



« Liebe Stockwerkeigentümer... » 1 / 2013 – Newsletter für Stockwerkeigentum

Erneuerungsfonds: «Der Bau bestimmt» > Seite 2

Begründung von besonderen Nutzungsrechten im Stockwerkeigentum > Seite 4

Erneuerungsfonds: die Augen vor der Zukunft nicht verschliessen! > Seite 6

In Kürze > Seite 8



Dr. Roman H. Bolliger
CEO Intercity Verwaltungs-AG
Tel. 044 388 58 84
roman.bolliger@intercity.ch

2013 – ein Jahr des Übergangs? Am Markt für Wohneigentum mehren sich die Zeichen einer Konsolidierung auf hohem Niveau. Das ist in mehrfacher Hinsicht gut so. Zum einen ist der Markt für Wohneigentum in der Schweiz vor einer Korrektur, wie sie zahlreiche Länder erlebt haben, verschont geblieben. Und ein Einbruch ist derzeit hierzulande auch nirgends in Sicht. Zum andern weicht die Goldgräberstimmung wieder einer etwas nüchterneren Betrachtung. Im unbändigen Bauboom der letzten Jahre mit jeweils rund 45 000 neuen Wohneinheiten ging die Bodenhaftung teilweise verloren.

Ausschlaggebend für den gesamten Wohnungsmarkt – und damit auch für Sie, geschätzte Eigentümer – ist die weitere Zinsentwicklung. Seit mehreren Jahren erleben wir historisch tiefe Sätze, und ein Ende dieser Phase ist noch nicht absehbar. Davon profitieren Wohneigentümer beim Neuabschluss und der Refinanzierung von Hypotheken.

In die eigene Liegenschaft investieren. Die tiefen Zinsen schlagen sich natürlich auch in der Rendite des Ersparnen nieder. Darum ist jetzt ein lohnender Zeitpunkt, über Erneuerungen der ei-

genen Liegenschaft nachzudenken. Bei den tiefen Erträgen auf dem Ersparnen oder den tiefen Zinsen auf Hypotheken ist eine energetische Sanierung, eine Modernisierung oder eine Erweiterung der Liegenschaft eine gute Investition.

In dieser Ausgabe widmen wir uns schwerpunktmässig einem Thema, das mit Erneuerung und Werterhaltung von Liegenschaften im Stockwerkeigentum sowie der Finanzierung zu tun hat: dem Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften. Im Interview erklärt uns Finanzierungsexperte Dominique Läderach, welche strategischen und finanziellen Überlegungen bei einem weitsichtigen Umgang mit Liegenschaften anzustellen sind. Im hinteren Teil des Heftes gehen wir zudem auf eine Studie über Erneuerungsfonds der Hochschule Luzern ein und fassen die Ergebnisse übersichtlich und knapp zusammen. In ihrem juristischen Beitrag geht Genevieve Lahmadi, lic. iur. und Mitglied der Geschäftsleitung der Intercity Group, in gewohnter Manier auf einen aktuellen Bundesgerichtsentscheid aus dem Bereich Stockwerkeigentum ein.

Ich wünsche Ihnen viel Lesevergnügen!
Roman Bolliger



Erneuerungsfonds: «Der Bau bestimmt»



Dominique Läderach: «Als kreditgebende Bank sehen wir die Protokolle der Versammlungen ein und beurteilen die Höhe der Erneuerungsfonds.»

Dominique Läderach, Leiter Firmenkunden Raiffeisenbank Zürich und Experte für Finanzierungsfragen rund um das Stockwerkeigentum, sieht in der Dotierung der Erneuerungsfonds ein erhebliches Konfliktpotenzial. Sein Lösungsansatz geht von drei Bausteinen aus: einer strategischen Planung für die Liegenschaft, einer Planung der Erneuerungszyklen und einer Anlagestrategie für den Erneuerungsfonds.

Die Studie «Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum» (siehe Seiten 6 und 7) der Hochschule Luzern, an der Sie beteiligt waren, zeigt verschiedene Missstände im Umgang der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften mit Erneuerungsfonds auf. Welche Erkenntnisse lassen sich daraus ziehen?

