



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

**Bundesamt für Energie BFE**  
Sektion Energieforschung und Cleantech

Schlussbericht vom 31.01.2023

---

# Alternative Finanzierungsmodelle bei der Erneuerung und Verdichtung im Stockwerk- eigentum

---





# HSLU Hochschule Luzern

**Datum:** 31.01.2023

**Ort:** Horw

**Subventionsgeberin:**

Bundesamt für Energie BFE  
Sektion Energieforschung und Cleantech  
CH-3003 Bern  
[www.bfe.admin.ch](http://www.bfe.admin.ch)

**Projektpartnerinnen:**

Casafair Schweiz  
Bollwerk 35  
Postfach 2464  
CH-3001 Bern  
[www.casafair.ch](http://www.casafair.ch)

Schweizer Stockwerkeigentümerverband  
Mettmenriedt-Weg 5  
CH-8606 Greifensee  
[www.stockwerk.ch](http://www.stockwerk.ch)

VIO TREUHAND AG Immobilien Dienstleistungen  
Mühlenstrasse 2a  
CH-8753 Mollis  
[www.viotreuhand.ch](http://www.viotreuhand.ch)

IMMO-Support GmbH  
Dorfstrasse 51  
CH-8105 Watt  
<https://www.immo-support.ch>

**Subventionsempfänger/innen:**

Hochschule Luzern – Technik & Architektur  
Institut für Architektur IAR  
CC Typologie & Planung in Architektur  
Technikumstrasse 21, 6048 Horw  
[www.hslu.ch](http://www.hslu.ch)



**Autor/in:**

Thomas Heim, Hochschule Luzern T&A (IAR), [thomas.heim@hslu.ch](mailto:thomas.heim@hslu.ch)

Marvin King, Hochschule Luzern T&A (IGE), [marvin.king@hslu.ch](mailto:marvin.king@hslu.ch)

Beat Salzmänn, Hochschule Luzern T&A (IA) [beat.salzmänn@hslu.ch](mailto:beat.salzmänn@hslu.ch)

Markus Gmünder, Hochschule Luzern W (IBR), [markus.gmuender@hslu.ch](mailto:markus.gmuender@hslu.ch)

Jana Z'Rotz, Hochschule Luzern W (IBR), [jana.zrotz@hslu.ch](mailto:jana.zrotz@hslu.ch)

**Titelbild:** Umbau und Aufstockung Birmannsgasse, Basel (Quelle: sabarchitekten Basel, Foto: Fontana; proimago)

**BFE-Projektbegleitung:**

Nadège Vetterli, [nadege.vetterli@anex.ch](mailto:nadege.vetterli@anex.ch)

Anne-Kathrin Faust, [anne-kathrin.faust@bfe.admin.ch](mailto:anne-kathrin.faust@bfe.admin.ch)

**BFE-Vertragsnummer:** SI/502161-01

**Für den Inhalt und die Schlussfolgerungen sind ausschliesslich die Autor\*innen dieses Berichts verantwortlich.**



## Zusammenfassung

Die Ursachen des zunehmenden Sanierungsstaus im Stockwerkeigentum liegen meist in einer mangelnden langfristigen und strategischen Planung und Finanzierung baulicher Massnahmen zur energetischen Erneuerung. Der vorliegende Bericht zeigt die Finanzierungsmöglichkeiten von Erneuerungsmassnahmen unter Anwendung bestehender und alternativer Finanzierungsmodelle auf. Mit Praxispartner\*innen wurden bestehende Finanzierungsmodelle im Stockwerkeigentum (STWE) systematisch untersucht.

Die Erkenntnisse sind als praxismgerechte Handlungsempfehlungen in die Kapitel 3 Ergebnisse und Diskussion und Kapitel 4 Schlussfolgerungen und Fazit eingeflossen – sie zeigen Folgendes auf:

(1) Als Standard bei der Finanzierung der Sanierung hat sich der Erneuerungsfond (EF) etabliert, jedoch ist er oftmals nicht ausreichend geäufnet. Um Finanzierungslücken zu schliessen, können jährliche Erhöhungen der Einlagen, Sonderzahlungen oder Darlehen einzelner Stockwerkeigentümer (STWE) an die Gemeinschaft Abhilfe schaffen (siehe auch Fallbeispiel Kapitel 3.5.1). Falls einzelne STWE nicht in der Lage sind, die entsprechenden Beiträge für eine anstehende Sanierung durch die Eigenmittel zu entrichten, verbleibt die Möglichkeit einer Fremdfinanzierung durch die Aufstockung einzelner Hypotheken oder der Aufnahme eines Darlehens der Stockwerkeigentümergeinschaft (STWE-G) bei einem Finanzierungsinstitut oder einer Darlehensvergabe innerhalb der STWE-G.

(2) Beim zweiten Finanzierungsmodell der Fremdfinanzierung durch ein Darlehen handelt es sich um eine Risikofinanzierung, die bisher erst in Einzelfällen zur Anwendung kommt, da die Abwicklung komplex und aufwändig ist. Hemmnisse für ein Darlehen sind – neben der rechtlich unklaren Stellung der STWE-G – die fehlende Verfügungsmacht über das Stammgrundstück, die erforderlichen Quoren zur Beschlussfassung und die Ausgestaltung des Darlehensvertrags (siehe auch Fallbeispiel Kapitel 3.5.2). Oftmals ist die Überzeugungsarbeit der Verwaltung ein erster Schritt, um vertiefte Abklärungen zur Umsetzungsfähigkeit einzuleiten. Argumente für den Einsatz einer Fremdfinanzierung sind z.B. die Kostenvorteile grosszyklischer Sanierungen gegenüber etappierten Sanierungen und die Möglichkeit, dringend anstehende Sanierungsmassnahmen, zumindest in Einzelfällen, zu ermöglichen.

(3) Ein drittes Finanzierungsmodell stellt die Querfinanzierung der Sanierung durch Potenzialaus-schöpfung dar. Sie wurde bislang erfolgreich bei der Umwandlung von Privatliegenschaften zu Stockwerkeigentum angewandt (siehe auch Sanierungsprojekt des Titelbilds). Ähnlich den Hemmnissen bei der Fremdfinanzierung an die STWE-G sind es rechtliche und organisatorische Rahmenbedingungen, die eine Umsetzung bisher verhindert haben, z.B. die einstimmige Beschlussfassung der STWE-G. Können die Hürden genommen werden, lassen sich Synergien bei der baulichen Erweiterung und Sanierung nutzen und die Nachverdichtung unternutzter Parzellen realisieren (siehe auch Fallbeispiel Kapitel 3.5.3).

## Résumé

Les causes du retard croissant dans les rénovations en copropriété sont généralement dues à un manque de planification et de financement stratégiques à long terme des mesures de construction visant à la rénovation énergétique. Le présent rapport montre les possibilités de financement des mesures de rénovation en utilisant les modèles de financement existants et alternatifs. Les modèles de financement existants dans le domaine de la propriété par étage (PPE) ont été systématiquement examinés avec des partenaires de terrain.

Les résultats ont été intégrés sous forme de recommandations pratiques dans les chapitres 3 Résultats et discussion et 4 Conclusions et conclusion - ils montrent ce qui suit :



(1) Le fonds de rénovation (FR) s'est établi comme standard pour le financement de la rénovation, mais il n'est souvent pas suffisamment alimenté. Pour combler les lacunes de financement, des augmentations annuelles des apports, des paiements spéciaux ou des prêts de certains propriétaires par étage (PPE) à la communauté peuvent y remédier (voir aussi l'exemple de cas au chapitre 3.5.1). Si certaines STWE ne sont pas en mesure de verser les contributions correspondantes à une rénovation imminente grâce à leurs fonds propres, il reste la possibilité d'un financement externe par l'augmentation de certaines hypothèques ou la souscription d'un prêt de la communauté des propriétaires par étage (STWE-G) auprès d'un institut de financement ou d'un prêt au sein de la STWEG.

(2) Le deuxième modèle de financement par un prêt est un financement à risque qui n'est utilisé jusqu'à présent que dans des cas isolés, car son déroulement est complexe et coûteux. Les obstacles à un prêt sont - outre le statut juridique peu clair de la STWE-G - l'absence de pouvoir de disposition sur le terrain de base, les quorums nécessaires à la prise de décision et la structure du contrat de prêt (voir également l'exemple de cas au chapitre 3.5.2). Souvent, le travail de persuasion de l'administration est une première étape pour engager des clarifications approfondies sur la possibilité de mise en œuvre. Les arguments en faveur du recours à un financement externe sont par exemple les avantages en termes de coûts des rénovations à grande échelle par rapport aux rénovations par étapes et la possibilité de rendre possibles des mesures de rénovation urgentes, du moins dans certains cas.

(3) Le financement croisé de l'assainissement par l'exploitation du potentiel constitue un troisième modèle de financement. Il a été appliqué avec succès jusqu'à présent lors de la transformation d'immeubles privés en propriétés par étage (voir également le projet d'assainissement de la photo de couverture). Tout comme les obstacles au financement externe à la STWE-G, ce sont les conditions cadres juridiques et organisationnelles qui ont empêché jusqu'à présent sa mise en œuvre, par exemple la prise de décision à l'unanimité de la STWE-G. Si ces obstacles peuvent être surmontés, il est possible d'exploiter des synergies lors de l'extension et de la rénovation des constructions et de réaliser la densification de parcelles sous-utilisées (voir également l'exemple de cas au chapitre 3.5.3).

## Summary

The causes of the increasing renovation backlog in condominiums are mostly to be found in a lack of long-term and strategic planning and financing of structural measures for energetic renewal. This report shows the financing possibilities of renovation measures using existing and alternative financing models. Existing financing models in condominium ownership (STWE) were systematically investigated together with practice partners.

The findings are incorporated as practice-oriented recommendations for action in Chapter 3 Results and Discussion and Chapter 4 Conclusions and Conclusion - they show the following:

(1) The Renewal Fund (EF) has become established as the standard for financing renovation, but it is often insufficiently funded. To close financing gaps, annual increases in deposits, special payments or loans from individual condominium owners (STWE) to the community can remedy the situation (see also case study chapter 3.5.1). If individual STWE are not in a position to pay the corresponding contributions for a pending refurbishment through their own funds, there remains the option of external financing by increasing individual mortgages or taking out a loan from the condominium owners' association (STWE-G) with a financing institution or granting a loan within the STWEG.

(2) The second financing model of external financing by means of a loan is a risk financing, which has so far only been used in individual cases, as the processing is complex and costly. In addition to the legally unclear position of the STWE-G, obstacles to a loan include the lack of power of disposal over the parent property, the quorums required for passing resolutions and the form of the loan agreement (see also case study in section 3.5.2). Often, convincing the administration is a first step to initiate



more in-depth clarifications on the feasibility of implementation. Arguments for the use of debt financing include the cost advantages of large-scale refurbishments compared with staged refurbishments and the possibility of enabling urgently needed refurbishment measures, at least in individual cases.

(3) A third financing model is the cross-financing of rehabilitation by exploiting potential. So far, it has been successfully applied to the conversion of private properties into condominiums (see also the redevelopment project on the cover page). Similar to the obstacles in the case of debt financing to the STWE-G, it is legal and organizational framework conditions that have prevented implementation so far, e.g. the unanimous resolution of the STWE-G. If the hurdles can be overcome, synergies can be exploited in structural expansion and redevelopment and the redensification of underused parcels can be realized (see also case study chapter 3.5.3).

## Take-home messages

- Die Richtwerte der erforderlichen **Einlagen für werterhaltende Massnahmen** (exkl. wertvermehrnde Anteile) betragen: **0.8% p.a. des Gebäudeversicherungswerts (GVW) der gemeinschaftlichen Teile** und 1.1% p.a. des GVW der Teile im Sonderrecht.
- Neben der Finanzierung durch das **Eigenkapital** des Erneuerungsfonds (EF) sind in Einzelfällen auch Finanzierungsmodelle durch **Fremdkapital** möglich, durch ein Darlehen an die Stockwerkeigentümergeinschaft (STWE-G) oder Querfinanzierungen durch Potenzialausnutzung (z.B. Aufstockung).
- Die Organisation des STWE mit ihren rechtlichen Strukturen (z.B. Beschlussfassung) erschwert die **Entscheidungsfindung zur baulichen Erneuerung** bzw. der Innovationen bei Finanzierungsmodellen (vgl. z.B. kleines Wohneigentum etc.). Vgl. auch politische Vorstösse Kapitel 5.2.
- Der **Verwaltungsvertrag** stellt eine wichtige Grundlage dar, um den Fokus auf eine langfristige **Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung** zu legen.



# Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>Résumé</b> .....	<b>4</b>
<b>Summary</b> .....	<b>5</b>
<b>Take-home messages</b> .....	<b>6</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>7</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>9</b>
1.1 Ausgangslage und Hintergrund .....	9
1.2 Motivation des Projektes .....	9
1.3 Projektziele .....	11
1.4 Gebäudebestand und Entwicklung.....	11
1.5 Rolle der Akteur*innen in Bezug auf die Erneuerung im STWE .....	14
1.6 Herausforderungen/ Hemmnisse .....	20
<b>2 Vorgehen und Methode</b> .....	<b>24</b>
2.1 Abgrenzung des Projekts .....	24
2.2 Methodisches Vorgehen.....	24
<b>3 Ergebnisse und Diskussion</b> .....	<b>26</b>
3.1 Herleitung der erforderlichen Einlagen.....	26
3.1.1 Kalkulation ausgewählter Finanzierungsmodelle .....	28
3.1.2 Beschreibung Finanzflussmodell.....	29
3.1.3 Höhe der erforderlichen Einlagen.....	31
3.2 Finanzierungsmodelle in der Übersicht .....	34
3.3 Modelle der Eigenfinanzierung .....	38
3.3.1 Erneuerungsfonds .....	38
3.4 Modelle der Fremdfinanzierung.....	42
3.4.1 Hypothek an Eigentümer*in.....	42
3.4.2 Darlehen an die STWE-G.....	44
3.4.3 Spezialfinanzierungen .....	45
3.5 Untersuchung von Fallbeispielen .....	52
3.5.1 Fallbeispiel: Erneuerungsfonds – Königsweg durch stetige langfristige Einlagen .....	53
3.5.2 Fallbeispiel: Darlehen an STWE-G – mögliche Lösung bei Sanierungsstau .....	55
3.5.3 Fallbeispiel: Aufstockung oder Anbau – Querfinanzierung durch Potenzialausschöpfung.....	60
<b>4 Schlussfolgerungen und Fazit</b> .....	<b>65</b>
4.1 Strategische Planung .....	65
4.1.1 Sanierungs- und Finanzplanung.....	65
4.1.2 Instrumente zur Erarbeitung einer Sanierungsstrategie.....	66
4.2 Handlungsempfehlungen.....	69



4.2.1	Erneuerungsfonds – Königsweg durch stetige langfristige Einlagen .....	71
4.2.2	Darlehen an STWE-G – mögliche Lösung bei Sanierungsstau .....	72
4.2.3	Aufstockung oder Anbau – Querfinanzierung der Sanierung durch Potenzialausschöpfung ..	73
<b>5</b>	<b>Ausblick und zukünftige Umsetzung .....</b>	<b>74</b>
5.1	Perspektiven aus Sicht der Praxispartner .....	74
5.2	Perspektiven aus politischer Sicht.....	74
5.3	Mögliche Zertifizierung: Unterhalts- und Erneuerungslabel .....	75
<b>6</b>	<b>Nationale und internationale Zusammenarbeit .....</b>	<b>77</b>
6.1	Nationale Zusammenarbeit .....	77
6.2	Internationale Zusammenarbeit.....	77
<b>7</b>	<b>Kommunikation .....</b>	<b>78</b>
<b>8</b>	<b>Publikationen .....</b>	<b>79</b>
<b>9</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>80</b>
<b>10</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>83</b>
10.1	<b>Anhang 1</b> Merkblatt SVIT zur Teilfinanzierung von STWE-G durch ein Bankdarlehen .....	83
10.2	<b>Anhang 2</b> Prüfpunkte Finanzierungsinstitute bei einer Finanzierung durch Fremdkapital.....	87
10.3	<b>Anhang 3</b> Darlehen der Raiffeisenbank an die STWE-G .....	89
10.4	<b>Anhang 4</b> Merkblatt Raiffeisenbank bei Darlehen an die STWE-G.....	92
10.5	<b>Anhang 5</b> Erfahrungen der Raiffeisenbank bei Darlehen an die STWE-G .....	95
10.6	<b>Anhang 6</b> Muster-Verwaltungsverträge für das STWE .....	97

**Abkürzungen:**

STWE: Stockwerkeigentum bzw. Stockwerkeigentümer(n) und Stockwerkeigentümerin(nen)

STWE-G: Stockwerkeigentümergeinschaft(en)

EF: Erneuerungsfond

GVW: Gebäudeversicherungswert



# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Hintergrund

In der Schweiz sind rund 180'000 Gebäude mit Wohneinheiten im Stockwerkeigentum sanierungsbedürftig<sup>1</sup>, die vor 1980 erstellt worden sind. Der EF sollte je nach Empfehlung zwischen 0,5 bis 1,5 Prozent (Pikali & al., 2014) des Gebäudeversicherungswertes (GVW) betragen. Die tatsächlichen Einzahlungen in den EF liegen bei 0,25 Prozent des GVW (Bruni, Inderbitzin, & Hanisch, Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum - Eine empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in der Agglomeration Luzern, 2010). Die Ursachen des zunehmenden Sanierungsstaus im STWE liegen meist in der mangelnden langfristigen strategischen Planung der baulichen Massnahmen und der Finanzierung.

