

STOCKWERKEIGENTUM *UP TO DATE HALTEN*

Plant eine Einzelperson die energetische Erneuerung der eigenen Immobilie, muss sie vieles bedenken, kann am Ende über die Umsetzung aber schnell entscheiden. Ungleich schwieriger sind die Entscheidungsprozesse bei Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften: Planen sie die Sanierung des gemeinschaftlichen Teils ihrer Immobilie, müssen oft verschiedenste Interessen unter einen Hut gebracht werden. Eine Studie der Hochschule Luzern hat gemeinsam mit Praxispartnern die finanzielle Seite solcher Erneuerungsvorhaben betrachtet und nach innovativen Finanzierungsmodellen gesucht.

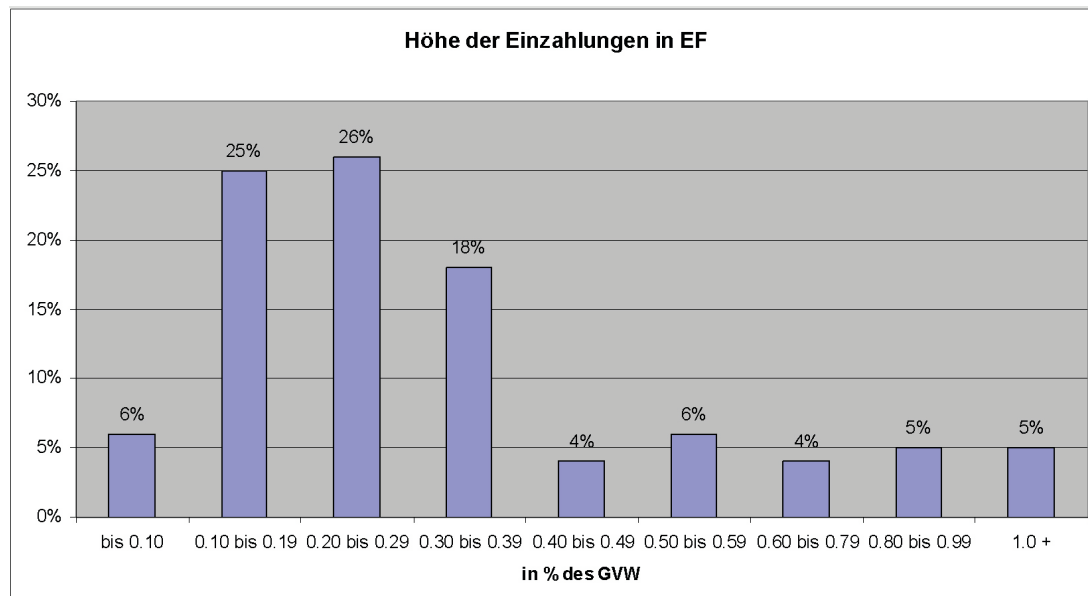


Das ist das Bild von Stockwerkeigentum, wie man es aus den Verkaufsprospekten kennt. Doch auch diese Bauten werden einmal das Ende ihrer Lebensdauer erreichen und müssen dann durch die Eigentümerinnen und Eigentümer saniert werden. Foto: Shutterstock

Rund 40 Prozent des landesweiten Energiekonsums entfallen auf den Gebäudepark. Bei Wohn- und Nicht-Wohn-Gebäuden besteht denn auch ein grosser Hebel zur Senkung des Verbrauchs und zur Erreichung der langfristigen Klimaziele. Gemäss den Energieperspektiven 2050+ des Bundesamts für Energie soll der Gebäudesektor bis 2050 mit markant weniger Energie auskommen, nämlich 65 TWh gegenüber 90 TWh im Jahr 2019. Um diese Herkulesaufgabe zu meistern, braucht es energetische Sanierungen im grossen Stil: Über eine Million Gebäude sind nicht oder kaum gedämmt und damit dringend sanierungsbedürftig. Kommt hinzu, dass zwei Drittel der Häuser noch immer fossil oder elektrisch beheizt werden. Rund ein Prozent des Gebäudebestands wird aktuell jedes Jahr energetisch saniert. Um die klimapolitischen Ziele der Schweiz zu erreichen, muss das Sanierungstempo verdoppelt werden.