Die gesetzlichen Grundlagen für das Stockwerkeigentum gehen zwar bis ins Jahr 1965 zurück. Der eigentliche Boom des Stockwerkeigentums setzte jedoch erst in den 1990er-Jahren ein und erreicht derzeit ein bisher unbekanntes Ausmass. Das bedeutet, dass die meisten Liegenschaften im Stockwerkeigentum und die wichtigsten Bauteile den ersten umfassenden Erneuerungszyklus noch nicht erreicht haben. Nach und nach rücken nun jedoch Fragen rund um die Sanierung ins Blickfeld der Eigentümer. Derzeit dürfte dies vor allem Liegenschaften mit Baujahr in den 1970er- und 1980er-Jahren betreffen. Nun ist es aber gerade so, dass die Eigentümerschaft mit zunehmendem Alter der Liegenschaften in ihrer Zusammensetzung immer heterogener wird. Die einen sind seit der Begründung der Gemeinschaft dabei, andere haben später gekauft; junge Familien wohnen mit Ehepaaren oder Alleinstehenden im Pensionsalter unter einem Dach. Je heterogener die Gemeinschaft, desto schwieriger ist es oft, Beschlüsse zu fassen. Entscheidungen von grosser Tragweite werden häufig blockiert.

Sie sprechen die Stockwerkeigentümer-Versammlung an. Was behindert die Entscheidungsfindung dort konkret?

Ein gewichtiger Grund sind ungenügende Reserven für Erneuerungsmassnahmen. Dies hat

eine Nachschusspflicht für grössere bauliche Massnahmen zur Folge. Je unterschiedlicher die finanziellen Zielsetzungen und Möglichkeiten der einzelnen Eigentümer, desto geringer sind die Chancen für einen Konsens. Am grössten ist diese Herausforderung bei gemischtwirtschaftlichen Liegenschaften mit Wohnen und Gewerbe. Hier sind die Interessen und Strategien teilweise diametral entgegengesetzt.

Wie kommt es zu einer ungenügenden Reservebildung?

Bei der Begründung wird die Einzahlung in den Erneuerungsfonds mehr oder weniger zufällig gewählt. Regelmässig werden Einzahlungen zwischen 0,1 und 0,5% des Versicherungswertes pro Jahr gewählt. Das betreffende Reglement wird in der Regel durch den Ersteller der Liegenschaft festgelegt. Niemand – weder Erbauer noch Käufer – hat Interesse an einem höheren Satz. Dies würde aus der Optik des Erbauers die Attraktivität des Objektes schmälern und aus der Warte des Käufers die Tragbarkeit verringern.

Wo liegt der «richtige» Satz?

Richtig wäre es, den Bau ins Zentrum zu stellen und daraus die Strategie für die Entwicklung der Liegenschaft sowie die Höhe der Einzahlung abzuleiten. Meine Erhebungen zeigen, dass der Wert im Durchschnitt bei 0,75% des Versicherungswertes liegen müsste – mit einer grossen Streuung je nach Art und Zustand der Liegenschaft.

Mit dieser Abweichung zwischen Soll und Ist kommen über die Jahre erhebliche Deckungslücken zusammen. Was sind die Folgen?

Kann sich die Gemeinschaft nicht auf eine Nachschusspflicht einigen, können Erneuerungen nicht an die Hand genommen werden. Die Massnahmen bleiben ein Flickwerk. Umfassende Schritte – die im Vergleich zu Einzelmassnahmen auch kostengünstiger wären – werden aufgeschoben. Dies führt zu einer schleichenden Entwertung der Liegenschaft. Nicht selten sind auch Gerichtsverfahren die Folge. Falls jedoch eine Nachschusspflicht beschlossen wird, stellt sich die Frage, ob diese Pflicht von allen erfüllt werden kann. Teilweise leistet die Gemeinschaft einen Vorschuss.



«Die Planung der Erneuerungszyklen gibt die Staffellungen der Auszahlungen vor. Damit bietet sich die Möglichkeit, längerfristige Anlagen zu tätigen.»

Können eine beschlossene Erneuerung und eine Nachschusspflicht im Extremfall dazu führen, dass jemand verkaufen muss?

Grundsätzlich ja. Allerdings dürfte der Verkauf in einer solchen Situation nicht einfach sein. Liest sich ein potenzieller Käufer in die Protokolle der Stockwerkeigentümer-Versammlung ein, wird er den Konflikt erkennen, der dem Verkaufsentcheid vorausgegangen ist. Interessenten schrecken berechtigterweise vor dem Eintritt in eine konfliktbeladene Gemeinschaft zurück.

Was sind Ihre Empfehlungen, um eine Situation zu deblockieren?

Meine Empfehlungen setzen früh bei der strategischen Planung für die Liegenschaft an. Wenn eine grundsätzliche Einigkeit über die längerfristige Entwicklung der Liegenschaft besteht, ist die Grundlage für die daraus folgenden strategischen Schritte geschaffen: die Planung der Sanierungsschritte und deren Finanzierung.

Wer ist gefordert, auf eine solche strategische Planung hin zu arbeiten?

Die Liegenschaftsverwaltung wäre prädestiniert. Je früher sie auf das Missverhältnis zwischen Sanierungsbedarf und finanziellen Möglichkeiten hinweist, desto besser. Allerdings wählen Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften aus einer kurz-sichtigen Optik häufig den günstigsten Anbieter. Eine strategische Planung wird dabei im Verwaltungsmandat meist nicht abgefolgt.

