich ausser Acht gelassen. Ist bis zur Pensionierung die Hypothek abbezahlt, verringern sich die monatlichen Fixkosten deutlich.

Weiter wird die Gestaltungsfreiheit als positives Merkmal aufgeführt. Diese beschränkt sich beim Grundriss meist auf nicht-tragende Wände. Bei der Ausstattung der Wohnung sind jedoch kaum Grenzen gesetzt, was das StWE vom Mietobjekt unterscheidet. Die Frage, ob Investitionen von

¹ Vgl. Bundesamt für Statistik BFS, errechnet aus Medienmitteilung Nr. 0350-1302-70, 2013.

² Vgl. Flyer zum Jubiläumskongress: 50 Jahre Stockwerkeigentum des Schweizer Stockwerkeigentümergebietes.

³ Vgl. Statistisches Amt des Kanton Zürich (Hrsg.), S. 225, errechnet aus Diagramm «Neu erstellte Wohnungen nach Eigentumsform 1980-2013», 2015.

⁴ Vgl. Statistisches Amt des Kanton Zürich (Hrsg.), S. 230, errechnet aus Tab. C4-303, 2015.

⁵ Vgl. LUSTAT Statistik Luzern, S.191, errechnet aus Tab. 09T-3.01, 2015.

⁶ Zu den Interviews vgl. Kap. 3.2

Zu den Inhalten vgl. www.finanzmonitor.com/immobilien-hypothek/stockwerkeigentum-vorteil-nachteil/ und M. Walde, 2009

einem Nachmieter übernommen werden, oder, ob der Hausbesitzer die Wohnung mit vorgenommenen Änderungen abnimmt, stellt sich im StWE ebenfalls nicht. Zudem liegt aus Eigentümerperspektive im tendenziell hohen Wohnstandard, der individuell auf die Bedürfnisse zugeschnitten ist, ein Vorteil.

Über die StWE-Versammlung, das Reglement und die Hausordnung kann im StWE zudem die Art des Zusammenlebens mitgestaltet werden.

Darüber, ob StWE auch in finanzieller Hinsicht Vorteile gegenüber Mietwohnungen aufweist, gehen die Meinungen auseinander. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass sich zumindest das Verhältnis seit den 70er Jahren zugunsten des StW-Eigentums verschoben hat. Es ist jedoch schwierig, StWE und Mietwohnungen bezüglich der Wohnkosten zu vergleichen, da die Objekte bezüglich Standard (Ausstattung, Zimmergrößen, etc.) und Lage (Grundstückkosten) sehr unterschiedlich sein können und zudem oft andere Bedürfnisse abdecken. Zudem verstehen viele Eigentümer StWE auch als Kapitalanlage.

Vorteile gegenüber Einfamilienhaus

Es besteht die verbreitete Ansicht, dass der Kauf von StWE geringere finanzielle Mittel voraussetzt, als der Kauf/Bau eines Einfamilienhauses. Für die geringeren Kosten sprechen der geringere Landanteil sowie die Verteilung von Infrastrukturkosten auf mehrere Parteien. Ähnlich verhält es sich mit den Unterhalts- und Erneuerungskosten.

Ein Vorteil des StWE gegenüber dem Einfamilienhaus wird zudem im geringeren Aufwand gesehen, den die Bewohnenden für den Gebäudeunterhalt leisten müssen. Die Pflege- und Reinigungsarbeiten für Haus und Garten werden i.d.R. von einer externen Firma durchgeführt. Andernfalls legt eine Gruppe oder ein einzelner StWE selber Hand an und wird für die Arbeit bezahlt. Die Organisation des Gebäudeunterhalts entspricht jener von Mietwohnhäusern, was in den durchgeführten Interviews ebenfalls als positiv bewertet wurde. So kann man die Wohnung ohne besondere Vorkehrungen treffen zu müssen für einige Zeit verlassen (z.B. für Ferien).

Ein weiterer Vorzug gegenüber dem Einfamilienhaus wird von den befragten Personen in der nachbarschaftlichen Nähe gesehen, die soziale Kontakte begünstigt. Die Kontakte werden im StWE zwar meist zurückhaltender aufgebaut als im Mietverhältnis, schlussendlich sind sie jedoch verbindlicher. Die nachbarschaftliche Nähe wird insbesondere auch für das Aufwachsen von Kindern als Vorteil gewertet. Darüber hinaus kann Nachbarschaft auch ein Gefühl der Sicherheit vermitteln, was mit zunehmendem Alter an Bedeutung gewinnt. In diesem Kontext ist auch der Vorteil von StWE für Menschen mit einer eingeschränkten Mobilität zu nennen, da Wohnungen meist eingeschossig organisiert sind und häufig über einen direkten Liftzugang verfügen.

