



«Sanierungsstau im Stockwerkeigentum»

Thomas Kobe, Architekt und Bauökonom, lancierte mit drei Immobilienfachleuten das Projekt «Sanfin.Solutions». Im Gespräch mit der Immobilia erklärt er, wie sie den Sanierungsstau beim Stockwerkeigentum mithilfe eines neuen Finanzierungsmodells lösen wollen.

DIETMAR KNOFF*

– Sie arbeiten als Bauökonom und Teamleiter bei der b+p Baurealisation AG. Was umfasst Ihr Aufgabenbereich?

– Thomas Kobe: Ich bin als Teamleiter für die Gesamtleitung und das Kostenmanagement von mittleren bis grossen Bauvorhaben verantwortlich.

– Oft scheitert die Sanierung von Stockwerkeigentum daran, dass die Einlagen in den Erneuerungsfonds zu niedrig sind. Warum ist es so schwierig, die Einzahlungssummen pro Eigentümer zu erhöhen?

– Das ist nicht zuletzt deshalb schwierig, weil weder der Erneuerungsfonds noch sein Deckungsgrad gesetzlich vorgeschrieben sind. Es gibt zwar Empfehlungen über den Deckungsgrad vom Hauseigentümerverband, die von circa 0,5% der Gebäudeversicherungssumme ausgehen. Doch dieser Betrag reicht nach unserer Meinung für grössere Sanierungen nicht aus. Deshalb empfehlen wir Beträge von rund einem Prozent einzuzahlen, und dies nicht erst angesichts eines sich abzeichnenden Sanierungsstaus, sondern regelmässig.

– In einem Artikel sagen Sie: «Betroffen sind nicht nur Objekte, die seit Einführung des Stockwerkeigentums

ANZEIGE

TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Dietikon Boniswil
Chur Horw
Muttenz Zofingen



» Die Zwangsgemeinschaft der Wohnungseigentümer wird bei unserem Modell aufgelöst.«



• **BIOGRAPHIE**
THOMAS KOBE

(*1976) Studium der Architektur an Hochschulen in Deutschland und Venedig. Siebenjährige Tätigkeit in einem mittelgrossen Architekturbüro. 2011 Wechsel ins Baumanagement zu b+p Baurealisation AG, Weiterbildung zum Bauökonom, Masterstudiengang in Real Estate Management HWZ und Mitbegründer von Sanfin.Solutions. •

neu gebaut wurden, sondern auch bestehende Mietliegenschaften, die in Stockwerkeigentum überführt wurden». Gerade bei neueren Umwandlungen gäbe es doch die Möglichkeit, die Höhe des Erneuerungsfonds für zukünftige Sanierungen zu definieren.

–In der Tat sind das häufig die Liegenschaften, älter als das Institut des Stockwerkeigentums selbst, welche vor überfälligen Erneuerungszyklen stehen. Meist sind sie vor der Umwandlung nur minimal saniert worden. Und was den Erneuerungsfonds betrifft, die Vorsorge für Sanierung und Erneuerung liegt nicht im Interesse der Verkäufer von Stockwerkeigentum. Hier gilt häufig noch der Grundsatz: Nach mir die Sintflut. Und den Käufern ist das im Kaufprozess zu wenig bewusst. Wer realisiert schon, dass die Erstellungskosten nur

rund 20% der Lebenszykluskosten eines Gebäudes ausmachen.

–Im Rahmen Ihrer Masterthesis, die Sie zum Abschluss Ihres Masterstudiums Real Estate Management an der Hochschule für Wirtschaft Zürich geschrieben haben, entwickelten Sie ein neues Sanierungs- und Finanzierungsmodell für Stockwerkeigentum. Welchen Ansatz verfolgen Sie?

