



HSW -> HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT LUZERN

IBR -> INSTITUT FÜR BETRIEBS- UND REGIONALÖKONOMIE

05. September 2007

Seite 1

Vorstudie

zur Einschätzung der Sanierungstätigkeit resp. eines allfälligen Sanierungsstaus im Bestand der Stockwerkeigentümer-Bauten

05.09.2007

Inhalt

1. Fragestellung und Auftrag	S.	3
2. Methodik und Aussagekraft der Vorstudie	S.	3
3. Die wichtigsten Erkenntnisse im Überblick	S.	4
3.1 Grundaussage	S.	4
3.2 Sanierungsfragen im Stockwerkeigentum als Thema der nahen Zukunft	S.	4
3.3 Schwierigkeiten der Entscheidungsfindung zum Zeitpunkt der Gesamtsanierung	S.	5
4. Facetten der Sanierungs-Thematik	S.	8
4.1 Einschätzungen der Immobilienverwalter und Liegenschaftsverwalter zur Thematik	S.	8
4.1.1 Altersstruktur / Generationenwechsel	S.	8
4.1.2 Ferienwohnungen / 2. – Wohnungen	S.	8
4.1.3 Finanzielle Mittel	S.	8
4.1.4 Werterhaltung / Wertvermehrung	S.	9
4.1.5 Liegenschaften mit gemischten Nutzungen	S.	9
4.1.6 Unterschiedliche Wertquoten	S.	9
4.1.7 Einkommensverhältnisse der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft	S.	9
4.1.8 Mit Vorsorgegeldern finanzierte Eigentumsanteile	S.	9
4.1.9 Heterogenität durch Vermietung einzelner Eigentumsanteile	S.	10
4.1.10 Bedarf zur Weiterbildung	S.	10

4.1.11 Fehlende Anreize für professionelle Begleitung	S.	10
4.1.12 Unterschiede in der Wertentwicklung bei Mietwohnungen und Stockwerkeigentumswohnungen	S.	10
4.2 Einschätzungen der Banken zur Thematik	S.	11
4.2.1 Typen von Stockwerkeigentums-Bauten	S.	11
4.2.2 Heterogenität der Eigentümer	S.	11
4.2.3 Umfang des Erneuerungsfonds	S.	12
4.2.4 Bewertung der Einzel-Wohnungen	S.	12
4.2.5 Finanzierung über Vorsorgegelder	S.	12
4.2.6 Bedarf zu umfangreicher Begleitung	S.	12
5. Perspektivische Gedanken zur weiteren Bearbeitung der Thematik	S.	13
6. Empfehlungen an das Bundesamt für Wohnungswesen	S.	16
7. Literatur / Quellen	S.	18

1. Fragestellung und Auftrag

Die frühen Stockwerkeigentums-Bauten der Schweiz aus den 60er und 70er Jahren sind heute in einem Alter, in dem sich die Frage nach der Sanierung der Gebäudehülle resp. der Haustechnik stellt. Da beim Stockwerkeigentum mehrere Eigentümer am Entscheidungsprozess beteiligt sind, wird die Entscheidungsfindung für eine Sanierung der im gemeinsamen Besitz befindlichen Gebäudeteile aufwändiger sein als bei Bauten, die sich im Besitz einer Einzelperson befinden. Bislang fehlen fundierte Angaben darüber, ob aus der geschilderten Situation ein Rückstand bei der Sanierungstätigkeit mit entsprechender Wertentwicklung der Liegenschaften resultiert.

Im Rahmen einer Vorstudie sollen Erfahrungen und Einschätzungen von Liegenschafts-Experten (Verwaltungsgesellschaften, Treuhandfirmen, Verbandsvertreter usw.) zur gestellten Frage eingeholt werden. Die Vorstudie soll aufzeigen, ob tatsächlich eine Tendenz zu einem „Sanierungsstau“ besteht und falls ja, welcher Handlungsbedarf sich daraus ableiten lässt.

2. Methodik und Aussagekraft der Vorstudie

Die nachstehend dargestellten Einschätzungen basieren auf einer Reihe von qualitativen Interviews mit Vertreterinnen und Vertretern von Verwaltungsgesellschaften, Banken und weiteren Liegenschafts-Experten. Die Gespräche wurden in Form von Leitfadeninterviews und Experteninterviews geführt. Ziel der Gespräche war es, unterschiedliche Sichtweisen und Einschätzungen zu dieser Thematik kennen zu lernen, um ein umfassendes Bild der relevanten Wirkungszusammenhänge und Dynamiken zu erhalten. Aufgrund der relativen kleinen Grösse der Stichprobe sind die dargestellten Befunde nicht repräsentativ. Sie liefern aber begründete Hinweise in Bezug auf die vermuteten Erschwernisse bei der Gesamtsanierung von Stockwerkeigentümer-Liegenschaften und zeigen, zu welchen Fragen ein vertiefter Abklärungsbedarf besteht.

3. Die wichtigsten Erkenntnisse im Überblick

3.1 Grundaussage

Insgesamt bestätigen die geführten Expertengespräche die These, dass die Entscheidungsfindung zur Sanierung von Stockwerkeigentümer-Liegenschaften im Einzelfall recht problematisch sein kann und dass dies zu einer zeitlichen Verzögerung bei der Sanierung derjenigen Gebäudeteile führen kann, die sich im gemeinschaftlichen Besitz der Stockwerkeigentümer befinden. Die verschiedenen Formen und Facetten der Problematik werden in Kapitel 4 dargestellt.

3.2 Sanierungsfragen im Stockwerkeigentum als Thema der nahen Zukunft

Ein weit reichender Konsens bestand bei den befragten Experten und Expertinnen bezüglich der Frage nach der Aktualität der Thematik. Die Problematik der Sanierung von Stockwerkeigentümer-Bauten ist in ihrer Einschätzung absehbar, sie wird im Alltag der Liegenschaftsbewirtschaftung heute aber noch nicht als Problem erlebt.