Im Gegensatz zu einem Haus ist es zudem einfacher möglich, eine Wohnung zu vermieten. Wer also z.B. für längere Zeit in eine andere Stadt ziehen will, kann sein Wohneigentum vermieten und mit dem Ertrag seine eigenen Mietkosten begleichen.

3. Herausforderungen im StWE

3.1. Themenfelder

Den Vorteilen stehen bezüglich Unterhalt und Erneuerung aber auch Herausforderungen gegenüber. Diese verteilen sich über den ganzen Lebenszyklus des Gebäudes und sind sehr vielschichtig. Um die Komplexität greifbar zu machen, wurde die Betrachtung der Herausforderungen im StWE im Projekt in die Teilbereiche «Bau», «Organisation» und «StWE-Gemeinschaft» gegliedert.



Teilbereich Bau

Hierunter werden die baulichen Aspekte der Liegenschaft, bestehend aus Gebäude und Grundstück, sowie aus gemeinschaftlichen Teilen und Bereichen im Sonderrecht zusammengefasst.



Teilbereich Organisation

Hierunter werden die rechtlichen, finanziellen und organisatorischen Aspekte und Instrumente für Begründung, Kauf, Verwaltung und Unterhalt zusammengefasst. Auch der Erneuerungsfonds fällt hierunter.



Teilbereich StWE-Gemeinschaft

Hierunter werden die sozioökonomische Struktur der Gemeinschaft, die StWE-Versammlung, die Ausschüsse, die Entwicklungsgeschichte sowie die Organisation des Zusammenlebens und das Konfliktverhalten innerhalb der StWE-Gemeinschaft zusammengefasst.

Ergänzend wurde ein Teilbereich «Äusseres Umfeld» definiert. Hierunter werden übergeordnete gesellschaftliche, wirtschaftliche, (bau-)rechtliche und städtebauliche Rahmenbedingungen verstanden, die das StWE beeinflussen.⁷

3.2. Interviews

Ausgehend von der oben dargestellten Gliederung in Teilbereiche wurden die Herausforderungen im StWE, die einen Einfluss auf dessen Unterhalt und Erneuerung haben, aus Experten- und StW-Eigentümperspektive erhoben. Hierfür wurden zuerst neun Interviews mit Experten aus den Bereichen Planung und Realisierung, Gebäudeerneuerung, Verkauf und Verwaltung, Finanzwesen, Verbände, Recht sowie StWE-Gemeinschaften durchgeführt.⁸ Anschliessend wurde in vier Gruppenworkshops mit StW-Eigentümp⁹ deren Sichtweise auf Herausforderungen im StWE ermittelt. Hierbei wurden intern

⁷ Dieser Teilbereich wurde im Rahmen des Forschungsprojektes zwar berücksichtigt, jedoch nicht vertieft untersucht. Den entsprechenden Fragestellungen geht die Hochschule Rapperswil in dem Projekt «Zukunft Stockwerkeigentum» (2012-2014) nach.

⁸ Interviewpartner namentlich in Kapitel 5 «Quellen/Literatur» aufgeführt.

⁹ Die Auswahl der StWE-Gemeinschaften basierte auf dem Datensatz der Studie «Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum – Eine empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in der Agglomeration Luzern» des Instituts für Betriebs- und Regionalökonomie der Hochschule Luzern – Wirtschaft.

oder extern verwaltete Gemeinschaften – und solche mit «viel» und «wenig» Erfahrung hinsichtlich Erneuerungsthemen¹⁰ unterschieden – da diese Kriterien die Art der Entscheidungsfindung sowie die Notwendigkeit einer Erneuerung massgeblich beeinflussen.

3.3. Herausforderungscluster

Auf Basis der Interviewergebnisse wurden die für Unterhalt und Erneuerung von StWE über den Lebenszyklus relevanten Herausforderungen identifiziert und in «Clustern» zusammengefasst:

- Cluster Planung + Erstellung
- Cluster Begründung + Kauf
- Cluster Erneuerung
- Cluster Verwaltung + Betrieb
- Cluster StWE-Gemeinschaft
- Cluster Auflösung StWE