Ist es so, dass sich die meisten Eigentümer der Erneuerungskosten beim Kauf gar nicht bewusst sind?

Ja, davon bin ich leider überzeugt. Die Informationen, die der Käufer erhält, sind oft unzureichend, um sich ein umfassendes Bild über die nötigen Erneuerungen zu machen. Die Kosten, die mit einer längerfristigen Werterhaltung verbunden sind, dürften allgemein von allen Parteien unterschätzt werden.

Sie empfehlen als ersten Schritt für die längerfristige Entwicklung einer Liegenschaft eine strategische Planung. Was heisst das?

Den Eigentümern steht grundsätzlich und ausgehend vom Bauwerk ein breiter Fächer an Entwicklungsmöglichkeiten offen. Bei Neubauten

dürften die Qualitätserhaltung und die Sicherung der Positionierung im ursprünglichen Wohn- und Eigentümersegment im Vordergrund stehen. Bei einer älteren Liegenschaft zielt die Gemeinschaft vielleicht auf einen besseren energetischen Zustand mit Zertifizierung oder eine Komfortsteigerung ab.

Aus der Strategie leiten sich die Renovationszyklen ab. Stützen sich diese auf die Lebenserwartung der Bauteile?

Richtig. Anhand der Lebenserwartung der Bauteile lassen sich die Erneuerungsmassnahmen terminieren. Je nach baulicher Situation und Qualität der Bauteile kann die Lebensdauer schwanken. Um mehr Planungssicherheit zu erlangen, sind Fachpersonen gefragt. Sind die Erneuerungsschritte einmal definiert, können die Einzahlungen bestimmt werden.

Sie weisen auf den dritten Schritt hin, die Anlagestrategie. Was gilt es hierbei zu tun?

In der Praxis liegt das Fondskapital hauptsächlich auf Spar- oder sogar auf Kontokorrentkonten. Dies ist angesichts der gegenwärtigen Zinssituation sträflich, ist doch mit dem Ertrag kaum die Inflation abgegolten. Je präziser die strategische Planung und die Planung der Erneuerungsmassnahmen, desto besser kann man den Kapitalbedarf terminieren und die Rückzahlung der Anlagen staffeln. Kassenobligationen und Termin-Festgelder von Instituten mit hoher Bonität erachte ich als sinnvolle Anlageformen. Obligationen der öffentlichen Hand sind zwar ebenfalls sehr sicher, aber mit Wertschwankungsrisiken behaftet und derzeit ebenfalls sehr tief verzinst. Die Rendite sollte insgesamt über dem Inflationssatz liegen, damit die Rendite als positiver Beitragszahler wirkt.

Und wie viel Liquidität sollte die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft halten?

Je genauer die Planung, desto weniger Überraschungen erlebt die Gemeinschaft. Ein sinnvolles Mass für eine Liquiditätsreserve hängt von der Liegenschaft ab. Ältere Liegenschaften bergen mehr Überraschungen. 1 bis 2% des Versicherungswertes an liquiden Mitteln sind eine sinnvolle Bandbreite. •



Begründung von besonderen Nutzungsrechten im Stockwerkeigentum



Genoveva Lahmadi

lic. iur.
Mitglied der Geschäftsleitung
Intercity Group
Tel. 061 317 67 60
genoveva.lahmadi@intercity.ch

Die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft kann formlos kein ausschliessliches Benutzungsrecht an einer Terrasse einräumen. Ein Mitglied, das die exklusive Benutzung während Jahren geduldet hat, klagt nicht rechtsmissbräuchlich.

Sachverhalt. B. und A. sind Mitglieder der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft X., bestehend aus zwei Wohngebäuden und einem Garagentrakt, B. mit Sonderrecht an der Wohnung im Obergeschoss des Hauses Nr. 20, A. mit Sonderrecht an der ebenfalls nach Süden orientierten Erdgeschosswohnung des gleichen Hauses. B. erwarb seine Wohnung im Jahre 1968, A. kaufte die seine auf Jahresbeginn 1973 von C. Dieser hatte auf dem Dach des Traktes zwischen den Wohnhäusern, der in gemeinschaftlichem Eigentum steht, einen Dachgarten mit Plattenbelag, Mauerumrandung und Bepflanzung angelegt. Die Dachfläche des Zwischentraktes liegt (wie das Dach des anschliessenden Gebäudes Nr. 22) auf gleichem Niveau wie die Erdgeschosswohnung von A. und wird von diesem für sich allein als Dachterrasse in Anspruch genommen. Gemäss Aufteilungsplan hat A. nur an einem untergeordneten, an seinen Balkon angrenzenden Teil der Dachfläche ein besonderes Nutzungsrecht (im Aufteilungsplan rot umrandet).