Um die Energiestrategie 2050 des Bundes zu erreichen, muss der Energieverbrauch im Gebäudesektor deutlich reduziert werden. In Zukunft müssen bedeutend mehr Gebäude energetisch saniert werden, als dies bisher der Fall ist. Aus Sicht der Eigentümer\*innen sind rein energetische Massnahmen oftmals kein Auslöser für einen Sanierungsentscheid, sondern eine begleitende Massnahme bei Nutzungsänderungen oder der Steigerung des Komforts. Im Falle des STWE ist dabei zwischen den Interessen der Eigentümer\*innen (Sonderrecht) und der Eigentümergemeinschaft (gemeinschaftliche Teile) zu unterscheiden (siehe auch Szenarien, vgl. Kapitel 1.2).

Das Wissen um den Gebäudezustand und den Finanzierungsbedarf ist eine wichtige Voraussetzung zur Planung von Langzeitstrategien im STWE. Vielfach können Erneuerungsmassnahmen jedoch nicht oder nicht ausschliesslich über den dafür vorgesehenen EF erfolgen. Es braucht deshalb zusätzliche bzw. alternative Finanzierungsmodelle zur Sicherstellung der Finanzierung von Erneuerungsmassnahmen, die nach dreissig bis vierzig Jahren unweigerlich anstehen. In einer Umfrage (Schefer, 2016) mit Vertreter\*innen des Immobilienwesens wurden die Finanzierung als Treiberin des Entscheidungsprozesses und die Notwendigkeit neuer Finanzierungsmöglichkeiten für STWE-G erkannt.

## 1.2 Motivation des Projektes

Nach dem Innosuisse-Projekt «Luzerner Toolbox: für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum» knüpft das vom BFE und der HSLU geförderte Projekt «Alternative Finanzierungsmodelle bei der Erneuerung/ Verdichtung im Stockwerkeigentum» an die bestehenden Kompetenzen im Themenfeld des STWE an (siehe Abbildung 1).

---

<sup>1</sup> Die im Bericht verwendeten Begriffe der **Sanierung, Modernisierung, Renovation** beziehen sich auf den Begriff der **Erneuerung**, gem. Norm SIA 469. Die Erneuerung umfasst das Wiederherstellen eines gesamten Bauwerks oder von Bauteilen in einen mit dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand. Die **Instandsetzung**, gem. Norm SIA 469 hat das Wiederherstellen der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer zum Ziel und ist somit Teil der Erneuerung. Die genannten Begriffe der Sanierung, Modernisierung und Erneuerung werden im Bericht gleichwertig eingesetzt und beziehen sich auf die im Projekt beschriebenen Finanzierungsmodelle.

Der im Bericht verwendete Begriff des **Unterhalts** bezieht sich auf die **Instandhaltung**, gem. Norm SIA 469 und umfasst das Bewahren der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen. Die Instandhaltung ist nicht Bestandteil der im Projekt beschriebenen Finanzierungsmodelle.



Abbildung 1: Tools des Innosuisse-Projekts «Luzerner Toolbox: für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum»

Im Projekt geht es einerseits darum, bestehende Finanzierungsmodelle aufzuzeigen, die bisher nicht oder nur fragmentarisch aufbereitet wurden, andererseits um die Ausarbeitung alternativer Finanzierungsmodelle für die Erneuerung und Verdichtung im STWE. Damit soll dem Anliegen aus der Praxis Rechnung getragen werden Finanzierungsmodelle für finanzschwache STWE-G aufzuzeigen und damit Hemmnisse bei der Erneuerung abzubauen.

Auch das Bundesamt für Energie (BFE) und das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) haben Interesse an vertieften Erkenntnissen zum STWE, z.B. das BWO im Programm zur Wohnforschung 2020–2023 wie auch im Rahmen des Forschungsprojektes «Rolle der Immobilienbewirtschaftenden bei energetischen Erneuerungen im Stockwerkeigentum» (Bruni, Hanisch, Mantei, & Dewald, 2018).

Das vorliegende Projekt bezieht sich auf den Themenschwerpunkt 1 des Forschungsprogramms «Gebäude und Städte». Die interdisziplinäre Klärung baulicher, wirtschaftlicher und rechtlicher Fragestellungen ist von grosser Relevanz. Dadurch kann eine dauerhafte Reduktion des Energiebedarfs durch Erneuerungs- und Verdichtungsmassnahmen von bestehenden Gebäuden im STWE erreicht und damit zur Zielerreichung gemäss SIA-Effizienzpfad und der Energiestrategie 2050 beigetragen werden.

Zwar existieren verschiedene Studien zu Finanzierungsmodellen und Strategien der Erneuerung, aber ein Instrument, das die Finanzierung von Erneuerungen gemeinschaftlicher Teile aufzeigt, fehlt. So sind bisherigen Erfahrungen aus der Praxis nur fragmentarisch verfügbar. Die Motivation des Projektes ist deshalb die Entwicklung eines Instruments, das Finanzierungsmöglichkeiten von Erneuerungsmassnahmen aufzeigt und dazu beiträgt, die Sanierungsrate im STWE zu steigern.

Das Projekt baut auf den Tools des Innosuisse-Projekts «Luzerner Toolbox: für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum» auf und ergänzt die Projektreihe der HSLU zum STWE.

Die Betrachtung der folgenden Szenarien dient der Ableitung von Erneuerungsstrategien bzw. Finanzierungsmodellen. Für die Konkretisierung einer Erneuerungsstrategie ist jedoch in jedem Fall eine objektspezifische Analyse unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Eigentümer\*innen, der Nutzer\*innen, des Gebäudezustands und der finanziellen Rückstellungen etc. erforderlich.

Im Projekt wurden folgende Erneuerungsszenarien betrachtet:

- Szenario 1) Auflösung mit Verkauf oder Ersatzneubau
- Szenario 2) Erneuerung mit werterhaltenden und/ oder wertvermehrenden Massnahmen
- Szenario 3) Erneuerung mit Gebäudeerweiterung (Aufstockung oder Anbau)



Neben dem Szenario des Verkaufs oder Ersatzneubaus wurden insbesondere das Szenario der Erneuerung mit werterhaltenden und/ oder wertvermehrenden Massnahmen und das Szenario Erneuerung mit Gebäudeerweiterung (Aufstockung oder Anbau) anhand von Fallbeispielen und Modellrechnungen untersucht.

Das Szenario der Erneuerung mit Gebäudeerweiterung besteht in der Aktivierung des Verdichtungspotenzials durch Aufstockung oder Anbau im Zusammenhang mit einer grosszyklischen Sanierung. Die bauliche Verdichtung könnte sich als probates Mittel erweisen, durch den Verkauf des unausgeschöpften Ausnutzungspotenzials die notwendigen Mittel für eine Sanierung zu erhalten. Das Verdichtungspotenzial auf bereits bebauten Grundstücken könnte schweizweit eine zusätzliche Wohnfläche von 2'300 bis 5'900 ha generieren. Bei einer Wohnfläche von 50m<sup>2</sup> pro Kopf entsprechen die Geschossflächenreserven einer Kapazität von 46'000 bis 118'000 zusätzlichen Einwohnerinnen\*innen (Nebel, 2012).

### 1.3 Projektziele

In einer ersten Phase erfolgte ein Vergleich von Finanzierungsmodellen im STWE (z.B. «Property Light») und anderen Eigentumsformen (z.B. «Wohnen auf Zeit» usw.). Bereits umgesetzte Praxisbeispiele wurden systematisch untersucht, um Potenziale für die Entwicklung alternativer Finanzierungsmodelle zu identifizieren. Zusammen mit den Praxispartner\*innen und Fachexpert\*innen der Immobilienökonomie wurden in einer zweiten Phase erfolgsversprechende Finanzierungsmodelle ausgearbeitet und konkrete Anwendungsfälle eruiert. Durch die gewonnenen Erkenntnisse wurden Handlungsempfehlungen in der dritten Phase abgeleitet.

Weiterführende Fragestellungen:

- Welche Geschossflächenpotenziale besitzen Gebäude im STWE in der Schweiz und welche energetischen Verbesserungen sind durch die Erneuerung zu erwarten?
- Welche Chancen bietet die Digitalisierung im Hinblick auf alternative Finanzierungsmodelle (z.B. die Fremdfinanzierung über Crowdfunding)?
- Wie sehen die Rahmenbedingungen von Investor\*innen bei einer Aufstockung bzw. Erweiterung aus? Welche Geschäftsmodelle können sich aus einem alternativen Finanzierungsmodell entwickeln?

### 1.4 Gebäudebestand und Entwicklung

Die gesetzlichen Regelungen zum Stockwerkeigentum sind seit rund 50 Jahren im Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) verankert. Aktuell gehen Erhebungen von Wüest Partner AG von einem Bestand von rund 1 Million im Stockwerkeigentum begründeten Einheiten aus, einschliesslich Büro und Gewerbe. Bei einem beachtlichen Teil dieser Gebäude stehen grosszyklische Erneuerungen an, d. h. von Teilen der Liegenschaft, welche eine Nutzungsdauer von 25, 30 oder mehr Jahren aufweisen, z.B. die zentrale Heizungsanlage, der Personenlift, Steigleitungen, Fallstränge oder die Gebäudehülle. Diese Erneuerungen sind in der Regel sehr kostspielig. Eine letzte repräsentative Erhebung auf Basis der Volkszählung aus dem Jahr 2000 geht von einem Renovationsstau von rund einem Drittel aller Wohnbauten aus (Gallati, Drometer, King, Cakir, & Zeyer, 2021).

#### *Gebäudebestand*

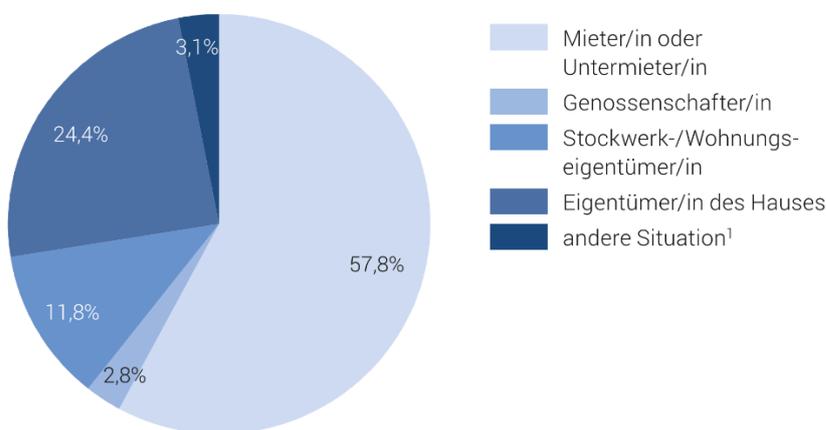
In der Schweiz gibt es rund 1,77 Millionen Gebäude mit Wohnnutzung, davon sind 57 Prozent Einfamilienhäuser (EFH). 560'000 EFH sind vor 1980 bzw. 695'000 sind vor 1990 erstellt worden. Rund 1 Million Wohnungen befinden sich im Stockwerkeigentum, dabei hat sich der Bestand des STWE in den vergangenen zwanzig Jahren verfünffacht (Gallati, Drometer, King, Cakir, & Zeyer, 2021). Abbildung 2 zeigt die Gebäudeanzahl in der Schweiz, kategorisiert nach Bauperiode und Wohnungsart.



Der Anteil der Gebäude im Stockwerkeigentum am Total der Mehrfamilienhäuser beträgt 18 Prozent bzw. rund 72'000 Gebäude (Stand Erhebung aus dem Jahr 2000).

Gebäude Schweiz (2000 und 2020)	Vor 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	Total (2000)	2001-2005	2006-2020	Total (2020)
Einfamilienhäuser	127'443	106'851	106'962	92'822	121'713	133'771	119'921	809'483	61'294	132'933	1'003'710
Mehrfamilienhäuser	90'862	52'837	55'042	56'618	52'248	45'983	40'994	394'584	16'185	70'613	481'382
Wohngebäude mit Nebennutzung	91'720	25'859	16'974	14'510	13'092	13'919	11'871	187'945	2'234	8'368	198'547
Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung	28'123	11'303	8'479	8'158	7'297	7'330	5'280	75'970	1'312	4'630	81'912
								1'467'982			1'765'551
<b>Mehrfamilienhäuser STWE (2000)</b>	<b>10'928</b>	<b>5'442</b>	<b>5'467</b>	<b>7'946</b>	<b>13'489</b>	<b>13'667</b>	<b>14'916</b>	<b>71'855</b>			
<b>Anteil am total Mehrfamilienhäuser</b>	<b>12%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>14%</b>	<b>26%</b>	<b>30%</b>	<b>36%</b>	<b>18%</b>			

Abbildung 2: Gebäudeanzahl Schweiz, kategorisiert nach Bauperiode und Wohnungsart<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Wohnung wird von einem Verwandten oder Arbeitgeber kostenlos zur Verfügung gestellt, Dienstwohnung (z. B. Abwartwohnung), Pächter/in.

Quellen: BFS – Strukturhebung, Gebäude- und Wohnungsstatistik © BFS 2022

Abbildung 3: Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS 2022; Bewohnertyp der bewohnten Wohnungen, 2020<sup>3</sup>

Abbildung 4 zeigt die Kennzahlen für das Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser für Schweizer Grosszentren mit entsprechenden Angebots-, Transaktions- und Spitzenpreisen. Für das Jahr 2018 sind schweizweit 1'022'400 Eigentumswohnungen verzeichnet. Damit gibt es auf dem Schweizer Markt mehr STWE-Wohnungen als Einfamilienhäuser (995'300 EFH). Hingegen ist der Anteil am Bewohnertyp mit 11.8% im STWE geringer als bei Hauseigentümern mit 24.4% (Abbildung 3).

<sup>2</sup> Basierend auf <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/gebaeude/eigentuermer-wohngaeude.html> (abgerufen am 27.09.2022)

<sup>3</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home.assetdetail.21245848.html> (abgerufen am 27.09.2022)



**Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren**

	Anzahl Objekte (2018)	Marktwert <sup>(1)</sup> (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2020)	Angebotsziffer	Angebotspreis <sup>(2)</sup> (Median)	Transaktionspreis <sup>(2,3)</sup>	Spitzenpreis <sup>(2)</sup>
<b>Eigentumswohnungen</b>								
Zürich	25'400	44'080	129.6	0.1%	0.9%	13'950	16'290	32'000
Bern	11'700	12'360	1.9	0.0%	0.6%	8'210	9'780	17'700
Basel	15'000	18'580	39.1	0.0%	1.2%	10'190	11'440	18'100
Lausanne	11'300	15'870	65.6	0.1%	2.5%	10'920	12'800	25'100
Genf	21'400	42'200	24.0	0.3%	3.3%	15'270	18'350	39'300
Schweiz	1'022'400	983'410	7'433.8	0.6%	4.4%	7'130	7'500	–
<b>Einfamilienhäuser</b>								
Zürich	8'900	28'760	41.3	0.1%	0.4%	2'256'970	3'304'000	4'511'000
Bern	3'900	7'770	7.5	0.1%	0.6%	1'329'570	2'094'000	2'708'000
Basel	5'900	14'080	7.0	0.2%	0.9%	1'435'660	2'424'000	3'094'000
Lausanne	2'200	4'470	7.1	0.1%	5.2%	1'613'800	2'123'000	2'930'000
Genf	800	2'370	1.6	0.5%	8.8%	2'088'680	3'143'000	4'361'000
Schweiz	995'300	1'336'980	5'773.3	0.7%	2.5%	1'295'000	1'075'000	–

<sup>(1)</sup> Eigentumswohnung: Marktwerte ohne Parkplätze. – <sup>(2)</sup> Eigentumswohnung: Preis in CHF/m<sup>2</sup>; Einfamilienhaus: Preis pro Haus. – <sup>(3)</sup> Neue Berechnungsgrundlage Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2021

Abbildung 4: Kennzahlen für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser <sup>4</sup>

3 und 4-Zimmer-Wohnungen sind mit einem Gesamtanteil von 54 Prozent die am häufigsten vorkommenden Wohnungsgrössen im Bestand des Stockwerkeigentums (Abbildung 5).