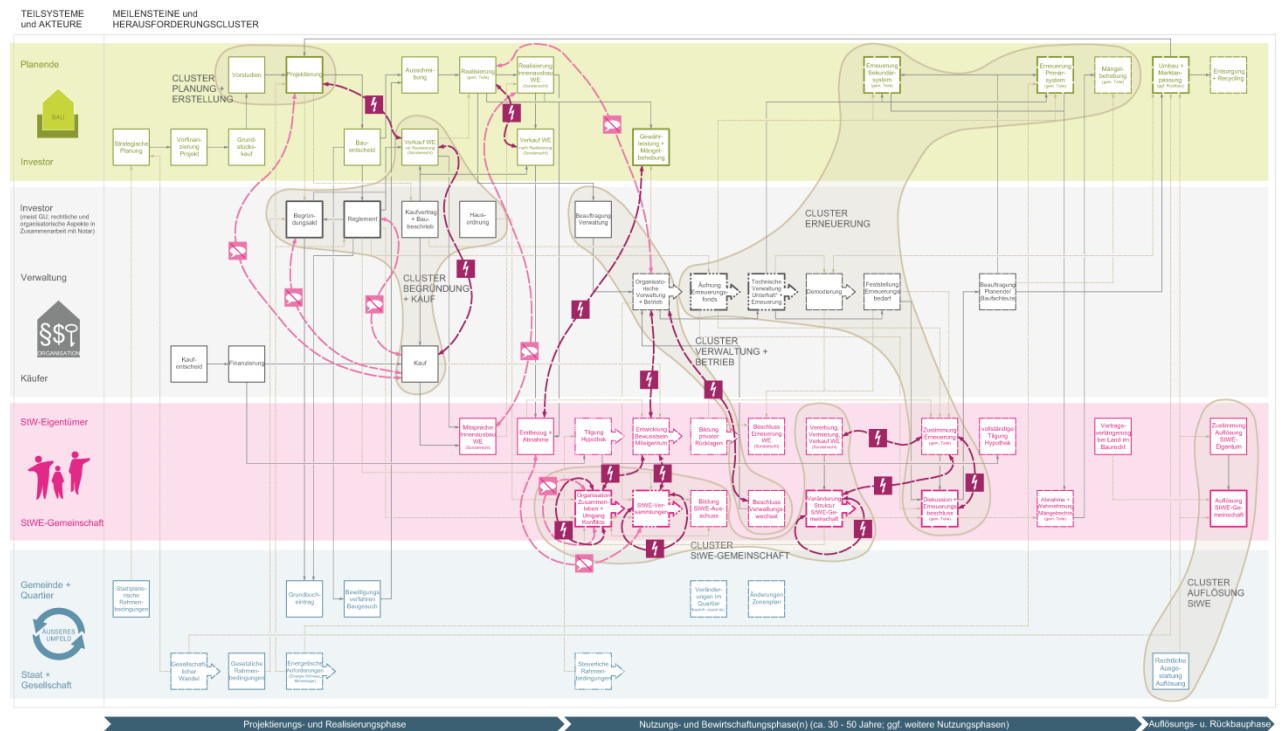


Abbildung 1: Übersichtsdarstellung Lebenszyklus StWE als Neubauprojekt – Systemdarstellung mit Herausforderungsclustern

Die Herausforderungen wurden in der Übersichtsdarstellung «Lebenszyklus StWE als Neubauprojekt – Systemdarstellung mit Herausforderungsclustern» zusammenfassend dargestellt. In höherer Auflösung findet sich diese im Auszug «Grafiken Luzerner Toolbox» unter www.hslu.ch/cctp-stwe.

¹⁰ Differenzierung «viel» und «wenig» Erfahrung über Jahr der Begründung vor 1990 und nach 2000 sowie Sanierungsbedarf / kein Sanierungsbedarf in den nächsten 5 Jahren.

a) Cluster Planung und Erstellung

Thema Entwurf

Häufig zeigt sich, dass die Gebäudestruktur in Mehrfamilienhäusern wenig auf StWE ausgerichtet ist. Dies spiegelt sich einerseits in einer mangelnden Flexibilität und einer ungenügenden Bauteil- und Systemtrennung wieder. Beides erschwert Erneuerungen, da sich die bauliche Eingriffstiefe erhöht und mit höheren Erneuerungskosten zu rechnen ist. Auch die Grösse von StWE-Liegenschaften kann zur Herausforderung bei Erneuerungen werden: Sei dies, weil in grösseren StWE-Gemeinschaften tendenziell die Entscheidungsfindung langwieriger sein kann, oder, weil die Unterteilbarkeit einer grossen Liegenschaft bei zu planenden Erneuerungsetappen bedeutsam wird. Andererseits zeigen sich bezüglich alltagsrelevanter Merkmale häufig Herausforderungen: Hier sind z.B. fehlende Grosszügigkeit von Erschliessungsflächen, wenig individueller Abstellraum, eine mangelnde Abgrenzung von Aussenbereichen im Sondernutzungsrecht oder allgemein ein fehlendes Gestaltungskonzept für bauliche Anpassungen zu nennen.

Thema Kommunikation und Interessenskonflikte

Im StWE haben die in den verschiedenen Phasen an Projektierung, Realisierung und Bewirtschaftung von StWE beteiligten Disziplinen häufig unterschiedliche Interessen, verbunden mit individuellen Renditevorstellungen: Während den Investor nach Fertigstellung der StWE-Liegenschaft im Regelfall lediglich der Gewährleistungszeitraum entsprechend der Garantiefrieten interessiert, kann die Verwaltung von einem langfristig unterhaltsarmen Objekt profitieren. Da Erstellung und Verwaltung jedoch in den wenigsten Fällen von derselben Firma ausgeführt werden, fliessen die Langfristperspektive, das Bewusstsein für künftige Erneuerungen oder die Möglichkeit frühzeitiger baulicher Strategiediskussionen in den seltensten Fällen in den Planungsprozess ein.