Der Grund hierfür dürfte in der Altersstruktur der Stockwerkeigentümergebauten liegen (vgl. Abbildung 1). Nur 150'000 der im Jahr 2000 ausgewiesenen 560'000 Stockwerkeigentümer-Wohnungen wurden vor 1980 erstellt und nur ein Teil davon wird jetzt schon in einem Alter sein, bei dem eine Sanierung von Gebäudehülle, Haustechnik und weiterer gemeinschaftlicher Gebäudeteile ansteht. Die publizierten Statistiken zur Wohnungszählung liefern jedoch keine detaillierten Interpretationen im Hinblick auf die Fragen des Sanierungsbedarfs im Stockwerkeigentum. Interessant wäre für die hier diskutierten Fragen beispielsweise eine Eingrenzung der Betrachtung auf Bauten mit drei und mehr Wohnungen. Bei kleineren Einheiten (z.B. Doppel-einfamilienhäusern) dürfte die Entscheidungsfindung doch sehr viel einfacher sein als in grösseren Liegenschaften.

Stockwerkeigentum 1980 – 2000	1980	1990	2000
Bestand	150.000	311.166	561.618

Veränderung Stockwerkeigentum 1990 – 2000	Anzahl Wohnungen	Zuwachs in %
Bestand 1990	311.166	
Zugang im Bestand	134.215	43
Neubauten 1991- 2000	116.237	37
Total Zugang per saldo	250.452	80
Bestand 2000	561.618	

Abb.1: Mengengerüst Stockwerkeigentum, Quelle „Wohnen 2000“, BFS (2005)

Im unteren Teil von Abbildung 1 wird der Zugang von Stockwerkeigentum nach Neubau und Umwandlung im Bestand differenziert. Bemerkenswert ist, dass sich die Neubauten und Umwandlungen im Stockwerkeigentum zahlenmässig in etwa die Waage halten.

Von den 250.452 Wohnungs-Zugängen zwischen 1990 und 2000 werden, laut der Studie „Wohnen 2000“, 52% davon selbst als Erstwohnung genutzt, 23% vermietet und der Rest als Zweitwohnung genutzt. Die Unterscheidung zwischen Umwandlungen, bei denen in den neunziger Jahren auch eine Renovation der Liegenschaft stattfand (40.000 oder 16%) und Umwandlungen ohne begleitende bauliche Massnahmen (94.200 oder 38%) beruht auf einer eher konservativen Schätzung der Autoren. Sie zeigt auf, dass mindestens ein Drittel der Zugänge an STWE - Wohnungen auf Umwandlungen bestehender Gebäude ohne gleichzeitige Renovierungs - Massnahmen zurückzuführen ist. Bei diesen Bauten wird sich die Frage nach der Sanierung der in gemeinschaftlichem Besitz befindlichen Gebäudeteile zeitlich deutlich früher stellen als bei Neubauten (Vgl. Studie von Schulz, H.-R. et al., „Wohnen 2000. Detailauswertungen der Gebäude- und Wohnungserhebung.“, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 75, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen, 2005.).

3.3 Schwierigkeiten der Entscheidungsfindung zum Zeitpunkt der Gesamtsanierung

Auf den Zeitpunkt der Gesamtsanierung hin laufen mehrere Faktoren zusammen, die die Sanierungsentscheide erschweren können. Die Zusammensetzung der Eigentümer wird heterogener (da einige Wohnungen möglicherweise schon verkauft oder vererbt wurden), die älteren Eigentümer haben weniger das Bedürfnis, grössere Umbauten vorzunehmen (scheuen vor allem auch die damit verbundenen Unannehmlichkeiten) und bei einigen Eigentümern wird sich nach dem Austritt aus dem Berufsleben auch die finanzielle Situation verschlechtern.

In den folgenden Abbildungen sind die zu erwartenden Zusammenhänge im Zeitablauf dargestellt. Abbildung 2 bezieht sich auf die Heterogenität der Eigentümerstruktur, Abbildung 3 auf die im Zeitverlauf erforderlichen Unterhalts- und Sanierungstätigkeiten.