## Wohnungsgrösse

Bestand der Eigentumswohnungen nach Zimmerzahl, 2014<sup>7</sup>



Abbildung 5: Bestand im Stockwerkeigentum nach Wohnungsgrösse (Fischer, 2022)

Die am häufigsten anzutreffende Haushaltsgrösse ist der zwei-Personen-Haushalt, mit einem Anteil von 44 Prozent im Stockwerkeigentum (Abbildung 6).

<sup>4</sup> [https://www.wuestpartner.com/uploads/sites/2/2021/05/2021\\_2\\_DE\\_Immobilienmarkt.pdf](https://www.wuestpartner.com/uploads/sites/2/2021/05/2021_2_DE_Immobilienmarkt.pdf) (abgerufen am 19.02.22)



## Haushaltsgrösse

Belegung der Eigentumswohnungen in der Schweiz, 2015<sup>9</sup>

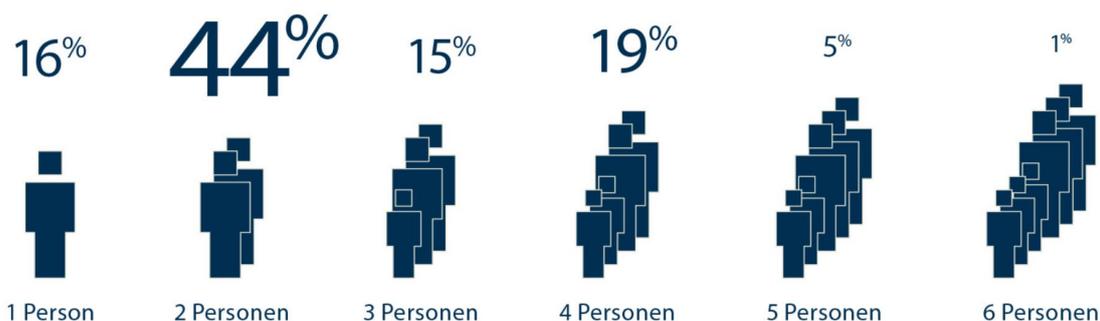


Abbildung 6: Belegung im Stockwerkeigentum nach Personenanzahl

### Erwartete Entwicklung

Jedes Jahr kommen rund 10'000 bis 15'000 neue Wohnungen im Stockwerkeigentum auf den Markt, sei es durch Neubau oder durch Umnutzungen in bestehenden Gebäuden.<sup>5</sup> «Laut Zahlen des Bundesamts für Statistik (BFS) stieg die Zahl der Eigentumswohnungen allein zwischen 2000 und 2013 von 237 700 auf 404 876 – ein Zuwachs von rund 70 Prozent. Laut dem Immo-Monitoring des Beratungsunternehmens Wüest Partner werden pro Jahr bis zu 25 000 Handänderungen bzw. Käufe von Stockwerkeinheiten verzeichnet.»<sup>6</sup>

Aufgrund der demografischen Entwicklung und des neuen Raumplanungsgesetzes (RPG) kann davon ausgegangen werden, dass sich der Trend zu mehr Wohnungen im Stockwerkeigentum fortsetzt. Das RPG ist seit 2014 in Kraft und strebt eine Verdichtung nach innen an (Gallati, Drometer, King, Cakir, & Zeyer, 2021). Sehr deutlich ist die Entwicklung in den Städten erkennbar: Im Jahr 2011 wurden in der Stadt Zürich drei von vier neu gebauten Wohnungen im Stockwerkeigentum erstellt (Schefer, 2016).

## 1.5 Rolle der Akteur\*innen in Bezug auf die Erneuerung im STWE

### Rolle der Verwaltung

Das Verwalten von Stockwerkeigentum wird auch als «Königsdisziplin» der Immobilienbewirtschaftung bezeichnet. Warum dies zutrifft, wird aus dem Anforderungsprofil an Verwalter\*innen ersichtlich, das rechtliche, finanztechnische sowie bauliche Kenntnisse einschliesst.

Der Verwalter bzw. die Verwalterin nimmt eine Funktion als Führungsperson und Mediator\*in ein. Der bzw. die Stockwerkeigentumsverwalter\*in muss ein\*e Generalist\*in sein. Ohne langjährige Erfahrung und ein vernetztes Denken in sämtlichen Verwaltungsbereichen ist ein strategisches Vorgehen kaum möglich. Die Verwaltungsmandate sind nicht sehr lukrativ, deshalb werden nur wenige Ressourcen eingesetzt. Die hochwertige Betreuung von Stockwerkeigentum ist komplex und aufwendig. Gibt der Verwalter bzw. die Verwalterin sein bzw. ihr Mandat ab, erfolgt immer ein grosser Wissensverlust. Auch bei einer umfassenden Dokumentation der Liegenschaft erfordert der Aufbau von fundierten Kenntnissen erfahrungsgemäss rund drei Jahre. Das Reglement als wichtiges Hilfsmittel zur Führung der Gemeinschaft wird oft nicht durch die Verwaltung ausgearbeitet. Es erstaunt daher nicht, dass häufig nur wenige Überlegungen zum zeitlichen Horizont von anfallenden Erneuerungen und deren

<sup>5</sup> <https://stockwerk.ch/stockwerkeigentum-ist-im-trend/> (abgerufen am 04.08.22)

<sup>6</sup> <https://www.ubs.com/ch/de/private/mortgages/information/magazine/2018/condominium-ownership-here-is-how-it-works.html> (abgerufen am 01.03.22)



Finanzierung, zu Verteilschlüsseln etc. angestellt werden. Ausserdem wird während der Betriebsphase oft nur für das kommende Jahr geplant. So werden z.B. Fenster saniert und zwei Jahre später die komplette Fassade, was hohe Mehrkosten verursachen kann. Eine laufende Anpassung der Basisplanung durch die Verwaltung fehlt meistens (Fontana E. K., 2014).

Die Pflichten der Verwaltung sind meist im schriftlichen Verwaltungsvertrag und teils auch im Reglement beschrieben. Unter anderem zählen dazu die Administration und das Rechnungswesen (Versicherungen, Hauswartung, Betriebskosten), das Erstellen der Jahresrechnung, der Unterhalt und die Bewirtschaftung des Gebäudes sowie die Vertretung der Gemeinschaft. Bei der Gebäudeerneuerung kommen weitere Aufgaben wie Gebäudeanalyse, Budgetierung, Aufträge an Architekt\*innen usw. hinzu. Abbildung 7 zeigt eine Einschätzung von Verwaltungen zu den Einflussfaktoren im Sanierungsprozess. Mit einem Anteil von 48 Prozent wird die Informationsarbeit bei STWE-G als grösster Einflussfaktor identifiziert, der den Sanierungsprozess begünstigt. Baulich-technisches Fachwissen steht an zweiter Stelle (20 Prozent), gefolgt von der Bildung eines Ausschusses (14 Prozent) und dem Beizug von Fachpersonen (9 Prozent). Die Informationsarbeit wird im Wesentlichen durch die Verwaltung geleistet. Sie spielt daher eine zentrale Rolle im Sanierungsprozess (HSW, 2007)

Folgende Eigenschaften der Bewirtschafter\*innen beeinflussen den energetischen Erneuerungsprozess positiv (Bruni, Hanisch, Mantei, & Dewald, 2018):

- Seniorität/ Erfahrung
- Individuelle Sensibilisierung für energetische Erneuerung
- Technischer Abschluss
- Anwendung von Tools: Alterungsprozess des Gebäudes, Lebensdauertabelle
- Erfahrung: Vergleich mit Erneuerung ähnlicher Gebäude
- Frühzeitige und glaubwürdige Kommunikation von Erneuerungsfragen mit Eigentümer\*innen

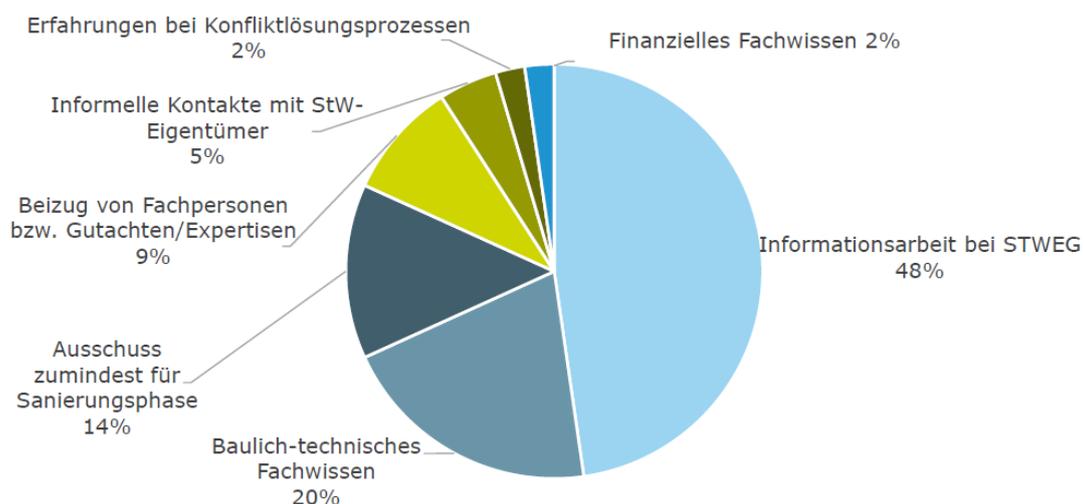


Abbildung 7: Einschätzung von Verwaltungen zu Einflussfaktoren, die den Sanierungsprozess begünstigen (Voigt, 2008)

### Verwaltungsvertrag

Der Verwaltungsvertrag legt dar, welche Aufgaben im Hinblick auf eine langfristige Unterhalts-, Erneuerungs- und entsprechende Finanzierungsplanung in den ausgeschriebenen Leistungen enthalten sein sollten. Ein Hemmnis in der fairen Ausgestaltung besteht darin, dass Verwaltungsmandate oft anhand des Preises vergeben werden, ohne die effektiven Leistungen zu vergleichen. Infolge halten sich



Verwaltungen damit zurück, neben den Grundleistungen auch Leistungen für die Entwicklung einer werterhaltenden Strategie anzubieten (normales Honorar zzgl. Honorierung für Sanierungsstrategie).

Der beiliegende Muster-Verwaltungsvertrag (Anhang 10.6) beinhaltet Leistungen für die Entwicklung einer werterhaltenden Strategie. Er baut auf dem Themenbericht Tool 5 «Kommentiertes Pflichtenheft Verwaltung Stockwerkeigentum» der Luzerner Toolbox<sup>7</sup> auf und richtet sich an STWE-G und Ersteller\*innen, die ein Verwaltungsmandat ausschreiben oder konkretisieren möchten. Der Muster-Verwaltungsvertrag enthält Aussagen zum Vorgehen einer Verwaltung im Rahmen einer langfristig orientierten Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung und zur Anwendung hierfür geeigneter Instrumente. In Abstimmung mit der Verwaltung können einzelne Leistungen wie die Initiierung, Vorbereitung, Begleitung und Überwachung von Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen jedoch z.B. auch von einem technischen Ausschuss oder externen Expert\*innen übernommen werden. In diesem Fall sind die im Katalog enthaltenen Leistungen auf Verträge mit den entsprechenden Verantwortlichen aufzuteilen (Mayer, 2015).

### **Rolle des bzw. der Eigentümer\*in/ Käufer\*in**

Unkenntnis über die Verpflichtungen als Eigentümer\*in, schlechte Vorabklärungen über den bevorstehenden finanziellen Aufwand, über die Folgekosten im jährlichen Unterhalt und die Zahlungen in den EF lassen das Eigentum in vielen Fällen zur Belastungsprobe werden. Stehen grosszyklische Sanierungen an und ist kein entsprechend dotierter EF vorhanden, kann dies bis zum Verlust des Eigentums führen, sofern einzelne Eigentümer\*innen nicht über ausreichende finanzielle Mittel verfügen.

Ein unvorhergesehenes Ereignis wie der Ausfall der Heizungsanlage kann Eigentümer\*innen in finanzielle Schwierigkeiten bringen und mit ihnen oft die gesamte Gemeinschaft. Nur durch die Amortisation der eigenen Hypothekarschuld und die Bildung von angemessenen Rückstellungen bleiben die Eigentümer\*innen liquid und damit schnell handlungsfähig. Allfällige Mehrwerte durch die Preissteigerung des Baulandes sind lageabhängig und lassen sich erst bei Wiederverfügbarkeit des Landes ermesen (Fontana E. K., 2014).

Im Zuge der grosszyklischen Sanierung können mehrere Faktoren den Sanierungsentscheid erschweren. Die Zusammensetzung der Eigentümer\*innen wird über die Zeit in der Regel heterogener. Die einen sind seit der Begründung der Gemeinschaft dabei, andere Eigentümer\*innen haben später gekauft; junge Familien und Paare wohnen mit Alleinstehenden im Pensionsalter zusammen. Je heterogener die STWE-G, desto schwieriger ist es in der Regel, Beschlüsse zu fassen. Entscheidungen von grosser Tragweite werden häufig blockiert (Läderach, 2013). Bei einigen Eigentümer\*innen wird sich nach dem Austritt aus dem Berufsleben die finanzielle Situation verschlechtern. Wer im Pensionsalter ist und kein grosses Einkommen mehr hat, erhält möglicherweise «wegen mangelnder Bonität» keinen Kredit. Im Zuge von Handänderungen kann die Heterogenität der Eigentümerschaft weiter zunehmen. Auf baulicher Seite äussert sich die Heterogenität z.B. in unterschiedlichen Sanierungsstandards der Wohnungen (HSW, 2007).

Für Käufer\*innen ist es empfehlenswert sich eingehend mit der STWE-G, der Liegenschaft und der Verwaltung auseinanderzusetzen und die finanzielle Situation zu prüfen. Anlaufstellen hierfür sind neben dem Verkäufer auch die Verwaltung der STWE-G. Falls möglich empfiehlt es sich vor einem Kauf auch den Kontakt zu den zukünftigen Nachbarn zu suchen. Örtliche Baubehörden können allenfalls über unmittelbar bevorstehende Bauvorhaben in der näheren Umgebung Auskunft geben.