Darüber hinaus mangelt es häufig an der notwendigen Kommunikation zwischen den verschiedenen Disziplinen. Nach der Fertigstellung einer StWE-Liegenschaft birgt die Übergabe der Verantwortlichkeiten vom Investor auf Eigentümer und Verwaltung somit häufig einen grossen Informationsverlust in sich. Beispielsweise werden Bauwerksakten mit Bauplänen, Angaben zu verwendeten Baumaterialien und -teilen sowie zu deren Lebensdauer nicht weitergegeben, was zukünftige Erneuerungsmassnahmen erschwert.

b) Cluster Begründung und Kauf

Thema Verständlichkeit der Dokumente

Als Herausforderung zeigen sich das fehlende Interesse und Fachwissen seitens der StWE-Käufer sowie die ungenügende Laienverständlichkeit entsprechender Dokumente. Dies gilt insbesondere insofern, als im Kaufvertrag, im Reglement und im Begründungsakt auch Voraussetzungen für Unterhalt und Erneuerung festgelegt werden.

Thema Erneuerungszyklen und zukünftige Kosten

Die langfristigen Kosten des StWE spielen beim Kaufentscheid häufig eine untergeordnete Rolle. Steuern, Zinsen, Betriebs- und Unterhaltskosten sind wenig transparent und werden deshalb unterschätzt. Hinzu kommt eine weite Unkenntnis der Käufer hinsichtlich langfristiger Erneuerungsprozesse und der Lebenszyklen unterschiedlicher Bauteile. Eine langfristige Erhaltungs- und Finanzierungsstrategie für die StWE-Liegenschaft liegt bei Erwerb meist nicht vor. Käufer ohne entsprechendes Sachverständnis sollten sich deshalb bezüglich der langfristigen Unterhalts-, Erneuerungs-

erungs- und Finanzierungsplanung¹¹ entsprechend beraten lassen bzw. diese in der StWE-Gemeinschaft anregen, um perspektivisch bauliche Erneuerungen zu vereinfachen.

Thema StWE-Begründung & Reglement

Zum Teil führen auch eine unzureichende Ausbildung der für Begründung und Reglement verantwortlichen Personen und die Erstellung von unprofessionellen Begründungen und Reglementen zu Herausforderungen. Für Begründungen bedeutet dies vor allem nicht nachvollziehbare Wertquotenfestlegungen, das Fehlen des Schemas für die Wertquotenberechnung und eine unklare Abgrenzung sonderrechtlicher und gemeinschaftlicher Teile. Reglemente weisen oftmals mehrdeutige, zu allgemein gehaltene bzw. nicht auf die spezifische StWE-Liegenschaft angepasste Formulierungen und eine unpräzise Ausgestaltung der Stimmrechte auf.¹² Dadurch können Schwierigkeiten hinsichtlich der Beschlussfassung sowie Kostenverteilung künftiger Erneuerungsmassnahmen auftreten, was diese stark verzögert.

c) Cluster Verwaltung und Betrieb

Thema Eigenverantwortung der StWE-Gemeinschaft

Bezüglich Betrieb und technischer Bewirtschaftung einer Liegenschaft können StW-Eigentümer die Tendenz haben sich wie Mieter zu verhalten. Dies, weil sie sich oftmals ihrer Verantwortung bezüglich Unterhalt und Erneuerung der StWE-Liegenschaft, aber auch für eine konfliktfreie Nachbarschaft nicht bewusst sind. Daraus resultieren unklare Aufträge an die Verwaltung sowie ungeklärte Strukturen und Prozesse im Bereich Kommunikation und Konfliktmanagement.¹³ In beiden Bereichen bedarf es auf Seiten der Eigentümer und Verwaltungen einer vertieften Sensibilisierung und Aufklärungsarbeit, um gesamthaft eine langfristig tragfähige Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzplanung von StWE zu fördern und zwischenmenschliche Spannungen zu vermeiden, die Diskussionen bezüglich Erneuerungsthemen zusätzlich erschweren.

Thema Pflichtenheft Verwaltungen

Hinsichtlich des Selbstverständnisses von Verwaltungen zeigt sich, dass diese häufig ihre zentrale Rolle – von der langfristigen Erhaltungs- und Finanzplanung bis zur Regelung nachbarschaftlicher Konflikte – nicht wahrnehmen. Das Fehlen eines vertraglich klar fixierten Leistungskatalogs in den entsprechenden Tätigkeitsbereichen fördert dies.