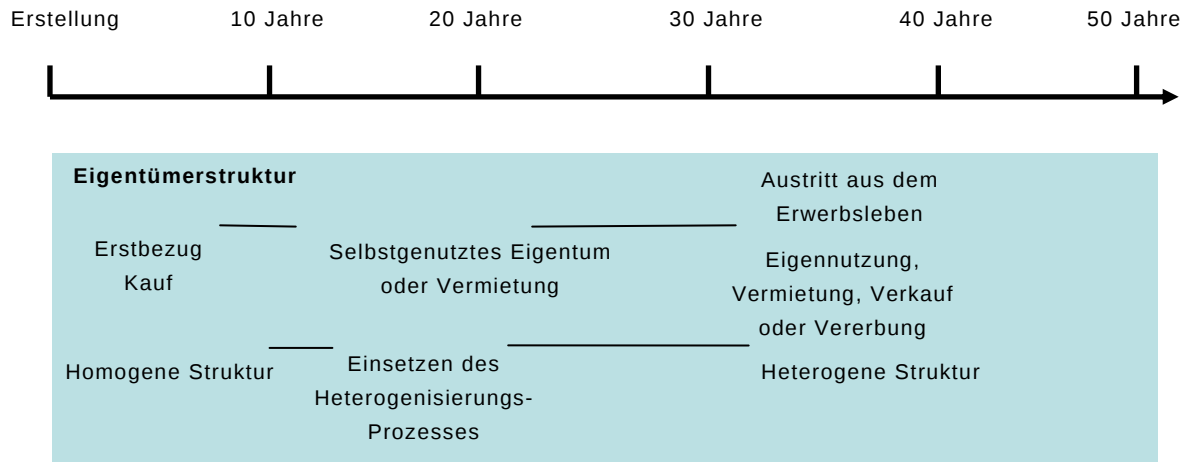


Abb.2: Eigentümerstruktur Stockwerkeigentum, eigene Darstellung

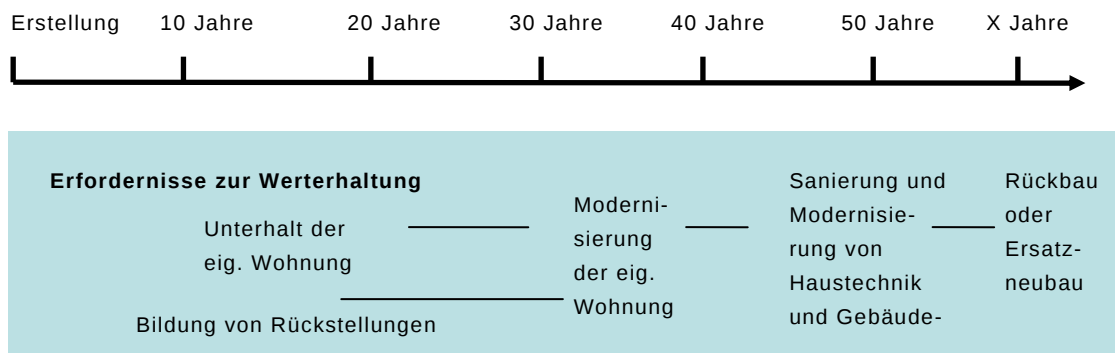


Abb.3: Lebenslauf Stockwerkeigentum, eigene Darstellung

Die Zeitachse verläuft im unteren Teil der Abbildung 3 bis zum Rückbau (oder Ersatzneubau) des Hauses. Diese Frage wird sich in den nächsten Jahren nur vereinzelt stellen. In einer langfristigen Perspektive ist diese Frage aber durchaus relevant. Insbesondere in innerstädtischen Gebieten ist damit zu rechnen, dass in der weiteren Entwicklung der Städte einzelne Stadtteile neue oder geänderte Funktionen wahrnehmen werden, was entsprechende Veränderungen in der Bausubstanz erfordern wird (Ausdehnung der Geschäfts- und Büronutzungen, Stadteilerneue-

rungen usw.). Mit der heutigen Rechtsetzung wird es schwierig sein, neue Bebauungsstrukturen über Parzellen zu realisieren, auf welchen Stockwerkeigentum begründet wurde.

Die unterschiedlichen Interessen werden erstmals nach 40 Jahren zu einem richtigen Problem. Die Interessen beginnen mit der zunehmenden Heterogenität der Besitzer zu divergieren und mit dem Standard, in dem die Wohnungen individuell saniert werden. Mit letzterem wird die Heterogenität auch in Bezug auf künftige Handänderungen gefestigt; mit dem unterschiedlichen Sanierungsstandard der Wohnung wird nicht nur die Eigentümerschaft und deren Interessen heterogener, sondern auch die Baute selber resp. der Kreis der potenziellen Käufer der Wohnungen.

Im unteren Teil von Abbildung 3 sind auch die Rückstellungen aufgeführt, die ein Stockwerkeigentümer vom Zeitpunkt des Kaufes an tätigen sollte. In mehreren Gesprächen wurde darauf hingewiesen, dass viele Käufer von Stockwerkeigentum diesem Punkt zu wenig Bedeutung beimessen. Sie kaufen die Wohnung aus der kurzfristigen Optik heraus, dass in einem höherwertigen Segment bei Mietwohnungen höhere Kosten (Mieten) entstehen als beim Kauf im Stockwerkeigentum. Dabei wird jedoch häufig nicht eine umfassende Investitionsrechnung angestellt, sondern lediglich die Kosten für den Hypothekarzins und allenfalls die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals berücksichtigt. Wenn Unterhalts- und Erneuerungsfonds nicht ausreichend dotiert werden, wird diese Haltung künftige Sanierungen zusätzlich erschweren.

4. Facetten der Sanierungs-Thematik

Je nach Grösse der Liegenschaft, Eigentümerstruktur und Nutzungsart stellt sich die Frage nach der Entscheidungsfindung zu Gebäudesanierungen etwas anders. Nachstehend werden - gestützt auf die geführten Gespräche - einige Differenzierungen dargestellt, welche zur Beantwortung der Frage nach einem allfälligen Sanierungstau zu berücksichtigen sind.

Die einzelnen Facetten der Sanierungs-Thematik werden von Immobilienverwaltern / Liegenschaftsverwaltern und Bankinstituten zu einem grossen Teil ähnlich bewertet. Um die jeweiligen Argumentationspunkte der Verwalter und der Bankinstitute jedoch deutlich hervorzuheben und um kritische Punkte sowie unterschiedliche Einschätzungen besser abgrenzen zu können, werden die Einschätzungen von Immobilienverwaltern / Liegenschaftsverwaltern und die Einschätzungen der Bankinstitute in den folgenden Abschnitten separat aufgeführt.

4.1 Einschätzungen der Immobilienverwalter und Liegenschaftsverwalter zur Thematik

4.1.1 Altersstruktur/Generationenwechsel

Für ältere Eigentümer, welche in vielen Fällen bereits seit dem Erstbezug der entsprechenden Baute in ihren Wohnungen leben, besteht aus den folgenden Gründen oftmals ein geringer Anreiz, in die Gebäude zu investieren: Es steht ein Generationenwechsel bevor, d.h., die Eigentümer werden in den nächsten 3 oder 4 Jahren ausziehen und haben aus diesem Grund kein Interesse, weitere Investitionen zu tätigen. Ältere Eigentümer halten ausserdem Erneuerungs-Massnahmen oftmals aufgrund ihres eigenen Alters für nicht mehr notwendig. Ebenfalls schwierig werden Generationenkonflikte beurteilt in Liegenschaften, in denen Eigentümer aus unterschiedlichen Lebensphasen zusammenwohnen. Heterogene Interessen und Wohnvorstellungen erschweren die Entscheidungsfindung.

4.1.2 Ferienwohnungen/2.-Wohnungen

Ein weiteres Problem sind Stockwerkeigentumswohnungen, die als 2.-Wohnsitze genutzt werden. Deren Eigentümer sind oftmals nur einige Wochen im Jahr anwesend und zeigen wenig Engagement für Fragen der Gebäudebewirtschaftung und -Sanierung. Bei den Zweitwohnungen ist auch die Bereitschaft kleiner, Geld für die Verwaltung aufzuwenden und zusätzlichen Investitionen (für Unterhalt und Wertvermehrung) zu tätigen. Zudem ist die Bereitschaft zu Investitionen in diesem Segment auch stärker den konjunkturellen Schwankungen unterworfen.

