

Finanzielle Sicherheit dank Potenzialausnutzung im Stockwerkeigentum

Stockwerkeigentümer und deren Gemeinschaften sehen sich zunehmend mit Investitionen in grosszyklische Sanierungen konfrontiert, welche finanziell schwer zu tragen sind. Eine Bestandesanalyse und mögliche Lösungswege.

Seit 1965 gibt es im schweizerischen Zivilgesetzbuch das Stockwerkeigentum, wie wir dies in der heutigen Form kennen. Stockwerkeigentum ist diejenige Wohnform mit der stärksten Zuwachsrate der letzten Jahre. Mit dem Objekt kauft man sich nicht nur eine Wohnung, man kauft auch die Nachbarschaft und die dazugehörigen Verpflichtungen, sich zu organisieren und gemeinsam über die allgemeinen Gebäudeteile zu entscheiden. Diese Entscheidungen werden üblicherweise an der alljährlichen Stockwerkeigentümerversammlung getroffen. Die allgemeinen Teile bilden das Grundstück, die tragenden Elemente, die Gebäudehülle sowie häufig die gesamte Haustechnik. Für eine allfällige Erneuerung innerhalb der Wohnung tätigt der einzelne Eigentümer privat Rücklagen. Häufig geht jedoch vergessen, dass ein grosser Teil der Erneuerungskosten für die allgemeinen Teile anfällt. 80% aller Stockwerkeigentümergeinschaften tätigen finanzielle Rückstellungen in einen Erneuerungsfonds. Verkannt wird jedoch oft die notwendige Höhe dieser Einlagen. Der Medianwert der jährlichen Einzahlungen liegt bei 0,25% des Gebäudeversicherungswertes. Werden die Kosten genau erhoben, müsste die jährliche Einzahlung rund vier Mal höher liegen. Die Höhe der Einlagen reicht in den allermeisten Fällen demnach nicht für alle anfallenden Kosten, geschweige denn für eine grosszyklische Sanierung.

Grosszyklische Sanierungen häufen sich

Gewisse Bauteile haben den Peak der Lebenszyklen erreicht. Speziell Gemeinschaften aus den Anfängen des Stockwerkeigentums sind nun in zunehmender Anzahl mit genau diesen grosszyklischen Sanierungen

konfrontiert. Dass die Erfahrung für solche Unterfangen aufgrund des eher jungen rechtlichen Konstruktes Stockwerkeigentum beschränkt ist, macht die Aufgabe nicht einfacher. Nun hilft es in der Regel keinem Eigentümer, die Versäumnisse der Vergangenheit zu präsentieren, ohne dabei mögliche Lösungswege aufzeigen zu können. Die Stockwerkeigentümergeinschaft muss seine finanziellen Rücklagen aufstocken bzw. sich je nach Situation rasch Geld beschaffen. Wie kann sie das tun?

Finanzielle Einlagen können schwer tragbar sein

Eine naheliegende Möglichkeit ist eine einmalige Einlage durch jeden Eigentümer in den Erneuerungsfonds. Solche Einlagen sind je nach Situation im fünfstelligen Bereich zu erwarten. Was nun, wenn nicht jeder Eigentümer innert kurzer Zeit so liquid ist und diese Einzahlung leisten kann? Allenfalls können Verwandte und Bekannte weiterhelfen. Doch wenn nicht, was sind die Alternativen? Über Geld wird in unserer Gesellschaft nach wie vor ungern gesprochen. So ist auch nicht davon auszugehen, dass die Eigentümer ihre schwierige finanzielle Situation anlässlich einer Stockwerkeigentümerversammlung ohne Weiteres kundtun werden. Dies führt möglicherweise dazu, dass ein Eigentümer in Zahlungsnot eher ein bauliches Unterfangen ablehnt und somit der ideale Instandsetzungszeitpunkt für ein Bauteil verpasst wird. Dies kann allenfalls höhere Folgekosten für die Gemeinschaft und einen Wertverlust der Liegenschaft bedeuten. Geld vom privaten Ersparnis einzuzahlen, wäre also eine Möglichkeit. Unter Umständen ist diese Variante aber nicht oder nur sehr schwer tragbar für den einzelnen Eigentümer.