Bei intern verwalteten Gemeinschaften kann sich darüber hinaus die Doppelrolle der Delegierten als Herausforderung darstellen – diese müssen glaubhaft im Interesse aller agieren und dürfen als Vertretung der gesamten StWE-Gemeinschaft keine Eigeninteressen verfolgen. Insgesamt kennen interne Verwaltungen ihre Miteigentümer jedoch gut und haben - vorausgesetzt alle StW-Eigentümer wohnen in der Liegenschaft - aufgrund der täglichen Nähe ein besonderes Verhältnis zu ihnen. Dies kann neben Risiken auch Chancen, insbesondere im Hinblick auf eine tragfähige konstruktive Beziehungsgestaltung, beinhalten.

Thema Know-How und Organisation der Unterhalts- und Erneuerungsplanung

Insgesamt beeinflussen eine professionelle Verwaltung und eine gute technische Bewirtschaftung Unterhalt und Erneuerung einer StWE-Liegenschaft massgeblich. Hierfür braucht es jedoch spezielles Wissen, das in der momentanen Ausbildung von Verwaltungen zu wenig vermittelt wird. So

¹¹ Nachfolgend wird von Finanzierungsplanung gesprochen, wenn diese sowohl Elemente der Finanz- wie auch der Finanzierungsplanung beinhaltet. Finanzplanung beinhaltet die Planung über den Aufwand und die anfallenden Kosten. Finanzierungsplanung sucht nach Finanzierungsmöglichkeiten bzw. Möglichkeiten, wie die anfallenden Kosten gedeckt werden können.

¹² Siehe «Tool 4: Musterreglement und Zielsetzungen für StWE».

¹³ Siehe «Tool 6: Kommunikation und Konfliktmanagement im StWE».

sind Verwalter z.B. nicht als Mediatoren geschult, was im Hinblick auf die Entscheidungsfindung in heterogenen StWE-Gemeinschaften ein Manko sein kann. Auch besitzen sie oft kein Fachwissen und keine Langzeitperspektive, was eine nachhaltige Unterhalts- und Erneuerungsplanung erschwert. Gleichzeitig überschätzen Verwaltungen häufig das eigene Wissen bei baulichen Fragestellungen und holen deshalb selten eigentlich nötiges externes Know-how ein. Als Herausforderungen resultiert daraus die Vernachlässigung einer strategischen, langfristig ausgerichteten technischen Bewirtschaftung von StWE-Liegenschaften. Diese würde regelmässige Bauzustandskontrollen, die Vorbereitung, Organisation und Begleitung von Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen sowie ein regelmässiges, darauf abgestimmtes Monitoring der Finanzierung (Erneuerungsfonds) beinhalten.¹⁴

Gerade im Fall intern verwalteter StWE-Gemeinschaften kann das Vorhandensein entsprechenden Know-Hows problematisch sein. In diesem Fall empfiehlt sich der zumindest punktuelle Beizug externer Experten.

Thema Kosten für Verwaltung

Die Verwaltung von StWE ist i.d.R. aufwendiger als die Verwaltung von Mietobjekten, was sich bei realistischen Offerten in den Kosten widerspiegelt. Da häufig eine geringe Bereitschaft besteht für qualifizierte Verwaltungen zu zahlen, erfolgen Auswahl und Vergabe des Verwaltungsmandats nur unter Kostengesichtspunkten, wenngleich damit weniger Leistungen gerade im Bereich der technischen Bewirtschaftung verbunden sind. Zudem erhalten Verwaltungen teilweise nur einen einfachen Verwaltungs- und keinen Bewirtschaftungsauftrag. Damit liegen sämtliche erneuerungsspezifischen Themen in der Verantwortung der StWE-Gemeinschaft, was diese bei anfallenden umfassenden Erneuerungen überfordern und deren Umsetzung entsprechend erschweren kann.

d) Cluster Erneuerung

Thema Bewusstsein Wertminderung und strategische Erneuerungsplanung

Häufig werden bauliche Massnahmen herausgezögert und einfache, kurzfristig Lösungen vorgezogen. Dabei fehlt es häufig nicht nur an einer langfristigen Unterhalts- und Erneuerungsplanung sondern auch am Verständnis für bauliche Zusammenhänge und Abhängigkeiten. Zudem besteht beim Kauf einer StWE-Einheit in der Regel kaum Interesse, sich bereits mit Erneuerungsthemen zu befassen, weshalb auch die Existenz bzw. die Höhe des Erneuerungsfonds selten überprüft wird. Gerade eine von Beginn an geführte Strategiediskussion hinsichtlich der baulichen Erneuerung und der dafür nötigen Finanzierung wäre jedoch zentral, da sich diese zunehmend schwieriger gestaltet, je später sie geführt wird. Auch die Werterhaltung der Liegenschaft sollte dabei thematisiert werden: Der Verkehrswert entwickelt sich dank der steigenden Bodenpreise zwar meist positiv, gibt aber ein «falsches Signal» bezüglich der Wertentwicklung des Gebäudes. Die periodische Einschätzung des Gebäudewertes über die kantonale Gebäudeversicherung kann hier sinnvoll sein.