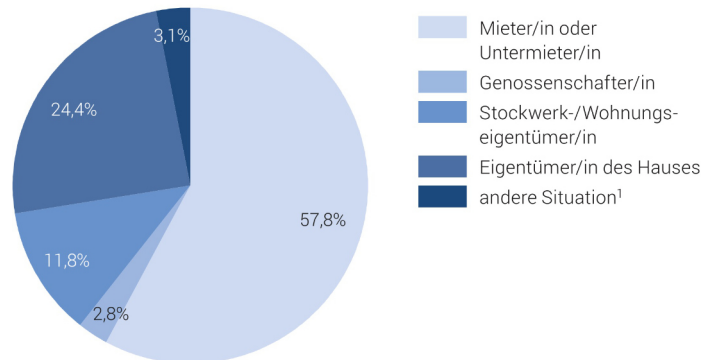
Sanierungstau beim Stockwerkeigentum

Gefordert sind unter anderem Personen, die in einer Eigentumswohnung leben, wie eine neue Studie der Hochschule Luzern feststellt: „In der Schweiz sind rund 180'000 Gebäude mit Wohneinheiten im Stockwerkeigentum sanierungsbedürftig, die vor 1980 erstellt worden sind. Die Ursachen des zunehmenden Sanierungstaus im Stockwerkeigentum liegen meist in der mangelnden langfristigen strategischen Planung der baulichen Massnahmen und der Finanzierung.“ Die Federführung der Untersuchung hatte das HSLU-Institut für Architektur. Als Praxispartner beteiligt waren der Verband Casafair Schweiz, der Schweizer Stockwerkeigentümerverband, die VIO Treuhand AG und die IMMO-Support GmbH. Das Projekt wurde vom BFE unterstützt.



Eine frühere Studie der Hochschule Luzern hat anhand von empirischen Daten aus dem Kanton Luzern aufgezeigt, wie viel Geld Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften in den Erneuerungsfonds tatsächlich einzahlen. Nur zehn Prozent der Gemeinschaften erreichen den Richtwert von 0.8 Prozent des Gebäudeversicherungswerts. Grafik: HSLU-Studie 'Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum'

Bewohnertyp der bewohnten Wohnungen, 2020



¹ Wohnung wird von einem Verwandten oder Arbeitgeber kostenlos zur Verfügung gestellt, Dienstwohnung (z. B. Abwartwohnung), Pächter/in.

Quellen: BFS – Strukturerhebung, Gebäude- und Wohnungsstatistik

© BFS 2022

Rund zwölf Prozent der Schweizer Bevölkerung leben in Stockwerkeigentum. In der Schweiz gab es im Jahr 2018 rund eine Million Eigentumswohnungen. Grafik: BFS

Der Fokus der Forscherinnen und Forscher lag auf der Frage der Finanzierung von Sanierungen im Stockwerkeigentum. Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften können hierbei in der Regel auf einen Erneuerungsfonds zurückgreifen, den sie mit monatlichen Einzahlungen äufnen. „Mit dem Erneuerungsfonds stehen zwar Mittel für werterhaltende und mitunter auch wertsteigernde Massnahmen an der gemeinsam bewohnten Immobilie zu Verfügung, allerdings zeigt die Erfahrung, dass die monatlichen Beiträge zu tief sind und damit oft deutlich zu wenig Mittel zur Verfügung stehen“, sagt Projektleiter Thomas Heim. Nach früheren Erhebungen in der Agglomeration Luzern werden jährlich im Durchschnitt 0,25 % des Gebäudeversicherungswerts zurückgelegt –

deutlich weniger als die 0,8 %, die oft als Richtwert allein für werterhaltende Massnahmen der gemeinschaftlichen Teile genannt werden.

Bestehende und neuartige Finanzierungen

In den vergangenen Jahren dürfte die Bereitschaft zur finanziellen Vorsorge zusätzlich gedämpft worden sein, denn die zurückgelegten Gelder brachten keine Zinsen, oder es wurden sogar Negativzinsen fällig. Auch wenn in Zukunft wieder Zinsen auf Rücklagen erzielt werden, stehen nicht automatisch genügend Mittel für energetische Sanierungen bereit. Vor diesen Hintergrund hielten die Forschenden Ausschau nach Finanzierungsmöglichkeiten von Erneuerungsmassnahmen unter Einbezug bestehender und alternativer Finanzierungsmodelle. Dafür untersuchten sie bestehende Finanzierungsmodelle und erarbeiteten anhand von Anwendungsbeispielen Lösungen, die geeignet sind, allfällige Finanzierungslücken zu schliessen.