Anlässlich einer Stockwerkeigentümersammlung vom 4. November 1997 wurde über die Sanierung des Daches des Zwischentraktes diskutiert. A. lehnte in diesem Zusammenhang eine persönliche Kostenpflicht auch insoweit ab, als für die Dachsanierung die Sitzplatzeinrichtungen vorübergehend hätten beseitigt werden müssen. Am 27. November 1998 reichte B. beim Bezirksgericht Klage ein. Er beantragte, A. sei zu verpflichten, die unberechtigte Nutzung gemeinschaftlicher Teile aufzugeben sowie die Bauteile zur Nutzung der Dachfläche als Terrasse zu entfernen, und es sei ihm zu verbieten, die ausserhalb des rot gekennzeichneten Bereichs liegenden Teile des Zwischentraktes und des Hauses Nr. 22 zu nutzen, zu betreten oder durch bauliche Massnahmen zu verändern. Am 21. Dezember 1999 wies das Bezirksgericht die Klage ab. Es erwog

im Wesentlichen, dem Beklagten sei das besondere Nutzungsrecht an der Dachfläche einstimmig durch mündlichen Beschluss erlaubt worden. Dieser sei unanfechtbar geblieben und noch immer verbindlich. Selbst wenn der Beschluss aber ungültig wäre, müsste das Klagebegehren als rechtsmissbräuchlich bezeichnet werden, und es könnte nicht geschützt werden.

B. gelangte an das Obergericht, das die Berufung am 6. Oktober 2000 teilweise guthiess, als es dem Beklagten untersagte, das Flachdach über den rot umrandeten Bereich hinaus als Dachterrasse zu benützen, und ihn verpflichtete, von diesem Bereich des Flachdaches alles Mobiliar und alle Pflanzen zu entfernen. Weitergehend wies es die Klage ab.

A. beantragte dem Bundesgericht, das Urteil vom 6. Oktober 2000 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Aus den Erwägungen des Bundesgerichts. Es ist zu Recht unbestritten geblieben, dass die Einräumung von besonderen Nutzungsrechten in die Kompetenz der Stockwerkeigentümersammlung fällt. Soweit besondere Nutzungsrechte nicht schon im Begründungsakt oder im Reglement zugewiesen worden sind, können die Stockwerkeigentümer solche in einer Versammlung mündlich mit Protokoll oder auf dem Zirkulationsweg ausschliesslich schriftlich beschliessen. Eine weitere Beschlussform lässt sich aus der gesetzlichen Regelung höchstens für den Fall ableiten, dass man die schriftliche Urabstimmung zulassen will, was im vorliegenden Fall mangels erfüllter Voraussetzungen aber offen bleiben kann.

Verschiedene Vorbringen des Klägers B. gehen fehl, da er verkennt, dass dem Gesetz vorliegendenfalls zwanglos Formvorschriften entnommen werden können, weil Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 66 Abs. 1 und 2 ZGB formlose Zirkularbeschlüsse nicht zulässt. Wo dem Gesetz klare Regeln entnommen werden können, ist ausgeschlossen, über Art. 7 ZGB Vorschriften des allgemeinen Teils des Obligationenrechts anzuwenden. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob gestützt auf eine für Verträge bestimmte Norm (Art. 11 Abs. 1 OR)



von der reglementarischen Formvorschrift (Art. 26 des Reglementes) im Einzelfall abgewichen werden kann, schreibt doch das Gesetz auch vor, wie das Reglement zu ändern ist (Art. 712g Abs. 3 Halbsatz 2 ZGB).

In der Literatur besteht Einigkeit, dass das schriftliche Verfahren einstimmig ausgeschlossen werden kann, weil der einzelne Stockwerkeigentümer keinen unentziehbaren Anspruch auf die Möglichkeit schriftlicher Stimmabgabe hat. Daraus lässt sich jedoch nicht schliessen, dass die mündliche Stimmabgabe ausserhalb der Stockwerkeigentümer-Versammlung zulässig ist, sondern nur, dass die Stockwerkeigentümer sogar das schriftliche Zirkulationsverfahren ausschliessen können. Ein mündlicher Beschluss ausserhalb einer Stockwerkeigentümer-Versammlung vermag einen schriftlichen Zirkulationsbeschluss oder einen protokollierten, aufzubewahrenden Versammlungsbeschluss nicht zu ersetzen.

