

Anreize Erneuerung von Stockwerkeigentum

Themenbericht Tool 7

KTI-Projekt Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum

Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum

Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Hochschule Luzern – Wirtschaft
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR)

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit
Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)

27.07.2015

Impressum

Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum
zur Vermeidung von Sanierungsstau; KTI-Projekt Nr. 12912.1 PFES-ES

Autoren

Melanie Lienhard (IBR)
Stefan Bruni (IBR)
Stefan Haase (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (CCTP)

Projektpartner

Kommission für Technologie und Innovation KTI
Gebr. Brun AG
Heimberg Immobilien
CREDIT SUISSE AG
Raiffeisenbank Zürich
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Stiftung 3F Organisation
Birrer Immobilien Treuhand AG
BEM-Architekten AG
Umwelt und Energie Kanton Luzern
Schweizer Stockwerkeigentümerversand
Hauseigentümerversand Schweiz
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und erneuerbare Energien (brenet)

Projektteam

Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Amelie-Theres Mayer
Stefan Haase
Doris Ehrbar
Prof. Dr. Peter Schwehr

Hochschule Luzern – Wirtschaft
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR)
Stefan Bruni
Reto Fanger
Christoph Hanisch
Markus Hess
Pierre-Yves Kocher
Melanie Lienhard

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit
Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)
Simon Brombacher
Franco Bezzola

Projektlaufzeit: 1. April 2012 – 30. September 2014 (30 Monate)
Kontakt: Amelie-Theres Mayer (CCTP), amelie-theres.mayer@hslu.ch
Stefan Haase (CCTP), stefan.haase@hslu.ch

Inhalt

1. Einleitung.....	4
2. Bestehende Anreize zur Erneuerung.....	4
3. Bestehende Anreize zum Ersatzneubau	8
4. Prospektive Möglichkeiten.....	12
5. Überblick Toolbox.....	24
6. Quellen/ Literatur	25

Abkürzungsverzeichnis

EF	Erneuerungsfonds
MEG	Miteigentümergeinschaft
StWE	Stockwerkeigentum
StW-Eigentümer	Stockwerkeigentümer
StWE-Gemeinschaft	Stockwerkeigentümergeinschaft
StWE-Versammlung	Stockwerkeigentümerversammlung

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

1. Einleitung

In dem Forschungsprojekt «Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum (StWE)» wurde eine Toolbox für StW-Eigentümer, Verwaltungen und Immobilienbesitzer erarbeitet, die Instrumente zur Prozessoptimierung und Wissensvermittlung im StWE beinhaltet. Die Instrumente dienen gesamthaft einer Umsetzung von Langzeitstrategien in den Bereichen Betrieb, Unterhalt und Erneuerung. Sie wurden mehrheitlich ausgehend von heute genutzten Standards und Arbeitsmitteln entwickelt.

Der vorliegende Themenbericht «Anreize Erneuerung von StWE» ist Bestandteil dieser Toolbox. Er soll aufzeigen, welche Anreize im Rahmen von Fördermassnahmen für die bauliche Erneuerung von StWE-Liegenschaften bestehen, so dass diese in entsprechende Überlegungen mit einbezogen werden können. Darüber hinaus wird aufgezeigt, welche Anreize für einen Ersatzneubau im StWE bestehen und welche Bedingungen dafür erfüllt sein müssen.

Der Themenbericht hat einen dreiteiligen Aufbau:

- Im *ersten Teil* werden die *bestehenden Anreize zur Erneuerung* dargestellt. Hier stehen die fiskalischen Anreize im Vordergrund, die für die energetische Erneuerung aller Liegenschaften relevant sind.
- Im *zweiten Teil* werden *die Anreize für einen Ersatzneubau* beschrieben und als Teil dieses Prozesses auch die Bedingungen für die Einleitung eines solchen Verfahrens aufgezeigt.
- Im *dritten* und letzten *Teil* folgen die *prospektiven Möglichkeiten für die Erneuerung und den Ersatzneubau*. Dies sind vor allem Ideen und Denkanstösse für den zukünftigen Umgang mit bestehenden Herausforderungen im Kontext der Erneuerung von StWE-Liegenschaften.

Dabei richtet sich der Themenbericht im ersten Teil schwerpunktmässig an interessierte StW-Eigentümer oder potentielle Erwerber von StWE. Der zweite Teil kann darüber hinaus auch für Experten im Bereich StWE von Interesse sein.

Der dritte Abschnitt zielt auf Experten, welche insbesondere mit der Finanzierung, Erstellung oder Verwaltung von StWE beschäftigt sind.

2. Bestehende Anreize zur Erneuerung

Umfassende Erneuerungen im StWE sind – gerade an der Gebäudehülle oder dem Heizungssystem – für StWE-Gemeinschaften mit einem hohen Finanzierungsaufwand verbunden. Um diesem zu gegebenen Zeitpunkt gerecht zu werden, bedarf es einer langfristig ausgerichteten Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung¹ mit einer entsprechenden Rücklagenbildung im Erneuerungsfonds (EF).

Im Rahmen der Vorbereitung und Planung notwendiger Erneuerungsmassnahmen an der StWE-Liegenschaft lohnt sich darüber hinaus stets ein Blick auf aktuelle staatliche wie kantonale Förderprogramme. Diese sind zumeist an bestimmte Zeiträume und Bedingungen² geknüpft und richten sich in der Regel nicht speziell an das StWE. Es ist jedoch denkbar, dass die Aussicht auf Förderbeiträge die Entscheidungsfreude der StWE-Gemeinschaft positiv beeinflusst. Dies, da insbesondere die meist unterschiedliche finanzielle Lage der einzelnen StW-Eigentümer selbst bei Einverneh-

¹ Nachfolgend wird von Finanzierungsplanung gesprochen, wenn diese sowohl Elemente der Finanz- wie auch der Finanzierungsplanung beinhaltet. Finanzplanung beinhaltet die Planung über den Aufwand und die anfallenden Kosten. Finanzierungsplanung sucht nach Finanzierungsmöglichkeiten bzw. Möglichkeiten, wie die anfallenden Kosten gedeckt werden können.

² Z.B. förderungswürdige Massnahmen

men über die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen deren tatsächliche Durchführung verzögern kann.

Anreize zur Erneuerung

Die bestehenden Anreize zur Erneuerung sind in erster Linie auf eine energetische Erneuerung von Liegenschaften ausgerichtet und zielen auf alle Eigentumsformen. Sie richten sich dementsprechend nicht ausschliesslich an StW-Eigentümer.

Grundsätzlich gibt es folgende Möglichkeiten, welche im Anschluss ausführlicher beschrieben werden:

- *Das bundesweite Subventionsprogramm zur energetischen Sanierung: Das Gebäudeprogramm*
- *Weiterführende kantonale Subventionen für die Erreichung bestimmter Gebäudestandards (zum Beispiel Minergie®)*
- *Kantonale Subventionen für den Ersatz von alten Beheizungssystemen*
- *Steuerliche Abzüge der aufgewendeten Gelder für Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen beziehungsweise bei StWE-Gemeinschaften der Abzug der Einlagen in den Erneuerungsfonds*

Das Gebäudeprogramm

<i>Hintergrund</i>	Das Gebäudeprogramm ist 2010 als Nachfolger des Programms «Klimarappen» gestartet und wird bis in das Jahr 2020 laufen. Abgedeckt ist die Sanierung der Gebäudehülle.		
<i>Beiträge</i>	Die Förderbeiträge werden pro Quadratmeter gedämmter Fläche vergeben. Unter der Bedingung, dass die Fassaden- oder Dachfläche saniert wird, wird auch der Ersatz der Fenster mit Fördergeldern unterstützt. Eine Übersicht der Förderbeiträge ist in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:		
<i>Übersicht Förderbeiträge</i>	Massnahme	Bedingungen⁴⁾	Fördergeld
	A Fensterersatz* <small>*) Fenster sind nur förderberechtigt, wenn gleichzeitig die sie umgebende Fassaden- oder Dachfläche saniert wird.</small>	U-Wert ¹⁾ Glas $\leq 0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$ Glasabstandhalter Kunststoff / Edelstahl	30 Fr. / m ² Mauerlichtmass
	B Wand, Dach, Boden: Dämmung gegen Aussenklima ²⁾	U-Wert $\leq 0.20 \text{ W/m}^2\text{K}$	30 Fr. / m ² gedämmte Fläche
	C Wand, Decke, Boden: Dämmung gegen unbeheizte Räume ³⁾	U-Wert $\leq 0.25 \text{ W/m}^2\text{K}$	10 Fr. / m ² gedämmte Fläche
	¹⁾ Wärmeverlust pro m ² eines Bauteils bei einem Temperaturunterschied von 1°C. ²⁾ Oder gegen Erdreich (bis 2m). ³⁾ Oder gegen Erdreich (tiefer als 2m). ⁴⁾ Ein Nachweis des Minergie-Moduls wird als gleichwertig akzeptiert.		