Thema Konsensfindung und Bereitschaft zur baulichen Erneuerung

Bei der Vorbereitung und Planung von Erneuerungsmassnahmen im StWE stellen die Definition von Ziel, Umfang und Zeitpunkt auf Grund der Vielzahl von Einzelinteressen oft grosse Herausforderungen dar. Die Entscheidungsprozesse sind arbeitsintensiv und werden durch ungleiche Interessenslagen zwischen Anlegern und Selbstnutzern sowie grosser Unterschiede hinsichtlich der finanziellen Leistungsfähigkeit einzelner StW-Eigentümer beeinflusst. Meist wird zwar – wenn eine Erneuerung befürwortet wird – eine Umsetzung von Massnahmen angestrebt, welche über die reine Wiederherstellung des ursprünglichen Gebäudezustands und damit des Werterhalts im eigentlichen

¹⁴ Siehe «Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für StWE».

Sinne hinausgehen. In welchem Umfang jedoch, daran scheiden sich die Geister. Insbesondere Diskussionen zu Qualität und Ästhetik können dabei langwierig sein und Erneuerungen verzögern. In diesem Zusammenhang herrscht auch oftmals Uneinigkeit hinsichtlich der Klassifizierung baulicher Massnahmen als notwendig, nützlich oder luxuriös, was für die Finanzierung über Gelder aus dem Erneuerungsfonds von Bedeutung ist. Generell werden im StWE werterhaltende (notwendige) und wertvermehrnde (nützliche und luxuriöse) Massnahmen unterschieden. Notwendige Massnahmen dienen dem Unterhalt, der Wiederherstellung sowie der Erneuerung und sind damit für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig¹⁵. Traditionellerweise ist dies z.B. die Reparatur einer zerschlagenen Fensterscheibe. Nützlichen Massnahmen sind gemäss Art. 647d ZGB Massnahmen, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken und für die StWE-Gemeinschaft als Gesamtheit von Nutzen sind,¹⁶ z.B. die Verbesserung der Wärme- oder Schallisolation. Bauliche Massnahmen, die der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, sind luxuriös im Sinne von Art. 647e ZGB. Eine abschliessende Definition von Massnahmen, die dem Werterhalt dienen, ist jedoch insofern nicht vorhanden, als ein langfristiger Werterhalt der Liegenschaft, der den wandelnden Ansprüchen an die Gebäudequalität und dem Erhalt des Marktwertes gerecht wird, nur durch zeitgemässe Modernisierungen und Anpassungen an den technischen Fortschritt und somit durch eine Kombination wertsteigernder (nützlicher) und werterhaltender (notwendiger) baulicher Massnahmen umgesetzt werden kann. Das heisst, die StWE-Gemeinschaft müsste sich im Sinne einer Gesamtstrategie für die Liegenschaft zuerst auf den entsprechend angestrebten Standard einigen, um darauf aufbauend sinnvoll Unterhalt und Erneuerung planen zu können.¹⁷

Thema Erneuerungsfonds (EF)

Insgesamt zeigt sich, dass der EF im StWE zu Beginn der Nutzungsphase tendenziell zu gering angesetzt wird. Dies unter anderem, da Investoren, die Wohnungen in absehbarer Zeit veräussern wollen, kein Interesse an hohen Einlagen in den EF haben. Zudem sind die Verwaltungen zurückhaltend bezüglich einer Erhöhung der jährlichen Einzahlungen. Sofern ein EF noch nicht besteht, stellen Meinungsverschiedenheiten hinsichtlich der grundsätzlichen Etablierung und dessen jährlicher Äufnungshöhe Diskussionspunkte dar. Grundsätzlich erhöht ein gut dotierter EF die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Umsetzung baulicher Erneuerungsmassnahmen. Aber auch mit dieser günstigen Voraussetzung können sich einzelne Entscheidungen innerhalb des folgenden Planungs- und Realisierungsprozesses von Erneuerungsmassnahmen als schwierig erweisen.

e) Cluster StWE-Gemeinschaft

Thema Bewusstsein für Miteigentum

Beim Kauf von StWE liegt die Priorität auf der Auswahl der geeigneten Wohnung. Dass damit «Miteigentum» erworben wird, wird oft unterschätzt. Bezogen auf die gemeinschaftlichen Teile der StWE-Liegenschaft können jedoch unterschiedliche Absichten im Hinblick auf bauliche Erneuerungen, Wertentwicklung und Nutzung aufeinander treffen. Zudem kann man im StWE nicht einfach «tun und lassen was man will» wie im Einfamilienhaus – die Rücksichtnahme auf die Nachbarn ist zwingend. In diesem Zusammenhang stellt die Etablierung einer Kommunikations- und Konfliktkultur eine wesentliche Herausforderung dar. Denn hat sich erst mal ein grösserer Konflikt entwickelt, wirkt sich dieser mit hoher Wahrscheinlichkeit auch auf Entscheidungssituationen bei der Vorbereitung, Planung und Realisierung von Erneuerungsmassnahmen aus.