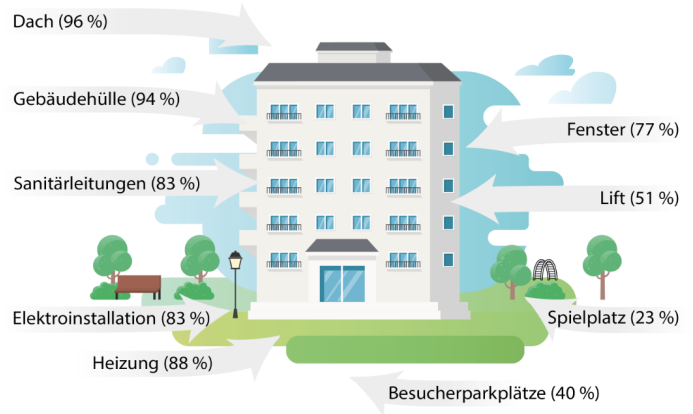
Als «Königsweg» für die Finanzierung einer energetischen Sanierung sieht das Studienteam einen hinreichend geäußerten Erneuerungsfonds. Da diese Fonds „sehr häufig bzw. sogar mehrheitlich“ unterdotiert sind, werden mit Blick auf eine Sanierung oft die Einzahlungen erhöht, oder es wird eine Sonderzahlung vereinbart, falls die einzelnen Eigentümer dazu in der Lage sind. Reichen die Mittel auch so nicht



Als Richtwerte sollten Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften für werterhaltende Massnahmen am Gemeinschaftseigentum jährlich 0.8% des Gebäudeversicherungswerts zurücklegen, zudem weitere 1.1%, um das Sonderrecht im Schuss zu halten. Für eine Eigentumswohnung mit einem Gebäudeversicherungswert von 600'000 Fr. wären somit monatlich 400 Fr. für das Gemeinschaftseigentum und weitere 550 Fr. für das Sondereigentum anzusparen. Foto: B. Vogel

Verwendungszweck des Erneuerungsfonds

gemäss Auskunft der befragten Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften



In einer früheren Studie mit dem Titel 'Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum' hat ein Team aus Forschenden der Hochschule Luzern ermittelt, für welche Zwecke Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften die Mittel aus ihrem Erneuerungsfonds einsetzen wollen. Die Sanierung des Daches und der Gebäudehülle hatten in der Befragung die häufigsten Nennungen. Illustration: B. Vogel/Shutterstock

aus, können einzelne, finanzstarke Stockwerkeigentümer der Gemeinschaft ein Darlehen gewähren, das später mit Zins an die Geldgeber zurückbezahlt wird. „Je nach Sanierungsmassnahme bedarf es eines Mehrheitsentscheids der Eigentümer, und dieser ist nicht immer leicht herzustellen“, sagt Thomas Heim. „Alternative Finanzierungsmodelle könnten helfen, gemeinschaftlich getragene Sanierungslösungen zu finanzieren.“

Geld von der Bank

Ein anderer Weg zur energetischen Sanierung – bisher noch selten praktiziert – führt über ein Bankdarlehen an die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft. Da es sich um eine Risikofinanzierung handelt, ist die Darlehensvergabe der Bank mit Auflagen verbunden und im Einzelfall zu prüfen. Die Studienautoren nennen als Beispiel eine Liegenschaft mit 26 Wohnungen im Kanton Aargau: Das Dach war früher bereits saniert worden, jetzt aber werden für die Erneuerung von Fassade, Liftanlagen, Elektroinstallationen und Treppenhäusern gut 1,1 Mio. Fr. benötigt, wobei im Erneuerungsfonds nur 400'000 Fr. bereitstehen. Mit Darlehen einer Bank (620'000 Fr.) und einer Privatperson (100'000 Fr.) werden die erforderlichen Mittel beschafft. Die finanzstärkeren Eigentümer hatten die Aufnahme des Darlehens zunächst abgelehnt, lenkten aber ein, weil sich dank des geliehenen Geldes eine etappierte Sanierung mit Mehrkosten von bis zu 250'000 Fr.

vermeiden liess. Zudem lockten Steuervorteile dank der Abzugsfähigkeit des Bankdarlehens (wobei hier kantonale Unterschiede zu beachten sind). „Bei einer Verbreitung des Finanzierungsmodells von Darlehen an Stockwerkeigentums-Gemeinschaften könnten Finanzierungsinstitute künftig an einer Weiterentwicklung zu einem Standardprodukt interessiert sein, aufbauend auf dem Angebot der Fremdfinanzierung von Sanierungen an Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften durch die Raiffeisenbank St. Gallen“, vermutet das Studienteam.

Bei einem dritten Finanzierungsansatz handelt es sich um eine Querfinanzierung der Sanierung durch eine bauliche Erweiterung: Hier wird die Gebäudeerneuerung aus dem Gewinn bezahlt, der im Zuge der Sanierung mit der Aufstockung oder dem Anbau der von den Wohneigentümern bewohnten Immobilie erzielt wurde. Dieses Vorgehen kann in Erwägung gezogen werden, sofern eine Verdichtung rechtlich möglich ist und die Erweiterung dank guter Lage einen markanten Gewinn verspricht. Das Studienteam illustriert seine Idee mit einer Modellrechnung: Mit der Aufstockung eines Gebäudes mit 18 Wohnungen aus dem Baujahr 1961 um 530 m² Wohnfläche wird ein Gewinn von 1,2 Mio. Fr. erzielt. Das ist genug Geld für die Finanzierung einer umfassenden energetischen Sanierung.