4.1.3 Finanzielle Mittel

Trotz angelegter Erneuerungsfonds scheitern Sanierungsentscheide oft an den finanziellen Mitteln. Es ist weitgehend Usus, bereits bei der Gründung einer Gemeinschaft einen Erneuerungsfonds einzurichten, damit benötigte Gelder zumindest zu einem Teil schon vorhanden sind, wenn eine Sanierungsleistung ansteht. Obwohl im Gesetz der Begriff des Erneuerungsfonds an mehreren Stellen erwähnt wird, besteht keine gesetzliche Pflicht zur Errichtung eines solchen Sondervermögens. Teilweise sind zu wenig finanzielle Mittel für Sanierungstätigkeiten im Fonds vorhanden, weil die Obergrenze der

Einzahlungen in den Erneuerungsfonds in der Regel vergleichsweise tief angesetzt wird (3% der Wertquote der einzelnen Eigentums-Anteilen). Diese Mittel reichen für Gesamterneuerungen vielfach nicht aus. Wenn zur erschwerten Entscheidungsfindung bei einzelnen Eigentümern noch das Problem der Finanzierung hinzukommt, wird es „doppelt schwierig“. Die Gesprächspartner glauben, dass der Erneuerungsfond aus diesem Grund höhere Einlagen benötigt.

4.1.4 Werterhaltung/Wertvermehrung

Entscheidungen über werterhaltende Massnahmen sind i. d. R. mit weniger Problemen verbunden als wertvermehrende Entscheide. Dies aus dem Grund, weil Werterhaltung meist über die Einlage in den Fonds finanziert werden kann. Dagegen zögern Eigentümer Entscheide, die für eine Wertvermehrung stehen, oftmals hinaus, da es sich hier – nach ihrem Glauben - nicht um zwingend notwendige Massnahmen handelt. Da für wertvermehrende Entscheide die einfache Mehrheit der Stimmen nicht ausreicht, kann es hier zu einer Sanierungsverzögerung oder sogar zu Entscheiden gegen eine Sanierungsleistung kommen.

Diese Konflikte können insbesondere prekäre Auswirkungen für das frühe Stockwerkeigentum haben. Denn bei älteren Liegenschaften müssen oftmals für die Werterhaltung des Gebäudes bereits zwangsläufig wertvermehrende Sanierungen getätigt werden, damit diese Liegenschaften – im Vergleich mit neueren, exklusiveren Häusern - insgesamt keinen Wertverlust erleiden.

4.1.5 Liegenschaften mit gemischten Nutzungen

Liegenschaften mit grösseren Gewerbeanteilen können für die Entscheidungsfindung zur Sanierung insofern schwierig sein, als seitens des Gewerbes der Zeitpunkt für wertvermehrende Investitionen vom Geschäftsgang und von steuertechnischen Überlegungen mit geprägt wird.

4.1.6 Unterschiedliche Wertquoten

Konfliktreich in Bezug auf die Konsens-Findung können auch stark abweichende Wertquoten oder die Konzentration mehrerer Wohnungen in einer Hand sein. Die Gefahr, dass sich dabei die eine oder andere Seite durch die andere fremd bestimmt fühlt, ist bei solchen Konstellationen deutlich grösser.

4.1.7 Einkommensverhältnisse der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Eigentümer im niedrigen Preissegment sind meistens an einer Werterhaltung interessiert. Solche Gemeinschaften sind leicht zu führen, da sie sehr stark auf die Bewirtschafter hören, wenn diese ihnen die Wichtigkeit der Werterhaltungsmassnahmen erläutern. Auch im hohen Segment kommt es selten zu Konflikten. Schwierig zu bewirtschaften sind dagegen Liegenschaften im mittleren Preissegment, da die Eigentümer in vermehrte Masse eigene, individuelle Vorstellungen verwirklichen möchten, so dass es in diesem Segment schwierig ist, einen Konsens zu finden.

4.1.8 Mit Vorsorgegeldern finanzierte Eigentumsanteile

Die Probleme des Sanierungsstaus könnten in dem Masse verschärft werden, wie das Eigenkapital für den Erwerb von Stockwerkeigentum durch Vorsorgegelder aufgebracht wird. Den betroffenen Personen wird im Alter ein Teil des Renteneinkommens fehlen,

was die finanziellen Möglichkeiten für Sanierungs-Investitionen zusätzlich einschränken wird.

4.1.9 Heterogenität durch Vermietung einzelner Eigentumsanteile

Durch die Vermietung einzelner Wohnungen kann die Heterogenität der Bewohnerschaft stark zunehmen. Dies hat weniger Folgen auf die Sanierung, kann aber grosse Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Liegenschaft haben. In der Tendenz werden Stockwerkeigentums-Liegenschaften schneller an Wert verlieren als Liegenschaften im Alleinbesitz. Zur Aussage, die Eigentümerschaft wird mit den Jahren immer heterogener werden jedoch zum teil auch abschwächende Überlegungen der Experten gestellt. Abhängig von Standort und Qualität der Wohnungen wird sich eine bestimmte Käuferschaft für die Wohnungen (auch bei Handänderungen) interessieren. Der Kreis der Interessenten wird dann nicht so heterogen sein (sie sind aber möglicherweise "heterogen" zu den Eigentümern, die vor 20, 30 Jahren die neue Wohnung kauften).

4.10 Bedarf zur Weiterbildung

Laut den Experten ist auf dem Markt ein genügend grosses Angebot im Bereich Weiterbildung der mit der Verwaltung von Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften beauftragten Büros bzw. Verwaltungsgesellschaften vorhanden.

Grundsätzlich wird einigen Eigentümer in den Gesprächen allerdings eine negative Grundeinstellung gegenüber den Verwaltern attestiert. Hier sehen die Experten vor allem Bedarf im Bereich Führungsseminare zum Umgang mit der Klientel, z.B. im Bereich Mediation im Umgang mit nicht-juristischen Problemen. Der SVIT hat bereits damit begonnen, Weiterbildungen in diese Richtung anzubieten.