–Unser Ansatz ist das sogenannte «Property-Light-Modell», auch «Kommoden-Schubladen-Modell» genannt, das der Jurist Prof. David Dürr für Neugründungen in den 1990-er Jahren entwickelt hatte. Darin vergleicht Dürr das Stockwerkeigentum mit einer Kommode, bei dem die gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft dem Kommoden-Gestell entsprechen und die einzelnen Wohnungen

(die Sonderrechtsbereiche) den Schubladen. Bei dieser Betrachtung gibt es eine klare Grenze zwischen den gemeinschaftlichen und privaten Bereichen einer Liegenschaft. Dürr entwickelte dieses Konzept mit Unterstützung des Bundesamtes für Wohnungswesen. Das Ziel war Eigentumsförderung dadurch, dass sich auch Menschen mit weniger Eigenkapital Stockwerkeigentum leisten können. Das Ganze funktioniert auch bei bestehenden Stockwerkeigentümergeinschaften mit Sanierungsstau und finanziellen Schwierigkeiten.

–Nach Abschluss des Masterstudiums lancierten Sie mit dem Bauingenieur Silvan Schmid, dem Rechtsprofessor David Dürr sowie dem Betriebsökonom und Studiengangleiter Claudio Müller das Projekt «Sanfin.Solutions». Was waren Ihre Motive?

–Die Idee dieses Produkts zur gleichzeitigen Lösung des Sanierungs- und des Finanzierungsproblems – «Sanfin» eben – entwickelte sich schrittweise. Nach der Abgabe unserer Masterarbeit spürten wir eine grosse Resonanz in der Immobilienwirtschaft. Viele Branchenvertreter ermutigten uns,

ANZEIGE

Mehr Licht!

Jetzt aktuell: Büroleuchten-Aktion



INTERNET
STORE.
CH



das Thema weiter voranzutreiben und vor allem in konkrete Objekte umzusetzen. Und in unserer personellen Zusammensetzung haben wir bei diesem komplexen Thema die baulichen, rechtlichen und finanziellen Herausforderungen im Griff.

– Das «Kommodenmodell» sieht vor, dass ein Investor für die allgemeinen Teile (Kommode) verantwortlich ist und die Bewohner jeweils für ihre Wohnungen (Schubladen). Dafür wollen Sie einen finanzkräftigen Partner mit ins Boot holen, welcher die oft überfälligen Instandsetzungsarbeiten übernimmt. Als Gegenleistung für seinen Kapitaleinsatz erhält er einen Wertanteil an der Liegenschaft. Dies würde bedeuten, dass der Investor beispielsweise gestalterische Entscheide über die Köpfe der Eigentümer hinweg fällt. Sind die Konflikte nicht vorprogrammiert?

– Der Einwand kommt nicht überraschend, doch stellt sich das Problem beim konventionellen Stockwerkeigentum noch stärker. Dort ist man oft der Willkür einer Mehrheit ausgeliefert, während man beim «Kommoden»-Eigentümer immerhin einen Vertragspartner gegenüber hat, dessen

Rechte und Pflichten definiert sind. Doch diese Schnittstellen muss man in Verträgen und Reglementen sauber regeln.

» Es entsteht eine Win-win-Situation für Wohnungseigentümer und Investor. Der Werterhalt des Gebäudes wird langfristig gelöst.«

– Nach Ihrem Modell würde der Investor von den Wohnungseigentümern einen Benutzungszins bekommen. Von welcher Grössenordnung sprechen Sie, und wie hoch ist die Rendite?

– Der Eigentümer zahlt den obligatorischen Hypothekarzins samt Amortisation für seine «Schublade» weiter, die nun aber kleiner und deshalb mit einer geringeren Hypothek belastet ist. Dazu kommen Betriebs- und Nebenkosten, die nach einer energetischen Sanierung sinken werden. Neu kommt eine laufende Abgeltung an

den «Kommoden»-Eigentümer hinzu. Diese besteht aus der Verzinsung des eingebrachten Kapitals, die – vergleichbar mit einem Baurechtszins – an den jeweiligen Immobilien- und Kapitalmarkt angepasst wird. Je nach Höhe dieses Zinses kann auf die Eigentümer eine monatliche Mehrbelastung von vielleicht 500 CHF zukommen. Davon zu unterscheiden sind die Kosten für die aufgestaute Instandsetzung, die Anlass zum Übergang zum Sanfin-Modell sind; sie werden quasi als Eintrittsgeld vom Kommoden-Partner, dem Investor, übernommen.