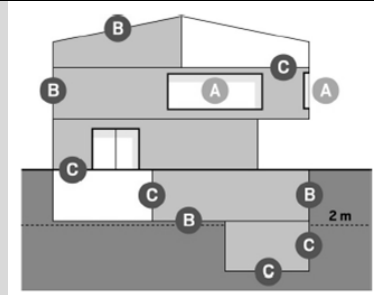


Abbildung 1: Übersicht Förderbeiträge, Das Gebäudeprogramm³

Förderbedingungen

Für die Förderungen müssen einige Bedingungen erfüllt sein, die Details sind der Webseite (<http://www.dasgebaeudeprogramm.ch>) zu entnehmen, die wichtigsten Bedingungen sind die folgenden:

- Die Liegenschaft wurde vor 2000 gebaut
- Die Liegenschaft ist beheizt
- Das Gesuch wird vor Baubeginn eingereicht
- Der Förderbeitrag pro Gesuch beträgt min. 3'000 CHF (ohne die kantonalen Fördermassnahmen)
- Die Fenster sind nur förderberechtigt, wenn gleichzeitig die umgebende Fassade- oder Dachfläche saniert wird
- Die Förderzusage ist zwei Jahre gültig, das Projekt muss vor Ablauf der Frist realisiert sein

Kantonale Subventionen für Gebäudestandards

Kantonale Regelungen

Die Förderbedingungen sind sehr unterschiedlich geregelt. Die genauen Konditionen müssen bei der jeweiligen kantonalen Stelle nachgefragt werden. Eine Liste mit Links zu den entsprechenden Stellen befindet sich im Anhang.

Neubauten und Zertifizierungskosten

Im Gegensatz zu anderen Förderbereichen werden hier teilweise auch Neubauten unterstützt. Insbesondere Minergie®-Standards wie Minergie-A® oder Minergie-P® werden in gewissen Kantonen gefördert. Teilweise werden anstatt einer direkten Förderung des Baus die Zertifizierungskosten für ein Label übernommen.

Sanierung nach Minergie®

Auch bei der Sanierung bestehender Liegenschaften gibt es von den Kantonen zusätzliche Förderbeiträge für die Erreichung eines bestimmten Standards. Die Bedingungen sind wiederum je nach Kanton unterschiedlich. Grundsätzlich werden jedoch diverse Minergie®-Standards meist gefördert.

³ <http://www.dasgebaeudeprogramm.ch>

Kantonale Subventionen für den Ersatz alter Beheizungssysteme

<i>Kantonale Regelungen</i>	Auch in diesem Bereich sind die Förderbedingungen kantonal sehr unterschiedlich geregelt.
<i>Erneuerbare Energien</i>	Prinzipiell wird der Einsatz erneuerbarer Energien in allen Kantonen gefördert.
<i>Ersatz alte Systeme</i>	Die explizite Förderung eines Ersatzes alter Beheizungssysteme ist in einigen Kantonen gängig. Die Förderung ist teilweise auf den Ersatz von Elektroheizungen beschränkt, in anderen Fällen aber auch für Öl- oder Gasheizungen gültig.
<i>Beiträge</i>	Die Beiträge bestehen meistens aus einer Pauschale sowie gegebenenfalls aus weiteren Beiträgen pro kWh Leistung des neuen Systems.

Steuerliche Abzüge bei Sanierungen

<i>Abzüge Unterhalt und Erneuerungen</i>	<p>In allen Kantonen ist es möglich, die aufgewendeten Beträge für Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen von den Steuern abzuziehen. Diese können entweder als jährliche Pauschale oder nach effektivem Aufwand abgezogen werden.</p> <p>Zu beachten ist jedoch, dass Aufwendungen welche faktisch einem Neubau entsprechen (das heisst beispielsweise bei einer Aushöhlung des Gebäudes) nicht abzugsberechtigt sind.</p>
<i>Einlagen EF</i>	<p>Für StWE-Gemeinschaften gibt es in den meisten Kantonen auch die Möglichkeit die jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds (EF) steuerlich abzuziehen. Dies allerdings unter dem Vorbehalt, dass die Gelder aus dem EF ausschliesslich sanierungstechnischen Massnahmen zu Gute kommen und nicht für wertvermehrnde Zwecke oder für die Deckung von Betriebskosten (Wasser, Heizung, Strom etc.) verwendet werden.</p> <p>Da in den meisten Fällen nicht von vornherein auszuschliessen ist, dass die Einlagen in den EF einzig für Unterhaltmassnahmen verwendet werden, können die Beiträge erst dann abgezogen werden, wenn der Unterhalt stattfindet und somit die Gelder im Fonds verwendet werden.</p> <p>Ebenso ist es nur möglich, entweder die Einlagen in den EF abzuziehen, oder separat die Kosten für die Unterhalts- oder Erneuerungsmassnahmen abzuziehen, ein doppelter Abzug ist nicht möglich.</p>

3. Bestehende Anreize zum Ersatzneubau

Im Gegensatz zu der Sanierung gibt es sehr wenig bestehende Anreize einen Ersatzneubau zu erstellen. In einigen, wenigen Kantonen gibt es die Möglichkeit auch für Neubauten Subventionen zu erhalten, sofern diese einen bestimmten energetischen Standard erreichen. Darüber hinaus spielt die Möglichkeit ein höheres Nutzungsmass zu erreichen eine wichtige Rolle im Entscheid um einen Ersatzneubau.

Bau- und Planungsrecht – Höheres Nutzungsmass

<i>Potential Ausbaugrad</i>	In vielen Gegenden liegt der Ausbaugrad ⁴ noch deutlich unter den Kapazitäten. Für den Kanton Zürich wurde je nach Region ein momentaner Überbauungsgrad zwischen 46% und 61% festgestellt. ⁵ Das heisst, es ist durchschnittlich nur etwa die Hälfte des rechtlich zulässig überbaubaren Landes bebaut.
<i>Entscheidungs-faktor</i>	Die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und zur vollen Ausschöpfung von Nutzungsreserven sind ein zentraler Faktor im Entscheid zu Gunsten eines Ersatzneubaus. Es können umfassendere Änderungen vorgenommen werden als bei einer Renovation, was den Nutzungsgrad eher erhöht als ein Erweiterungsbau. ⁶
<i>Bestehende Grundlagen</i>	Wo die Nutzungsreserven bereits ausgeschöpft sind, werden bei einer umfassenden Erneuerung in den meisten Fällen bereits Ausnahmen gestattet (um beispielsweise eine Isolationsschicht anzubringen). Auch haben die Gemeinden die Möglichkeit in ihren Bau- und Zonenordnungen die zulässige Nutzungsdichte heraufzusetzen, beziehungsweise eine Nachverdichtung bei bestehenden Bauten zuzulassen. ⁷

Darüber hinaus finden sich keine spezifischen Anreize für die Erstellung eines Ersatzneubaus. Dies ist nicht ausserordentlich, da die meisten Privateigentümer eine intrinsische Motivation haben dürften, ihr Eigentum so zu erhalten, so dass sich die Frage eines Ersatzneubaus kaum stellt. Zusätzlich ist die Eigentumsform StWE in der Schweiz noch relativ jung, was die Thematik erst zum jetzigen Zeitpunkt aktuell macht.

Erhaltungsentscheid

Als Unterstützungshilfe zur Festlegung, ob ein Gebäude erhaltenswert ist, kann beispielsweise die im SIA Merkblatt 2017 dargestellte Vorgehensweise herangezogen werden. Diese Bewertungsmethode hat den Vorteil, dass sie einen sehr breit gefächerten Ansatz verfolgt. Es wird nicht nur eine rein wirtschaftliche Betrachtung des Erhaltungswertes durchgeführt, sondern es werden auch immaterielle Kriterien beachtet. Ebenso wird Wert darauf gelegt die verschiedenen Perspektiven einzelner Akteure zu berücksichtigen und einen gemeinsamen Schwerpunkt zu finden.

⁴ Der Ausbaugrad beschreibt das Verhältnis zwischen der aktuell verbauten und der in der Bau- und Zonenordnung maximal zulässigen Geschossfläche.

⁵ BFE, 2005, S.103 aus ARV, 1998, S.7.

⁶ BFE, 2005, S.104.

⁷ BFE, 2005, S.103 f.

In der Frage, ob eine bestimmte StWE-Liegenschaft erhalten werden soll, könnte ein solches Vorgehen den Entscheidungsprozess unterstützen.