Die Möglichkeit, formlos Beschlüsse zu fassen, würde grundlegende Publizitätsinteressen namentlich der Rechtsnachfolger und Erwerber von dinglichen Rechten an Stockwerkeigentumsanteilen missachten, für die die Beschlüsse der Eigentümerversammlung zur Nutzungsordnung und Verwaltung verbindlich sind. Dies wäre der Rechtssicherheit abträglich. Hinzu kämen Schwierigkeiten bei der Berechnung der Anfechtungsfrist. Gewiss können Mitglieder, die zugestimmt haben, Versammlungsbeschlüsse in der Regel nicht anfechten. Zur Anfechtung wegen Willensmängeln aber sind auch sie befugt.

Es ergibt sich somit, dass die behauptete mündliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer dem Beklagten kein besonderes Nutzungsrecht an der umstrittenen Dachfläche verschaffen konnte.

Der Beklagte machte weiter geltend, die Berufung des Klägers auf den Formmangel sei rechtsmissbräuchlich. Rechtsmissbrauch liege vor, weil der Kläger selber dem Beschluss zugestimmt und dessen Umsetzung während Jahrzehnten geduldet habe und weil er kein Interesse an der Aufgabe der ausschliesslichen Nutzung habe. B. habe einen allfälligen Abwehranspruch auch durch Untätigkeit und lange Duldung verwirkt.

Das Obergericht hat dazu ausgeführt, der Beklagte hätte aus den Aufteilungsplänen und dem im Grundbuch angemerkten Reglement vor dem Kauf ersehen können, wie weit sein Benutzungsrecht gehe. Aus dem Umstand, dass der Kläger nicht schon früher gerichtlich vorgegangen sei, könne er daher nichts für sich ableiten. Zudem habe er selber den vorliegenden Prozess ausgelöst mit der Forderung, für die Räumung und Wiederherstellung des Dachgartens zwecks Sanierung des Flachdaches habe die Gesamtheit der Stockwerkeigentümer aufzukommen. Eine auf blosses Zusehen hin erteilte Nutzungserlaubnis dürfe nach einer vernünftigen Zeitspanne, während der die baulichen Vorkehrungen hätten amortisiert werden können, zurückgenommen werden.

A. muss sich in der Tat das Wissen um den Umfang seines Benutzungsrechts entgegenhalten lassen. Auch eine sehr lange widerspruchslose Duldung der Nutzung lässt das Zurückkommen auf die Bereitschaft zur Überlassung erst als rechtsmissbräuchlich erscheinen, wenn der Kläger beim Beklagten die bestimmte Erwartung geweckt hätte, er werde sein Recht nicht durchsetzen und dann trotzdem auf seinem Recht beharrt hätte. Denn blosses Zuwarten mit der Rechtsausübung begründet noch nicht Rechtsmissbrauch. Allein mit der mündlichen, seitens des Klägers offenbar nur unter Vorbehalt erteilten Einwilligung erhielt der Beklagte somit keineswegs eine ihrer Natur nach unentziehbare Nutzungsbefugnis, deren Rücknahme rechtsmissbräuchlich wäre.

Fazit. Der Entscheid des Bundesgerichtes (BGE 127 III 506 ff.) zeigt exemplarisch auf, wie wichtig es ist, Beschlüsse richtig zu fassen. Jeder Eigentümer, der ohne Beschluss der Gemeinschaft Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen vornimmt oder gemeinschaftliche Teile nutzt, ohne dazu einen Beschluss der Gemeinschaft erwirkt zu haben, läuft Gefahr, seine Vorkehrungen entfernen zu müssen. Auch im Hinblick auf eine Veräusserung einer Einheit ist es von Bedeutung, dass für Nutzungen von gemeinschaftlichen Teilen Beschlüsse vorliegen. •



Erneuerungsfonds: Die Augen vor der Zukunft nicht verschliessen!

Das Institut für Betriebs- und Regionalökonomie der Hochschule Luzern hat im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen in der Agglomeration Luzern den Umgang der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften mit den Erneuerungsfonds untersucht. Die Studie bestätigt die Vermutung, dass die finanziellen Rückstellungen für die Gebäudeerneuerung häufig zu knapp bemessen sind und nicht professionell verwaltet werden.

Bei gemeinschaftlichen Teilen einer Liegenschaft im Stockwerkeigentum stehen die Gemeinschaften über kurz oder lang vor der Frage, wie die Renovationen zu finanzieren sind. Gemeinschaften können die gemeinschaftlichen Erneuerungen über individuelle Zuschüsse der einzelnen Stockwerkeigentümer zum Zeitpunkt der Renovation finanzieren. Eine weitere Möglichkeit der Finanzierung ist die Äufnung eines Erneuerungsfonds durch periodische und/oder ausserordentliche Einzahlungen der Eigentümer. Der Fonds ist vom Gesetzgeber zur Finanzierung gemeinschaftlicher Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vorgesehen. Es handelt sich jedoch um ein freiwilliges Finanzierungsinstrument. Die wichtigsten acht Erkenntnisse aus der Studie punkto Erneuerungsfonds sind:

1. Erneuerungsfonds sind weitverbreitet. Über 80% der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften verfügen über einen Fonds zur Finanzierung von Renovationen gemeinschaftlicher Gebäudeteile. Dieser wird meistens auch für die Finanzierung von Unterhalt, Ausbau und/oder als Liquiditätsreserve verwendet. Die wenigsten Gemeinschaften erwarten aber, dass der Fonds die Renovationen alleine finanzieren kann.