– Wenn die Eigentümer neben der Einlage in den Erneuerungsfonds noch den Benutzungszins zahlen müssen, erhöht das ihre finanzielle Belastung. Was denken die Eigentümer über Ihr Modell?

– Unser Modell berührt neben finanziellen, rechtlichen auch Aspekte der Gruppendynamik. Wenn es um Wohnungen geht, die Eigentümer selber nutzen, fallen ihre Entscheidungen oft emotional aus. Unser Modell vermeidet aber die im normalen Stockwerkeigentum häufig anzutreffenden Interessenkonflikte inner-

» Wir wollen Stockwerkeigentümer und Investoren zusammenbringen.«



halb der Gruppe, was die Problemlösungen erleichtern kann. Aber ich gebe zu, dass uns viele Eigentümer zunächst mit einer Portion Skepsis begegnen. Am Ende wird jedoch eine vielleicht langjährige blockierte Situation gelöst. Die allgemeinen Teile der Liegenschaft werden ohne Kapitaleinsatz der Stockwerkeigentümer saniert. Der Wert der Liegenschaft steigt und wird nachhaltig gesichert. Für die Wohnungseigentümer und den Investor entsteht eine Win-win-Situation.

– Angenommen ein Eigentümer verkauft seine Wohnung. Müsste der Nachfolger die Zinspflicht gegenüber dem Investor übernehmen?

– Ja, grundsätzlich übernimmt der neue Wohnungseigentümer die Konditionen des jeweils gültigen Vertrags. Theoretisch denkbar wäre auch eine Änderung des Wertquoten-Verhältnisses zwischen dem einzelnen Wohnungskäufer und dem Investor, so dass die entsprechende Zinspflicht entsprechend erhöht oder reduziert werden könnte.

– Sie argumentieren, wenn die allgemeinen Gebäudeteile von professioneller Hand saniert würden, bliebe der Liegenschaftswert erhalten. Wäre dies

auch der Fall, wenn einzelne Eigentümer ihre Wohnungen vernachlässigen? Darauf hätten die Investoren keinen Einfluss.

– Das könnte schon sein, mindert aber weder den Wert der anderen Wohnungen noch der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft. Lediglich der Wert der einzelnen vernachlässigten Wohnung wird minimiert. Dafür ist jeder Wohnungseigentümer selber verantwortlich.

– Während der Recherche las ich, dass Sie Ihr «Kommodenmodell» bis jetzt noch nicht anwenden konnten. Warum zögern die Investoren?

– Nicht die Investoren zögern, sondern die Wohnungseigentümer. Wir haben zahlreiche Gespräche mit Verwaltungen, Investoren und Banken geführt. Viele würden uns Kapital für unser Modell zur Verfügung stellen. Vor allem institutionelle Investoren, wie beispielsweise Pensionskassen oder Versicherungen, könnten sich damit zukünftig einen neuen Anlagemarkt erschliessen, bei dem das Leerstandsrisiko praktisch nicht existent wäre. Unsere Herausforderung ist, geeignete Stockwerkeigentümergeinschaften zu finden, die bereit sind, ein Pilotprojekt zu starten.

– Sie deuten an, dass die juristische Umsetzung des Modells schwierig sei. Welche Probleme meinen Sie?

– Bei unserem Modell sind die Investoren im Grundbuch nebst den Wohnungseigentümern ebenfalls als Eigentümer eingetragen, wie vorhin erwähnt als Gegenwert und Sicherheit für ihren Kapitaleinsatz. Dies ist im konventionellen Stockwerkeigentumsrecht des ZGB so nicht vorgesehen, weshalb wir entsprechende Ersatzstrukturen entwickeln mussten. Zudem sind in einem Nutzungsreglement die gegenseitigen Rechte und Pflichten in einer neuartigen Weise zu definieren, nämlich, dass die Stockwerkeigentümer für ihre Wohnungen zuständig sind und die Investoren für die gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft. Und abgesehen von einer gewissen Komplexität dieser Struktur als solcher, braucht es für deren juristische Bewerkstelligung jeweils die Einstimmigkeit aller Stockwerkeigentümer. ●



DIETMAR KNOPF

Der diplomierte Architekt ist Redaktor der Zeitschrift Immobilien.