4.11 Fehlende Anreize für professionelle Begleitung

Die befragten Experten wiesen verschiedentlich darauf hin, dass die Verwaltung von Stockwerkeigentum für die Verwaltungsgesellschaften finanziell wenig attraktiv ist. Stockwerkeigentum hat eher den Charakter von „Lückenfüllern“ und ist allenfalls als Akquisitionstätigkeit für Planungs- und Bauleistungen interessant. Einige Verwaltungen haben sich aus diesem Grund bereits aus der Verwaltung von Stockwerkeigentum zurückgezogen.

Externe Verwalter befinden sich in Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften in einer eher undankbaren Rolle. Ihnen wird Misstrauen entgegen gebracht (z.B. das Vorurteil, dass sie möglichst viele Arbeiten auslösen wollen, damit sie zusätzliche Honorare erhalten). Zudem werden sie vielfach in die Rolle des „Sündenbocks“ gedrängt. Seitens der Verwaltungen ist diese Arbeit wenig attraktiv, was sich beispielsweise darin zeigt, dass es schwierig ist, eine Stelle zu besetzen, wenn im Pflichtenheft auch die Verwaltung von Stockwerkeigentum aufgeführt ist.

In dieser Situation bestehen seitens der Verwaltungen wenig Anreiz und wenig Spielraum für eine professionelle Begleitung im Sinne einer langfristig angelegten Bewirtschaftungsstrategie (welche für rechtzeitige Sanierung unerlässlich ist).

4.12 Unterschiede in der Wertentwicklung bei Mietwohnungen und Stockwerkeigentumswohnungen

Bezüglich der Werteentwicklung der Wohnungen teilen die Experten die Einschätzung, dass im Vergleich mit Mietwohnungen die Stockwerkeigentümer mit mehr Eigenverantwortung für ihre Wohnung schauen, d.h., die Wohnung wird in den ersten 20, 30 Jahren

eine bessere Wertentwicklung erfahren als vergleichbare Mietwohnungen. Auf längere Frist kann die Wertentwicklung dann unter derjenigen von Mietwohnungen sein, nämlich dann, wenn die Mietwohnungen einer Gesamtsanierung (inkl. der Gebäudehülle und mit den zeitgemässen Qualitätsanpassungen) unterzogen werden und sich die Stockwerkeigentümergemeinschaft nicht zu einer wertvermehrenden Sanierung durchringen kann.

4.2 Einschätzungen der Banken zur Thematik

Das Gespräch mit den Banken wurde aus folgender Überlegung aufgenommen. Wenn es zutrifft, dass sich im Bestand der Stockwerkeigentumsbauten Sanierungen aufgrund der erschwerten Entscheidungsfindung verzögern, wird dies negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Bauteile haben. Die Frage der Sanierung im Stockwerkeigentum wird damit auch für die Finanzinstitute zum Thema.

Vergleichbar mit den Liegenschafts-Bewirtschaftern wird diese Problematik bei den Banken wohl erkannt, in der heutigen Situation aber noch nicht als Problem wahrgenommen. Da Stockwerkeigentum zur Zeit eine hohe Beliebtheit genießt und einen grossen Wachstumsschub erfährt, muss das Thema auch in der Einschätzung der befragten Banken-Vertreter jetzt angegangen werden.

Insgesamt vertreten die Banken die Meinung, dass die Frage der Sanierung von Stockwerkeigentum in 10 Jahren höchst brisant sein wird, da nicht nur die Entscheidungsfindung als Problem gesehen wird sondern auch die Tatsache, dass insgesamt im Gesamtbestand der Immobilien in der Schweiz zu wenige Renovationen getätigt werden.

Erschwerend kommt hinzu, dass in der Schweiz bzgl. Immobiliendaten noch ein Erhebungsproblem sowie Schwierigkeiten bei der Verfügbarkeit der Daten bestehen.

Im Bereich des Mietwohnmarkts fand in den letzten 10 – 15 Jahren eine spürbare Professionalisierung statt. Der Immobilienbereich Stockwerkeigentum befindet sich dagegen noch in den Kinderschuhen.

4.2.1 Typen von Stockwerkeigentums-Bauten

Die Experten sehen zum Teil bei älteren Liegenschaften erhöhte Schwierigkeiten, notwendige Sanierungen zu tätigen. Es ist dies kein gravierendes Problem, aber es wird vermehrt festgestellt. Liegenschaften im mittleren Preissegment bereiten auch oft Schwierigkeiten. Grosse Liegenschaften sind dabei tendenziell problematischer als kleine, weil die Eigentümer sich dort meistens kennen und untereinander einigen.

4.2.2 Heterogenität der Eigentümer

Bei einem Neubau bilden die Eigentümer bei Einzug eine recht homogene Gruppe. Diese Konstellation ist relativ unproblematisch. Probleme treten erst dann auf, wenn durch Vererbung etc. die Eigentümergemeinschaft heterogener wird. Durch die Durchmischung wird die Liegenschaft langsam, aber stetig, nach unten abgewertet („Der Schwächste bestimmt den Wert der Liegenschaft.“).

4.2.3 Umfang des Erneuerungsfonds

Seitens der befragten Bankinstitute gibt es grundsätzlich unterschiedliche Einschätzungen der Thematik. Allgemein wird aber festgehalten, dass die Erneuerungsfonds kaum für grössere Sanierungen ausreichen. Sie reichen wohl aus, den Standard aus der Erstellungsperiode zu erhalten, nicht aber den Standard den heutigen Ansprüchen anzupassen. Hier ist zu prüfen, ob eine gesetzlich verankerte Einlagehöhe sinnvoll wäre.

4.2.4 Bewertung der Einzel-Wohnungen

Unterschiedliche Vorgehensweisen bezeichnen die befragten Banken bei der Bewertung der Wohnungen bzw. bei den Tools und den Indikatoren, die für die Bewertung verwendet werden. Zum Teil wird nur die einzelne Wohnung, nicht die Baute bewertet (der Zustand der Aussenhülle fliesst so nicht in die Bewertung mit ein. Ein anderes Vorgehen ist, bei der Bewertung einer Wohnung den Zustand der anderen Wohnungen im Gebäude in die Bewertung mit einfließen zu lassen. Es werden dabei auch andere Umstände, z.B. die ethnische Zusammensetzung der Eigentümer / Mieter werden in der Bewertung der Wohnung berücksichtigt. Stockwerkeigentums-Wohnungen werden nie separiert bewertet, sondern immer in Abhängigkeit der anderen Wohnungen und des Gesamthauses.

