

SANIERUNGSFINANZIERUNG IM STWE

Sanierungen werden im Bereich des Stockwerkeigentums immer wieder durch Finanzierungsprobleme gebremst oder sogar verhindert.

TEXT – MICHEL DE ROCHE & BRUNO STECK*



In der Schweiz stehen viele Stockwerkeigentümergeinschaften vor einem erheblichen Problem: Ihre Erneuerungsfonds sind oft unzureichend dotiert.

BILD: 123RF.COM

► LEERE ERNEUERUNGSFONDS

Der Klimawandel und der daraus resultierende politische Druck rücken energetische und nachhaltige Sanierungen in der Immobilienbranche verstärkt in den Fokus. Besonders im Bereich des Stockwerkeigentums wird die Bedeutung solcher Massnahmen immer deutlicher, doch die Umsetzung gestaltet sich schwierig. Finanzierungsfragen und die Entscheidungsfindung innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaften stellen häufig hohe Hürden dar.

In der Schweiz stehen viele Stockwerkeigentümergeinschaften vor einem erheblichen Problem: Ihre Erneuerungsfonds sind oft unzureichend dotiert. Interne Ana-

lysen der Fachkammer Stockwerkeigentum zeigen, dass ein Grossteil der Gemeinschaften nicht über ausreichende finanzielle Mittel verfügt, um notwendige Sanierungen durchzuführen. Ein Hauptgrund hierfür liegt in zu niedrigen Einzahlungen in die Erneuerungsfonds, die aus unzureichendem Wissen über Immobilienlebenszyklen und teils irreführenden Empfehlungen von Experten resultieren. Schätzungen zufolge klappt in den Erneuerungsfonds für den reinen Erhalt der Liegenschaften ein Defizit von rund 9,5 bis 13 Mrd. CHF – und in diesen Zahlen sind die zusätzlichen Kosten für energetische Sanierungen noch gar nicht berücksichtigt.

KREDITFÄHIGKEIT DER STWEG

Die Fachkammer Stockwerkeigentum hat durch ein Gutachten, das von Prof. Dr. Amédéo Wermelinger und Michel de Roche erstellt worden ist, aufgezeigt, dass Stockwerkeigentümergeinschaften grundsätzlich kreditfähig und auch kreditwürdig sind. Sie könnten also, ohne dass sämtliche Eigentümer unterschreiben oder solidarisch haften müssten, einen Kredit zur

Finanzierung von Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten aufnehmen, wenn dies von einer qualifizierten Mehrheit beschlossen wird.¹ Die kreditfinanzierte bauliche Massnahme soll dabei aber nicht zur Regel werden, sondern als Option für Gemeinschaften dienen, deren Erneuerungsfonds nicht ausreichend gefüllt ist und die eine Finanzierungslücke kurzfristig schliessen müssen.

DISKUSSION MIT BANKEN

Nach der Präsentation des Gutachtens am Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2023 trat die Fachkammer in Kontakt mit potenziellen Kreditgebern. Nach der Feststellung der grundsätzlichen Kreditfähigkeit ging es darum, Banken und andere Finanzinstitute von der Tragfähigkeit dieses Modells zu überzeugen. Trotz verschiedener Einzelgespräche und einer Präsentation bei der Schweizerischen Bankiervereinigung im Frühsommer blieb der erhoffte Durchbruch jedoch bisher aus. Zwar konnten alle Teilnehmer der Runde die rechtlichen Argumente nachvollziehen, sie sahen jedoch kein

ANZEIGE

Konflikte im StWE mediativ klären
ERBEN-Mediation / Immobilien
Moderator / Mediator M.A.
empfiehlt sich. Tel. 079 400 25 93
www.kreuzplatz-mediation.ch

tragfähiges Geschäftsmodell, mit dem sich Geld verdienen liesse. Dass das Inkasso bei Stockwerkeigentümergeinschaften schwieriger sein soll als bei klassischen Hypothekarschuldnern, war dabei ein wesentlicher Einwand. Zudem wäre dieser Ansatz neu und ungewohnt für die Finanzinstitute.

Dennoch vertritt die Fachkammer Stockwerkeigentum klar die Meinung, dass es im Interesse der Banken sein sollte sicherzustellen, dass Liegenschaften gut unterhalten werden. Für die Banken bedeutet dies nicht nur eine Absicherung gegen mögliche Wertverluste, sondern auch eine langfristige Stabilität ihrer Investitionen. Gut gepflegte Immobilien behalten nicht nur ihren Wert, sondern können diesen sogar steigern.

Die Fachkammer ist überzeugt, dass die Fremdfinanzierung von energetischen Sa-

nierungen und anderen Instandhaltungsmassnahmen nicht nur möglich, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll realisierbar ist, wenn sich die Finanzinstitute ausreichend mit dieser Thematik auseinandersetzen. Weitere Gespräche sind geplant, um mögliche Modelle zu entwickeln, die sowohl für die Banken als auch für die Stockwerkeigentümergeinschaften von Vorteil sind.

ERFORDERLICHKEIT DER KREDITFINANZIERUNG

Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels und der zunehmenden politischen Forderungen, energetische Sanierungen umzusetzen, ist es dringend erforderlich, praktikable Finanzierungsmodelle zu entwickeln. Es bleibt abzuwarten, ob die nächsten Gespräche

und Überlegungen fruchtbarer sein werden und ob potenzielle Kreditgeber auch bereit sind, diese Chance zu ergreifen. ■

¹ VGL. DE ROCHE/WERMELINGER, STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT: KREDITFÄHIGKEIT UND KREDITWÜRDIGKEIT, IN: LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2023 SOWIE DE ROCHE, IMMOBILIA 11/2023.



***MICHEL DE ROCHE**

Der Autor ist Advokat mit eigener Kanzlei in Basel. Er war über 11 Jahre Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT.



***BRUNO STECK**

Der Autor ist Geschäftsführer der Group46 GmbH und Vorstandsmitglied der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT.

ANZEIGE



Aus einem
Neubauprojekt wird
ein begehrtes
Zuhause.

Vermarktung

Bei Markstein arbeiten Immobilienprofis unterschiedlicher Fachrichtungen als schlagkräftiges Team zusammen. Ein echter Mehrwert, wenn es darum geht, Ihr Projekt optimal auf die Zielgruppe auszurichten und zu vermarkten.