Bislang wird diese Art der Querfinanzierung nur praktiziert, wenn Privatliegenschaften im Zuge einer Sanierung und baulichen Erweiterung als Stockwerkeigentum veräussert werden. Bei bestehendem Stockwerkeigentum hingegen wird dieses Vorgehen bislang nicht praktiziert. Der Grund: Für eine solche Sanierung ist die Einstimmigkeit der Stockwerkeigentümer erforderlich, und oftmals wehrt sich der Eigentümer der Attikawohnung gegen eine Aufstockung. „In diesem Sinne könnte ein Anbau erfolgsversprechender sein, z.B. als Annexbau zwischen einer zeilenförmigen Bebauung“, sagt Thomas Heim.

Entscheidblockaden lösen

Um ein solch komplexes Vorhaben umzusetzen, braucht es einen Investor, der im Idealfall neben der Entwicklung der Aufstockung oder des Anbaus auch die Sanierung übernimmt. Das Studienteam der Hochschule Luzern ortet hier ein erfolgversprechendes Finanzierungsmodell, das zudem das Potenzial habe, „die Hürde der Einstimmigkeit bei der Erneuerung von Liegenschaften im Stockwerkeigentum zu überwinden“. Damit solche Sanierungen künftig umgesetzt



Bereits heute ist es gängige Praxis, dass der bei einer Liegenschaftserweiterung erzielte Gewinn zur Finanzierung einer energetischen Erneuerung herangezogen wird. Dieses Vorgehen wäre gemäss HSLU-Studie auch bei Immobilien im Stockwerkeigentum zielführend, falls durch entsprechende Anreize das Hindernis der Einstimmigkeit bei der Beschlussfassung zur Erneuerung überwunden werden kann. Die abgebildete Basler Liegenschaft war in Privatbesitz und wurde nach der Aufstockung, verbunden mit einer energetischen Sanierung, als Stockwerkeigentum veräussert. Foto: Atelier Fontana, Basel

werden, braucht es nach Ansicht des Studienteams Anreize: So könne die Partei, die ihre Dachterrasse aufgrund einer Aufstockung verliert, zum Beispiel durch eine angemessene Entschädigung für das Sanierungsprojekt gewonnen werden, oder ein attraktives Vorkaufsrecht der neu geschaffenen Wohnungen erhalten. Ferner wird angeregt, Gemeinden könnten Aufstockungen oder Anbauten finanziell fördern.

Neben der Finanzierung von Sanierungen sind Instrumente gefragt, um die Transparenz betreffend des Zustands von Bestandsliegenschaften zu erhöhen. Das Studienteam greift dafür einen früheren Vorschlag zur Schaffung eines Unterhalts-

und Erneuerungslabels auf: „Das Label würde bestätigen, dass eine aktuelle Erhaltungsstrategie vorliegt. Um die Aktualität der Erhaltungsstrategie zu gewährleisten, wäre eine periodische Re-Zertifizierung erforderlich. Das Label würde nicht nur Projektentwicklern und zukünftigen Käuferinnen und Käufern von Stockwerkeigentum als Qualitätssiegel dienen, sondern böte auch bestehenden Stockwerkeigentümern Transparenz und Sicherheit bei ihren Beschlüssen und Entscheiden zur Finanzierung von Erneuerungsmassnahmen.“

Langfristig planen

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer steht in der Verantwortung für den Werterhalt und ggf. für die Wertvermehrung ihrer Immobilie. Um dieser Verantwortung gerecht zu werden, ist eine vorausschauende Planung unabdingbar, hält der Schlussbericht des Projekts fest: „Es braucht für den Erneuerungsfonds (ebenso wie auch für die anderen Finanzierungsmöglichkeiten) zwingend eine entsprechende strategische Langzeitplanung der Erneuerung, die eine regelmässige Überprüfung der anstehenden Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten umfasst.“ Der Verwaltungsvertrag stelle eine wichtige Grundlage dar, um den Fokus auf eine langfristige Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung zu legen.

- Der **Schlussbericht** zum Projekt «Alternative Finanzierungsmodelle bei der Erneuerung und Verdichtung im Stockwerkeigentum» ist abrufbar unter:
<https://www.aramis.admin.ch/Texte/?ProjectID=47504>
- **Auskünfte** zu dem Projekt erteilt Nadège Vetterli (nadege.vetterli@lanex.ch), externe Leiterin des BFE-Forschungsprogramms Gebäude und Städte.
- Weitere **Fachbeiträge** über Forschungs-, Pilot-, Demonstrations- und Leuchtturmprojekte im Bereich Gebäude und Städte finden Sie unter www.bfe.admin.ch/ec-gebaeude.