SIA Merkblatt 2017 «Erhaltungswert von Bauwerken» (Ausgabe 2000)

<i>Vorgehen</i>	<p>Das SIA Merkblatt 2017 «Erhaltungswert von Bauwerken» definiert den Wert von Bauwerken und damit auch die Erhaltungsfrage über eine Vielzahl an Kriterien.</p> <p>Es wird prinzipiell unterschieden zwischen materiellen und immateriellen Kriterien. Eine kurze Übersicht gibt die folgende Tabelle:</p>														
<i>Bewertungs-kriterien</i>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Materielle Kriterien</th> <th style="text-align: left;">Immaterielle Kriterien</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lage (Standort)</td> <td>Situationswert</td> </tr> <tr> <td>Nutzung</td> <td>Historisch-kultureller Wert</td> </tr> <tr> <td>Bausubstanz</td> <td>Gestalterischer Wert</td> </tr> <tr> <td>Gesellschaft</td> <td>Handwerklich-technischer Wert</td> </tr> <tr> <td>Wirtschaftlichkeit</td> <td>Sozio-kultureller Wert</td> </tr> <tr> <td>Umwelt</td> <td>Emotionaler Wert</td> </tr> </tbody> </table> <p>Abbildung 2: Bewertungskriterien zur Ermittlung des Erhaltungswertes von Bauwerken⁸</p>	Materielle Kriterien	Immaterielle Kriterien	Lage (Standort)	Situationswert	Nutzung	Historisch-kultureller Wert	Bausubstanz	Gestalterischer Wert	Gesellschaft	Handwerklich-technischer Wert	Wirtschaftlichkeit	Sozio-kultureller Wert	Umwelt	Emotionaler Wert
Materielle Kriterien	Immaterielle Kriterien														
Lage (Standort)	Situationswert														
Nutzung	Historisch-kultureller Wert														
Bausubstanz	Gestalterischer Wert														
Gesellschaft	Handwerklich-technischer Wert														
Wirtschaftlichkeit	Sozio-kultureller Wert														
Umwelt	Emotionaler Wert														
<i>Gewichtung</i>	<p>Die verschiedenen Kriterien werden von den involvierten Akteuren individuell liegenschaftsspezifisch eingeschätzt und gewichtet. Dabei sind je zwei materielle und zwei immaterielle Werte den Kategorien «sehr wichtig», «mässig wichtig» und «unwichtig» zuzuordnen.⁹</p>														
<i>„Werte-Matrix,“</i>	<p>Die Bewertung erfolgt anschliessend in einer «Werte-Matrix» die aus einer horizontalen Zustandsachse und einer vertikalen Prognoseachse besteht.¹⁰</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> </div> <p>Abbildung 3: «Werte-Matrix»¹¹</p>														
<i>Status-Quo und</i>	<p>Die gewichteten Kriterien werden in zwei verschiedenen Schritten in die Matrix eingetragen. Zunächst wird auf der horizontalen Achse der Ist-Zustand eingetragen und</p>														

⁸ SIA Merkblatt 2017 (Ausgabe 2000), weitere Kriterien können angefügt werden.

⁹ SIA Merkblatt 2017, 2000, S.6f.

¹⁰ ibid., 2000, S.7.

¹¹ SIA Merkblatt 2017 (Ausgabe 2000).

<i>Prognose</i>	später auf der Vertikalen die Prognose. ¹²
<i>Qualitativer Schwerpunkt</i>	<p>In einem letzten Schritt werden dann alle Matrizen der verschiedenen Involvierten übereinandergelegt und verglichen. Aus diesem Verfahren sollte sich dann ein qualitativer Schwerpunkt (das heisst eine «schwarze Wolke») ergeben in dem sich die meisten Punkte befinden.¹³</p>
	<p>Abbildung 4: Interpretation des qualitativen Schwerpunkts¹⁴</p>
<i>Erhaltungswert</i>	<p>Anhand von dem gefundenen Schwerpunkt kann dann ermittelt werden ob sich, aus Sicht von allen Involvierten, ein tendenzieller oder bedingter Erhaltungswert ergibt und ob ein Entwicklungspotential vorhanden ist. Wie Abbildung 4 zeigt, ist es auch möglich, dass sich kein eindeutiger Erhaltungswert herauskristallisiert.¹⁵</p>

Voraussetzungen für einen Ersatzneubau

Neben dem Entscheidungsprozess, ob ein gegebenes Gebäude rückgebaut werden soll oder nicht, gibt es noch eine Reihe an gesetzlichen Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, um einen Rückbau und gegebenenfalls Ersatzneubau durchzuführen. Diese werden im Folgenden kurz skizziert.

<i>Übereinstimmung aller Beteiligten</i>	Um einen Ersatzneubau erwirken zu können, müssen alle StW-Eigentümer dem Vorhaben zustimmen. Dies geht mittels einer Aufhebungsvereinbarung (Art. 712f Abs. 2 ZGB).
<i>Auflösung StWE</i>	<p>Der Ersatzneubau kann nicht durch die StWE-Gemeinschaft erwirkt werden, die Gemeinschaft muss aufgelöst werden, um die bestehende Liegenschaft rückzubauen und eine neue zu erstellen.</p> <p>Da Einstimmigkeit in diesen Fragen vermutlich nur schwer zu erreichen ist, gibt es für jeden StW-Eigentümer die Möglichkeit die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mehr als die Hälfte des Gebäudewertes zerstört ist und der Wiederaufbau nicht ohne eine schwer tragbare Belastung möglich ist,

¹² ibid., 2000, S.7.

¹³ ibid., 2000, S.7.

¹⁴ SIA Merkblatt 2017 (Ausgabe 2000).

¹⁵ ibid., 2000, S.8.

- Das Gebäude seit über 50 Jahren in StWE-Einheiten aufgeteilt ist und wegen seines schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann

(Art 712f Abs.3 Ziff. 1 und 2 ZGB)

Ab wann die bestimmungsgemässe Nutzung nicht mehr möglich ist, wird gesetzlich nicht festgelegt, eine richterliche Definition dieses Begriffs wird in Zukunft vermutlich das Mass dafür setzen.

Erwirkt einer der StW-Eigentümer die Aufhebung, so muss die Liegenschaft höchstwahrscheinlich verkauft werden.

Wenn die übrigen StW-Eigentümer die Aufhebung abwenden wollen, steht Ihnen die Möglichkeit zu, den StW-Eigentümer, der die Aufhebung verlangt hat, mittels Abfindung auszubezahlen (Art. 712f Abs. 4 ZGB).

«Dabei müssen sich die Stockwerkeigentümer jedoch wiederum auf den Betrag der Abfindung einigen, was nichts anderes als ein Verkaufspreis ist. Falls sich die Stockwerkeigentümer nicht einigen, können sie den Wert der Abfindung gerichtlich feststellen lassen. Kommt der Verkauf dann noch nicht zustande, muss das Stockwerkeigentum aufgehoben und die Liegenschaft als Ganzes verkauft werden.»¹⁶

Rückbau und Ersatzneubau

Der Rückbau und gegebenenfalls ein Ersatzneubau können also grundsätzlich durch die StWE-Gemeinschaft beschlossen werden. Allerdings erfordert dies die Einstimmigkeit aller Beteiligten, was einen extremen Entscheidungskonsens erfordert.

Alternativ kann die Auflösung in bestimmten Fällen auch durch einzelne Eigentümer erwirkt werden. In diesem Fall ist der Verkauf an einen institutionellen Investor, der dann selbst den Rückbau und Neubau erwirkt, wahrscheinlich.

Neue Gründung StWE

Die «alte» StWE-Gemeinschaft kann im Rahmen des Ersatzneubaus nur «erhalten» werden, wenn sich alle Eigentümer der ehemaligen Liegenschaft bereiterklären in der neuen Liegenschaft wieder eine StWE-Einheit zu erwerben.

In der Praxis gibt es noch keine Erfahrungen mit der Auflösung von StWE-Gemeinschaften.¹⁷

¹⁶ Kälin, 2011

¹⁷ Eigene Stichprobenerhebung, Umfrage bei Verwaltungen, einem Anwalt und dem Hausverein, Juli 2013.

4. Prospektive Möglichkeiten

Sämtliche Ideen in diesem Bereich sind auf eine effektivere Unterhalts- und Erneuerungsplanung oder eine vereinfachte Finanzierung entsprechender Massnahmen ausgerichtet. Anreize für einen Ersatzneubau sind auch hier nicht vorgesehen.

Der Aufbau dieses Teils ist nach der zeitlichen Staffelung in der Unterhalts- und Erneuerungsplanung ausgerichtet und gliedert sich in:

- Die Möglichkeiten zur Reduktion der Erneuerungshemmnisse sowie die potentiellen internen und externen Anreize für eine Erneuerung
- Asset- und Liability Management (Bilanzstrukturmanagement) zur ausreichenden Deckung des Erneuerungsfonds
- Die Baukostenplanung
- Alternative Modelle zur Finanzierung umfassenderer baulicher Erneuerungen über die solidarische Haftung oder das Modell des «Kleinen Wohneigentums».