4.2.5 Finanzierung über Vorsorgegelder

Der Finanzierungsbereich wird generell als schwieriges Feld bewertet. Viele Käufer, insbesondere aus dem mittleren Einkommensbereich, schätzen ihre zukünftigen finanziellen Möglichkeiten, vor allem nach Beendigung ihres Arbeitslebens, nicht realistisch ein. Zum Teil betreiben die Banken in diesem Bereich eine aktive Aufklärungsstrategie, obwohl es natürlich für ein Bankinstitut lukrativer wäre, wenn höhere Zinsen gezahlt werden müssten.

4.2.6 Bedarf zu umfangreicher Begleitung

Nach Einschätzung der Experten müssen die Liegenschaften unbedingt professionell begleitet werden. Viele Eigentümer sind sich zu wenig bewusst, was auf sie zukommt mit dem Kauf/Erbe einer Stockwerkeigentums-Wohnung. Ein weiterer Punkt ist, dass Eigentümer einfach nicht sehen bzw. ignorieren, wenn eine Sanierungsmassnahme wie z.B. das Treppenhaus oder die Fassade erforderlich ist. Der Grund ist, dass aus individueller Sicht des Eigentümers meistens eine kurzfristige Sicht über die anfallenden Kosten über dem Nutzen, der sich letztendlich aus dem Werterhalt ergibt, steht. Hier ist ein hoher Bedarf zu einer umfangreichen, professionellen Begleitung gegeben.

5. Perspektivische Gedanken zur weiteren Bearbeitung der Thematik

Nachstehend sind einige Gedanken aufgeführt, die sich im Umfeld der Erarbeitung der Vorstudie ergeben haben. Sie dienen als Hinweise für eventuelle Vertiefungen zu ausgewählten Fragen bzw. für die Umsetzung der aus der offerierten Studie resultierenden Befunde.

Detailliertere statistische Auswertungen zur Entwicklung des Stockwerkeigentums

Die verfügbaren (publizierten) Auswertungen zur Wohnungszählung 2000 erlauben nur stark aggregierte Aussagen zur Entwicklung des Stockwerkeigentums. Erschwerend kommt hinzu, dass die Auswertungen nicht differenziert werden nach der Grösse der Baute (Anzahl Wohnungen). Für die hier besprochene Fragestellung ist dies aber ein entscheidender Punkt. Die Entscheidungsfindung wird bei Liegenschaften mit einer grossen Anzahl von Wohnungen wesentlich anders verlaufen als bei den Doppel-Einfamilienhäusern, die ebenfalls Stockwerkeigentümergemeinschaften bilden.

Für detaillierte Aussagen zur zahlenmässigen Entwicklung des Sanierungsbedarfs im Stockwerkeigentum müsste die Möglichkeit gegeben sein, die Anzahl der Stockwerkeigentümer-Wohnungen mit dem Baujahr und der letzten Sanierungsperiode verknüpfen zu können. Weiter wäre es von Interesse, solche Auswertungen differenziert nach Nutzungsart (selbstgenutztes Eigentum, Vermietung, Nutzung als Zweitwohnung) machen zu können.

Ideal wäre es, aus den Wohnungszählungen 1970, 1980, 1990 und 2000 entsprechende Zeitreihen erstellen zu können. Ein alternativer Weg besteht darin, aus der aktuellen Wohnungszählung (2000) über das Alter der Baute Rückschlüsse auf das Erstellungsjahr und - daraus abgeleitet - den Sanierungsbedarf zu ziehen. Bei Wohnungen, bei welchen das Stockwerkeigentum, nicht im Neubau sondern infolge einer Handänderung oder Sanierung begründet wurde, ergibt dieses Vorgehen jedoch ein verzerrtes Bild.

Rolle und Aufgaben der Liegenschafts-Verwaltungen

Erschwernisse oder Blockaden der Entscheidungsfindung zum Sanierungsprozess lassen sich unter den gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen nur dann abbauen, wenn in der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ein tragfähiges, gemeinsames Verständnis zur Bewirtschaftung und Entwicklung der Liegenschaft aufgebaut werden kann. Die Stellung des Verwalters ist dabei von nicht zu unterschätzender Bedeutung. Nebst Sachkenntnis und Zuverlässigkeit ist bei dieser Aufgabe auch der vertrauensvolle Umgang mit den Eigentümern und etwas psychologisches Geschick erforderlich. Der Verwalter muss wissen, wie eine Gemeinschaft geführt werden kann, ohne dass die Einzelinteressen zu einer Blockade führen. Das hierzu erforderliche Know-how reicht über das betriebswirtschaftliche Wissen der Liegenschaftsbewirtschaftung hinaus und schliesst auch Fragen des Konfliktmanagements und der Mediation mit ein. Es ist zu prüfen, ob die bestehenden Weiterbildungsangebote für Liegenschafts-Bewirtschafter in diese Richtung zu erweitern sind.

Erneuerungsfonds / Sanierungsstandard / Energiefragen

In Bezug auf die Fragestellung der vorliegenden Vorstudie ist ein ausreichend dotierter Erneuerungsfonds ein entscheidender Punkt. Die Entscheidungsfindung wird um einen wichtigen Punkt er-

leichtert, wenn die Finanzierung der anstehenden Sanierung über den Erneuerungsfonds gesichert ist.

Sowohl von Bankenseite wie von Seiten der Liegenschafts-Bewirtschafter wurde die Ansicht vertreten, der Erneuerungsfonds werde in der Regel eher zu knapp bemessen. Insbesondere reiche er nicht aus, zum Zeitpunkt einer Sanierung der gemeinschaftlichen Elemente der Liegenschaft einen Standard zu finanzieren, der den heutigen Ansprüchen entspricht und verglichen mit dem Standard zum Zeitpunkt der Erstellung der Baute eine Wertvermehrung darstellt. Es lässt sich aber auch die Frage stellen, ob es in jedem Fall erforderlich ist, bei der Sanierung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile einen zeitgemässen Standard (resp. eine Aufwertung der Baute im Vergleich zum Erstellungsjahr) anzustreben.

