

WOHNIMMOBILIEN

Auch Stockwerkeigentum kommt in die Jahre



Grosse Nachfrage: Stockwerkeigentum erfreut sich hoher Beliebtheit

SEIT EINEM HALBEN JAHRHUNDERT EXISTIEREN NUN BEREITS DIE ÄLTESTEN STOCKWERKEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFTEN. DEREN LIEGENSCHAFTEN STEHEN VOR EINEM GRÖSSEREN SANIERUNGSSCHRITT. SOMIT STELLT SICH NICHT ZULETZT DIE FRAGE, OB DIE NOTWENDIGEN GELDER DAFÜR BEREITSTEHEN.

TL. Im Jahre 1965 wurde das Stockwerkeigentum in der Schweiz eingeführt, um damit einer breiten Bevölkerungsschicht den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen; dieses Jahr feiert das Stockwerkeigentum Jubiläum. Fest steht: Nach 50

Jahren erfreut sich diese Eigentumsform aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus, der stark ansteigenden Wohnbevölkerung und des knapp werdenden Wohnraums grosser Beliebtheit und einer (fast) ungebremsten Nachfrage.

Fakt ist auch, dass man beim Erwerb einer Wohnung nicht nur Eigentümer der eigenen vier Wände (dem sonderrechtlichen Teil) wird, sondern auch einen Anteil an der gesamten Liegenschaft erwirbt. Zu diesem Anteil, dem sogenannten gemeinschaftlichen Teil, zählen u. a. der Boden oder Teile des Gebäudes wie die Fassade, das Dach, die Abstellräume oder der Lift. Interessant ist, dass diese An-

teile rund zwei Drittel des gesamten Gebäudes betragen. Der Anteil des Sonderrechts, also der eigenen Wohnung, beträgt lediglich ein Drittel davon.

RENOVATIONSKOSTEN – DER ERNEUERUNGSFONDS REICHT HÄUFIG NICHT AUS

Die Verantwortung für den Unterhalt und die Sanierung dieser gemeinschaftlichen Teile liegt bei der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (StWE-Gemeinschaft), welche aus den einzelnen Wohnungseigentümern und -eigentümern besteht. Bei neu erstellten Gebäuden liegen die-

se Sanierungen zwar noch in weiter Ferne, jedoch werden die seit 1965 bestehenden StWE-Gemeinschaften in den kommenden Jahren grosszyklische Sanierungen ihrer Gebäude, insbesondere der gemeinschaftlichen Teile, vornehmen müssen. Diese können sie durch Mittel der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer oder aus Geldern des Erneuerungsfonds (EF) finanzieren.

In der Regel hat die StWE-Gemeinschaft bei der Begründung im Reglement vorgesehen, dass ein Erneuerungsfonds (EF) geäufnet werden soll. Dieser ist aber keinesfalls gesetzlich vorgeschrieben. In der Regel betragen die jährlichen Einzahlungen rund 0,30 Prozent vom Gebäudevversicherungswert. Laut einer im Jahr 2010 veröffentlichten Studie der Hochschule Luzern (HSLU) zum Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum ist in über 80 Prozent der StWE-Gemeinschaften ein solcher für die Finanzierung von gemeinschaftlichen Gebäudeteilen vorhanden. Jedoch reichen die angesparten Gelder im Erneuerungsfonds bei weitem nicht aus, um für sämtliche Sanierungskosten aufzukommen. Die Studie kam zum Ergebnis, dass im Durchschnitt weniger als die Hälfte der gemeinschaftlichen Erneuerungskosten durch den EF abgedeckt sind und dadurch die

StWE-Eigentümerinnen und -Eigentümer die Gelder zum Zeitpunkt der Sanierung (nach)zahlen müssen.

Zu wenige Eigenmittel der Eigentümerinnen und Eigentümer und fehlende Möglichkeiten, Fremdkapital von Banken aufzunehmen, führen häufig dazu, dass notwendige bauliche Massnahmen nicht umgesetzt werden. Des Weiteren werden die wenigsten Gebäude im Stockwerkeigentum strategisch bewirtschaftet.