Liquidität durch Potenzialausnutzung

Ein etwas weniger naheliegender – aber durchaus spannender – Ansatz kann die Lösung mittels Potenzialausnutzung sein. Die Schweizer Bevölkerung ist die vergangenen Jahre merklich gewachsen. Auch wenn die Wachstumsraten aktuell eher etwas zurückgehen, so ist anzunehmen, dass die absolute Bevölkerungsanzahl der Schweiz auch in den nächsten Jahren zunehmen wird. Damit verbunden ist auch der Bedarf nach Wohnraum. Diese Entwicklung lässt sich unschwer an den unzähligen neu entstandenen Bauten der letzten Jahre erkennen. Die Politik hat reagiert und setzt die Weichen auf die innere Verdichtung, um den Verzehr von Grünflächen zu reduzieren. Eine weitere Zersiedlung in die Breite ist also nicht gewünscht. Mit anderen Worten: Es wird in Zukunft höher und dichter gebaut. Dass herkömmliche Investoren – wo von der Baugesetzgebung her möglich – ihre Bauten bei Sanierungen auch gleich aufstocken, erstaunt niemanden und kann als Usus bezeichnet werden. Haben aber Sie als Stockwerkeigentümer sich je gefragt, ob auf Ihrem Grundstück nicht noch weitere Einheiten gebaut werden könnten? Legen wir die schwierigen Eigentümerversammlungen, das zähe Ringen um Entschiede und das korrekte Quorum beiseite. Vergessen wir für einen Moment auch die – je nach Standpunkt – anspruchsvollen Nachbarn und die heterogenen Ansichten der Miteigentümer. Was wäre, wenn ein beträchtlicher Teil einer Gesamtsanierung durch den Verkauf von Ausnutzungspotenzial bezahlt werden könnte? Der private Geldbeutel würde merklich geschont. Wäre es da nicht plötzlich denkbar, dass einige wenige neue Eigentümer auf dem bestehen-



Mit einer Aufstockung entstehen zusätzliche Wohneinheiten.



den Grundstück ein neues Zuhause finden könnten? Zu guter Letzt wäre es dann sogar so, dass die allgemein anfallenden Kosten sogar durch eine grössere Anzahl Eigentümer geteilt werden könnten, was die Betriebskosten pro Eigentümer verringert. Selbstredend ist nicht jede Baute dafür geeignet. Wenn beispielsweise bereits ein Attikageschoss existiert, gestaltet sich eine Aufstockung per se schwieriger als ein Dachstock, der sich zum Ausbau anbietet. Weiter muss dann geklärt werden, was mit den Estrichabteilen geschieht, wo die neuen Eigentümer parkieren würden und wie sich die Wertquoten verändern. All diese und weitere Detailfragen werden folgen.

Die grosse Hürde Einstimmigkeit

Aktuelle Untersuchungen an Hochschulen zeigen, dass Antworten auf diese Detailfragen gefunden werden können, sofern sich die Gemeinschaft gemeinsam auf ein Vorgehen einigen kann. Im konkreten Fall bedeutet dies

laut aktueller Gesetzgebung in jedem Fall die sogenannte Einstimmigkeit. Dies wird auch die grösste Hürde bei einer Umsetzung bedeuten. Dem emotionalen Aspekt und dem Respekt vor Neuem muss gesondert Beachtung geschenkt werden. Nicht zuletzt darum ist eine Stockwerkeigentümergeinschaft nicht mit einem rein rational agierenden Investor zu vergleichen. Die Fachleute und die Verwaltungsfirmen sind da angehalten, die Eigentümer transparent zu informieren und detaillierte Lösungswege aufzuzeigen. Finanziell zeigt sich, dass Aufstockungen insbesondere in Verbindung mit grosszyklischen Sanierungen für die Eigentümer interessant sind. Sie können eine Antwort auf zu wenig geäußerte Erneuerungsfonds sein. Sie bieten eine Chance, den Finanzhaushalt der Stockwerkeigentümergeinschaft auf eine im doppelten Sinn konstruktive Weise zu sanieren und gleichzeitig verdichtet zu bauen.

Michael Mötteli, Winterthur

Dieser Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.

Quellen:

Bruni, S., Inderbitzin, J. und Hanisch, C. (2010). Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum. Eine empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in der Agglomeration Luzern. Luzern: Hochschule Luzern.

Sommer, M. (2012). Stockwerkeigentum (6. Aufl.). Zürich: Hauseigentümerverband Schweiz.

Schweizerisches Zivilgesetzbuch.

Wermelinger, A. (2014). Das Stockwerkeigentum. Kommentar der Artikel 712a bis 712t des schweizerischen Zivilgesetzbuches (2. Aufl.). Zürich: Schulthess.