Ein knapp bemessener Erneuerungsfonds, verbunden mit den unterschiedlichen Interessen einer heterogenen Eigentümerschaft wird in der Tendenz zu konventionellen Sanierungsvarianten führen und wenig Spielraum für innovative Lösungen im Umgang mit Gebäude-Isolation und Energie bieten.

Lernen aus Erfahrungen des benachbarten Auslandes

Im benachbarten Ausland hat das Stockwerkeigentum schon eine bedeutend längere Tradition als in der Schweiz. Entsprechend stellte sich in diesen Ländern auch die Frage nach der Sanierung der Liegenschaften früher als bei uns. Trotz unterschiedlicher Rechtsetzungen wäre es sicher von Interesse, von den Erfahrungen des benachbarten Auslandes zu lernen und deren Erkenntnisse in die weitere Entwicklung des Stockwerkeigentums in der Schweiz einzubinden. In Deutschland z.B. wurde die Sanierungsfrage so stark wahrgenommen, dass dort vor kurzem eine gesetzliche Änderung der Wohneigentumsrechte veranlasst wurde. Laut dem Dachverband Deutscher Immobilienverwaltungen e.V. können Eigentümer ab sofort mit einem Mehrheitsbeschluss, statt wie bislang mit einstimmigem Entschluss, über die Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten entscheiden. Auch über Modernisierungsmassnahmen (Energiesparende Änderungen, Einbau eines Aufzugs etc.) reicht neu ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss.

Zusammenleben im Stockwerkeigentum

Stockwerkeigentum erlaubt es, Herr über „die eigenen vier Wände“ zu sein und von der Gefahr einer Kündigung ausgeschlossen zu sein. Die emotionale Bindung an die Wohnung, wie auch die Bereitschaft, in die Wohnung zu investieren, dürfte hier klar grösser sein als in einer Mietwohnung. Im Stockwerkeigentum ist man aber gleichwohl in eine Gemeinschaft mit den anderen Eigentümern eingebunden und hat zu einem gewissen Masse aufeinander Rücksicht zu nehmen resp. gewisse Aufgaben gemeinsam zu lösen. Unter dem Gesichtspunkt der Wohn- und Lebensqualität wäre es interessant, mehr darüber zu wissen, wie sich das Zusammenleben in Stockwerkeigentümer-Bauten - im Vergleich zu Mietwohnungen - gestaltet. Wie wird beispielsweise mit Konflikten umgegangen, wenn dabei immer auch Eigentumsrechte mitspielen und die Variante „Exit“ (Wegzug) allenfalls mit finanziellen Verlusten verbunden ist?

Das Kleine Wohneigentum als Lösung für die absehbaren Schwierigkeiten bei der Sanierung im Stockwerkeigentum

Beim Kleinen Stockwerkeigentum (Vgl. Studie zu Handen des Bundesamts für Wohnungswesen, Weiterentwicklung des Modells „Kleines Wohnungseigentum“, 2005) reichen die Eigentumsrechte weniger weit als beim „normalen“ Stockwerkeigentum. Vor dem Hintergrund der

hier behandelten Fragestellung (Schwierigkeiten der Entscheidungsfindung zur Sanierung der gemeinschaftlichen Liegenschaftsteile) stellt das kleine Stockwerkeigentum eine interessante Alternative dar.

Hauswartung

In mehreren Gesprächen wurde die Rolle des Hauswarts bei grösseren Stockwerkeigentümer-Liegenschaften, insbesondere bei Liegenschaften mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen erwähnt. Es scheint in dieser Situation ein Problem zu sein, dass die Leistungen des Hauswarts zu wenig überprüft werden können und sich auch Niemand hierfür wirklich verantwortlich fühlt. Dies führt zu Vermutungen und Anschuldigungen über verrechnete, aber nicht erbrachte Hauswarts-Leistungen. Ob es sich dabei um Einzelfälle handelt oder ob dies wirklich ein Problem ist, lässt sich im Rahmen dieser Arbeit nicht abschätzen.

Stockwerkeigentum und Stadtteilerneuerungen

Durch die Verbreitung von Stockwerkeigentum könnte es in Zukunft schwieriger werden, die Bebauungsstruktur eines Areals neuen Erfordernissen anzupassen. Stadtteilerneuerungen werden – sofern sie auch Ersatzneubauten einschliessen – langwierige Verhandlungen mit den einzelnen Stockwerkeigentümern erfordern. Es wird vermutlich kein privater Investor das Risiko auf sich nehmen, mit allen Stockwerkeigentümern einzeln zu einem Verhandlungsabschluss (Kauf) kommen zu müssen, bevor eine neue Überbauung realisiert werden kann. Bei Arealüberbauungen (z.b. Neuüberbauung auf einer Fläche mit einer Hofrandüberbauung) können dies u.U. mehr als hundert einzelne Eigentümer sein.

Vor diesem Hintergrund wäre es interessant zu untersuchen, wo in den Städten Stockwerkeigentum Fuss fasst und ob dies Gebiete sind, in welchen in absehbarer Zeit Stadtteilerneuerungen ein Thema sein werden. Am Beispiel ausgewählter Städte könnte dies exemplarisch untersucht und kartographisch dargestellt werden.

6. Empfehlungen an das Bundesamt für Wohnungswesen

Das Stockwerkeigentum geniesst eine hohe Beliebtheit und ist eine wertvolle Möglichkeit der Eigentumsförderung. Damit es seine Attraktivität langfristig behalten - allenfalls auch ausbauen kann - wird eine laufende Weiterentwicklung dieser Rechtsform sowie eine Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen erforderlich sein.

Die nachstehenden Empfehlungen sind als Beitrag zur Weiterentwicklung des Stockwerkeigentums zu verstehen, eingeschränkt auf den Aspekt der Sanierung der Baute.