Die StWE-Gemeinschaften unterliessen es, eine entsprechende Planung für ihre Gebäude vorzunehmen. Ziele über die Entwicklung des Gebäudes wurden kaum definiert und Renovationen oft (zu) kurzfristig geplant. Dies erstaunt, weil Wohneigentum für viele Eigentümerinnen und Eigentümer eine grosse finanzielle und emotionale Bedeutung hat.

Aufgrund der gemeinsamen Zuständigkeit für den grössten Anteil am Gebäudewert ist es nicht erstaunlich, dass eine Konsensfindung für die jeweiligen Investitionen schwierig ist. Beschlüsse für eine umfassende Sanierung sind ausgerechnet bei älteren Liegenschaften herausfordernd, weil die Gemeinschaft mit zunehmendem Alter der Liegenschaft immer heterogener wird. Umso älter die Liegenschaft, umso vielfältiger wird die Zusammensetzung >>>

NACHRICHTEN

RICS: KONSULTATION ZUM NEUEN BEMESSUNGSSTANDARD

Die Royal Institution für Chartered Surveyors RICS hat einen neuen globalen Standard publiziert, mit dem die Bemessung von Wohnflächen weltweit vereinheitlicht werden soll (wir berichteten). RICS lädt für die Konsultationsphase, die am 15. Juni 2015 begonnen hat, weltweit mehr als 100.000 Chartered Surveyors und Immobilienspezialisten ein, Ihre Meinung zum neuen Standard abzugeben.

Der International Property Measurement Standard: Residential Buildings ist nach IPMS für kommerzielle Liegenschaften der zweite in einer Reihe von Standards, die RICS und 60 andere professionelle Organisationen in einer gemeinsamen Koalition entwickelt. Die Konsultationsphase, an der auch Immobilienspezialisten in der Schweiz teilnehmen können, dauert noch bis zum 30. September. Das Dokument für die Teilnahme findet sich unter www.ipmsc.org/consultation.

ANZEIGE

RENDITEIMMOBILIEN VERMARKTEN & FINDEN

www.immoinvests.ch



- ≡ MFH/Gewerbe/Grundstücke
- ≡ Neubau- und Entwicklungsprojekte
- ≡ Objekte für professionelle Investoren
- ≡ Anonyme/Exklusive Objektvermarktung

