

ERNEUERUNGEN BEIM STOCK- WERKEIGENTUM

Über die Hälfte der Stockwerkeigentümer haben zu wenig Geld im Erneuerungsfonds. Eine frühzeitige Finanzplanung kann verhindern, dass die Gemeinschaft in finanzielle Schwierigkeiten gerät. **TEXT – MICHAEL BRUN***



Der Werterhalt des Wohneigentums darf nicht an der Wohnungstür enden.

BILD: 123RF.COM

▶ STOCKWERKEIGENTUM ALS ERFOLGSMODELL

Das Wohnen im Stockwerkeigentum ist seit 1965 im Schweizerischen Zivilgesetzbuch geregelt. Gemäss einer Erhebung des Bundesamtes für Statistik ist die Anzahl der Wohnungen im Stockwerkeigentum bis ins Jahr 2017 auf über eine Million Einheiten angewachsen. Ein Grund für die steigende Beliebtheit ist einerseits die aktuelle Zins-situation, welche den Kauf begünstigt. Andererseits besteht bei der älteren Generation aus verschiedenen Gründen der Wunsch nach «Verkleinerung», welcher mit Stockwerkeigentum erfüllt werden kann.

Der Stockwerkeigentümer oder die Stockwerkeigentümerin kauft – obwohl dies landläufig mit der Formulierung «eine Eigentumswohnung kaufen» suggeriert wird – nicht eine Wohnung. Man kauft vielmehr einen Anteil an der gesamten Liegenschaft. Insofern trägt jeder einzelne Eigentümer die Verantwortung auch für die gesamte Liegenschaft.

DER ZAHN DER ZEIT NAGT AUCH AM STOCKWERKEIGENTUM

Jedes Gebäude unterliegt während seiner Nutzungsdauer der technischen Entwertung, welche durch Abnutzung, Beschädigung und Verwitterung entsteht. Diese Entwertung wird idealerweise mit Pflege, Unterhalt, Reparaturen und Sanierungen kompensiert. Beim Stockwerkeigentum wird unterschieden zwischen Sonderrecht (die Eigentumswohnung) und den gemeinschaftlichen Teilen. Für die Erneuerung des Sonderrechts ist der jeweilige Stockwerkeigentümer zuständig, für diejenige der gemeinschaftlichen Teile ist es die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer.

Gemäss der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundesamtes für Statistik aus dem Jahr 2017 wurden über 80% der Mehrfamilienhäuser in der Schweiz vor dem Jahr 2000 erstellt. Es ist anzunehmen, dass bei vielen dieser Liegenschaften grosszyklische Erneuerungen, d. h. von Teilen der Liegenschaft, welche eine Nutzungsdauer

von 25, 30 oder mehr Jahren aufweisen, bevorstehen. Als Beispiele seien hier nur die zentrale Heizungsanlage, der Personenlift, Steigleitungen und Fallstränge sowie die Gebäudehülle genannt. Diese Erneuerungen sind in der Regel sehr kostspielig.

Beim Stockwerkeigentum geht es dabei um die Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile. Entscheide über solche Investitionen werden üblicherweise anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung gefällt. Basis für die Entscheidungsfindung ist das Gesetz und/oder das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft. Idealerweise steht für die Finanzierung ein gut dotierter Erneuerungsfonds zur Verfügung. Ist dies der Fall, wird bereits die Entscheidungsfindung vereinfacht. Fehlt hingegen dieses Sparkässeli, oder ist der angesparte Betrag zu tief, sind Diskussionen leider vorprogrammiert.

DIE FINANZIERUNG DER ERNEUERUNGEN

Eine kostspielige Erneuerung, ohne gut dotierten Erneuerungsfonds zu finanzieren, heisst, die Beiträge der einzelnen Eigentümer zu erhöhen. Sind diese nicht in der Lage, die zusätzlichen Kosten zu tragen, steht die Gemeinschaft vor grossen Herausforderungen. Kaum eine Bank bietet ein Standardprodukt an, mit welchem einer Stockwerkeigentümergeinschaft Kredit gewährt wird. Das Problem liegt hierbei in der fehlenden Besicherung, da die einzelnen Stockwerkeigentümer oft bereits über einen Hypothekarkredit mit entsprechenden Grundpfandrechten zugunsten der jeweiligen Hausbank verfügen. Einzellösungen mit einem Darlehensvertrag sind eher die Ausnahme als die Regel.