Reduktion der Erneuerungshemmnisse

<i>Steuerrecht</i>	Die jährlichen Unterhaltskosten können zwar von den Steuern abgezogen werden, da aber wertvermehrende Aufwendungen nicht abzugsfähig sind, wirkt dies als negativer Anreiz nur kleinere Investitionen, verteilt auf mehrere Jahre, zu tätigen und nicht eine umfassende Gesamterneuerung durchzuführen. ¹⁸ Entsprechende Ausnahmen sind schwer abzugrenzen, aber sollten vermutlich noch weiter geprüft werden.
--------------------	--

Ausgedehnte interne und externe Anreize

<i>Interne Anreize</i>	Wenn umfassendere Erneuerungsprojekte innerhalb der StWE-Gemeinschaft vorgestellt und diskutiert werden, so ist grösserer Wert darauf zu legen, dass der entstehende Mehrwert für den einzelnen Eigentümer klar hervorgehoben wird.
------------------------	---

<i>Externe Anreize</i>	Striktere gesetzliche Vorschriften, die beispielsweise eine energetische Erneuerung verlangen, sind politisch stark umstritten. Sie hätten aber den Effekt, dass die StWE-Gemeinschaft sich gezwungen sähe, bauliche Erneuerungen mit einem bestimmten Zielniveau vorzunehmen. In welchem Zeithorizont diese zu realisieren wäre, müsste man den gesellschafts-politischen Prioritäten entsprechend festsetzen. Auf einer niedrigeren Eingriffsebene liegt der Vorschlag zu Vorschriften zum Aufbau des Erneuerungsfonds. ¹⁹ Zum einen kann die heutige Freiwilligkeit in eine Pflicht umgewandelt werden, zum anderen könnte durch gewisse Mindestsätze zur Einzahlung in den Fonds ein grundsätzlich höheres Äufnungsniveau erreicht werden.
------------------------	---

<i>Vor- und</i>	Zum einen wird mit gesetzlichen Vorschriften bzgl. Unterhalt und Erneuerung im
-----------------	--

¹⁸ BFE, 2005.

¹⁹ Lenzin, 2013.

<i>Nachteile eines externen Eingriffs</i>	<p>StWE klar in die Entscheidungsfreiheit der einzelnen Eigentümer eingegriffen. Andererseits ist es spezifisch im StWE so, dass unterschiedliche Interessenslagen der einzelnen Eigentümer zu vergleichbaren Einschränkungen führen. Die Entscheidung, unabhängig davon, wie sie ausfällt, betrifft alle Eigentümer.</p> <p>Der Vorteil gesetzlicher Vorgaben wäre, dass bei der Einschätzung der Sicherheit für die Darlehensvergabe, der «gesellschaftspolitisch geforderte» Erneuerungsumfang in die Berechnung des Marktwertes miteinbezogen werden könnte. Ein gesetzlich verankertes Zielniveau baulicher Erneuerungen, gekoppelt mit einer verpflichtenden (Mindest-)Äufnung des EF, könnte die Darlehensbedingungen positiv beeinflussen.</p>
---	--

Asset and Liability Management im StW-Eigentümer-Erneuerungsfonds

<i>Asset and Liability Management</i>	Asset and Liability Management (Bilanzstrukturmanagement) managt das Risiko, dass sich, aufgrund fluktuierender Zinsraten, aus den Diskrepanzen zwischen den Assets (Aktiva) und den Liabilities (Verbindlichkeiten) ergibt.
<i>Ausgangslage</i>	Das Thema Asset and Liability Management im StWE ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht so aktuell, da der grösste Teil des Bestandes im StWE ein eher jüngeres Erstellungsdatum aufweist. In diesen Liegenschaften zeigt sich somit an den gemeinschaftlichen Bauteilen mit Erneuerungszyklen von 25 bis 100 Jahren noch kein umfassenderer Erneuerungsbedarf. ²⁰
<i>Problematik</i>	In den Liegenschaften, in denen umfassendere Erneuerungen bereits aktuell ein Thema wären, ist oftmals das nötige Kapital nicht vorhanden. Der EF ist nicht ausreichend gedeckt und die einzelnen StW-Eigentümer verfügen teilweise nicht über genügend Liquidität, um zusätzliche Kostendeckungsbeiträge zu leisten. Dies führt dazu, dass notwendige bauliche Massnahmen oftmals verzögert oder gar nicht ausgeführt werden. ²¹
<i>Wertvernichtung</i>	Die Einzahlungen in den EF betragen in der Praxis meist zwischen 0.2% und 0.5% des Gebäudeversicherungswertes. Eine werthaltige Anlagepolitik für die Gelder im EF ist meist nicht vorhanden. Aufgrund der niedrigen Verzinsung bedeutet dies, dass meist ein Verlust entsteht (da die Inflationsrate höher liegt). ²²
<i>Aktuelle und historische</i>	Zu den momentanen Konditionen kann davon ausgegangen werden, dass dies nicht der

²⁰ Vgl. Läderach, 2007.

²¹ Vgl. Läderach, 2007.

²² Läderach, 2007, S.47.

<i>Lage</i>	<p>Fall ist.</p> <p>Zwar lag die Verzinsung 2013 lediglich bei gut 0,1% für Sparkonti und nur 0,025% bei Privatkonti²³, jedoch betrug die durchschnittliche Jahresteuernung -0,2%²⁴. Für das Jahr 2014 bestand eine Verzinsung von 0,01% für Sparkonti und 0,0%²⁵ für Privatkonti bei einer durchschnittlichen Jahresteuernung von 0,0%.²⁶. Damit fand in beiden Jahren ein Werterhalt der einbezählten Gelder statt.</p> <p>Historisch betrachtet muss jedoch von einem höheren Teuerungs-niveau ausgegangen werden. Der durchschnittliche Jahresteuernungswert nach dem LIK (Landesindex der Konsumentenpreise) seit 1961 beträgt 2.8%²⁷. In Anbetracht dessen ist die momentane Lage ein Ausnahmezustand und es kann davon ausgegangen werden, dass auf längere Sicht ohne eine Anlagestrategie tatsächlich eine Wertverminderung der Gelder im EF stattfindet.</p>
<i>Verluste bei Eigentümern und Fremdkapitalgebern</i>	<p>Dies ist jedoch weder im Interesse der StW-Eigentümer noch im Interesse der Fremdkapitalgeber (das heisst, in den meisten Fällen, die Banken, bei denen die StW-Eigentümer ihre Hypotheken haben), da sie durch eine Wertminderung der Liegenschaft auch ihre Sicherheiten gemindert sehen.²⁸</p>
<i>Unterschiedliche Interessenslagen</i>	<p>Die Verwaltung ist meist, in Bezug auf die künftig anstehenden Erneuerungsmassnahmen und den damit verbundenen Kosten, nicht beratend tätig. Dies auch, weil für die Verwaltung keine Anreize bestehen dies zu tun. Bei einem Wertverlust der Immobilie trägt sie keine Risiken, ausgenommen es besteht eine liegenschaftsinterne Verwaltung²⁹.</p> <p>Bei der Erstellung ist es für den Investor eher interessant, eine niedrige Beitragspflicht für den EF zu erwirken. So können die Gesamtkosten für den Kauf niedriger gehalten werden, was den Verkauf der Liegenschaft erleichtert.³⁰</p>
<i>Eigenschaften Anlageprodukte</i>	<p>Die möglichen Anlageprodukte für die StWE-Gemeinschaft müssen einer Reihe von Anforderungen entsprechen, um für die Anlagestrategie in Frage zu kommen. Unter anderem muss der «Kapitalschutz» gewährleistet sein, die Produkte müssen «einfach und transparent» sein sowie «flexibel in Bezug auf die [...] Verfügbarkeit der Gelder» der Einzahlungshöhe und des totalen Anlagebetrags.³¹</p>

²³ UBS, 2013; CS, 2013.

²⁴ BFS, 2015.

²⁵ UBS, 2014; CS 2014.

²⁶ BFS, 2015.

²⁷ Vgl. BFS.

²⁸ Läderach, 2007, S. 47 f.

²⁹ Läderach, 2007, S.47.

³⁰ Vgl. Läderach, 2007, S.47.

³¹ Läderach, 2007, S.43.