Öffentlichkeitsarbeit zu gelungenen Sanierungen im Stockwerkeigentum betreiben

Stockwerkeigentum wird vielfach mit einer eher kurzfristigen Betrachtungsweise erworben („ist günstiger als die Miete einer vergleichbaren Wohnung“). Gemäss den Aussagen verschiedener Gesprächspartner braucht es eine Sensibilisierung der Stockwerkeigentümer für eine langfristige Betrachtungsweise, die letztlich auch die Sanierung der Baute mit einschliesst. Handlungsrelevant wird dies aber schon viel früher mit der ausreichenden Dotierung eines Erneuerungsfonds.

Durch die Beschreibung und Illustration gelungener Gesamtsanierungen im Stockwerkeigentum in Fachzeitschriften könnten Stockwerkeigentümer für diese Thematik sensibilisiert werden. Das Darstellen von „best practice“ Beispielen dürfte in dieser Situation erfolgversprechender sein als das Hinweisen auf mögliche künftige Probleme

Weiterbildungen für Verwaltungsgesellschaften prüfen

Treuhänder und Verwaltungsgesellschaften, die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften führen, haben eine höchst anspruchsvolle Aufgabe. Nicht nur, dass es hier verschiedene, zum Teil divergierende Interessen zusammenzuführen gilt, sondern auch, dass es sich um Fragen handelt, die mit Eigentum zu tun haben („Es geht um die teuerste Anschaffung, die sich ein Haushalt leisten“). Es ist zu prüfen, ob das bestehende Aus- und Weiterbildungsangebot für das Führen von Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften ausreichend ist und insbesondere, ob diese Angebote die erforderliche Breite (auch Methoden- und Sozialkompetenzen) abdecken.

Erfahrungen aus dem Ausland vertieft betrachten

Erfahrungen aus dem benachbarten Ausland erscheinen vor allem hinsichtlich der rechtlichen Aspekte des Stockwerkeigentums interessant. Welches sind gemäss dieser Rechtsetzungen die Spielregeln, wie Entscheide in der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft gefällt werden können und was hat dies für Konsequenzen für die Sanierungstätigkeit. Durch Gespräche mit Vertretern der Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft der benachbarten Länder könnten mit vergleichsweise geringem Aufwand wertvolle Informationen zur Weiterentwicklung dieser Rechtsform in der Schweiz gewonnen werden.

Empirische Erhebung zur Situation bei den Erneuerungsfonds initiieren

Die im Rahmen der vorliegenden Arbeit geführten Gespräche ergaben ein uneinheitliches Bild zu den Erneuerungsfonds. Die Mehrheit der Äusserungen war eher kritisch, es gab aber auch Stimmen, welche die aktuelle Praxis als ausreichend einschätzten. Da ein ausreichend dotierter Erneuerungsfonds ein zentrales Problemfeld der Entscheidungsfindung zur Sanierung „auflöst“, wäre es doch wichtig, detaillierte Informationen zur aktuellen Praxis im Umgang mit dem Erneue-

rungsfonds zu erhalten. Da es sich hierbei um klar abgrenzbare Fragen handelt, könnten diese Informationen mit einer quantitativen, repräsentativen Untersuchung gewonnen werden.

Vertiefte Statistische Auswertungen erstellen

Eine der Hauptaussagen dieser Vorstudie besteht darin, dass das Problem praktisch von allen Beteiligten gesehen wird, dass es aber noch nicht wahrnehmbar, noch nicht akut ist. Dies hängt mit dem Mengengerüst zusammen. Es gibt erst wenige Liegenschaften im Stockwerkeigentum, bei denen sich jetzt bereits eine Sanierung der gemeinschaftlichen Teile stellt. Um die Massnahmen zur Vermeidung oder Abschwächung eines „Sanierungsstaus“ nicht nur inhaltlich, sondern auch zeitlich wirkungsvoll konzipieren zu können, wären detailliertere Angaben zur (zahlenmässigen) Entwicklung des Stockwerkeigentums nützlich (vgl. Ausführungen in Kap. 5).

Jährliche Lageeinschätzung durchführen (Expertenkonferenz)

Es bestehen noch einige Unsicherheiten bezüglich der Frage, wie und in welchen zeitlichen Dimensionen sich die Sanierungstätigkeit resp. der „Sanierungsstau“ im Stockwerkeigentum manifestieren wird. Um sich abzeichnende Entwicklungen und Trends rechtzeitig erkennen zu können, könnte eine jährliche Lageeinschätzung im Sinne einer Expertenkonferenz durchgeführt werden. Exponenten aus der Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik (allenfalls auch Vertreter aus dem benachbarten Ausland) tauschen sich im Rahmen dieser Konferenz über ihre Feststellungen und Erfahrungen, wie auch ihre Einschätzungen zum Handlungsbedarf aus.

7. Literatur / Quellen

Dürr., D. et al., *Weiterentwicklung des Modells „Kleines Wohnungseigentum“*, Studie zu Handen des Bundesamts für Wohnungswesen, Grenchen, 2005.

Gerheuser, F., *„Die Renovation der Miet- und Eigentümerwohnungen in der Schweiz 2001 – 2003“*, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen, 2003.

Gerheuser, F., *„Wohnversorgung und Wohnverhältnisse. Entwicklungen 1990 – 2000“*, Eidgenössische Volkszählung, Bundesamt für Statistik, Neuchatel, 2004.

Friedrich, H.-P., *„Erfahrungen im Stockwerkeigentum in ZBGR“*, 1973

Junker, M., *„Stockwerkeigentum und Gesellschaftsrecht“*, in recht 1995, S.183.ff, 1995.

Odermatt, A., *„Eigentümerstrukturen des Wohnungsmarktes. Ein handlungstheoretischer Beitrag zur Erklärung der räumlich-sozialen Wohnstandortverteilung am Fallbeispiel Schweiz“*, Geographie Band 3, Münster: LIT Verlag, 1997.

Rey, H., *„Schweizerisches Stockwerkeigentum“*, Zürich: Schultheiss, 2001.

SEK/SVIT/SVKG, *„Schätzerhandbuch 2000, Bewertung von Immobilien“*, Chur, 2000.

Schulz, H.-R. et al., *„Wohnen 2000. Detailauswertungen der Gebäude- und Wohnungserhebung.“*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 75, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen, 2005.

Würmli, T. et al., *„Zwischen Mietwohnung und Eigentum. Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten“*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 66, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen, 1998.

Internetquellen

www.ddiv.de