¹⁵ Vgl. Gerster/Czok, S. 98.

¹⁶ Vgl. Sommer, S. 175.

¹⁷ Siehe «Zielsetzung A: Erhaltungsstrategie» und «Zielsetzung B: Erhaltungsziel» gemäss «Tool 4: Musterreglement und Zielsetzungen für StWE».

Thema StWE-Versammlungen

Im Rahmen der jährlich stattfindenden StWE-Versammlungen bleibt oft zu wenig Zeit für eine eingehende Diskussion aller erneuerungsrelevanten Themen. Auch dies erschwert mehrheitsfähige Beschlüsse bei der Vorbereitung, Planung und Realisierung von Erneuerungsmassnahmen.

Hinsichtlich der Beschlussfassung lassen sich zudem häufig folgende Schwierigkeiten feststellen: Bei besonders grossen StWE-Gemeinschaften kann die Entscheidungsfindung auf Grund der Vielzahl an Interessen überaus langwierig und komplex sein, bei kleinen StWE-Gemeinschaften können dagegen leicht «Patt-Situationen» entstehen. Zudem kann sich die Akzeptanz von Entscheidungen problematisch darstellen, wenn grosse Diskrepanzen zwischen einem Mehr nach Kopfstimmen und Wertequotenverhältnissen auszumachen sind.

Thema Arbeitsgruppen und technische Ausschüsse

Arbeitsgruppen und technische Ausschüsse stellen im Zusammenhang mit umfassenden Erneuerungsmassnahmen im StWE wichtige Institutionen dar, um diese effizient voranzutreiben. Eine klare Regelung der Kompetenzen und des Aufgabenbereichs ist dabei jedoch zentral. Ausserdem sollte der technische Ausschuss seine Handlungen stets legitimieren und seine Kompetenzen nicht überschreiten. Sonst besteht die Gefahr, dass sich StW-Eigentümer nicht repräsentiert fühlen und dementsprechend Missstimmungen auftreten. Zudem ist es für die Vorbereitung, Organisation und Begleitung baulicher Massnahmen, wie bereits angesprochen, wichtig, dass der technische Ausschuss über ausreichendes Know-How verfügt.

Thema Wandel und Heterogenität

Insgesamt muss davon ausgegangen werden, dass die Zusammensetzung der StWE-Gemeinschaft heterogen ist – bezüglich Alter, finanziellen Möglichkeiten, Haushaltsstruktur, Nationalitäten, Selbst- oder Fremdnutzenden – und, dass sich diese Heterogenität mit längerfristigem Bestehen der StWE-Gemeinschaft noch verstärkt. Die daraus resultierenden unterschiedlichen Interessenslagen lassen sich im Sinne eines Konsenses immer schwieriger miteinander vereinbaren. Die individuelle Wahrnehmung über die Notwendigkeit baulicher Unterhalts- oder Erneuerungsmassnahmen wird dadurch massiv beeinflusst.

f) Cluster Auflösung StWE-Gemeinschaft

Thema Wahrnehmung & Fehlen von Referenzen

Die Auflösung einer StWE-Gemeinschaft, ggf. verbunden mit dem Rückbau der Liegenschaft, wird derzeit seitens vieler StW-Eigentümer als nicht relevant empfunden¹⁸. Die primär auf die Erhaltung abzielenden gesetzlichen Bestimmungen im Zivilgesetzbuch widerspiegeln dieses Verständnis eines auf Dauerhaftigkeit angelegten Konstruktes. Experten hingegen verweisen auf grossen Handlungsbedarf in absehbarer Zeit. Jedoch fehlen entsprechende Referenzen resp. «gute Beispiele». Gemäss der gesetzlichen Vorgaben im Zivilgesetzbuch ist eine Aufhebung von StWE nur in Extremfällen¹⁹ möglich und setzt eine vollständige oder überwiegende Zerstörung des Gebäudes voraus. Zudem bedarf die Aufhebungsvereinbarung der Einstimmigkeit aller Beteiligten inklusive der Gläubigerbanken. Vor diesem Hintergrund dürfte eine entsprechende Prozessgestaltung, ggf. auch mittels Reduktion auf einen Entscheidungsträger bzw. Investor, der dann z.B. einen Ersatzneubau vorantreibt, zukünftig eine Herausforderung darstellen.

¹⁸ Gemäss Auswertung der projektinternen Gruppenworkshops mit StW-Eigentümern.

¹⁹ Art. 712f ZGB.

4. Überblick Toolbox

Die Toolbox versucht den beschriebenen Herausforderungen zu begegnen und den Unterhalt und Erneuerung im StWE zu vereinfachen. Sie besteht aus diversen Arbeitsinstrumenten und themenspezifischen Faltblättern, welche sich vordergründig an interessierte StW-Eigentümer und Verwaltungen richten. Diese werden jeweils durch Berichte mit weiterführenden, vertiefenden Informationen ergänzt.