Von einer «vollumfänglichen Investition in risikoreiche oder illiquide Anlagen» wird abgeraten, neben dem Risiko ist dabei vor allem die Tatsache, dass «die Renovationszyklen [...] nicht exakt planbar sind» zu beachten.³²

«Die Anlagestrategie sollte deshalb neben der Ausrichtung des Anlagehorizontes auf die Renovationszyklen auch eine gewisse Flexibilität beinhalten».³³

Erneuerungszyklen

Zur Festlegung der Erneuerungszyklen legt Läderach «fünf fiktive Sanierungs-Gruppen» fest, für alle Bauteile die einer «ähnlichen Altersentwertung» unterliegen und «somit auch als gleichzeitig anfallendes Sanierungspaket» gehandhabt werden könnten.³⁴

In Verbindung mit dem Zeithorizont der einzelnen Gebäudeteile wird damit der Erneuerungszyklus berechnet und die Wertentwicklung des EF aufgezeigt.

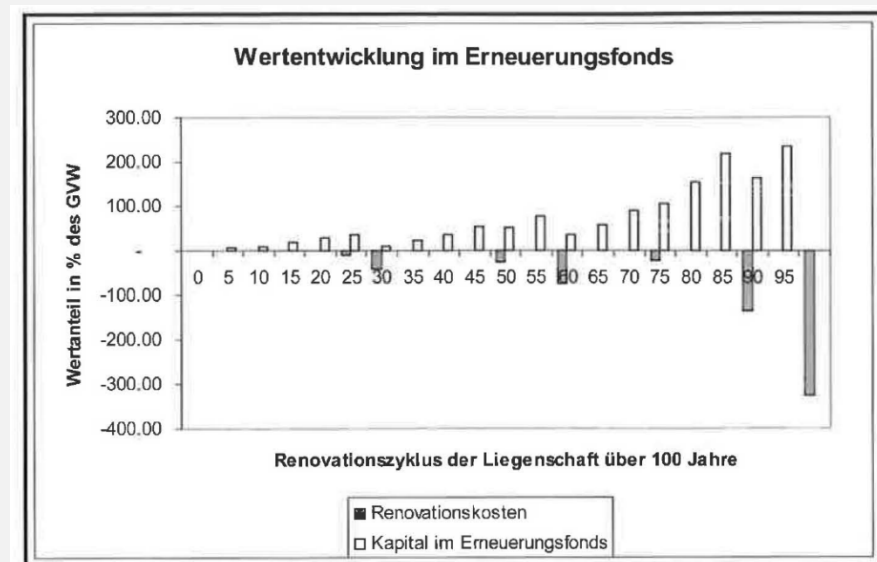


Abbildung 5: Renovationszyklus und Wertentwicklung³⁵

Mittels der Annuitätenmethode, inflationsbereinigt und bei der Annahme von konstanten Anlagerenditen, legt Läderach die jährlichen Einzahlungen in den EF fest. Ziel ist es dabei, am Ende des 100-jährigen Erneuerungzyklusses praktisch bei null rauszukommen.³⁶

Instrument B: In eine ähnliche Richtung weist das im Rahmen der «Luzerner Toolbox» erarbeitete Prognoseinstrument für die Entwicklung des EF³⁷. Dabei werden die liegenschaftsspe-

³² Läderach, 2007, S.29

³³ Läderach, 2007, S.29

³⁴ Läderach, 2007, S.24f

³⁵ Läderach, 2007

³⁶ Läderach, 2007, S.34f

³⁷ «Instrument B: Prognose Erneuerungsfonds» als Bestandteil des «Tools 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE».

<i>Prognose EF</i>	<p>zifrisch geschätzten, mittel- und langfristigen Erneuerungskosten³⁸ dem Einlagenbestand des EF und seiner prognostizierten Entwicklung gegenübergestellt. Damit erhält die StWE-Gemeinschaft eine Orientierung, inwieweit die jährlichen Einlagen in den EF ausreichend sind, um die voraussichtlichen Erneuerungskosten langfristig zu decken. So können allfällige Finanzierungslücken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmassnahmen eingeleitet werden.</p> <p>Beispielsweise wird ersichtlich, ab wann und in welchem Ausmass die StWE-Gemeinschaft ihre jährlichen Einlagen in den EF anpassen muss, ausserordentliche Sonderzahlungen in den EF oder zusätzliche Kostendeckungsbeiträge der einzelnen StW-Eigentümer notwendig sind.</p> <p>Ein zugehöriges Diagramm visualisiert die voraussichtlichen Erneuerungskosten, die Fondsentwicklung sowie die jährlichen Einlagen nach Jahren. Damit dient das Diagramm als einfach verständliches Kommunikationsinstrument. Mittels des Diagramms lassen sich zudem verschiedene Entwicklungsszenarien des EF einfach veranschaulichen und vergleichen.</p>
<i>Angebotslücke</i>	<p>Für Banken würde sich die Einführung eines Angebots an «verschiedene[n] Unterhaltsfonds» anbieten, «die standardmässig auf eine eingeschränkte mögliche Anzahl von Lebenszyklen von Liegenschaften ausgerichtet sind». Um eine ausreichende Flexibilität zu bewahren schlägt Läderach vor, dass eine Liquiditätsreserve und die Möglichkeit «Tranchen für Renovationen vorzeitig zu beziehen» beibehalten werden oder «die Unterhaltsfonds gegen Aufnahme eines Lombardkredites vorübergehend belehnt werden können».³⁹</p>
<i>Anreiz Finanzierungs-konditionen</i>	<p>Banken könnten den StW-Eigentümern für ihre individuellen StWE-Einheiten günstigere Finanzierungsbedingungen anbieten, wenn diese sich einem Asset-and-Liability-Management verpflichtet haben (zwingende, auf Erneuerungszyklen der gemeinschaftlichen Teile abgestimmte, fondsgebundene Geldanlage; Erarbeitung einer entsprechenden Vorausschau grosszyklischer Erneuerungspakete mit Kostenschätzung), da sich das Risiko für sie als Kreditgeber damit reduziert. Diese Verpflichtung ermöglicht den Banken beispielsweise niedrigere Zinssätze oder Amortisationszahlungen anzubieten.</p> <p>Diese Möglichkeit kann für die geldgebende Institution wiederum ein Verkaufsargument für Asset-and-Liability-Management Anlageprodukte gegenüber StWE-Gemeinschaften bzw. StW-Eigentümern darstellen.⁴⁰</p>
<i>Anlagestrategie im Reglement</i>	<p>Im StWE-Reglement sollte in den Bestimmungen zur Verwendung des EF festgelegt werden, wie die Gelder des EF angelegt werden dürfen. Darüber hinaus sollte ein separates Reglement mit der Anlagestrategie verfasst werden.⁴¹</p>

³⁸ Ermittelt gemäss «Instrument A: Erneuerungsterminplan» als Bestandteil des «Tools 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE».

³⁹ Läderach, 2007, S.46.

⁴⁰ Läderach, 2007, S.46.

Offene Fragen Zu klären bleibt, welche Finanzprodukte sich am besten für solch eine Anlagestrategie eignen, beziehungsweise, ob es Potential für die Schaffung neuer Anlageprodukte in diesem Bereich gibt. Hier spielt auch das Interesse der Banken eine wesentliche Rolle, welches noch weiter abgeklärt werden muss.

Zum jetzigen Zeitpunkt scheinen sich bei den Banken noch keine spezifischen Anlageprodukte für StWE-Gemeinschaften etabliert zu haben. Ein Hauptgrund dafür ist vor allem die geringe Nachfrage nach derartigen Produkten. Es gibt immer noch sehr wenige StWE-Gemeinschaften, welche sich überhaupt für die Anlage ihrer Erneuerungsfondsgelder interessieren.⁴²

Kostenschätzung – Erneuerungskosten

Kosten Erneuerung Für eine langfristige Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzplanung ist es wesentlich, den notwendigen Erneuerungsbedarf und die damit verbundenen Kosten überschläglicherweise abschätzen zu können. Oftmals sind diese Aspekte auch Hauptdiskussionspunkte in StWE-Versammlungen. Möglichkeiten für eine derartige Schätzung bieten die im Folgenden aufgezeigten Instrumente:

Instrument A: Erneuerungsterminplan Der im Rahmen der «Luzerner Toolbox» erarbeitete Erneuerungsterminplan⁴³ ermöglicht für die gemeinschaftlichen Teile einer StWE-Liegenschaft ein frühzeitiges Abschätzen mittel- und langfristig notwendiger Erneuerungsbedarfe und damit überschläglicherweise verbundener Kosten. Über die Darstellung aller relevanten Bauteile und ihrer (Rest-)Nutzungsdauern liefert er Hinweise, zu welchem Zeitpunkt voraussichtlich welche Erneuerungsmassnahmen notwendig werden, um einen langfristigen Werterhalt der Liegenschaft zu gewährleisten.