*Unterlagen prüfen:* Aus den Jahresrechnungen wird z.B. der Stand des EF ersichtlich und mit welchen wiederkehrenden Kosten zu rechnen ist. Neben den Jahresrechnungen sind besonders die Protokolle der Stockwerkeigentümersammlungen eine wichtige Entscheidungsgrundlage. Wichtige Themen, welche die STWE-G in den letzten Jahren beschäftigt haben, sind hier festgehalten (z.B. Sanierungs- und Unterhaltskosten oder spezielle Vorkommnisse). Alle im Rahmen der Stockwerkeigentümersammlungen getroffenen Beschlüsse sind gegenüber Rechtsnachfolgern verbindlich und können für

<sup>7</sup> Kommentiertes Pflichtenheft Verwaltung Stockwerkeigentum Themenbericht Tool 5



die Käufer einer STWE-Wohnung von grosser Relevanz sein. Meist ist aus den Protokollen auch das «Klima» innerhalb der STWE-G erkennbar, wie z.B. andauernde Streitigkeiten oder Konflikte. Protokolle und Jahresrechnungen sollten daher mindestens von den letzten drei bis fünf Jahren, oder über den gesamten Zeitraum seit Erstellung, eingesehen werden. Die nachfolgenden Unterlagen sind möglichst vollständig zu beschaffen und sorgfältig zu prüfen:

- Begründungsakt, Aufteilungspläne, Grundbuchauszug (auch für Miteigentumsanteile)
- Katasterplan Gesamtgrundstück
- Aktuelles Reglement der Stockwerkeigentümersammlung (mit allfälligen Nachträgen)
- Nutzungs- und Verwaltungsordnung von Miteigentumsanteilen (z. B. Tiefgarage)
- Grundbuch-Detailbelege zu Servituten, Lasten und speziellen Anmerkungen im Grundbuch
- Bei Liegenschaften im Baurecht: aktueller Baurechtsvertrag
- Protokolle und Jahresrechnungen, mind. der letzten drei bis fünf Jahre
- Betriebskostenabrechnung und Ausweis Erneuerungsfonds (auch für Miteigentumsanteile)
- Gebäudeversicherungsangaben und weitere Versicherungspolicen
- Revidierte Baupläne inkl. Installationspläne, insb. Grundriss Stockwerkeinheit, i. d. R. Werkplan 1:50 als Planungsgrundlage. Dieser Plan zeigt detailliert die Abhängigkeiten und Schnittstellen zwischen den allgemeinen Teilen und den sonderrechtlichen Teilen (z.B. Steigschacht und Leitungsführung von Steigschacht zu Bad/ Küche)<sup>8</sup>
- Liste Investitionen / Renovationen / Anschaffungen (Gemeinschafts- und Sonderrechtsteil)
- Kaufvertrag / Baubeschrieb / evtl. Prospekte aus der Erstellungszeit (optional)
- Kopie Mietverträge, falls Objekte (oder Teilobjekte, wie z. B. Parkplatz oder Bastelraum) vermietet sind (aber nur Sonderrecht betreffend)
- Separatverträge wie Energie-Contracting, Verwaltungsvertrag

*Komplizierte rechtliche Struktur beachten:* Auf Grund der Struktur des Stockwerkeigentums stellen rechtliche Besonderheiten ein Risiko dar, wie zum Beispiel das Pfandrecht der STWE-G für ausstehende Beitragsforderungen der letzten drei Jahre (Art. 712i ZGB). Ein Käufer kann so für allfällige offene Schulden des Verkäufers belangt werden, um eine Zwangsverwertung der Wohnung zu verhindern. Das Gleiche gilt auch für ausstehende Grundsteuern, die an guten Lagen beachtliche Summen erreichen können. Deshalb ist im Kaufvertrag die Grundstückgewinnsteuerschuld des Verkäufers, mittels Direktzahlung eines entsprechenden Teilbetrags an das Steueramt, sicherzustellen. «Meist wird im Kaufvertrag zudem die sogenannte «Gewährspflicht für Rechts und Sachmängel am Kaufobjekt» mittels einer entsprechenden Standardklausel aufgehoben. Dies bedeutet, dass der Verkäufer nur für ausdrücklich zugesicherte Eigenschaften des Kaufobjekts haftet und jede darüberhinausgehende Gewährleistung wegbedungen wird [...]. Diese Klausel ist jedoch ungültig (Art. 199 OR), wenn der Verkäufer einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Das ist aber meist schwer zu beweisen.» (Lutz, 2015).

<sup>8</sup> Abgrenzungsprobleme aus <https://www.hev-winterthur.ch/ratgeber/gemeinschaftliche-teile-und-sonderrecht-im-stockwerkeigentum/> (abgerufen am 20.09.2022)

«Vor allem im Aussenbereich der Liegenschaft ist die Zuordnung bestimmter Teile zu Sonderrecht bzw. zu gemeinschaftlichem Eigentum nicht immer ganz einfach, so z.B. bei Fenstern, Balkonen, Veranden und Dachterrassen. Fenster (inkl. Balkontüren, Dachluken und –fenster sowie Storen): In der Praxis werden diese häufig im Reglement als zum Sonderrecht gehörend aufgeführt (Ausnahme: ganze Fensterfronten). Da die Fenster Bestandteil der Hausfassade bilden und damit das Aussehen des ganzen Gebäudes beeinflussen, dürfen sie allerdings von den einzelnen Stockwerkeigentümern nicht derart verändert werden, dass sie in der Art, Grösse oder Farbe sichtbar von den übrigen Fenstern abweichen (Art. 712a Abs. 2 ZGB)». In der Praxis ist es empfehlenswert, wenn sie dem gemeinschaftlichen Teil zugeordnet sind, um die gesamte Gebäudehülle zum gleichen Zeitpunkt sanieren zu können.



*Bauzustand prüfen:* Beim Kauf einer bestehenden Immobilie ist die Bausubstanz zu beurteilen und der längerfristig zu erwartende Erneuerungsbedarf abzuschätzen. Insbesondere vor einer grösseren Erneuerungsphase können, nach Massgabe der Wertquote, hohe Sanierungskosten entstehen.

*Fachexperten beiziehen:* Der Aufwand für eine umfassende Prüfung der Verkaufsunterlagen und/ oder eine gemeinsame Besichtigung des Kaufobjekts mit einem Experten ist im Verhältnis zum Kaufpreis und zum Risikopotenzial zu empfehlen. Eine Prüfung erlaubt eine bewusste Risikoabschätzung, dadurch kann die Entscheidung zum Kauf erleichtert werden (Lutz, 2015).

### **Rolle der Gemeinschaft**

Die unterschiedlichen Lebensumstände, die verschiedenen Lebensphasen und die dadurch bedingten finanziell unterschiedlichen Möglichkeiten und Interessen, ergeben in der Konsequenz unterschiedliche Gewichtungen der Prioritäten und Wünsche für die Erneuerung der Liegenschaft.

STWE-G sind Zufallsgemeinschaften und erfordern Sozialkompetenzen von allen Beteiligten. Aus einem falschen Verständnis von Rechten und Pflichten entstehen Probleme, unweigerlich treffen verschiedene Meinungen aufeinander, was das Zusammenleben stark erschweren kann. Das STWE ist ein komplexes Konstrukt, weil das Eigentum in der Hand von mehreren Personen liegt. Den meisten ist nicht klar, dass sie vom Gesetzgeber zu einer Versammlungsdemokratie gezwungen werden. Die Stockwerkeigentümer\*innen besitzen gegenüber der STWE-G lediglich eine Befugnis mit einer eigentumsähnlichen Stellung. Wenige sind sich bereits beim Kauf bewusst, was es bedeutet, in einer Zufallsgemeinschaft zu wohnen und Entscheidungen gemeinschaftlich zu tragen und vor allem auch zu akzeptieren. Die Versammlung ist das oberste Organ für die Entscheidungsfindung. Die Versammlungen verlaufen häufig emotional und konfliktgeladen, dabei ist es kaum möglich, die Interessen aller Eigentümer\*innen zu berücksichtigen. Entscheidungen werden von der Mehrheit getragen. In Ausnahmefällen kann es jedoch sein, dass ein\*e einzelne Eigentümer\*in mit seiner bzw. ihrer Kopfstimme über einen Antrag entscheidet. Ein nicht traktandierter Antrag (z.B. das Aufstellen von Fussballtoren auf der gemeinschaftlichen Wiese) erfordert die Einstimmigkeit. Eine einzige Kopfstimme kann dabei bewirken, dass die Anfrage um ein Jahr zurückgestellt wird. Kleinste Formfehler können bereits einfache Anliegen stark behindern und viel mehr Geduld und Zeit kosten als im Alleineigentum (Fontana E. K., 2014).

Die baulichen Massnahmen sind im ZGB unter Art. 647c bis 647e gesetzlich geregelt. Sie werden in notwendige, nützliche und luxuriöse Massnahmen unterteilt. Je nach Qualifizierung der Massnahmen ist das entsprechende Quorum bei der Beschlussfassung anzuwenden. Bauliche Massnahmen an den gemeinschaftlichen Teilen erfordern immer eine Beschlussfassung der STWE-G. Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten sind meist als notwendige bauliche Massnahmen zu qualifizieren und erfordern die einfache Mehrheit der Stockwerkeigentümerversammlung. Nützliche Massnahmen bewirken eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache. Wertsteigernde Massnahmen erfordern die Zustimmung der Mehrheit aller STWE, die gleichzeitig den grösseren Teil der Sache vertritt. Eine Ausnahme stellt der zwingende Minderheitenschutz dar. Dieser verlangt, dass STWE zu Massnahmen, die Einschränkungen im Gebrauch und in der Nutzung der Sache bedingen, die Zustimmung erteilen muss oder die Kostenübernahme durch die übrigen STWE verlangen kann. Luxuriöse Massnahmen bilden kaum Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten ab. Insgesamt unterliegt diese Qualifizierung stark der individuellen Wertung und basiert auf dem heutigen Lebensstandard (Fontana E. , Stockwerkeigentum - Fremdfinanzierung der Sanierung, 2017).

### **Reglement**

Für ein möglichst reibungsfreies Zusammenleben hat sich das Stockwerkeigentümerreglement als zielführendes Instrument bewährt. Dabei sollen die Formulierungen einfach, klar und verständlich sein und möglichst wenig Spielraum für Interpretationen bieten. Die Rechte und Pflichten der einzelnen



STWE sind entsprechend detailliert zu regeln. Gemäss Wermelinger (Wermelinger A. , 2014)<sup>9</sup> können auch Einschränkungen des Sonderrechts in ein Reglement Aufnahme finden, wie beispielsweise die Einschränkung gewisser Aktivitäten während bestimmter Tageszeiten. Institutionen wie der Stockwerkeigentümerversband, Casafair, der Hauseigentümerversband HEV, SVIT Fachkammer STWE und die Luzerner Toolbox bieten entsprechende Musterreglemente an (Weiss, 2018).<sup>10</sup> Weiterführende Informationen finden sich in der Luzerner Toolbox «Tool 4: Musterreglement und Zielsetzungen für STWE» (Mayer, 2015).

### **Versammlung**

Die jährliche Stockwerkeigentümerversammlung ist für das Konfliktmanagement wesentlich. Im Idealfall wird sie durch die Verwaltung als Diskussionsplattform moderiert, damit alle Beteiligten zu Wort kommen und strittige Punkte frühzeitig erkannt werden. Die Verwaltung kann die Gemeinschaft durch ihre Aussensicht lösungsorientiert beraten. Beispielsweise kann die STWE-G ihre vorhandenen Kompetenzen und Interessen durch die Bildung von Fachausschüssen gezielt bündeln, um wertvolles Know-how aufzubauen. Eine gut informierte STWE-G ist in der Lage, kompetenter zu diskutieren, Lösungsvarianten zu evaluieren sowie Entscheide zu fällen. Um Eskalationen von Konflikten zu vermeiden, ist wohlüberlegt zu kommunizieren und zu handeln. Zeichnen sich dennoch Konflikte ab, sind die übrigen Miteigentümer\*innen in der Pflicht, zu einer möglichst raschen Lösung beizutragen. Sofern die Eigentümerschaft einen externen Verwalter beauftragt hat, kann es zielführend sein, diesen als unparteiischen Dritten beizuziehen. Die Beauftragung Dritter bewährt sich nicht nur zur Konfliktlösung, sondern auch zur Konfliktvermeidung.<sup>10</sup>

### **Entscheide zur Gebäudeerneuerung**

In jedem Fall ist das Reglement der STWE mit den darin beschriebenen Entscheidungsregeln zu beachten. In der Regel gelten folgende Kompetenzen:

#### *Beschlussfassung der einzelnen STWE*

- Innenausbau, Ersatz von Haushaltgeräten, eventuell Ersatz der Fenster

#### *Beschlussfassung mit einfachem Mehr der STWE-G.*

- Massnahmen, die keine Wertvermehrung zur Folge haben und notwendig sind (Reparaturen, schadhafte Leitungen, Ersatz der Heizung durch gleichwertiges System aufgrund gesetzlicher Vorgaben usw.).

#### *Beschlussfassung mit qualifiziertem Mehr/ Einstimmigkeit der STWE-G*

Für alle weiterführenden Entscheide mit Wertvermehrung bedarf es eines qualifizierten Mehrs (Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer\*innen, die zugleich mehr als 50 % sämtlicher Wertquoten vertreten).

- Umfassende Gebäudeerneuerung wertvermehrende Investitionen (z.B. Einbau Lift, Umbau Balkone), Energetische Massnahmen (z.B. Fassadendämmung).
- Eine Einstimmigkeit wird nur bei luxuriösen baulichen Massnahmen gefordert.

Abbildung 8 zeigt die gesetzlichen Grundlagen zur Beschlussfassung der baulichen Massnahmen und zu den Verwaltungshandlungen im STWE.

<sup>9</sup> Faltblatt Tool 4 Musterreglement und Zielsetzungen für Stockwerkeigentum

<sup>10</sup> Weiterführende Infos zum Reglement: <https://www.raiffeisen.ch/casa/de/rechtsberatung/stockwerkeigentum/reglement-stockwerkeigentum.htm> (abgerufen am 17.09.2022)

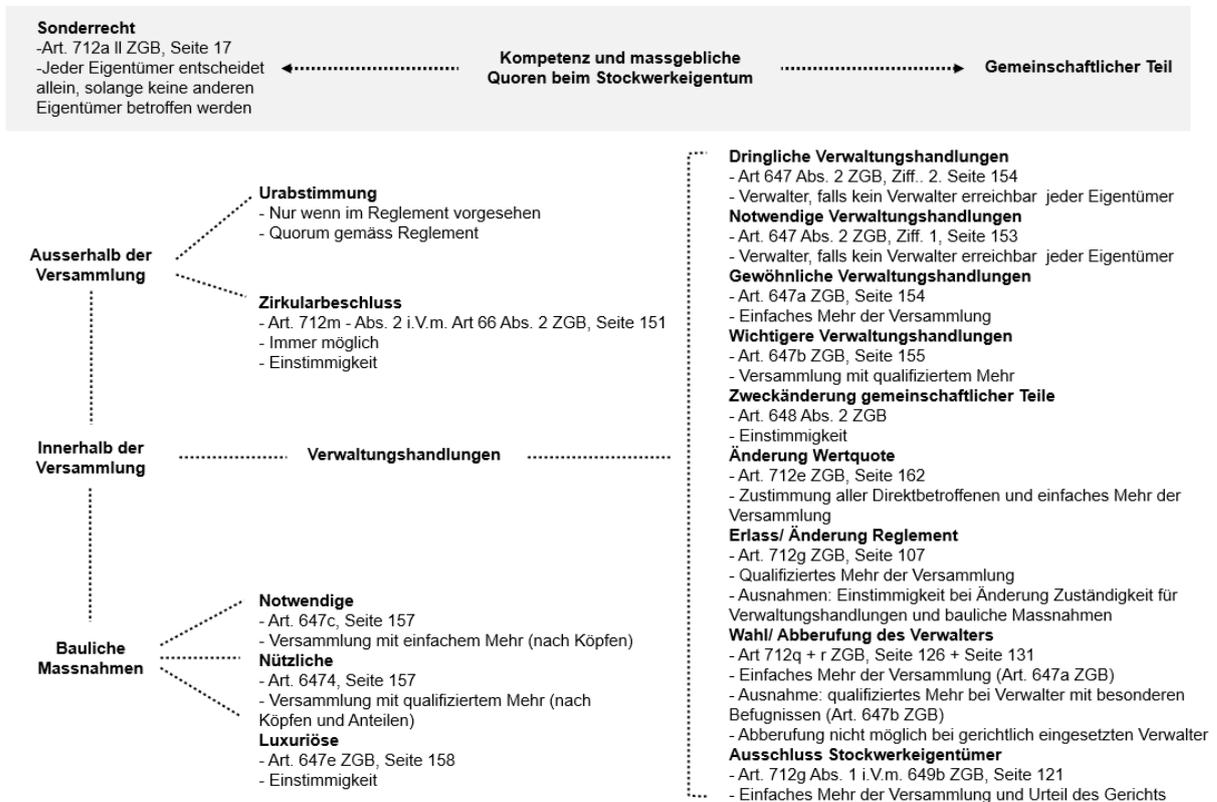


Abbildung 8: Kompetenz und Quoren (Mehrheiten) beim Stockwerkeigentum, basierend auf (Birrer, 2021)

### Rolle der Ersteller\*in/ Investor\*innen

Die Ersteller\*in/ Investor\*innen von Stockwerkeigentum sind in der Regel nur bei der Projektentwicklung beteiligt. Fragen zum gesamten Lebenszyklus und der Nachhaltigkeit einer Immobilie spielen eine untergeordnete Rolle.