2. Die Fonds decken weniger als die Hälfte der gemeinschaftlichen Kosten. Die Berechnungen der Studie ergeben, dass der Erneuerungsfonds im Schnitt weniger als die Hälfte der gemeinschaftlichen Erneuerungskosten decken kann. Das heisst, dass die einzelnen Eigentümer zum Zeitpunkt der Renovation beträchtliche zusätzliche Mittel mobilisieren müssen.

3. Gebäude im Stockwerkeigentum werden kaum strategisch bewirtschaftet. Nur die wenigsten Gemeinschaften haben eine strategische

Planung für ihr Gebäude vorgenommen. Die anstehenden Renovationen werden daher meist kurzfristig geplant. Auch werden kaum Ziele über die Entwicklung des Gebäudes definiert, was insofern erstaunt, als das Wohneigentum für viele Eigentümer von grosser finanzieller und emotionaler Bedeutung ist.

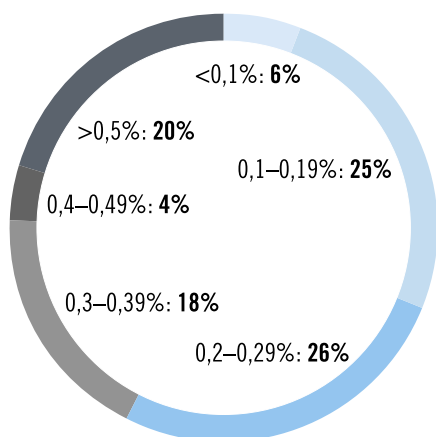
4. Es bestehen wenig Anreize für einen gut dotierten Erneuerungsfonds. Ein Grund für die eher schwache Dotierung des Erneuerungsfonds liegt darin, dass keine Partei einen Anreiz hat, hohe jährliche Einzahlungen in den Fonds zu leisten. Die Verkäuferschaft wird die Erneuerungskosten eher tief ansetzen, um den Wert der Liegenschaft zu steigern. Die Eigentümer bevorzugen höhere Liquidität in der Gegenwart bzw. gewinnbringendere Anlagemöglichkeiten privater Rückstellungen gegenüber einer höheren Einzahlung in den Fonds.

Existiert ein Fonds, muss die Gemeinschaft an der Versammlung über die Höhe der jährlichen Einzahlungen beschliessen. Oft wird diese als Verhältnis zum Gebäudeversicherungswert bestimmt. Die Ergebnisse der Befragung haben ergeben, dass rund die Hälfte der Gemeinschaften jährlich zwischen 0,1% und 0,3% des Versicherungswertes in den Fonds einzahlen (siehe Abbildung). Rund drei Viertel der Gemeinschaften zahlen weniger als 0,4% ein.

5. Ausserordentliche Einzahlungen sind wenig verbreitet. Neben regelmässigen jährlichen Einzahlungen kann der Erneuerungsfonds auch durch ausserordentliche Beiträge gespiesen werden. Solche wurden nur von einem knappen Viertel der Gemeinschaften vorgenommen. Der meistgenannte Grund für zusätzliche Einzahlungen sind ausserordentliche (nicht geplante) Renovationen, gefolgt von wertsteigernden Investitionen.

6. Die gemeinschaftlichen Erneuerungskosten werden unterschätzt. Die meisten Gemeinschaften messen dem Erneuerungsfonds eine wichtige Rolle bei der Finanzierung der gemeinschaftlichen Renovationen zu. Da der Fonds im Schnitt jedoch weniger als die Hälfte der gemeinschaftlichen Renovationskosten finanzieren kann, liegt der Schluss nahe, dass die gemeinschaftlichen Kosten unterschätzt und darum die jährlichen Einzahlungen eher tief angesetzt werden.

Höhe der jährlichen Einzahlungen in den Erneuerungsfonds (Anzahl Nennungen in % des Gebäudeversicherungswertes)





Immerhin die Hälfte der Gemeinschaften braucht den Fonds aber auch für die Finanzierungen von Unterhaltsarbeiten. Weiter soll dieser bei einigen Gemeinschaften auch für den Ausbau und als Liquiditätsreserve für Unvorhergesehenes dienen. Nur rund ein Drittel der Gemeinschaften will den Fonds ausschliesslich zur Finanzierung von Renovationen einsetzen.