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden über den vorliegenden **Themenbericht** hinaus folgende Tools erarbeitet, welche zusammen einer Umsetzung von Langzeitstrategien im StWE in den Bereichen Unterhalt und Erneuerung dienen.

Alle Faltblätter und Instrumente der «**Luzerner Toolbox**» können über www.hslu.ch/cctp-stwe bezogen werden.

Tool 1: Informationen zu Stockwerkeigentum

(Faltblatt und Themenbericht)

Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für Stockwerkeigentum

(Faltblatt, Darstellungen und Themenbericht)

Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von Stockwerkeigentum

(Faltblatt, drei Instrumente sowie Themenbericht)

Tool 4: Musterreglement und Zielsetzungen für Stockwerkeigentum

(Faltblatt und Themenbericht mit Vorschlägen für drei Zielsetzungen)

Tool 5: Kommentiertes Pflichtenheft Verwaltung Stockwerkeigentum

(Faltblatt und Themenbericht)

Tool 6: Kommunikation und Konfliktmanagement im Stockwerkeigentum

(Faltblatt und Themenbericht)

Tool 7: Anreize Erneuerung von Stockwerkeigentum

(Faltblatt und Themenbericht)

Tool 8: Planerische Empfehlungen für Stockwerkeigentum

(Faltblatt)

5. Quellen/ Literatur

Bundesamt für Statistik BFS, Medienmitteilung Nr. 0350-1302-70, 2013.

Birrer, Mathias: *Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft*. Zürich: Beobachter-Buchverlag; 5. aktualisierte Auflage; 2011

Bulletin spezial - Das Magazin der Credit Suisse September 2006

Fischer, Sandra: *1.7.5.18 das Stockwerkeigentum*
URL: www.lernender.ch; Download 25.06.2012

Gerster, Stefan; Czok, Benedikt W.: *Rechtsfragen bei der Renovation von Stockwerkeigentum*. In Aebi-Müller, R. E.; Pfaffinger, M.; Wermelinger A. (Hg.), *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011* (S. 87-114). Bern: Stämpfli Verlag AG; 2011

Kramer L.: *Die 7 häufigsten Problemkreise im Stockwerkeigentum*; 2011
URL: www.homegate.ch/wohnen/rechtsfragen/stockwerkeigentum/stockwerkeigentum-aerger;
25.06.2012

LUSTAT Statistik Luzern, 2015.

Müller, Claudio: *Stockwerkeigentum: Mehr Fallstricke als Vorteile? Welche Herausforderungen stellen sich beim «alten» Stockwerkeigentum?* – Zürich: Schweizer Immobiliengespräche; 26.11.2009
URL: www.immobilienbusiness.ch/.../IBG-20091126-stockwerkeigentum.pdf; 05.08.2010

Ritschard, Patrick: *Was kiese ich für mein Geld?*
URL: www.stockwerk.ch/uploads/pdf/Stockwerk%206-08.pdf; 12.07.2012

Romang, Dominik: *Tipps zum Kauf von Stockwerkeigentum*
URL: www.svit-immo-messe.ch/referate/Referat_Romang_Tipps_Kauf_STWEG.pdf; 12.07.2012

Schweizer Stockwerkeigentümergeverband: *Flyer zum Jubiläumskongress 50 Jahre Stockwerkeigentum*. 07.05.2015.

Sommer, Monika: *Stockwerkeigentum*. Zürich: Hauseigentümergeverband Schweiz; 1. Aufl. 2002, Text in 6. unveränderter Auflage; 2012

Statistisches Amt des Kanton Zürich (Hrsg.), 2015.

Wermelinger, Amédéo. *Das Stockwerkeigentum*, SVIT-Kommentar Art. 712a-712t ZGB.

Wermelinger, Amédéo (2010). *Zürcher Kommentar*. Zürich.

Zulliger Jürg: *Endstation Abbruch*. – Zürich: NZZ am Sonntag; 18.03. 2012

Zulliger, Jürg: *Kauf von Stockwerkeigentum: Diese Dokumente sind entscheidend*
URL: www.stockwerk.ch/uploads/pdf/stockwerk_pr+03.pdf; 12.07.2012

Experteninterviews:

Adrian Brun, *Birrer Immobilien Treuhand AG*

Reto Brun, *Gebr. Brun AG*

Hansjörg Etter, *BEM-Architekten AG*

Martin Halter, *Bauerneuerer und Dozent*

Freddy Hasenmaile, *Credit Suisse AG Immobilien Research*

Daniel Heimberg, *Heimberg Immobilien*

Paddy Richmond, *Gründer Siedlung Stirnrüti Horw*

Dominik Romang, *Schweizer Stockwerkeigentümerverband*

Prof. Dr. Amadeo Wermelinger, *Rechtsanwalt*