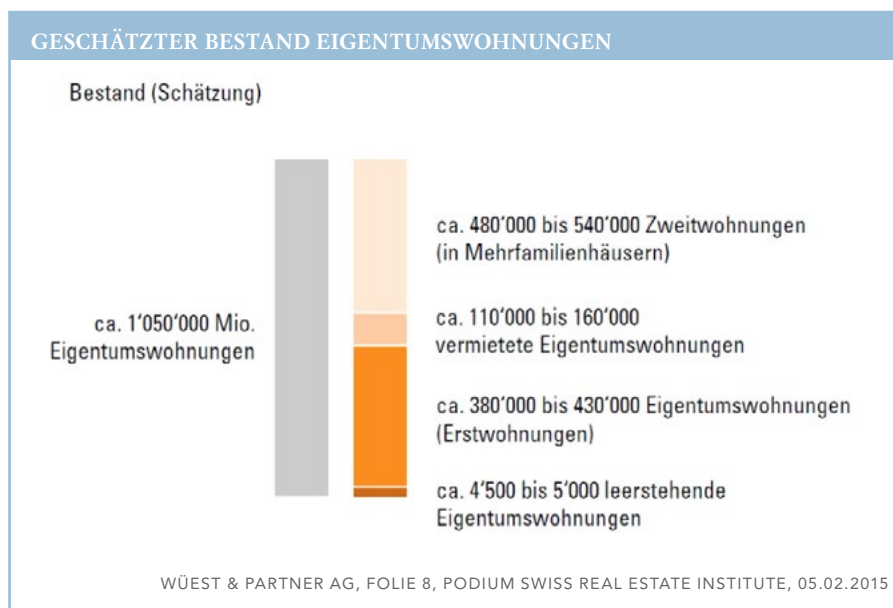
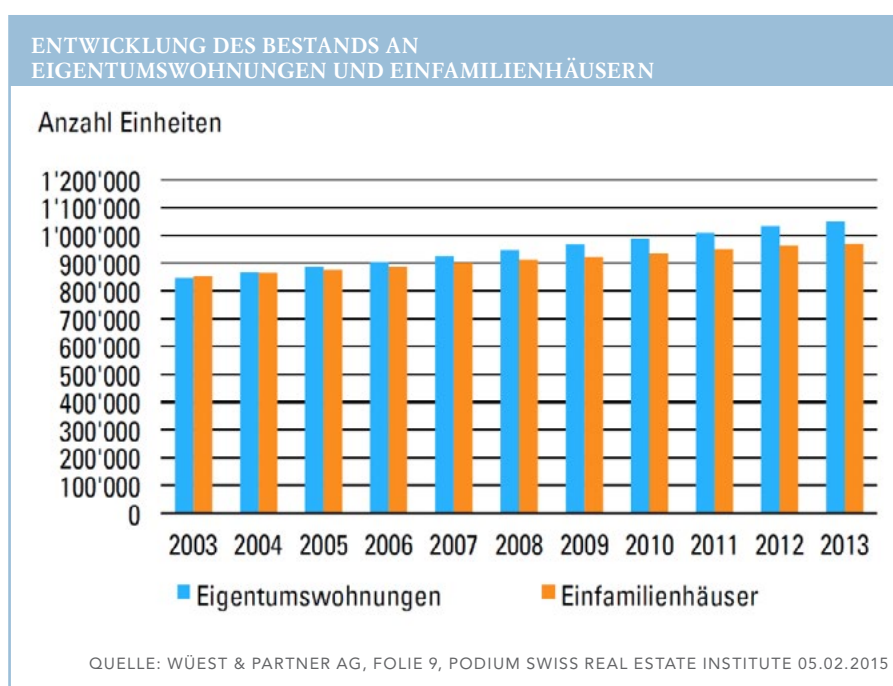
immoinvests 

>>> infolge von Verkauf, Vermietung oder Vererbung. Je nach persönlicher Situation der Eigentümerinnen und Eigentümer werden unterschiedliche Ziele verfolgt, und dadurch entstehen Konflikte. Zusätzlich fehlen entsprechende Anreize für einen gut dotierten EF, so dass keine Partei gewillt ist, hohe jährliche Einzahlungen zu leisten. Wie also löst man diese Probleme?

**ALTERNATIVE
WOHNKONZEPTE**

Ein von Prof. Dr. Dürr entwickeltes, alternatives Wohnkonzept bietet u. a. eine Lösung im Bereich Sanierungen der gemeinschaftlichen Gebäudeteile. Beim sogenannten «kleinen Wohnungseigentum» oder «Property light – Plus 1» erwirbt man im Unterschied zum heute üblichen Stockwerkeigentum nicht die allgemeinen Liegenschaftsteile, sondern nur die Wohnung selbst. Man wird dadurch Nutzungseigentümerin bzw. -eigentümer. Die allgemeinen Liegenschaftsteile werden von einer Investorin oder einem Investor erworben, welche oder welcher für deren Verwaltung und Bewirtschaftung sorgt und dafür ein laufendes Entgelt erhält. Dadurch werden die heutigen Konflikte innerhalb der StWE-Gemeinschaft bezüglich anstehender Sanierungen entschärft. Zudem bietet sich diesem Modell ein breites Marktpotenzial an. In Zeiten von steigenden Immobilienpreisen kommt ein vergleichsweise kleiner Eigenkapitaleinsatz einer potentiellen Käuferschaft entgegen. Aufgrund des hohen Bestandes an Mietshäusern in der Schweiz liegt hier zudem ein grosses Potential in Form von Umwandlungen in Stockwerkeigentum vor.