Die Vergabe von unausgereiften Projektentwicklungen an die Ersteller\*in im Total- und/oder Generalunternehmermandat überträgt sich auf alle nachfolgenden Beteiligten. Oft zeigen sich bereits zu Beginn der Projektentwicklung unrealistische Annahmen und während der Ausführung eine ungenügende, rollende Planung sowie fehlendes «Know-how». Die Verkettung von unkoordinierten Handlungen der einzelnen Beteiligten kann bereits in der Planungsphase zu einem grossen Wertverlust führen. Die Ausführung ganzer Wohnüberbauungen oder Gebäude im Stockwerkeigentum steht immer unter dem Zeitdruck einer bereits im Voraus vertraglich zugesagten Übergabe der Werke. Deshalb sind die Verträge mit Planer\*innen und ausführenden Firmen oft mit unverhältnismässigen Konventionalstrafen bei Leistungs- und Terminverzug ausgestattet. Um drohende Konventionalstrafen zu vermeiden, werden vielfach die «Regeln der Baukunde» missachtet. Da die STWE-G selten die direkte Bestellerin ist, hat sie keinen Einfluss auf die Projektqualität. Trotzdem trägt sie das Risiko, für eventuelle Spät- oder Folgeschäden zu haften (Fontana E. K., 2014).

## 1.6 Herausforderungen/ Hemmnisse

Mit steigendem Alter sind immer mehr Gebäude im Stockwerk von umfangreichen Sanierungen der gemeinschaftlichen Teile betroffen. Häufig reicht der EF nicht aus, um die umfangreichen Sanierungen zu finanzieren (Fontana E. , 2017).

Stockwerkeigentum gilt, aufgrund der begrenzten Baulandreserven, als die Eigentumsform der Zukunft. Jedoch kann es sich zum Problemfall entwickeln, falls entscheidende Punkte vernachlässigt



werden. Vor dem Hintergrund politischer, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Entwicklungen müssen die Kernprobleme des Stockwerkeigentums identifiziert werden, um neue Lösungswege anzudenken. Viele verschiedene Parteien mit unterschiedlichen Interessen lassen das Stockwerkeigentum oft zu einem Konfliktherd werden. Oberflächlich sind den Interessengruppen die Problemstellungen mit dieser Eigentumsform bewusst, doch fundierte Lösungen werden selten rechtzeitig erarbeitet. Zudem blockieren Eigeninteressen einzelner Beteiligter oft die weitere Entwicklung. Mangelnde Kenntnisse über Rechte und Pflichten im Stockwerkeigentum führen zu vielen Auseinandersetzungen. Deshalb werden die zwischenmenschlichen Beziehungen in der STWE-G nicht selten auf eine Bewährungsprobe gestellt. Die persönliche Bereitschaft, sich in einer Gemeinschaft solidarisch zu integrieren, ist vor dem Kauf zu abwägen (Fontana E. K., 2014).

### **Rentabilität/ Laufzeit und Betrachtungszeitraum**

Die Finanzierung ist eines der wesentlichen Hemmnisse bei energetischen Sanierungsmassnahmen. Die Rentabilität einer energetischen Sanierungsmassnahme wird durch die Differenz von Sanierungskosten und Energieeinsparungen (inkl. Steuervorteilen und Fördergeldern) bemessen. Zu berücksichtigen sind auch die nicht-monetären Vorteile wie die Komfortverbesserungen (thermische Behaglichkeit, Raumklima, Lärmschutz), die sich im Wert der Immobilie niederschlagen.

Die Rentabilität energetischer Sanierungsmassnahmen wird oft nicht korrekt wahrgenommen, da der Betrachtungszeitraum auf die Laufzeit des Finanzierungsinstruments beschränkt wird. Grundsätzlich ist die gesamte Lebensdauer der Massnahme zu betrachten, d.h., die Rentabilität sollte sich an der Lebensdauer der Bauteile orientieren. Da die am Markt gängigen Kreditlaufzeiten (10–15 Jahre) deutlich unter der Lebensdauer der Bauteile (z.B. 30–40 Jahre) liegen, kalkulieren viele Eigentümer\*innen fälschlicherweise mit zu kurzen Amortisationszeiten, obwohl die Investitionen über die Lebensdauer der Bauteile rentabel sind und die Eigentümer\*innen über ausreichende Einlagen verfügen. Bei der korrekten Berechnung der Rentabilität setzt beispielsweise die Kampagne von EnergieSchweiz an, allerdings wird hierbei ausschliesslich auf die Überzeugungskraft besserer Informationen gesetzt.

Je länger die Laufzeit der Finanzierung ist, desto geringer ist die monatliche Belastung und desto wahrscheinlicher ist es, dass die monatlichen Energieeinsparungen die monatlichen Belastungen weitgehend decken, d.h., die Massnahme erscheint lohnenswert und umsetzbar. Hier reichen die am Markt vorhandenen mittelfristigen Finanzierungslösungen nicht aus, da die Rückzahlung in diesen Fällen meist innerhalb von 15 Jahren erfolgen muss. Klassische Hypothekendarlehen berücksichtigen das niedrige Ausfallrisiko bei der Finanzierung energetischer Sanierungen nicht, deswegen sind sie im Vergleich zu anderen Ausfallrisiken teuer. Auch spielt bei Hypothekendarlehen das zugrunde liegende Einkommen eine wichtige Rolle. Daher wird einkommensschwachen Haushalten wie z.B. Rentner\*innen die Finanzierung erschwert bzw. sie werden davon ausgeschlossen (Gallati, Drometer, King, Cakir, & Zeyer, 2021).

### **Sicherungsinstrumente im STWE**

Zur Sicherstellung der Beiträge für die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten durch die STWE-G sieht das Gesetz das Gemeinschaftspfandrecht und das Retentionsrecht vor. Doch diese Sicherungsinstrumente sind für die Praxis oft ungeeignet.

Werden Beiträge der Eigentümer\*innen an den gemeinschaftlichen Kosten nicht getragen, befindet sich die Gemeinschaft rasch in einer schwierigen Situation. Die heute vom Gesetz vorgesehenen Sicherungsinstrumente greifen zu wenig, um die Gemeinschaft vor säumigen Stockwerkeigentümer\*innen zu schützen.

### **Eigentümer-, Objekt- und Finanzierungsstrategie**

Abbildung 9 zeigt den Prozess von Eigentümer-, Objekt- und Finanzierungsstrategie. Die z.T. unterschiedlichen Zielsetzungen und die gegenseitige Beeinflussung der Strategien steigern die Komplexität bei der Erneuerung im Stockwerkeigentum.

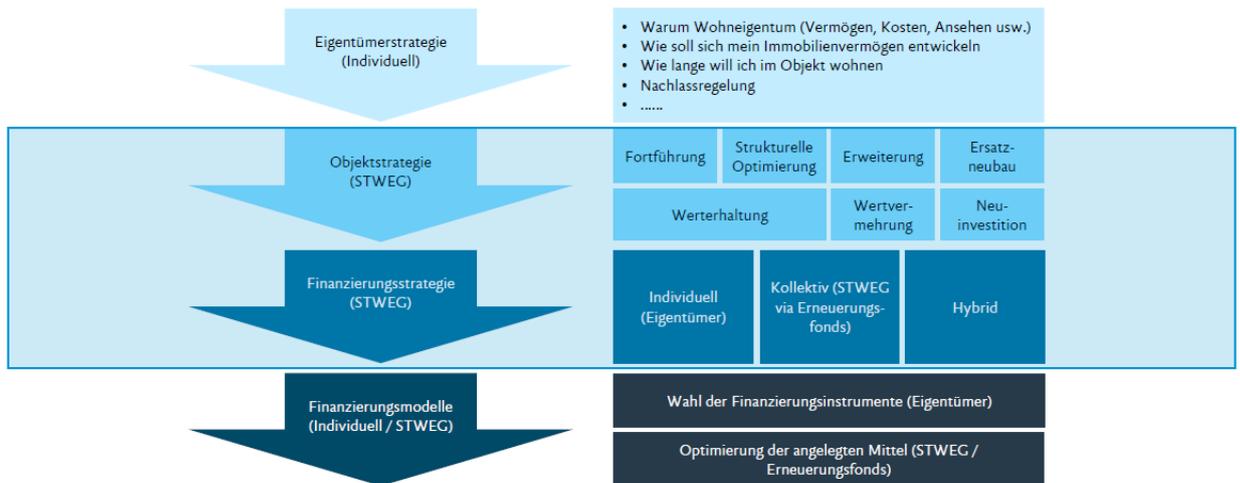


Abbildung 9: Von der Eigentümerstrategie über die Objektstrategie zur Finanzierungsstrategie <sup>11</sup>

### Eigentümer\*innenstrategie

- Heterogene Gemeinschaften mit unterschiedlichen Interessen und Einstellungen (Notwendigkeit, Kosten, Finanzierung einer Erneuerung), z.B. insbesondere im Falle von Ferien- oder Zweitwohnungen.
- Die persönliche und sich wandelnde Lebenssituation der einzelnen Stockwerk-Eigentümer\*innen nimmt einen grossen Stellenwert ein, insbesondere folgende soziodemografische Merkmale können zu einer unterschiedlichen Betrachtung von Sachverhalten im Alltag von Gemeinschaften führen (Hein & Kienast 2020, S. 11): Familienstand und Familienstruktur, Schul- und Ausbildung, Einkommen, sozialer Status, Miete vs. selbstbewohntes Miteigentum, Alter, Umweltbewusstsein usw.
- Eingeschränkte Kreditfähigkeit von Einzeleigentümer\*innen: Ist ein\*e Stockwerkeigentümer\*in nicht zahlungsfähig, so steht die ganze Gemeinschaft vor einem Problem. Eine offene Kommunikation über finanzielle Probleme wird meist nicht praktiziert.
- Fehlende Strategie/ Sensibilisierung der STWE-G mit nur kurzem oder mittelfristigem Planungshorizont.
- Keine Abstimmung der Sanierungszyklen zwischen Sonderrecht und gemeinschaftlichen Teilen.
- Der EF ist nicht gesetzlich vorgeschrieben und doch hat er für die Liegenschaft eine zentrale Aufgabe: Er ist für die Finanzierung baulicher Massnahmen sowie für die Instandsetzung der gemeinschaftlichen Teile erforderlich.

### Objektstrategie

- Die Erneuerungsmassnahmen werden meist aufgrund der verfügbaren finanziellen Mittel getätigt und weniger nach einer langfristigen Erneuerungsstrategie ausgerichtet.
- Es handelt sich um eine komplexe Thematik, welche ein hohes Sachverständnis und vernetztes Denken erforderlich macht.
- Der Einbezug von Fachspezialist\*innen generiert zusätzliche Kosten.

<sup>11</sup> Präsentation Flavio Ciglia im Rahmen des Projektworkshops SanStockWE vom 19.03.2021



- Bei der Umwandlung in Stockwerkeigentum ist der Fonds für Rückstellungen häufig zu tief ge-  
öffnet.

*Finanzierungsstrategie*

- Fehlendes Immobilien-Fachwissen der Eigentümer\*innen.
- Der EF ist häufig ungenügend geöffnet.
- Die Finanzinstitute bieten kaum Angebote für eine geeignete Planung des EF im Stockwerkei-  
gentum an.



## 2 Vorgehen und Methode

Vorbereitend zum Projektstart wurden einerseits die bestehenden Kontakte zu Wirtschafts- und Industriepartner\*innen ausgebaut, andererseits Kontakte mit STWE-G bzw. Liegenschaftsverwaltungen geknüpft, die als primäre Entscheidungsträger\*innen die Erneuerungsprozesse in Gang setzen.

### 2.1 Abgrenzung des Projekts

#### *Abgrenzung zu abgeschlossenen und laufenden Projekten*

Die grosse Nachfrage der Immobilienbranche nach geeigneten Hilfsmitteln zur Planung des Erhaltungsmanagements im STWE spiegelt sich in aktuellen Studien und in der Entwicklung spezifischer Tools. Neben der Software «Stratus» und der Grobdiagnose des Impulsprogramms «IP BAU», die schon viele Jahre auf dem Markt sind, sind in jüngerer Zeit einige Tools wie beispielsweise «Houzy»<sup>12</sup>, «QC Werterhaltungsplan»<sup>13</sup>, «eVALO»<sup>14</sup> oder «MyEnergyGuide»<sup>15</sup> dazugekommen. Diese Instrumente ermöglichen eine erste Abschätzung der zu erwartenden Erneuerungskosten und sind für die Planung von Langzeitstrategien einsetzbar. Mit dem Tool 3 der «Luzerner Toolbox» wurde ein Instrument entwickelt, das sich insbesondere an Baufachleute richtet.

Das laufende Projekt «Nachhaltig finanzierbares Wohneigentum»<sup>16</sup> des IDEE-OST der Ostschweizer Fachhochschulen, St. Gallen ist im Februar 2020 gestartet. Ziel des Projekts ist es, die unterschiedlichen Eigentumsformen zu untersuchen und in einem zweiten Schritt eine optimale Wohn-/ Eigentumsform für Neubauten zu modellieren. Im Unterschied zum Projekt der FHS St. Gallen fokussiert der vorliegende Beitrag auf die besonderen Eigentumsverhältnisse im STWE. Im Rahmen des Projekts der FHS St. Gallen wurde geprüft, inwiefern Elemente anderer Eigentumsformen für die Finanzierung von Erneuerungen im STWE genutzt werden können.

#### *Abgrenzung zu sonderrechtlichen Teilen im STWE*

Die im Projekt untersuchten Finanzierungsmodelle beziehen sich im Wesentlichen auf die Gebäudeerneuerung der gemeinschaftlichen Teile (siehe Art. 712g i.V.m. Art. 647c-e ZGB). Aufgrund der z.T. individuellen baulichen Schnittstellen zwischen gemeinschaftlichen und sonderrechtlichen Teilen werden am Rande auch Finanzierungsmodelle skizziert, welche sich auf die sonderrechtlichen Teile beziehen.

### 2.2 Methodisches Vorgehen

Das methodische Vorgehen (Abbildung 10) des Projekts basiert auf einer Kombination von qualitativen Methoden, Literaturrecherche, einem kalkulatorischen Vergleich und einem iterativen Entwicklungsprozess mit den Praxispartner\*innen.

Im Arbeitspaket 1 erfolgte eine Recherche zu Finanzierungsmodellen bei der Erneuerung im STWE und in anderen Eigentumsformen (z.B. Wohnen auf Zeit). In einem ersten Workshop mit Expert\*innen wurden die Finanzierungsmodelle anhand einer SWOT-Analyse untersucht. Nach einem systematischen Modellbescrieb wurden die Anforderungen an die Finanzierung in einer Matrix festgehalten

<sup>12</sup> <https://www.houzy.ch/> (abgerufen am 04.08.22)

<sup>13</sup> <https://www.werterhaltungsplan.ch/> (abgerufen am 04.08.22)

<sup>14</sup> <https://www.evalo.ch/> (abgerufen am 04.08.22)

<sup>15</sup> [https://digitalemedienmappe.ch/wp-content/uploads/2020/10/1845\\_mathey\\_myenergyguide\\_cleantech-lab\\_v02.pdf](https://digitalemedienmappe.ch/wp-content/uploads/2020/10/1845_mathey_myenergyguide_cleantech-lab_v02.pdf) (abgerufen am 04.08.22)

<sup>16</sup> Vgl. auch <https://www.nachhaltigfinanzierbareswohneigentum.ch/> (abgerufen am 04.08.22)



(AP 2). Im folgenden Arbeitspaket 3 wurden die Anforderungen aus Sicht der Praxis validiert und die Hypothesen abgeleitet.