Das Instrument soll die StWE-Gemeinschaft für eine vorausschauende Erneuerungs- und Finanzplanung sensibilisieren und so deren dahingehendes proaktives Handeln fördern.

Instrument C: Massnahmenübersicht Die Massnahmenübersicht⁴⁴ dient als strukturierte Übersicht über kurz- bis mittelfristig notwendige Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen wie auch geplante wertsteigernde bauliche Massnahmen an den gemeinschaftlichen Teilen einer StWE-Liegenschaft.

Sie ergänzt den Erneuerungsterminplan insofern, als die StWE-Gemeinschaft frühzeitig und kontinuierlich über die aktuellen Vorbereitungs-, Planungs- und Realisierungsschritte baulicher Massnahmen inklusive genauerer Kostenangaben informiert wird.

Darüber hinaus soll die Übersicht für das Denken in strategisch sinnvollen und

⁴¹ Läderach, 2007, S.21f.

⁴² D. Läderach, persönliche Mitteilung, 12. Dezember 2013.

⁴³ «Instrument A: Erneuerungsterminplan» als Bestandteil des «Tools 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE».

⁴⁴ «Instrument C: Massnahmenübersicht» als Bestandteil des «Tools 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE».

dadurch kostensparenden baulichen Massnahmenpaketen sensibilisieren.

ETH BKKS Das Baukosten-Kennzahlensystem (BKKS) der ETH Zürich erlaubt dank einer hinterlegten Datenbank mit Referenzobjekten ein Benchmarking des eigenen Sanierungsprojektes mit vergleichbaren Objekten. Auf der Grundlage des schweizerisches Baupreisindex (BFS) und des Zürcher Index der Wohnbaukosten können die Preisschwankungen in die Baukostenberechnung ebenfalls miteinbezogen werden (www.bkks.ch).

Solidarische Haftung zur Finanzierung von Erneuerungsvorhaben⁴⁵

<i>Konzept-hintergrund</i>	<p>Die Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft) hat ein Konzept zur vereinfachten Finanzierung von Erneuerungsarbeiten im StWE erarbeitet.</p> <p>Die StWE-Gemeinschaften sollen dabei die Möglichkeit haben, für die Erneuerung der gemeinschaftlichen Liegenschaftsteile ein Darlehen zu bekommen.</p> <p>Dies soll notwendige Erneuerungen auch dann ermöglichen, wenn der EF nicht in ausreichendem Masse geäufnet worden ist und die StW-Eigentümer nicht genügend Kapital haben um z.B. mittels ausserordentlicher Sonderzahlungen in den EF oder privater Kostendeckungsbeiträge die Differenz selbst zu begleichen.</p> <p>Die Sicherheit für das Darlehen ist dabei durch die solidarische Haftung aller StW-Eigentümer gegeben.</p>
<i>Vorgehen</i>	<p>Das Darlehen würde, ähnlich wie bei anderen Darlehen auch, über 15 – 20 Jahre zurückbezahlt. Der Fremdfinanzierungsanteil läge bei gut 60 – 70 % der gesamten Erneuerungskosten.</p>
<i>Vorteile</i>	<p>Damit müsste der EF lediglich den Eigenkapitalanteil abdecken können. Im Fall der Erneuerung wäre dementsprechend nicht eine hohe Einmalzahlung fällig, was das Projekt für die StW-Eigentümer insgesamt tragbarer macht.⁴⁶</p>
<i>Offene Fragen</i>	<p>Die solidarische Haftung ist die einzige Sicherheit, welche die StWE-Gemeinschaft für ein Darlehen anbieten kann (da die einzelnen Wohnungen in der Regel bereits mit Hypotheken belastet sind). Dies ist vermutlich für die Banken eine ungenügende Sicherheit, mindestens die schriftliche Zustimmung durch alle Eigentümer ist diesbezüglich gefordert.</p> <p>Es ist die Möglichkeit zu prüfen, ob nicht der Bund als Bürgschaftsgeber auftritt, um so den Finanzierungsinstituten eine verbindliche Sicherheit zu bieten. Im Gegenzug müssten die Beiträge der StW-Eigentümer für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung aus Sicht der Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT durch ein neues</p>

⁴⁵ SVIT, Zoller.

⁴⁶ Lenzin, 2013.

gesetzliches Pfandrecht (anstelle des heutigen Art. 712i ZGB) gesichert werden. Das revidierte Pfandrecht müsste Einträge zu Lasten der jeweiligen StW-Eigentümer-Grundstücke und zu Gunsten der StWE-Gemeinschaft im ersten Rang ermöglichen.

Unklar ist auch, ob bei Uneinigkeit zwischen einem StW-Eigentümer und dem Rest der StWE-Gemeinschaft ein genehmigter Kostenvoranschlag über die vorgesehenen Erneuerungsarbeiten, zusammen mit dem protokollierten Beschluss der StWE-Versammlung, genügt, um im Rahmen eines Rechtsöffnungsverfahrens oder eines anderen summarischen Verfahrens einen Rechtsvorschlag (der die gesetzten Forderungen bestreitet und die eingeleitete Betreuung vorübergehend stoppt) zu beseitigen, ohne ein langwieriges und kostenintensives Klageverfahren beschreiten zu müssen.

Der Beschluss zur Aufnahme eines Darlehens würde in den momentanen Strukturen die Einstimmigkeit aller Eigentümer erfordern. Dies würde den Prozess wahrscheinlich wieder hemmen, ein Mehrheitsbeschluss könnte diesem Hemmnis entgegenwirken.

Die StWE-Gemeinschaft ist keine juristische Person. Eine Darlehensaufnahme würde die Existenz einer Gesellschaftsform erfordern.⁴⁷

Contracting

Contracting In der Schweiz erfordern Anpassungen an gemeinschaftlichen Teilen der der StWE-Liegenschaft (Fassade, Treppenhaus, Einstellhalle, Haustechnik, Aussenräume etc.) immer eine Abstimmung mit der Miteigentümerschaft von Gebäude und Grundstück (StWE-Gemeinschaft). Eine mögliche Alternative dazu zeigt Schweden auf. Hier müssen gemeinschaftlich genutzte Teile nicht zwangsläufig im Miteigentum der Hauseigentümerschaft liegen, sondern können auch anderen Parteien (z.B. Investoren) gehören.

Modell «Kleines Wohnungseigentum» – «Property Light» – «Plus 1»⁴⁸

Modell In eine ähnliche Richtung tendiert das Modell «Kleines Wohnungseigentum» oder «Property light - Plus 1». Das Prinzip dieses Modells ist die Trennung des Eigentums der allgemeinen, d.h. der im herkömmlichen StWE gemeinschaftlichen Liegenschaftsteile von dem Eigentum der Wohnungseinheit. Der Käufer hat also die Möglichkeit, eine Wohnung zu erwerben ohne Miteigentümer der gemeinschaftlichen Teile zu werden. Dafür braucht es wesentlich weniger Eigenkapital.

Das heisst, während die Wohnung weiterhin, wie auch momentan schon im StWE, durch den späteren Wohnungseigentümer erworben wird, werden die allgemeinen

⁴⁷ Lenzin, 2013.

⁴⁸ Dürr, 1999, 2005.

	<p>Liegenschaftsteile von einem institutionellen Investor oder einem gemeinnützigen Wohnbauträger erworben und bewirtschaftet – dem Verwaltungseigentümer.⁴⁹</p> <p>Dieser zusätzliche Partner übernimmt einen Teil des Kapitalinvestments und sorgt für die Verwaltung und technische Bewirtschaftung der gemeinschaftlichen Liegenschaftsteile. Hierfür wird ihm ein laufendes Entgelt entrichtet. So können Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile in erforderlichem Umfang und mit spezifischem Know-How von den Einzeleigentümern unabhängig durchgeführt werden.⁵⁰</p>
<i>Verteilung der Rechte</i>	<p>Der Wohnungseigentümer hat Nutzungsrechte, zum einen an seiner erworbenen Wohnung und zum anderen an den allgemeinen Liegenschaftsteilen.</p> <p>Der Eigentümer der allgemeinen Liegenschaftsteile hat keine Nutzungsrechte, aber einen Anspruch auf eine laufende Ausgleichszahlung für die Abgabe der Nutzungsrechte und die laufende Bewirtschaftung, den Unterhalt und die Erneuerung der entsprechenden Bauteile.⁵¹</p>
<i>Verteilung Rendite</i>	<p>Damit verteilt sich die Rendite zwischen dem Nutzungsrecht für die Eigentümer der StWE-Einheiten und der entgeltlichen Ausgleichszahlung für den Eigentümer der allgemeinen Liegenschaftsteile.⁵²</p>
<i>Motivation Eigentümer Wohneinheiten</i>	<p>Für potentielle Interessenten an StWE gäbe es verschiedene Anreize, in einem solchen Modell Eigentum zu erwerben.</p> <p>Zum einen ist das Konfliktpotential in der StWE-Gemeinschaft kleiner, da Unterhalts- und Erneuerungsentscheide nur für die eigenen Liegenschaftsanteile gefällt werden müssen. Der Verwaltungs- und Bewirtschaftungsanspruch gegenüber dem Eigentümer der allgemeinen Liegenschaftsanteile wird in einem reglementarisch definierten Pflichtenheft festgehalten.</p> <p>Weiterhin sind aufgrund der Ausgleichszahlungen die laufenden Kosten nicht geringer als beim heute gängigen StWE, jedoch ist im Modell «Property Light» der gekaufte Teil kleiner, da er sich lediglich auf die einzelne Wohneinheit beschränkt (kein anteiliger Erwerb von gemeinschaftlichen Teilen). Dies hat den Vorteil, dass weniger Eigenkapital benötigt wird und somit Wohneigentum zugänglicher gemacht wird.⁵³</p>
<i>Motivation Eigentümer allgemeine</i>	<p>Der Hauptanreiz für den Eigentümer der allgemeinen Liegenschaftsteile ist analog zur Investition in Vermietungsobjekte, es ist eine Vermögensanlage in Form eines Immobilieninvestments.</p>