Die Realität zeigt allerdings auch, dass kurzfristig bei den meisten



Liegenschaften im schweizerischen Immobilienpark kein Sanierungsnotstand anzutreffen ist. Da die meisten Liegenschaften im Stockwerkeigentum noch Jahre von einer Gesamtsanierung entfernt sind, besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Daher weisen gewisse Expertinnen und Experten darauf hin, dass das Stockwerkeigentum die Nagelprobe noch nicht bestanden hat. Da die ab-

solute Notwendigkeit zu Änderungen noch nicht gegeben ist, gestaltet sich die Suche nach Finanzierungsalternativen entsprechend schwierig. Gemäss den Kreditbüchern der Banken sind die Risiken überschaubar. Die in den letzten Jahren stetig gestiegenen Immobilienpreise, kombiniert mit laufenden Amortisationen der Hypotheken, lassen Kreditausfälle aufgrund des mangelhaften Zustan-

des der Immobilien als schwindend klein erscheinen. Zudem ist es nicht zwingend die Pflicht der Banken, die bereits zahlreichen, teils erst vor kurzem eingeführten regulatorischen Bestimmungen im Finanzierungsweisen noch weiter auszudehnen. Weitere Massnahmen würden den bereits heute sehr aufwändigen Finanzierungsprozess der Banken verteuern und hätten deshalb direkte Auswirkungen auf die Zinskonditionen der Hypotheken.

GEMEINSAMES HANDELN ANGESAGT

Vielmehr wächst die Erkenntnis, dass eine Sensibilisierung hinsichtlich der Herausforderungen möglichst vieler involvierter Parteien einer Eigentumswohnung deutlich mehr Sinn ergibt. Die Politik, die Banken, Notariate, Bildungsinstitute, Immobilienbewerterinnen und -be-

werber, Liegenschaftsverwaltungen etc. sollten sich mit dieser Thematik intensiver auseinandersetzen und auf die Notwendigkeit eines sinnvoll geäußerten Erneuerungsfonds hinweisen. Dieser Prozess ist bereits im Gange. Die HSLU veröffentlichte im April 2015 eine Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien bezüglich des Stockwerkeigentums zur Vermeidung von Sanierungsstau. Als Projektpartner waren u. a. die Credit Suisse AG, die Raiffeisenbank Zürich, das BWO, der Hauseigentümerverband Schweiz und der Schweizer Stockwerkeigentümerverband beteiligt. Das Ziel dieser Toolbox ist es, den StWE-Eigentümerinnen und -Eigentümern, Investorinnen und Investoren und Verwaltungen von Stockwerkeigentum praxistaugliche Instrumente zur Prozessoptimierung und Wissensvermittlung weiterzugeben. Mit der Erarbeitung «laienverständlicher» Tools erhofft man sich,

Erneuerungsprozesse im StWE für alle involvierten Parteien zu vereinfachen. Die nächsten 50 Jahre des Stockwerkeigentums sollten deshalb mit einer umsichtigen und sinnvollen Planung kommender Sanierungen, einer frühzeitigen und adressatengerechten Kommunikation und dem notwendigen Fingerspitzengefühl im Umgang mit der StWE-Gemeinschaft angegangen werden. •

Der Autor:

Thomas Lustenberger arbeitet bei der Credit Suisse in Luzern als Hypothekenberater. Dieser Beitrag entstand im Rahmen des Studiums MAS Immobilienmanagement am Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) der Hochschule Luzern.



ANZEIGE

WENN DAS BÜRO ZUR KRAFTQUELLE WIRD.

Willkommen im ersten «2'000-Watt-Areal» der Schweiz – mit eigenem Wasserkraftwerk, Anergierung und Smart Grid.

Ihr Kontakt philippe.mueller@kmp.ch

3D-ENTDECKUNGSTOUR AUF: WWW.GREENCITY-OFFICES.CH

GREENCITY ZÜRICH
SÜD

OFFICES