7. Schwach dotierter Erneuerungsfonds führt nicht zwangsläufig zu Finanzierungsproblemen.

Die Autoren der Studie betonen, dass eine tiefe Dotierung oder das Fehlen eines Erneuerungsfonds nicht grundsätzlich zu Finanzierungsproblemen bei der gemeinschaftlichen Erneuerung führen muss. Die Situation ist erst dann problematisch, wenn sich die Eigentümer des Ausmasses der Unterdotierung bzw. der Renovationskosten nicht bewusst sind und zum Zeitpunkt der Renovationen die zusätzlich nötigen Mittel nicht aufbringen können.

8. Das Fondskapital wird nicht langfristig angelegt.

Der Kapitalertrag des Fondskapitals ist besonders dann relevant, wenn die einbezahlten Mittel mehrere Jahre im Fonds verweilen, bevor sie zur Deckung von Renovationskosten verwendet werden. Der Kapitalertrag ist davon abhängig, wie das Kapital angelegt wird. Der überragende Teil des Kapitals ruht auf Sparkonti, nur ein kleiner Teil ist in Kassenobligationen oder Anlagefonds investiert (siehe Abbildung). Dies kann auch damit zusammenhängen, dass nur wenige Gemeinschaften eine längerfristige Planung der Renovationen vornehmen. Eine längerfristige Bindung des Fondskapitals ist nur möglich, wenn ein Bewirtschaftungskonzept vorliegt, das auch eine mittelfristige Planung von Renovationen beinhaltet.

Erklärung der Unterschiede der Dotierung des Erneuerungsfonds.

Die Autoren der Studie gehen auch möglichen Parallelen zwischen Einzahlungen in den Fonds und anderen Charakteristiken der Gemeinschaft bzw. der Liegenschaft nach. Demnach sind die jährlichen Einzahlungen in den Fonds höher, wenn schon viel Geld im Fonds liegt, das Gebäude alt ist, die Anzahl Eigentümer hoch ist und Renovationen für die nächsten fünf Jahre bereits durch die Gemeinschaft genehmigt wurden.

Die positive Abhängigkeit der Höhe der Einzahlungen vom Alter der Gebäude kann so interpretiert werden, dass der Renovationsbedarf und damit auch der Finanzbedarf für Renovationen mit zunehmendem Alter des Gebäudes steigt. Dadurch wird es einfacher, höhere jährliche Einzahlungen zu rechtfertigen und von der Gemeinschaft genehmigen zu lassen.

Auch ist die Höhe der jährlichen Einzahlungen positiv von der Anzahl der Eigentümer abhängig. Eine mögliche Interpretation für diese Abhängigkeit ist, dass bei einer hohen Anzahl Eigentümer die Heterogenität innerhalb der Gemeinschaft steigt und die Wahrscheinlichkeit höher eingeschätzt wird, dass einzelne Eigentümer nicht fähig sein könnten, gemeinschaftliche Renovationen zum Zeitpunkt der Renovation zu finanzieren.

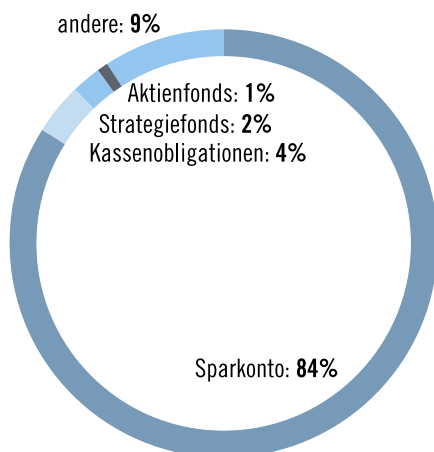
Plädoyer für einen gut dotierten Erneuerungsfonds.

Der Erneuerungsfonds ist ein sehr gutes Instrument zur Finanzierung gemeinschaftlicher Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten. Bei ausreichenden jährlichen Einzahlungen kann er die Finanzierung gemeinschaftlicher Unterhalts- und Renovationskosten sichern.

Eine Voraussetzung für sämtliche möglichen Handlungsfelder ist, dass die gemeinschaftlichen Unterhalts- und Renovationskosten zum Kaufzeitpunkt transparent ausgewiesen und an Stockwerkeigentümer-Versammlungen periodisch überprüft werden. Nur wenn die gemeinschaftlichen Kosten bekannt sind, können die notwendigen Vorkehrungen zu deren Finanzierung getroffen werden. •

Quelle: Stefan Bruni / Jürg Inderbitzin / Christoph Hanisch: «Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum – Eine empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in der Agglomeration Luzern». HSLU/BWO, 2011.

