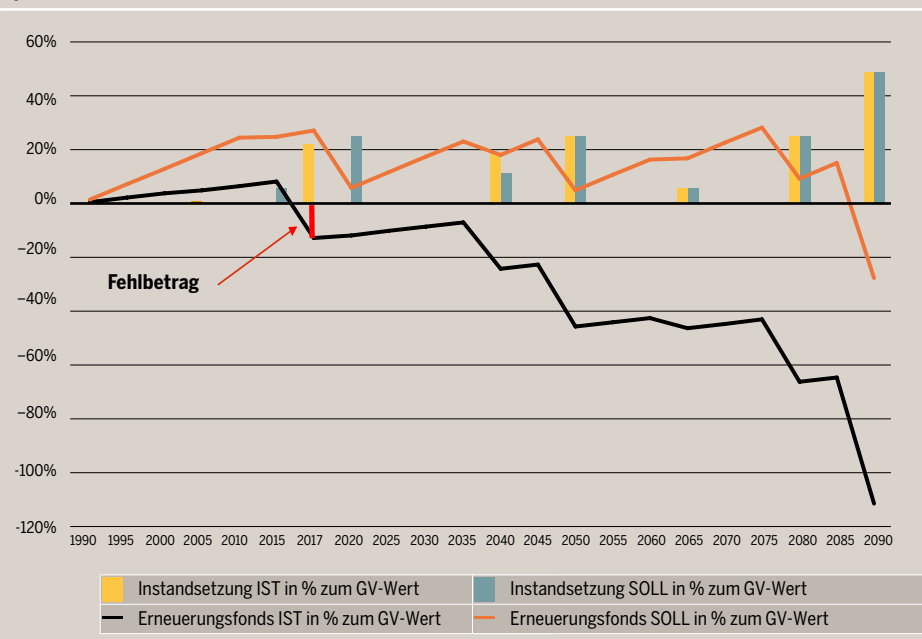


# Finanzierungslücke bei Sanierung

Ein unterdotierter Erneuerungsfonds galt bislang als einer der wichtigsten Hinderungsgründe zur Umsetzung grosszyklischer Sanierungen allgemeiner Teile. Eine direkte Fremdfinanzierung an die Stockwerkeigentümergeinschaft kann entschärfen.

ENTWICKLUNG ERNEUERUNGSFONDS BEI INSTANDSETZUNGSZYKLEN

Quelle: Vio Treuhand AG / D. Läderach, 2007



ELISABETH FONTANA\* •

**ZU WENIG DECKUNG.** Eine Stockwerkeigentümergeinschaft äufnet seit Inbetriebnahme der Liegenschaft ihren Erneuerungsfonds mit 0,2% des Gebäudeversicherungswertes (GV-Wert). Sie weiss, dass das Kapital zum gegebenen Zeitpunkt für eine grosszyklische Sanierung nicht ausreicht. Oft sind sich die Stockwerkeigentümer (STWE) nicht bewusst, wie hoch der Fehlbetrag bzw. der Differenzbetrag zwischen den effektiven Sanierungskosten und dem Kapitalstock des Erneuerungsfonds pro Einheit sein kann (siehe Grafik). Die Strategien der einzelnen Eigentümer für ihr Sonderrechtsteil und den gemeinschaftlichen Teil sind sehr

unterschiedlich. Der eine plant, vor Sanierung zu verkaufen. Ein anderer ist altershalber der Ansicht, seine Kinder können sich später um dieses Problem kümmern. Kein einfaches Unterfangen für die Verwaltung, um eine einheitliche vertretbare Strategie durch- und umzusetzen.

Wieder eine andere STWE-Gemeinschaft, deren STWE eine dringend anstehende Sanierung teilweise finanziell in eine prekäre Lage bringt. Oft unterschätzt wird bei grossen Gemeinschaften und v. a. bei solchen mit Hochhäusern, dass die sicherheitstechnischen Auflagen eine Sanierung massiv verteuern können. Bei nachträglich umgewandelten Liegenschaften in Stockwerkeigentum wirkt sich daher die häufig

standardisiert verwendete Äufnung von 0,2 bis 0,5% des GVW fatal aus.

**ERNEUERUNGSFONDS.** Es sind unterschiedliche Aussagen vorhanden, wie hoch der Renovationsstau der Gebäude im Stockwerkeigentum mit Wohnnutzung ist. Letzte verlässliche Zahlen liegen lediglich von der Volkszählung von 2000 vor. Annahmeweise geht die Branche aktuell von rund 30% aus. Der Erneuerungsfonds, der zur Finanzierung von Instandhaltungen, -setzungen, Erneuerungen sowie Anschaffungen gebildet wird, ist mehrheitlich unterdotiert. Der Gesetzgeber empfiehlt die Bildung eines Fonds für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten unter Art. 712m ZGB, doch

ANZEIGE



**HERSBERGER EXPERTS**  
REAL ESTATE VALUATION

**Kontakt**

**Dr. David Hersberger** | Schützenweg 34 | 4123 Allschwil  
Telefon +41 (0)61 483 15 51 | [www.hersberger.com](http://www.hersberger.com)

**Was ist Ihre Immobilie wert?**

Regional verwurzelt – Überregional tätig  
für Wohn-, Geschäfts- und Industrieliegenschaften

daraus erwächst keine zwingende Errichtung. Die langjährigen tiefen Zinssätze für risikoarme Anlagen vermögen zudem keinen Anreiz für eine ausreichende Äufnung zu schaffen. Die Mehrheit der Fonds liegt auf Sparkonten. Anlagen mit Risiko bedürfen der eindeutigen und einstimmigen Zustimmung der Stockwerkeigentümergeversammlung.