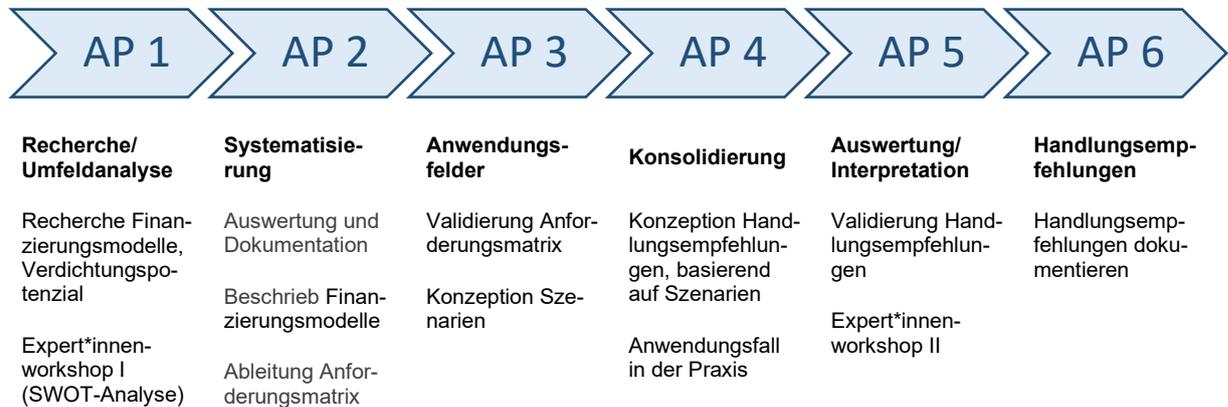


Abbildung 10: Methodisches Vorgehen (eigene Darstellung)

Die gewonnenen Erkenntnisse aus den AP 1–AP 3 wurden ausgewertet und die Handlungsempfehlungen für die Szenarien konzipiert (AP 4). Die Konzeption der Handlungsempfehlungen erfolgte im interdisziplinären Projektteam in einem iterativen Prozess zwischen den Forschungs- und Projektpartner\*innen. In dem zweiten Expert\*innenworkshop wurde die Handlungsempfehlungen validiert (AP 5) und konkrete Handlungsempfehlungen für die Zielgruppe (STWE/Verwaltungen) abgeleitet (AP 6).



### 3 Ergebnisse und Diskussion

#### 3.1 Herleitung der erforderlichen Einlagen

Bei der Finanzierung und der Einlagenbildung für die Instandsetzung ist zwischen den Einlagen der allgemeinen Teile (in der Regel EF) und den Einlagen der Teile im Sonderrecht zu unterscheiden (siehe Abbildung 11 und Abbildung 12).

BKP-Position	Bezeichnung nach Baukostenplan (BKP)	% Basis Indexhaus Kt. ZH in % der Neubaukosten	Nutzungsdauern bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von = 100 Jahren		
			PS 100 Jahre	SS 50 Jahre	TS 25 Jahre
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	6.7%	6.6%	0.1%	
BKP 2	Gebäude *)				
BKP 20	Baugrube	6.2%	6.2%		
BKP 21	Rohbau 1	21.1%	21.1%		
BKP 22	Rohbau 2	9.3%		9.3%	
BKP 23	Elektroanlagen	3.2%		2.5%	0.7%
BKP 24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	7.8%		5.8%	2.0%
BKP 25	Sanitäranlagen	9.4%		3.3%	6.1%
BKP 26	Transportanlagen	1.2%		1.2%	
BKP 27	Ausbau 1	6.3%		6.3%	
BKP 28	Ausbau 2	6.9%			6.9%
BKP 29	Honorare	14.6%	5.6%	5.8%	3.2%
BKP 3	Betriebseinrichtungen	---	---	---	---
BKP 4	Umgebung	5.0%		5.0%	
BKP 5	Baunebenkosten	2.3%		2.3%	
BKP 1 - BKP 5		100.0%	39.5%	41.6%	18.9%
	gerundete Werte	100.0%	40.0%	40.0%	20.0%
	entspricht einer Altersentwertung von 40% in 100 Jahren + 40% in 50 Jahren + 20% in 25 Jahren = 0.4% p.a. + 0.8% p.a. + 0.8% p.a. = 2.0% p.a.				
<b>Legende</b>	<b>Allgemeine Teile (abzudecken über den Erneuerungsfonds EF)</b>				
	<b>Teile im Sonderrecht (abzudecken durch die einzelnen Eigentümer, z.B. Eigentümer-spez. EF))</b>				

\*) Beschrieb BKP 2 (zur zusätzlichen Information)

PS = Primärstruktur: Baugrubenaushub, Baumeisterarbeiten, Montagebau in Beton / in Stahl / in Holz / in Leichtkonstruktion, Natur- und Kunststeinarbeiten ...

BKP 21: Rohbau 1

SS = Sekundärstruktur: Fenster, Aussentüren, Tore, Spengler- und Bedachungsarbeiten, Dichtungen und Dämmungen, Verputzarbeiten; Elektro-, HLKK-, Sanitär-, Transportanlagen

BKP 22-26: Rohbau 2 und Haustechnik

TS = Tertiärstruktur: Gips-, Metallbau-, Schreinerarbeiten, Innere Abschlüsse, Elementwände; Ausbau 1 und Ausbau 2: Boden-, Wandbeläge, Wand-, Deckenverkleidungen, Hafnerarbeiten, Innere Oberflächenbehandlungen

Abbildung 11: Baukostengliederung und Nutzungsdauer: Basiskonstellation für Wohnbauten mit Anteilen im STWE (eigene Darstellung)



Allgemeine Teile (abzudecken über den Erneuerungsfonds EF)		PS	SS	TS
		100 Jahre	50 Jahre	25 Jahre
BKP 1 - BKP 5	Werte	39,5%	35,3%	---
entspricht einer Altersentwertung der allg. Teile von 39,5% in 100 Jahren + 35,3% in 50 Jahren = 0,40% p.a. + 0,71% p.a. = <b>1,11% p.a. der Neubaukosten</b>				
=> 1,1% der Neubaukosten p.a. entspricht der Altersentwertung der allg. Teile => 0,7% davon betrifft künftige Erneuerungen und damit der erforderlichen Einlage in den gemeinschaftlichen EF				
umgerechnet (mit Faktor 1,2) entspricht dies: <b>=&gt; Altersentwertung der allg. Teile = 1,3% des GVW</b> <b>=&gt; 0,8% des GVW = Einlage in den EF für die allg. Teile.</b>				
Teile im Sonderrecht (abzudecken durch die einzelnen Eigentümer, z.B. Eigentümer-spez. EF)		PS	SS	TS
		100 Jahre	50 Jahre	25 Jahre
BKP 1 - BKP 5	Werte	---	6,3%	18,9%
entspricht einer Altersentwertung des Teils im Sonderrecht von 6,3% in 50 Jahren + 18,9% in 25 Jahren = 0,13% p.a. + 0,76% p.a. = <b>0,89% p.a. der Neubaukosten</b>				
=> 0,9% der Neubaukosten p.a. entspricht der Altersentwertung der Teile im Sonderrecht => die gesamten 0,9% betreffen künftige Erneuerungen und damit der erforderlichen Einlage in einen Eigentümer-spezifischen EF				
umgerechnet (mit Faktor 1,2) entspricht dies: <b>=&gt; Altersentwertung der Teile im Sonderrecht = 1,1% des GVW</b> <b>=&gt; 1,1% des GVW = Einlage in den Eigentümer-spezifischen EF</b>				

Abbildung 12: Herleitung der erforderlichen Höhe des EF für die all. Teile und die Teile im Sonderrecht (eigene Darstellung)

**Fazit:**

- Alle (40 bis) 50 Jahre sind Investitionen von ca. 35 Prozent der Neubaukosten als Werterhaltung des allgemeinen Teils erforderlich. D.h., ca. 35 Prozent der Neubaukosten sind in maximal fünfzig Jahren anzusparen, was 0,7 Prozent der Neubaukosten p.a. bzw. 0,8 Prozent des GVW p.a. entspricht. Das Ansparen hat vom ersten Betriebsjahr an zu erfolgen.
- Zusätzlich sind durch die bzw. den einzelne\*n Eigentümer\*in alle (20 bis) 25 Jahre Investitionen von ca. 19 Prozent und alle (40 bis) 50 Jahre weitere Investitionen von ca. 6 Prozent der Neubaukosten für die Instandsetzung des dem Sonderrecht zugeteilten Eigentums erforderlich. D.d., dass ca. 19 Prozent der Neubaukosten in 25 Jahren und zusätzlich ca. 6 Prozent der Neubaukosten in 50 Jahren anzusparen sind, entsprechend 0,9 Prozent der Neubaukosten p.a. bzw. 1,1 Prozent des GVW p.a. Auch hier gilt: Das Ansparen hat vom ersten Betriebsjahr an zu erfolgen.
- Gesamthaft sind über eine Gebäudelebensdauer von (80 bis) 100 Jahren Instandsetzungsinvestitionen von 100 Prozent der Neubaukosten als Werterhaltung erforderlich.
- Erfolgen wertvermehrende Investitionen aus dem EF, fehlt dieser Betrag für die werterhaltenen Investitionen, weil der EF auf die Werterhaltung ausgerichtet ist. Wertvermehrende Investitionen sind zusätzlich zum EF zu finanzieren. Nach der wertvermehrenden Investition ist der EF entsprechend zu erhöhen.
- Zusammenfassend ergibt sich, dass die Einlage in den EF für die allgemeinen Teile 0,8 Prozent des GVW p.a. betragen sollte und dass jede\*r Eigentümer\*in für die im Sonderrecht genutzten Teile gleichzeitig einen EF anlegen sollte, welcher mit einer Einlage von 1,1 Prozent des anteiligen GVW p.a. zu speisen ist.
- Der Zusammenhang des Wert-Veränderungsprozesses zwischen Anfangs-Investition (Bau und Land) und Reinvestitionen (Primär-, Sekundär- und Tertiärstruktur) ist über eine Gesamtnutzungsdauer von hundert Jahren in Abbildung 13 dargestellt.

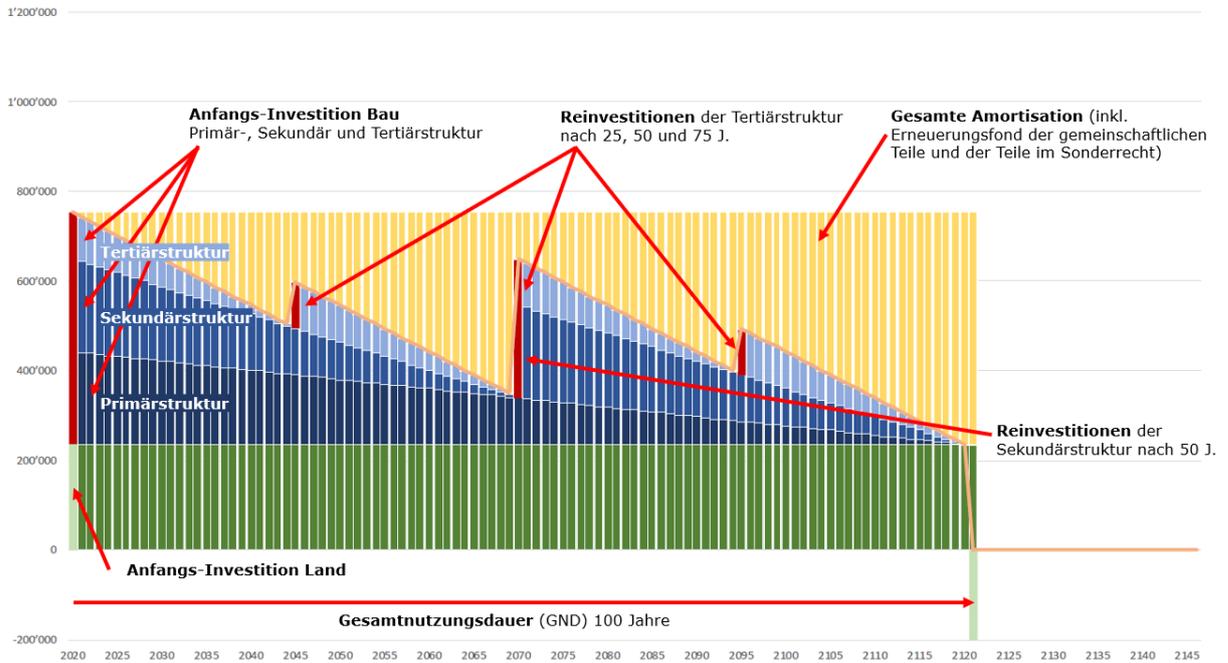


Abbildung 13: Zusammenhang zwischen Anfangs-Investition und der Reinvestitionen über die Zeit (eigene Darstellung)

### 3.1.1 Kalkulation ausgewählter Finanzierungsmodelle

Die nachfolgende Abbildung 14 zeigt die Zusammenfassung des kalkulatorischen Vergleichs der Finanzierung mit und ohne Fremdkapital, Finanzierung mit anteiligen Fördergeldern und im Vergleich zum Finanzierungsmodell «Wohnen auf Zeit».



	Kalkulation verschiedener Finanzierungsmodelle			
	Finanzierung ohne Fremdkapital	Finanzierung mit Fremdkapital	Finanzierung mit Fördergeldern	Wohnen auf Zeit (WaZ)
Basisdaten Neuzustand				
Wohnung [m <sup>2</sup> ]	100	100	100	100
Verkaufspreis der Wohnung	600'000 100%	600'000 100%	600'000 100%	275'000 46%
Eigenkapital	600'000 100% EK	150'000 25% EK	150'000 25% EK	27'500 10% EK
Fremdkapital	0 0% FK	450'000 75% FK	450'000 75% FK	247'500 90% FK
effektives EK beim WaZ				27'500 5% EK
effektives FK beim WaZ				572'500 95% FK
erforderlicher Mietertrag p.a.	15'770	22'520	22'520	25'224
erforderlicher Mietertrag p.Mt.	1'314	1'877	1'877	2'102
erforderliche Bruttoranlie	2,65%	3,75%	3,75%	4,20%
30 Jahre Altersentwertung	-249'000	-249'000	-249'000	-249'000
Werterhaltende Investitionen nach 30 J.	100'000	100'000	100'000	100'000
Wertvermehrende Investitionen nach 30 J.	100'000	100'000	100'000	100'000
davon Fördergelder			50'000	
davon Eigenkapital	200'000	100'000	50'000	100'000
davon Fremdkapital	0	100'000	100'000	100'000
Anlagekosten nach wertverm. Instandsetz.	551'000	551'000	551'000	551'000 100%
Verkaufspreis der Wohnung	551'000	551'000	551'000	325'000 59%
Eigenkapital	551'000 100% EK	151'000 27% EK	101'000 18% EK	32'500 10% EK
Fremdkapital	0 0% FK	400'000 73% FK	400'000 73% FK	292'500 90% FK
Fördergelder			50'000 9%	
effektives EK beim WaZ				32'500 6% EK
effektives FK beim WaZ				518'500 94% FK
erforderlicher Mietertrag p.a.	19'570	25'570	24'570	27'881
erforderlicher Mietertrag p.Mt.	1'631	2'131	2'048	2'323
erforderliche Bruttoranlie	3,55%	4,64%	4,90%	5,06%
Variable Parameter sind:	<b>Kapitalverzinsungssätze für EK und FK</b> Anteil FK Aufteilung der Amortisationen auf EK bzw. FK Anteil FK für werterhaltende und/oder wertvermehrende Investitionen Höhe der Fördergelder Evtl. begünstigender Einfluss der Landwertsteigerung			

Abbildung 14: Kalkulatorischer Vergleich verschiedener Finanzierungsmodelle (eigene Darstellung)

### 3.1.2 Beschreibung Finanzflussmodell

#### Definition der Kalkulationsgrössen

Die Kalkulationsgrössen der Abbildung 14 beziehen sich auf vermarktbare Einheiten. Die vermarktbarere Einheit ist der m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF). Zum m<sup>2</sup> HNF gehören auch die anteiligen Nebennutzflächen, Verkehrsflächen und Funktionsflächen, die für die Funktionalität der HNF erforderlich sind und z.B. Wohnungskeller, Waschküchen, Veloräume, Treppenhäuser, Aufzüge, Heizräume etc. umfassen.

- AK/m<sup>2</sup> HNF = Anlagekosten/m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche. Anlagekosten sind die Kosten/m<sup>2</sup> HNF im Neuzustand, bestehend aus dem Landwert/m<sup>2</sup> HNF und den Neubaukosten/m<sup>2</sup> HNF.
- Der Landwert/m<sup>2</sup> HNF ist lageabhängig.
- Die Neubaukosten/m<sup>2</sup> HNF sind ebenfalls lageabhängig. Sie entsprechen ca. dem 1,2-fachen GVW pro m<sup>2</sup> HNF.