Anlageform der Erneuerungsfonds
(Anzahl Nennungen in %)





Intercityhaus am Loryplatz in Bern

In Kürze

Intercity Verwaltungs-AG

Basel

Rennweg 40, 4020 Basel
Tel. +41 61 317 67 67

Bern

Intercityhaus am Loryplatz
Könizstrasse 1, 3008 Bern
Tel. +41 31 382 03 03

Luzern

Intercityhaus
Alpenstrasse 6, 6004 Luzern
Tel. +41 41 418 40 10

Oltten

Jurastrasse 19, 4600 Oltten
Tel. +41 62 206 10 20

St. Gallen

Hugo Steiner-Haus
St. Leonhard-Strasse 49, 9001 St. Gallen
Tel. +41 71 243 21 00

Zürich

Intercityhaus Zürich
Zollikerstrasse 141, 8008 Zürich
Tel. +41 44 388 58 58

Impressum

Herausgeber: Intercity Group, Zürich

Erscheinung: Februar 2013

Auflage: 2 000 Stück

Redaktion: Dr. Roman H. Bolliger, Geneveva Lahmadi,
Ivo Cathomen

Korrektur: Ruth Rybi

Kontakt: info@intercity.ch

Erweiterte Dienstleistungen für Stockwerkeigentümer

Stockwerkeigentum spielt im Dienstleistungsangebot der Intercity eine tragende Rolle, weshalb wir diesen Bereich grösstenteils mit spezialisierten Mitarbeitern besetzen. Die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum unterscheidet sich nämlich von der Bewirtschaftung von Mietwohnungen unter anderem bezüglich Nutzerbedürfnissen, Rechtsgrundlagen und Arbeitsprozessen. Unterstützt werden die Stockwerkeigentumsexperten der Intercity dabei von einem eigens entwickelten Online-Tool, das die Kommunikation zwischen Eigentümer, Bewirtschafter und Drittdienstleistern optimiert.

Intercity – Haus der Häuser

Als national tätiges Immobiliendienstleistungsunternehmen haben wir uns das strategische Ziel gesetzt, unsere Büros in eigenen Liegenschaften unterzubringen: am Hauptsitz im Intercityhaus Zürich an der Zollikerstrasse 141 im Zürcher Seefeld, in St. Gallen im «Hugo Steiner-Haus» beim Bahnhof, in Bern im Intercityhaus am Loryplatz, in Luzern im Intercityhaus an der Alpenstrasse 6, in Küsnacht-Zürich ab dem 3. Quartal 2013 im «Wüst und Wüst-Haus» und in Basel ab Anfang 2014 im Intercityhaus am Aeschenplatz. In Basel haben Ende 2012 an der sechsgeschossigen Büroliegenschaft St. Jakobs-Strasse 3 unmittelbar beim Aeschenplatz die Bauarbeiten begonnen. 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaften der Intercity Group werden in rund einem Jahr vom jetzigen Standort im Gellert-Quartier an den Aeschenplatz umziehen.

150 + 150 Ratgeber

Das «St. Galler Tagblatt», die leserstärkste Tageszeitung in der Ostschweiz, veröffentlicht seit drei Jahren wöchentlich den Immobilienratgeber der Intercity-Gesellschaft Hugo Steiner AG. Die aktuellen Themen zu Wohneigentum, Anlageobjekten und Rechtsfragen finden bei der Leserschaft eine grosse Beachtung, wie eine Umfrage des «Tagblatts» zeigt: 53,5% kennen und nutzen den Immobilienratgeber regelmässig. Dieser Wert ist sogar höher als andere, von der Redaktion der Zeitung aufbereitete Inhalte.

Ebenfalls auf bereits nahezu 150 Ausgaben kann der Immobilienratgeber der Intercity-Tochter Wüst und Wüst im «Zolliker Boten» zurückblicken. Die beiden Ratgeber sind auch unter folgenden Webadressen zu finden:

hugosteiner.ch/de/news/immoratgeber

wuestundwuest.ch/de/News/immobilienratgeber

Neue Mandate

Intercity betreut Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften – ob klein oder gross – immer mit grösster Sorgfalt. Darum freuen wir uns auch über jedes neue Mandat, wie beispielsweise dasjenige eines Ehepaars, das zwei Wohnungen an bester Lage in Basel in Stockwerkeigentum umwandelte und Intercity als Verwalter eingesetzt hat. Oder das Wohnhochhaus «Pfungstweidpark» in Zürich West mit rund 140 Eigentumswohnungen in Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft, die Intercity nach der Vollendung des Baus verwalten wird.