Der Erneuerungsfonds als zweckgebundenes Sondervermögen ist zwar im Gesetz erwähnt; eine Pflicht zur Äufnung besteht hingegen nicht. Gemäss einer Studie der Hochschule Luzern verfügen über 80% der untersuchten Stockwerkeigentümergeinschaften über einen Erneuerungsfonds. Leider ist derselben Studie auch zu entnehmen, dass mit den angesparten Geldern weniger als die Hälfte der benötigten Mittel gedeckt werden können.

Was sind die Gründe dafür? Eigene Erfahrungen, Erkenntnisse aus den Untersuchungen und Befragungen ergeben folgendes Bild: Die Einlagen in den Erneuerungsfonds wurden anlässlich der jährlichen

Versammlung reduziert oder sogar sistiert. Das Reglement schreibt (zu) tiefe jährliche Einlagen vor oder ist diesbezüglich unpräzise. Der Erneuerungsfonds ist aufgebraucht und muss zuerst wieder geäufnet werden. Die Eigentümer sind sich der künftig anfallenden Kosten nicht bewusst

Weit verbreitet ist die Praxis, im Reglement die Berechnung der jährlichen Einlagen aufgrund eines Bruchteils der Gebäudeversicherungswerte festzulegen. Oft werden dabei 0,25% oder 0,5% vorgegeben. Gemäss aktuellen Untersuchungen genügt dies jedoch bei Weitem nicht, empfohlen sind mindestens 0,6% oder sogar 1% und mehr. Die reine Instandstellung des Gebäudes genügt für die Werterhaltung heute meist nicht mehr. Umfassende Sanierungen beinhalten oft auch eine wertvermehrende und/oder komfortsteigernde Komponente. Hinzu kommen Mehrkosten aufgrund der aktuellen Gesetzgebung, beispielsweise hinsichtlich des Brandschutzes oder energetischer Mindestanforderungen. Als Pluspunkte sind hingegen Einsparungen bei den Betriebskosten ins Feld zu führen.

ALTERNATIVE BERECHNUNGS-GRUNDLAGEN

Eine aussagekräftige Immobilienbewertung oder eine seriöse Gebäudezustandsanalyse vermögen oft auch die bevorstehenden Erneuerungen aufzuzeigen. Das Risiko eines überraschenden technischen Ausfalls kann damit reduziert werden. Im Idealfall sind die Kosten auf einem Zeitstrahl ersichtlich und eine Bau- bzw. Investitionsplanung wird möglich. Als Sahnehäubchen wäre auch der Miteinbezug von wertvermehrenden Investitionen wünschenswert. Anhand dieser Erkenntnisse können die nötigen Einlagen in den Erneuerungsfonds berechnet werden.

Die Verwaltung wird sowohl in Studien wie auch von der Politik, nicht zuletzt hinsichtlich der Erneuerungen und deren Finanzierung, stärker in die Pflicht

genommen. Ziel der Verwaltung sollte sein, der Gemeinschaft durch Argumente den Nutzen einer Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung sowie deren Finanzierung vor Augen zu führen. Gelingt dies, schafft die Verwaltung der Gemeinschaft einen Mehrwert und entlastet sich selbst von ungeplanten, aufwendigen Feuerwehriübungen.

Vorbeugen statt heilen – stehen Erneuerungen bevor, und das Geld reicht nicht, gibt es kaum eine einfache, schnelle Lösung. Die Verwaltung muss deshalb frühzeitig darauf hinarbeiten, dass künftige Kosten bekannt sind und angemessene Beiträge in den Erneuerungsfonds diese Kosten zu decken vermögen.



***MICHAEL BRUN**

Der Autor ist diplomierter Immobilienreuhänder bei der BDO AG Immobilien.

ANZEIGE

*Fabian Eckenstein – Inhaber und Geschäftsleiter
Eckhirsch Immobilien AG, Münchenstein*

« Die Cloud-Lösungen von **W&W** lassen mir Zeit für mein Kerngeschäft. »

W&W Immo Informatik AG
Affoltern am Albis • Bern • St. Gallen

w w i m m o . c h