⁴⁹ Daher auch der Name «Property light – Plus 1»

⁵⁰ Basis für dieses Modell ist wiederum die Trennung in Primär-, Sekundär und Tertiärsystem.

⁵¹ Vgl. Dürr, 1999, 2005.

⁵² Dürr, 1999, 2005.

⁵³ Dürr, 1999, 2005.

<i>Liegenschaftsteile</i>	<p>Da die «Kunden» Käufer und nicht Mieter sind, kann tendenziell davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer sorgfältiger mit der Gesamtliegenschaft umgehen und natürlich auch angehalten sind sich selber um das Innere der Wohnung zu kümmern.</p> <p>Ebenso besteht nahezu kein Leerstandrisiko, da davon ausgegangen werden kann, dass die Eigentümer ihre Wohnungen verkaufen bevor sie ausziehen.</p> <p>Schliesslich ist das benötigte Investitionsvolumen pro Objekt für den Eigentümer der allgemeinen Liegenschaftsteile geringer, was eine breitere Risikostreuung und eine potentiell dichtere Rendite zur Folge hat.⁵⁴</p>
<i>Offene Fragen</i>	<p>Weiterhin zu klären bleibt, wie der Umgang zwischen dem Eigentümer der allgemeinen Liegenschaftsteile und den Eigentümern der Wohneinheiten gehandhabt wird. Sollten sich hier Konflikte ergeben, kann nicht wie bei einer konventionellen Verwaltung gekündigt werden. Anstatt Konflikten innerhalb der StWE-Gemeinschaft können diese zwischen der Gemeinschaft und dem Eigentümer der allgemeinen Liegenschaftsteile entstehen. Daher müssen die Unterhalts- und Erneuerungsansprüche entsprechend gut festgehalten sein. Darüber hinaus muss es Möglichkeiten für die Eigentümer der Wohneinheiten geben eine Sanierung zu erwirken, wenn diese nicht ausgeführt wird.</p> <p>Um bei solchen Konfliktsituationen einen «letzten Ausweg» zu haben, schlägt Dürr vor eine «Escape-Möglichkeit» vorzusehen⁵⁵, analog zu den Bestimmungen von Art. 712f Abs. 3 ZGB, welcher die Auflösung von StWE-Gemeinschaften nach 50 Jahren ermöglicht.⁵⁶</p>
<i>Geschichte und aktuelle Bestrebungen</i>	<p>In der Schweiz fanden 1992 erste Untersuchungen zur Rechtslage bezüglich Eigentumsrechten an einer Wohnung ohne Beteiligung an den anderen Liegenschaftsteilen statt. In Folge wurde das Modell stetig weiterentwickelt. 1997 wurde eine Parlamentarische Initiative zum Thema des Kleinen Wohneigentums eingereicht. Darauf folgte 1998 die Präsentation von Gesetzesänderungsvorschlägen vor der Rechtskommission des Nationalrats. Für die zwei vorgestellten Varianten wurden die Begriffe «Raumrecht», basierend auf dem Baurecht, und «Raumeigentum», basierend auf dem Stockwerkeigentum geschaffen. 1999 erschien die Publikation «Kleines Wohnungseigentum - Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung» des Bundesamtes für Wohnungswesen.⁵⁷ Die Weiterentwicklung des Modells wurde vorangetrieben. Nach einer Vernehmlassungsvorlage des Bundesamtes für Justiz mit diversen Änderungen des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts im Jahr 2004 wurde das Vorhaben jedoch nicht mehr weiterverfolgt.</p> <p>Bis heute wird versucht, das Modell in Pilotprojekten zu realisieren. Die bestehende Gesetzgebung würde dies nicht ausschliessen, bedingt aber relativ komplexe Rechtskonstruktionen. Die wesentlichen Hemmnisse waren bisher die Suche nach einer Bauträgerschaft mit dem Mut, etwas Neues auszuprobieren und die Evaluati-</p>

⁵⁴ Dürr, 1999, 2005.

⁵⁵ Dürr, 2005, S.31.

⁵⁶ S. Ausführungen zu den Voraussetzungen für einen Ersatzneubau.

⁵⁷ Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.), 1998.

on eines zum Wesen des Modells passenden Projekts.

Liste mit Links zu den kantonalen Energiefachstellen⁵⁸

AG	www.ag.ch/energie
AI	www.ai.ch/de/verwaltung/aemter/?amt_id=95
AR	http://bit.ly/1rTm28r
BE	www.energie.be.ch
BL	www.energiepaket-bl.ch
BS	www.energie.bs.ch
FR	www.fr.ch/sde/de/pub/index.cfm
GE	http://ge.ch/energie/chequebatimentenergie
GL	http://bit.ly/1q6Dm8d
GR	http://bit.ly/1wdZFZg
JU	www.jura.ch/energie
LU	www.energie.lu.ch
NE	http://bit.ly/YpPPZu
NW	www.energie-zentralschweiz.ch/support/nw.htm
OW	www.ow.ch
SG	www.energieagentur-sg.ch
SH	www.sh.ch/Foerderprogramm-Formulare.905.0.html
SO	www.energie.so.ch
SZ	www.energie.sz.ch
TG	www.energie.tg.ch/xml_76/internet/de/intro.cfm
TI	www.ti.ch/incentivi
UR	www.ur.ch/energie
VD	www.vd.ch/themes/environnement/energie/subventions/

⁵⁸ Stand Dezember 2013 – Aktuelle links auf www.dasgebaeudeprogramm.ch oder direkt bei den kantonalen Dienststellen.

VS	www.vs.ch/energie
ZG	www.zug.ch/energiefachstelle
ZH	www.starte-zh.ch

5. Überblick Toolbox

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden über den vorliegenden **Themenbericht** hinaus folgende Tools erarbeitet, welche zusammen einer Umsetzung von Langzeitstrategien im StWE in den Bereichen Unterhalt und Erneuerung dienen.

Alle Faltblätter und Instrumente der «**Luzerner Toolbox**» können über www.hslu.ch/cctp-stwe bezogen werden.

Tool 1: Informationen zu Stockwerkeigentum

(Faltblatt und Themenbericht)

Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für Stockwerkeigentum

(Faltblatt, Darstellungen und Themenbericht)

Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von Stockwerkeigentum

(Faltblatt, drei Instrumente sowie Themenbericht)

Tool 4: Musterreglement und Zielsetzungen für Stockwerkeigentum

(Faltblatt und Themenbericht mit Vorschlägen für drei Zielsetzungen)

Tool 5: Kommentiertes Pflichtenheft Verwaltung Stockwerkeigentum

(Faltblatt und Themenbericht)

Tool 6: Kommunikation und Konfliktmanagement im Stockwerkeigentum

(Faltblatt und Themenbericht)

Tool 7: Anreize Erneuerung von Stockwerkeigentum

*(Faltblatt und **Themenbericht**)*

Tool 8: Planerische Empfehlungen für Stockwerkeigentum

(Faltblatt)

6. Quellen/ Literatur

BFE, Bundesamt für Energie. (2005). *Mobilisierung der energetischen Erneuerungspotentiale im Wohnbaubestand. Schlussbericht*. Forschungsprogramm Energiewirtschaftliche Grundlagen. Bundesamt für Energie (BFE), Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Econcept AG, Zürich. Centre for Energy Policy and Economics (CEPE), ETH Zürich. 30. November 2005.