#### Erfahrungswerte zu den lageadäquaten, marktkonformen Landwerten und Neubaukosten

Für Landwerte [CHF/m<sup>2</sup> HNF] und Neubaukosten [CHF/m<sup>2</sup> HNF] gelten für die Schweiz folgende Erfahrungswerte (vgl. Abbildung 15):

- Die Anlagekosten (AK) (CHF/m<sup>2</sup> HNF) setzen sich zusammen aus dem Kostenanteil für den Landwert (CHF/m<sup>2</sup> HNF) und dem Kostenanteil für die Neubaukosten (CHF/m<sup>2</sup> HNF).



- Dabei wird das Verhältnis zwischen Landwert und Neubaukosten von der Lagequalität bestimmt. Pro Lage lassen sich auch die absoluten Landwerte und die lageadäquaten, absoluten Neubaukosten beobachten.

Es gelten folgende Erfahrungswerte (CHF/m<sup>2</sup> HNF):

LK		AK / m <sup>2</sup> HNF	Land / m <sup>2</sup> HNF	Bau / m <sup>2</sup> HNF
0		2'200.-	0.-	2'200.-
1		2'400.-	150.-	2'250.-
2		2'800.-	350.-	2'450.-
3	Miete	3'400.-	635.-	2'765.-
4		4'400.-	1'100.-	3'300.-
5		6'000.-	1'875.-	4'125.-
6	Eigentum	8'600.-	3'225.-	5'375.-
7		12'800.-	5'600.-	7'200.-
8		20'000.-	10'000.-	10'000.-
9		30'600.-	17'200.-	13'400.-
10		48'400.-	30'250.-	18'150.-

Abbildung 15: Landwerte und Neubaukosten (eigene Darstellung)

### Ermittlung der Altersentwertung

Die Altersentwertung in CHF p.a. entspricht den Neubaukosten pro Nutzungsjahr:

- Die gesamten Neubaukosten sind pro Bauteil auszuweisen. Jedem Bauteil ist neben den Neubaukosten auch dessen wirtschaftliche Nutzungsdauer zuzuordnen.
- Der Quotient aus Neubaukosten und wirtschaftlicher Nutzungsdauer entspricht der Altersentwertung p.a. (CHF p.a.).
- Die jährliche Altersentwertung ist identisch mit dem jährlichen Amortisations- bzw. Abschreibungsbedarf und folglich auch mit dem künftigen Erneuerungsbedarf – jedoch nur mit dem werterhaltenden Erneuerungsbedarf.

### Gesetzmässigkeiten für Anlagekosten, Eigenkapital/Fremdkapital, Amortisation/ Verzinsung

- Anlagekosten im Sinne der Reprö-Kosten sind als gebundenes Kapital (CHF) zu verstehen. Es gilt: Gebundenes Kapital = Eigenkapital (CHF) + Fremdkapital (CHF).
- Gleiches wie für den Neuwert gilt auch für die Zeitwerte (CHF): Zeitwerte entsprechen dem gebundenen Kapital im Betrachtungsjahr (CHF). Sie setzen sich zusammen aus dem Eigenkapital im Betrachtungsjahr (CHF) und dem Fremdkapital im Betrachtungsjahr (CHF).
- Der Kapital-Ertrag (CHF p.a.) resultiert aus dem Brutto-Ertrag (CHF p.a.) abzüglich der jährlichen Betriebs- und Nebenkosten (CHF p.a.) abzüglich des Betrags für die Altersentwertung bzw. Amortisation (CHF p.a.). Damit entspricht der jährliche Kapitalertrag (CHF) dem Internal Rate of Return IRR (%) des gebundenen Kapitals.
- Analog verhält es sich mit dem Kapitalverzinsungssatz, der Kapitalrendite (%): Sie resultiert aus der Brutto-Rendite (%) abzüglich dem Betriebs- und Nebenkostensatz des betreffenden Jahres (%) abzüglich dem Altersentwertungs- bzw. Amortisationssatz des betreffenden Jahres (%). Damit entspricht der Kapitalverzinsungssatz (%) dem IRR (%).
- Folglich entspricht der Eigenkapitalzins eines Jahres (CHF) dem IRR (%) multipliziert mit dem gebundenen Kapital des betreffenden Jahres (CHF) abzüglich dem Fremdkapitalzins des betreffenden Jahres (CHF).



- Der jährliche Eigenkapitalzinssatz (%) wiederum ergibt sich aus der Differenz zwischen Kapitalertrag des betreffenden Jahres (CHF) und Fremdkapitalzins des betreffenden Jahres (CHF) im Verhältnis zum Eigenkapital des betreffenden Jahres.
- Die Amortisation des Eigenkapitals eines Jahres (CHF) resultiert aus der Altersentwertung bzw. Amortisation der Gesamtimmobilie des betreffenden Jahres (CHF) abzüglich der Amortisation des Fremdkapitals des betreffenden Jahres (CHF).

### **Altersentwertung im Wohnungsbau**

Die Altersentwertung der Bausubstanz liegt zwischen 2,0 und 2,5 Prozent der Neubaukosten p.a. Dieser Wert schliesst sowohl gemeinschaftliche Teile wie auch Sonderrechtsteile ein und ist jährlich zurückzustellen: Für gemeinschaftliche Teile als jährliche Äufnung in den Erneuerungsfonds ins Gemeinschaftsvermögen und für die Sonderrechtsteile der jeweilige Eigentümer selbst als Rückstellung im Privatvermögen.

### **Betriebs- und Nebenkosten im Wohnungsbau**

Betriebs- und Nebenkosten sind laufende Kosten. Sie sind abhängig von der Qualität des Neubaus und betragen ca. 1,8 Prozent der Neubaukosten p.a. (CHF p.a.):

- davon entfallen auf die Betriebskosten<sup>17</sup> ca. 1,2 Prozent der Neubaukosten p.a.
- davon entfallen auf die Nebenkosten ca. 0,6 Prozent der Neubaukosten p.a.

#### 3.1.3 Höhe der erforderlichen Einlagen

Es herrscht Uneinigkeit über die notwendige Höhe der erforderlichen Einlagen bzw. des EF, was ein erhebliches Konfliktpotenzial birgt. Bei der Begründung einer STWE-G wird die Einlage in den EF mehr oder weniger zufällig gewählt. Oft werden Einzahlungen zwischen 0,1 und 0,5 Prozent des Versicherungswertes pro Jahr gewählt. Das betreffende STWE-Reglement wird in der Regel durch den bzw. die Ersteller\*in der Liegenschaft festgelegt. Allerdings darf das Reglement in einigen Kantonen nur durch Notare erstellt werden. Dabei werden häufig Vorlagen mit vorgegebenen Werten zur Höhe des EF verwendet, die zu wenig hinterfragt werden. Niemand – weder der bzw. die Ersteller\*in noch der bzw. die Käufer\*in haben Interesse an höheren Einlagen. Dies würde aus der Sicht des Erstellers bzw. der Erstellerin die Attraktivität des Objektes verringern und aus der Perspektive des Käufers bzw. der Käuferin die Tragbarkeit verringern.

Der bauliche Zustand sollte die Strategie für die Entwicklung der Liegenschaft sowie die Höhe der Einlagen bestimmen. Erhebungen von Dominik Läderach zeigen, dass der Prozentsatz im Durchschnitt bei 0,75 Prozent des GVW p.a. liegen müsste – mit einer grossen Streuung je nach Art und Zustand der Liegenschaft. Dieser Prozentsatz liegt somit nahe an der Empfehlung der erforderlichen Einlagen von 0,8 Prozent des GVW p.a. im vorliegenden Projekt durch Beat Salzmann (siehe Kapitel 3.2) für Erneuerungsmassnahmen ohne wertvermehrenden Anteil, zzgl. der Investitionen für die wertvermehrenden Massnahmen.

Die nachfolgende Abbildung 16 zeigt einen Vergleich wie sich der EF mit unterschiedlichen Einlagen von 0.4% (oben), 0.6% (Mitte) und 0.8% (unten) des GVW p.a. entwickelt. Bei einer Einlage von 0.4% des GVW p.a. zeigt sich ab dem Jahr 2019 eine Unterdotierung des EF, d.h. es können keine weiteren nachfolgenden Sanierungsmassnahmen aus dem EF finanziert werden. Die mittlere Abbildung zeigt eine Einlage von 0.6% des GVW p.a. und eine Unterdotierung ab dem Jahr 2025, kleinere Sanie-

<sup>17</sup> Die Betriebskosten umfassen gemäss SIA-Norm 469:1997 (Erhaltung von Bauwerken) alle Kosten, die dem bzw. der Eigentümer\*in durch den bestimmungsgemässen Gebrauch eines Gebäudes oder einer technischen Anlage entstehen, also z.B. Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verwaltungskosten. Die Kosten wertvermehrender Massnahmen sind separat zu betrachten. ([https://www.kbob.admin.ch/dam/kbob/de/dokumente/Themen%20und%20Trends/Nachhaltiges%20Immobilienmanagement/Faktenblatt\\_2.1.10%20Lebenszyklus\\_DE.pdf](https://www.kbob.admin.ch/dam/kbob/de/dokumente/Themen%20und%20Trends/Nachhaltiges%20Immobilienmanagement/Faktenblatt_2.1.10%20Lebenszyklus_DE.pdf.download.pdf/Faktenblatt_2.1.10%20Lebenszyklus_DE.pdf)).



rengrmassnahmen können z.T. noch finanziert werden, für grössere Massnahmen ist die Finanzierung nicht gesichert. Nur die Einlage von 0.8% des GVW p.a. zeigt die Finanzierbarkeit aller Sanierungsmassnahmen über den genannten Zeitraum von 30 Jahren.

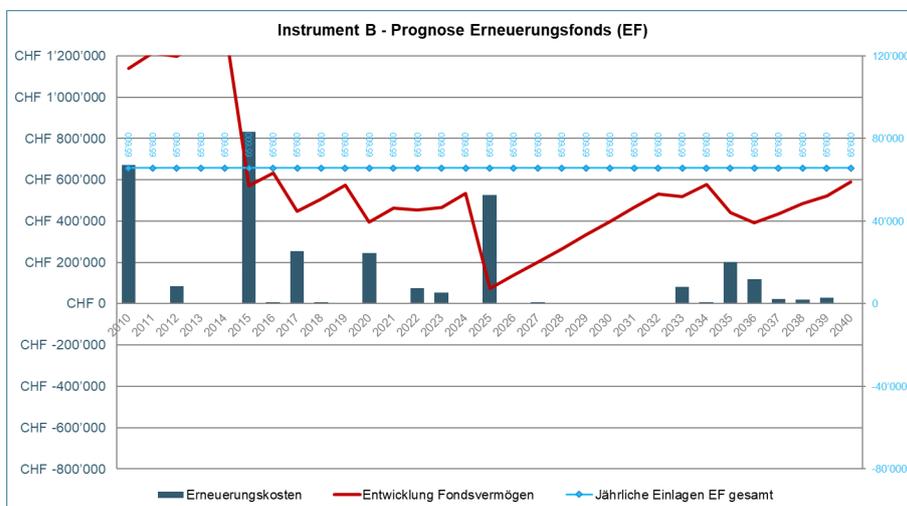
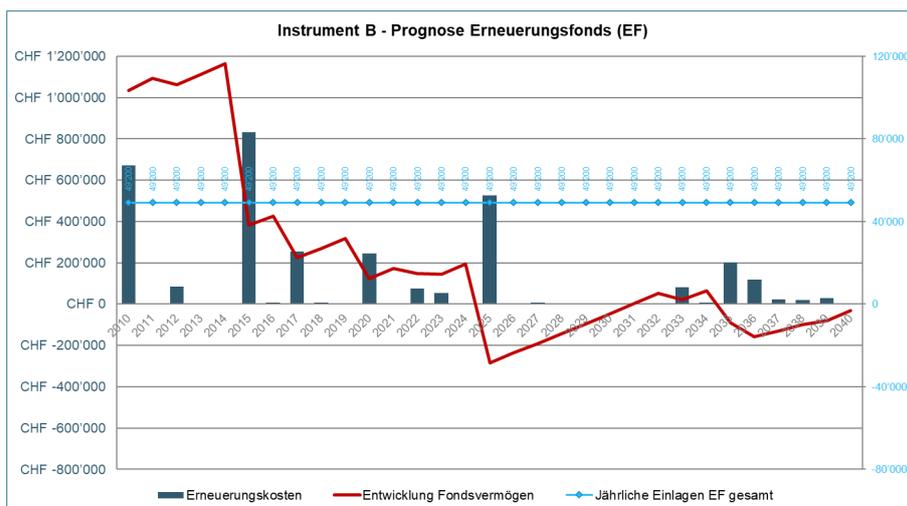
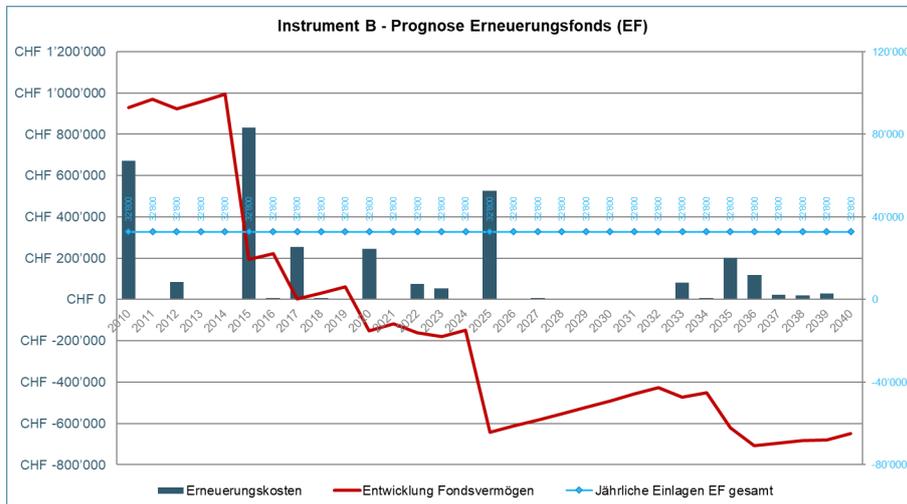


Abbildung 16: Prognose EF mit einer jährlichen Einlage von 0.4% (oben), 0.6% (Mitte) und 0.8% (unten) des GVW



Mit der Abweichung zwischen dem Soll des Sanierungsbedarfs und dem Ist der finanziellen Möglichkeiten, kommen über die Jahre erhebliche Deckungslücken zusammen. Kann sich die Gemeinschaft nicht auf eine Nachschusspflicht einigen, können Erneuerungen nicht durchgeführt werden. Die Massnahmen bleiben ein Flickwerk aus einzelnen unkoordinierten Massnahmen. Umfassende Massnahmen, die im Vergleich zu Einzelmassnahmen 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 Eigentümer\*innen erfüllt werden kann.

Bei neu errichtetem Stockwerkeigentum dürften die Qualitätserhaltung und die Sicherung der Positionierung im ursprünglichen Wohn- und Eigentümersegment im Vordergrund stehen. Bei einer älteren Liegenschaft zielt die Gemeinschaft z.B. auf einen besseren energetischen Zustand mit Komfortsteigerung ab.

In der Praxis liegt das Fondskapital hauptsächlich auf Spar- oder Kontokorrentkonten. Angesichts der Zinssituation kann mit dem Ertrag kaum die Inflation abgegolten werden. Je präziser die strategische Planung ist, desto besser kann der Kapitalbedarf terminiert und die Rückzahlung der Anlagen gestaffelt werden. Kassenobligationen und Termin-Festgelder von Instituten mit hoher Bonität sind gemäss Dominique Läderach (Läderach, 2013) sinnvolle Anlageformen. Obligationen der öffentlichen Hand sind ebenfalls sehr sicher, aber mit Wertschwankungsrisiken behaftet. Die Rendite sollte insgesamt über dem Inflationssatz liegen.

### **Empfehlungen der Verbände**

Beispielhaft sind nachfolgend die Empfehlungen der relevanten Verbände aufgeführt. Sie bewegen sich zwischen 0,4 und rund 1 Prozent des GVW p.a. Damit liegt die Empfehlung der Verbände durchschnittlich tiefer als in der Herleitung der erforderlichen Einlagen von 0,8 Prozent des GVW p.a. (siehe Kapitel 3.2).