Eine Studie von 2010 der Hochschule Luzern in der Agglomeration Luzern hat ergeben, dass rund 80% der STWE-Gemeinschaften über einen Erneuerungsfonds verfügen, wovon die Mehrheit nicht die Hälfte der zu erwartenden Erneuerungskosten zu decken vermag. Rund 50% der Gemeinschaften verfügen über keine Strategie, wie der Fehlbetrag gedeckt werden soll. Eine grosszyklische Instandsetzung im Stockwerkeigentum macht rund 20 bis 25% des Gebäudewertes aus. Rasch kann der Fehlbetrag pro Stockwerkeigentümer bei 20 000 bis 60 000 CHF oder mehr liegen. Ein Betrag, den mancher weder bevorschussen noch über eine zusätzliche Belehnung seiner Einheit leisten kann, zumal die Mehrheit der Eigentümer 50+ ist. In der Folge werden Sanierungen verschoben oder in Etappen durchgeführt, generieren oft unnötige Mehrkosten und bilden Nährboden für Konflikte.

**FREMDFINANZIERUNG.** Eine direkte Fremdfinanzierung an die STWE-Gemeinschaft wäre in dieser Situation naheliegend. Die Raiffeisenbank bietet als erste Bank der Schweiz ein Finanzprodukt an. Ein wichtiger erster Schritt ist getan. Die Kreditprüfung ist für die Bank wie Verwaltung aufwendig und komplex. Einige Fallstricke gilt es zu beachten wie die eindeutige Trennung gemeinschaftlicher Teile von den Sonderrechtsteilen, das Einladen und Abhalten der Stockwerkeigentümergeversammlung, die Ausgestaltung des Kreditvertrages, das geplante Projekt usw. Mit einer Fremdfinanzierung an die STWE-Gemeinschaft wird die Planung der zukünftigen Werterhaltungsprozesse und deren Finanzierung keineswegs hinfällig, sondern ein wichtiges Kriterium. Gut strukturierte Abläufe nach einem Konzept schaffen Klarheit über die erforderlichen Prozessschritte und Verantwortlichkeiten.

Die Durchführung einer Fremdfinanzierung hat den Vorteil, dass ein fachlich fundiertes Projekt vorliegen muss. Dies gewährleistet mehrheitlich, dass keine kurzfristigen baulichen Lösungen zur Ausführung gelangen, sondern Instandhaltung, -setzungen und Erneuerungen unter Berücksichtigung einer langfristigen Planung. Zudem schafft sich die Verwaltung mit dem Zuzug von externen Fachpersonen mehr Ak-

zeptanz bei der Planung und Durchführung von Werterhaltungsprozessen. Der Entwurf des Gebäudes und damit der einzelnen Stockwerkeinheiten wird massiv Einhalt geboten, bzw. sie erfahren teilweise eine Wertsteigerung. Für einen Verkauf bilden ausgeführte Werterhaltungsprozesse und ein ausreichend geäufter Erneuerungsfonds ein positives Wertelement. Sie bilden in jedem Fall eine sinnvolle Anlage. Oft überschätzt: Die Landpreissteigerung vermag langfristig die Entwertung des Gebäudes nur in den seltensten Fällen aufzufangen. ●

#### STWE-STRATEGIE – MIT KONZEPT ZUM ZIEL

Bislang fehlen den Verwaltungen die Erfahrungswerte in der direkten Finanzierung an STWE-Gemeinschaften. Die Planung und Durchführung dieses Prozesses ist aufwendig. Der Zuzug einer externen Fachperson hat zudem den Vorteil, dass eine neutrale Sichtweise eingebracht wird und dadurch oft eine raschere Einigung auf eine einheitliche Strategie erfolgt. Vio Treuhand AG hat ein Konzept entwickelt, um Verwaltungen und STWE-Gemeinschaften von der strategischen Langzeitplanung bis zur Realisierung individuell und nach Wunsch punktuell zu beraten und zu begleiten.

Vio Treuhand AG, Immobilien-Dienstleistungen,  
+41 55 622 33 88, info@viotreuhand.ch,  
www.viotreuhand.ch/stwe-strategie



#### \*ELISABETH FONTANA

Die Autorin ist Geschäftsinhaberin von Vio Treuhand AG, Immobilien-Dienstleistungen, mit Sitz in Mollis GL.

ANZEIGE

### Professionelle Lösungen rund um Tür und Tor

- Gesamtkonzeptionen
- Individuallösungen
- Brandschutztore
- Entwicklung von Torantrieben
- Planung und Produktion in Fehraltorf
- Reparaturen und Service

**DAROTOR**

**Dahinden + Rohner Industrie Tor AG**  
CH-8320 Fehraltorf → Tel. +41 44 955 00 22  
info@darotor.ch → www.darotor.ch