BFS, Bundesamt für Statistik. (2013). *Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) – Indikatoren. Teuerungsprognosen. BFS-Schätzungen für 2013 und 2014*. Einsehbar unter: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/05/02/blank/key/teuerungsprognosen.html>

CS, Credit Suisse. (2015). *Die Zinssätze im Überblick. Zinssatzübersicht sämtlicher Konten der Credit Suisse auf einen Blick*. Stand 1.07.2015. Einsehbar unter: <https://www.credit-suisse.com/ch/privatkunden/kontokarten/de/konten/zinssaetze.jsp>

Dürr, D.; Hatz, M. und Zollinger, D. (2005). *Weiterentwicklung des Modells „Kleines Wohnungseigentum,,*. Property Light AG. Studie zu Handen des Bundesamtes für Wohnungswesen.

Dürr, D. (1999). *Kleines Wohnungseigentum. Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung*. Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 68. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

HSLU, Hochschule Luzern – Technik & Architektur; CCTP, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur. (2013). *SanStrat. Argumentarium Sanierung. Ganzheitliche Sanierungsstrategien für Wohnbauten und Siedlungen der 1940er bis 1970er Jahre*. Faktor Verlag. Zürich.

Kälin, O. (2011). *Stockwerkeigentum als Wertanlage?* TREX Ausgabe 2011 05.

Läderach, D. (2007). *Asset-and-Liability-Management im Stockwerkeigentümer-Erneuerungsfonds. Festlegung der Erneuerungsfondsbeiträge gemäss Lebenszyklus der Liegenschaft und Anlagestrategie der Stockwerkeigentümergeinschaft*. Haupt. Bern.

Lenzin, R. (2013). *Auswege aus dem Sanierungsstau bei Stockwerkeigentümergeinschaften*. Masterarbeit EN Bau. Master of Advanced Studies (MAS) in nachhaltigem Bauen, HSLU, Hochschule Luzern – Technik & Architektur.

SIA, Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein. (2000). *Merkblatt 2017. Erhaltungswert von Bauwerken*. Ausgabe 2000. SIA. Zürich.

UBS. (2015). *Kontoprodukte. Aktuelle Zinssätze im Überblick*. Einsehbar unter: <http://www.ubs.com/ch/de/swissbank/privatkunden/interests.html>

Voigt, T. (2008). *Das Kleine Wohnungseigentum – Übertragung eines neuen Eigentumskonzepts auf den Wohnungsmarkt der Schweiz*. Masterthesis zur Erlangung des Master of Science in Real Estate. CUREM, Centre for Urban & Real Estate Management – Zürich.

Weitere beigezogene Dokumente und Webseiten

Kantonale Bestimmungen zu Steuerabzügen beim Liegenschaftsunterhalt (nach Kantonen sortiert)

Steueramt des Kantons **Aargau**. (2010). *Merkblatt Liegenschaftsunterhalt*.

Kanton **Appenzell Innerhoden**, Finanzdepartement, Kantonale Steuerverwaltung. (2011). *Merkblatt Liegenschaftsunterhalt*.

Appenzell Ausserrhoden, Departement Finanzen, Kantonale Steuerverwaltung. (2009). *Anhang zur Weisung „Steuerliche Behandlung des Liegenschaftsunterhaltes“, vom 23.3.2009 Liegenschaftsaufwendungen im Einzelnen - Verhältnis zwischen abziehbaren Unterhaltskosten und nicht abziehbaren Anlagekosten (Richtwerte)*.

Appenzell Ausserrhoden, Departement Finanzen, Kantonale Steuerverwaltung. (2009). Staatssteuerkommission. *Steuerliche Behandlung des Liegenschaftsunterhaltes*.

Steuerverwaltung des Kantons **Bern**. (2012). *Natürliche Personen, Merkblatt 5, (559.773 / 5)*.

Finanz- und Kirchendirektion. Kanton **Basel Landschaft**. Steuerverwaltung. (2013). *Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Energiesparmassnahmen, Umwelt- und Lärmschutzmassnahmen, Denkmalpflege*. Stand 1.1.2013.

Kanton **Basel-Stadt**. *Wegleitung zur Steuererklärung 2012 für natürliche Personen*.

Staat **Freiburg**. Finanzdirektion FIND. Kantonale Steuerverwaltung (2012). *Besonderes Merkblatt für den tatsächlichen Kostenabzug bei Privatliegenschaften sowie Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen*.

République et Canton de **Genève**. Département des finances. Administration fiscale cantonale. (2011). *Information N° 1/2011. Déductibilité des frais d'entretien des immeubles privés*.

République et Canton de **Genève**. Département des finances. Administration fiscale cantonale. (2009). *Guide fiscale 2009*.

Kanton **Glarus**. Steuerverwaltung. (2010). *Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Energiesparmassnahmen, Umwelt- und Lärmschutzmassnahmen, Denkmalpflege, Betriebskosten*. Stand 15.07.2010.

Steuerverwaltung des Kantons **Graubünden**. (2012). *Wegleitung zur Steuererklärung, Kantonssteuer/ Direkte Bundessteuer 2012*. Natürliche Personen.

Parlement de la République et Canton du **Jura**. (1988). *Loi d'impôt du 26 mai 1988*.

Kanton **Luzern**. (2012). Luzerner Steuerbuch Bd. 1. Weisungen Steuergesetz (StG). § 39 Nr. 4. *Liegenschaftsunterhalt, Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen. Grundstücke des Privatvermögens*.

République et Canton de **Neuchâtel**. Service de Contributions. (2012). *Notice 4. Catalogue pour la déduction et la répartition des frais relatifs aux immeubles*. (Valable pour la période fiscale 2012).

Kantonales Steueramt **Nidwalden**. (2010). Steuerpraxis Nidwalden 34. *Richtlinie Liegenschaftskosten*. Ab Steuerperiode 2010. Richtlinie des kantonalen Steueramtes Nidwalden vom 21.01.2010.

Kanton **Obwalden**. (2013). Dienstleistung zum Steuergesetz. Art. 34 Steuergesetz (StG). Art. 32 DBG. *Liegenschaftsunterhaltskosten*. DA 9/2013 vom 11. Februar 2013 gültig ab Steuerperiode 2012.

Kanton **St. Gallen**. (2011). St. Galler Steuerbuch. StB 44. Nr. 5. *Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen*. 01.07.2011.

Kanton **St. Gallen**. (2011). St. Galler Steuerbuch. StB 44. Nr. 2. *Liegenschaftsunterhalt/ wertvermehrnde Aufwendungen*. 01.07.2011.

Kanton **Schaffhausen**. (2013). Schaffhauser Rechtsbuch 1997. *Gesetz über die direkten Steuern (641.100) vom 20. März, 2000*. 1/2013.

Kanton **Solothurn**. (2013). *Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) (614.11) vom 1. Dezember 1985* (Stand 1. Januar 2013).

Kanton **Schwyz**. (2012). Schwyzer Steuerbuch (70.20). Lieferung 2012. *Weisung über den Abzug von Liegenschaftskosten (LKW)*. Vom 25. Oktober 2011.

Steuerverwaltung **Thurgau**. (2012). *Merkblatt Liegenschaftsunterhalt*. Gültig ab 1. Januar 2012.

Canton **Ticino**. Divisione delle Contribuzioni. (2011). *Circolare N. 7/2010. Deduzioni sui proventi della sostanza immobiliare privata*. Aprile, 2011.

Kanton **Uri**. (2011). *Merkblatt über den privaten Gebäudeunterhalt*. Gültig ab 1. Januar 2011/ Steuerperiode 2011.

Canton de **Vaud**. (2013). *Loi sur les impôts directs cantonaux du 4. Juillet 2000*. (642.11). Etat au 01.01.2013 (en vigueur).

Kanton **Wallis**. Departement für Finanzen, Institutionen und Sicherheit. Kantonale Steuerverwaltung. *Natürliche Personen*. (2010). Catalogue de répartition frais entretiens – investissements. Etat au 01.01.2010.

Kanton **Zug**. Finanzdirektion. Steuerverwaltung. (2012). *Steuerbuch, Erläuterungen zu § 29, Kosten für das Privatvermögen*. Stand August 2012.

Kanton **Zürich**. (2012). *Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften*. Vom 13. November 2009. Fassung gemäss Anpassung vom 11. September 2012.

Das Gebäudeprogramm

<http://www.dasgebaeudeprogramm.ch>

Kleines Wohneigentum – Property Light – Plus 1

<http://www.propertylight.ch>

Baukosten-Kennzahlensystem (BKKS) 2.0

ETH-Z. (2003). *BKKS 2.0. Baukosten-Kennzahlensystem. Budgetplanung für Neubauten und Erneuerungen. Kurzanleitung*. Professur für Architektur und Baurealisation ETH Zürich und VZ Vermögenszentrum.

<http://www.bkks.ch>