#### *Schweizer Stockwerkeigentümerverband (SSTV)*

Der Schweizer Stockwerkeigentümerverband (SSTV) empfiehlt eine jährliche Einlage von mindestens 0,4 Prozent des GVW pro Jahr. Im Musterreglement des Verbandes zum Stockwerkeigentum findet sich die Formulierung, dass die Höhe der jährlichen Einlage durch Beschluss der STWE-G festzulegen ist. Wörtlich heisst es weiter im Reglement: «...mindestens 0.4 % des GVW, solange der Wert des EF weniger als 6 % des GVW beträgt.»

Die Einlagen in den EF dienen letztlich der Werterhaltung und sichern die Finanzierung späterer Sanierungen. Sie sollten aber auch vom konkreten Einzelfall abhängig betrachtet werden – je nach Alter und Zustand der verschiedenen Gebäudeteile.<sup>18</sup>

#### *Casafair*

In der Zeitschrift des Hausvereins Schweiz Nr. 138 / November 2016 wird empfohlen, den EF mit ca. 1 Prozent des GVW p.a. zu äufnen (Namensänderung im Jahr 2019 zu Casafair).

#### *SVIT Schweiz*

Die Höhe der jährlichen Einlagen orientiert sich in der Praxis meist am GVW mit einem Ansatz ab 0,5 Prozent. Die Höhe der Einlage kann aber auch aufgrund einer erstellten Zustandsanalyse der Liegenschaft inklusive Haustechnik bestimmt werden (Grognoz, 2022).

---

<sup>18</sup> <https://stockwerk.ch/erneuerungsfonds-stockwerkeigentum/> (aufgerufen am 04.04.2021)



HEV Schweiz

«Die Höhe der Einlage steht im Ermessen der STWE-G, sie sollte sich aber nach dem Zweck des EF richten. Zu berücksichtigen sind das Alter und der bauliche Zustand der Liegenschaft sowie die Bauart und der technische Standard der Einrichtungen und Anlagen (Heizung, Lift etc.). Empfehlenswert ist eine jährliche Einlage von über 1% des GVW. Die Betragshöhe kann bereits im Reglement (oder Begründungsakt) festgelegt sein oder die Eigentümerversammlung beschliesst jährlich darüber mit einfachem Mehr. Sofern nichts anderes bestimmt ist, erfolgt die Verteilung auf die einzelnen Eigentümer\*innen nach den Wertquoten. (...)» (Haggenmacher, 2022).

### 3.2 Finanzierungsmodelle in der Übersicht

Je nach Herkunft der beschafften finanziellen Mittel können Fremdfinanzierungen (auch als Aussenfinanzierungen bezeichnet) und Eigenfinanzierungen (auch als Innenfinanzierungen bezeichnet) unterschieden werden, je nachdem, ob das Kapital von aussen über den Kredit- oder Kapitalmarkt (z.B. Hypothek oder Darlehen) zur Verfügung gestellt wird oder aus eigenen Einlagen (z.B. EF, Ersparnissen) besteht. Während Fremdkapital von Dritten für eine bestimmte Zeitspanne leihweise zur Nutzung überlassen wird, bezeichnet man als Eigenkapital jene Mittel, die von den Eigentümer\*innen aufgebracht werden.<sup>19</sup>

Abbildung 17 zeigt eine Übersicht der Finanzierungsmodelle bei der Erneuerung im Stockwerkeigentum. Dabei wird im Projekt zwischen erprobten Finanzierungsmodellen (grün) und pilotmässig angewandten Finanzierungsmodellen (blau) unterschieden. Modelle in Entwicklung (rot) beziehen sich auf Finanzierungsmodelle aus der Literatur, die sich nicht bewährt haben oder bisher nicht zum Einsatz gekommen sind.

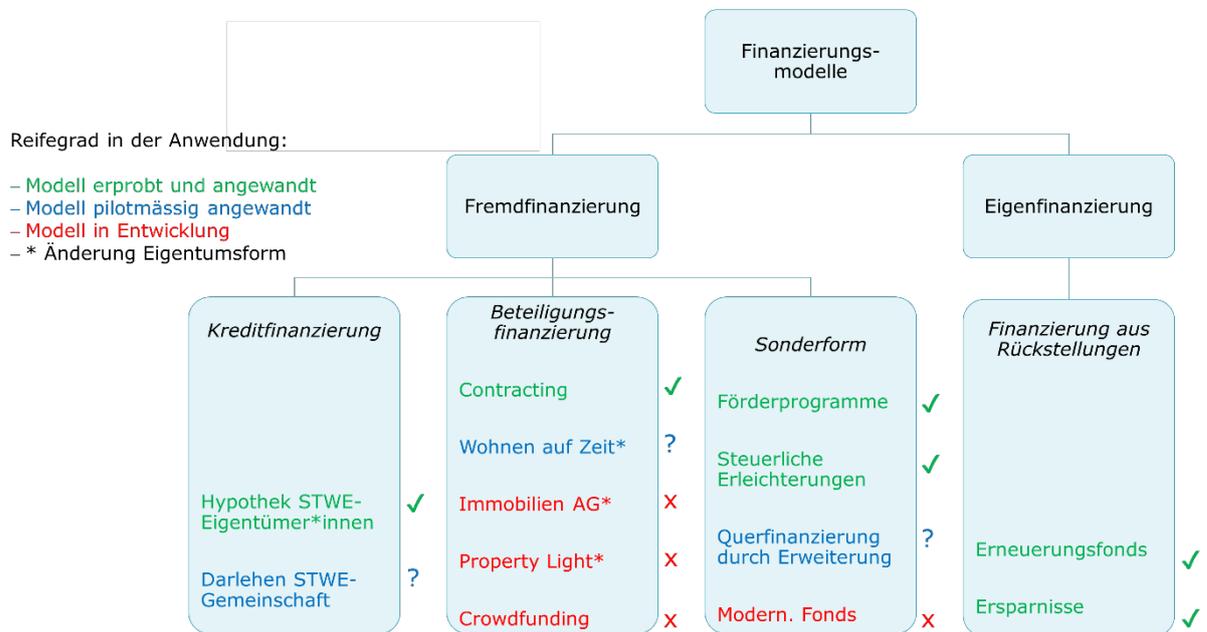


Abbildung 17: Übersicht Finanzierungsmodelle mit Reifegrad in der Anwendung bei der Erneuerung im STWE (eigene Darstellung)

#### Konventionelle Finanzierungsmodelle (erprobt und angewandt)

##### Erneuerungsfonds der STWE-G

Der EF ist als zweckgebundenes Sondervermögen zwar im Gesetz erwähnt, eine Pflicht zur Äufnung

<sup>19</sup> <https://www.kmu.admin.ch/kmu/de/home/praktisches-wissen/finanzielles/finanzierung.html> (aufgerufen am 05.05.2022)



besteht jedoch nicht. Es liegt in der Verantwortung der Stockwerkeigentümer\*innen, entsprechend vorzusorgen. In der Praxis ist es weit verbreitet, im Reglement die Berechnung der jährlichen Einlagen aufgrund eines Bruchteils des GVW festzulegen. Oft werden dabei 0,25 oder 0,5 Prozent der GVW p.a. angesetzt. Gemäss verschiedenen Fachexperten (u.a. Beat Salzmann, Dominique Läderach) genügt dies jedoch bei Weitem nicht. Empfohlen sind mindestens 0,8 Prozent des GVW p.a. für Massnahmen ohne wertvermehrenden Anteil, zzgl. der Investitionen für die wertvermehrenden Massnahmen. Die reine Instandstellung des Gebäudes genügt für die Werterhaltung heute meist nicht mehr. Umfassende Sanierungen beinhalten oft auch eine wertvermehrnde und/oder komfortsteigernde Komponente. Hinzu kommen Mehrkosten aufgrund der aktuellen Gesetzgebung, beispielsweise hinsichtlich des Brandschutzes oder energetischer Mindestanforderungen. Kann die Finanzierungslücke jedoch nicht aus Eigenmitteln gedeckt werden, werden anstehende Erneuerungsmassnahmen zurückgestellt oder unterlassen. Ausserdem ist der EF in den meisten Kantonen und auf Bundesebene steuerlich abziehbar. Die Voraussetzung für den Steuerabzug ist im Allgemeinen, dass die Fondseinlagen ausschliesslich für Unterhalt, Reparatur oder Erneuerung von Gemeinschaftsanlagen verwendet werden.

#### *Hypotheken an Eigentümer\*innen*

Die Zielgruppe für eine zusätzliche Hypothek oder eine Erhöhung der Hypothek sind kreditwürdige beziehungsweise risikofähige Eigentümer\*innen. Die Hypothek an die Stockwerk-Eigentümer\*in stellt sicher, dass ein\*e einzelne Eigentümer\*in ihren Beitrag zur Sanierung leisten kann, unabhängig von den anderen Stockwerk-Eigentümer\*innen. Die Stockwerk-Eigentümer\*in nimmt dafür eine Hypothek auf oder belastet ihre laufende Hypothek zusätzlich. Um das Fremdkapital zu erhalten, benötigt die Eigentümer\*in grundsätzlich mindestens zwanzig Prozent Eigenkapital. «Für das Eigenkapital gilt: Mindestens 10 Prozent der Finanzierung müssen über das «harte» Eigenkapital erfolgen, die anderen 10 Prozent können über einen Vorbezug aus der Pensionskasse finanziert werden. Dabei ist zu beachten, dass sich bei diesem Modell («nur» 10% harte Eigenmittel) die Hypothek auf 90 Prozent des Kaufpreises beläuft. Die 10 Prozent «weiche» Eigenmittel können also nicht zur Reduktion der Hypothekarsumme genutzt werden»<sup>20</sup>.

#### *Energiespar-Contracting*

Ein Energie-Dienstleister erstellt die Anlage direkt auf der Liegenschaft des Abnehmers bzw. der Abnehmerin. Zudem bleibt der Energie-Dienstleister Eigentümer der erbauten Anlage und lässt diese im Grundbuch mittels eines Baurechts, als Stockwerkeigentum oder als Dienstbarkeit auf seinen Namen eintragen. Die Verträge zwischen dem Energie-Dienstleister und dem bzw. der Eigentümer\*in der Liegenschaft dauern je nach Lebensdauer der Anlageteile zwischen 15 und 30 Jahre (Grell, 2022). «Energiespar-Contracting (ESC) ist ein marktwirtschaftliches Instrument, das Kunden dabei hilft, ihren Energieverbrauch zu senken und ihre Energieeffizienz zu steigern. ECS bietet dabei eine gesamtheitliche Sicht und versucht, das Einsparpotenzial zu maximieren. Der Kunde bezieht ein Dienstleistungspaket: Neben den gängigen Leistungen der Planung und Installation gehören im ESC ebenso die Finanzierung, die Wartung und die Überwachung des Betriebs sowie die Messung und Verifizierung der erzielten Einsparungen dazu». (Gallati, Drometer, King, Cakir, & Zeyer, 2021)

#### *Steuerliche Abzugsmöglichkeiten / Förderprogramme*

Investitionen in Unterhalt und Massnahmen, die dem Energiesparen dienen (z.B. Ersatz der Wärmeerzeugung) können als Ausgaben im Jahre der Investition von den Steuern abgezogen werden. Einzahlungen in EF sind ebenfalls abzugsberechtigt (kantonal unterschiedliche Regelungen), Ausgaben aus dem EF jedoch nicht.

### **Alternative Finanzierungsmodelle (pilotmässig angewandt und in Entwicklung)**

<sup>20</sup> <https://www.ubs.com/ch/de/private/mortgages/information/magazine/2022/equity-affordability.html> (abgerufen am 27.05.2022)



Je nach Ausgestaltung einer alternativen Finanzierung und deren Zielgruppe sind die Risiken unterschiedlich einzuschätzen und entsprechend abzusichern. Die grosse Herausforderung bei der Ausgestaltung solcher Instrumente besteht darin, möglichst vielen Eigentümer\*innen den Zugang zum erforderlichen Kapital zu ermöglichen, ohne die Risiken zu sehr zu erhöhen. Interessant wären demnach solche Eigentümer\*innen, die zwar «an sich» ein geringes Risiko darstellen, aber aufgrund der geltenden Kreditbeschränkungen entweder keinen Zugang zu einem Kredit erhalten oder nur zu schlechten Konditionen, z.B. in Form einer zweiten Hypothek mit einer kurzen Rückzahlung, welche sich die Eigentümer\*innen nicht leisten können oder wollen. (Gallati, Drometer, King, Cakir, & Zeyer, 2021).

#### *Darlehen an STWE-G*

Die Raiffeisenbank<sup>36</sup> gewährt unter gewissen Voraussetzungen ein Darlehen direkt an STWE-G, ohne dass jede\*r einzelne Eigentümer\*in die Hypothek aufstocken muss. Die Finanzierung ist nur für Sanierungen an oder Investitionen in gemeinschaftlich genutzte Teile möglich (z.B. Wärmeerzeugung). Die STWE-G haftet mit ihrem Vermögen, die einzelnen Stockwerkeigentümer\*innen mit ihren jährlichen Beiträgen (vgl. auch Kapitel 3.5.2 und Kapitel 4.1.2).

#### *Modernisierungsfonds*

«Hintergrund der Forderung nach einem Modernisierungsfonds ist die Erkenntnis, dass sich Investitionsentscheide von Hauseigentümern schnell, das heisst über etwa 10 Jahre, rechnen müssen. In der Stakeholder-Analyse für die Erneuerungsbemühungen stehen sich aktuell Hauseigentümer, der Bund und die Banken gegenüber. Alle möchten gerne die heisse Kartoffel (die Finanzierung) loswerden. Nach den Vorstellungen von Swis cleantech schafft der Bund die gesetzlichen Grundlagen für einen Fonds. Sein Zweck: langfristige Finanzierungen für klimaneutrale Modernisierungen. Der Bund sorgt für den gesetzlichen Rahmen und steht auch in einem nicht näher definierten Risiko. Mit diesem Modernisierungsfonds im Hintergrund sollen Bauherrschaften Anträge auf eine langfristige Hypothek stellen können, wobei sie sich auf eine Qualitätssicherung einlassen. Der Fonds soll durch Anleihen auf dem Markt und durch institutionelle Anleger gespiesen werden. Er wäre für den Bund ein Steuerungsinstrument für einen Absenkpfad, der kompatibel ist mit dem Pariser Klimaabkommen. Die Bauwirtschaft könnte ein zusätzliches Businessmodell entwickeln und die Finanzwirtschaft erhielte zusätzliche Investitionsmöglichkeiten.» (Zeyer, 2022).

#### *Querfinanzierung durch Potenzialausschöpfung (z.B. Aufstockung)*

Die Aufstockung ist eine Art der baulichen Verdichtung, indem das bestehende Wohnobjekt ausgebaut oder erweitert wird (Delbiaggio, 2020). Beispielsweise können eine Dachwohnung im Estrich ausgebaut oder Geschosse aufgestockt werden. Die Idee einer Querfinanzierung besteht darin, mit der Potenzialausschöpfung zusätzliche Wohneinheiten zu verkaufen und mit dem Gewinn die Erneuerung der gemeinschaftlichen mitzufinanzieren. Dieses Modell ist in der Praxis bei der Umwandlung von Mietliegenschaften in STWE-Liegenschaften anzutreffen. Organisatorisch-rechtliche Belange haben eine Umsetzung bei bestehendem STWE bislang verhindert, u.a. Einstimmigkeit der STWE-G, Wertquotenberechnung, Einkauf der neuen Eigentümer\*innen in den EF usw.

Für die Berechnung der Wertquoten bestehen keine gesetzlichen Vorschriften, sie kann deshalb für Uneinigkeiten in der STWE-G sorgen. Diese sollen dem Verhältnis des Wertes der einzelnen Stockwerke inklusive der dazu gehörenden Benützungrechte zueinander entsprechen. Hingegen ist der Innenausbau eines Stockwerks für die Höhe der Wertquote nicht massgeblich. Bei der Berechnung der Wertquoten sind zahlreiche Faktoren zu berücksichtigen, wie zum Beispiel:

- Grundfläche des Sonderrechts
- Eingeräumte Sonderbenützungrechte
- Gemeinschaftliche Benützungrechte (Kinderspielplatz, Swimmingpool etc.)
- Lage des Stockwerks im Haus (z.B. Erdgeschoss- oder Attikawohnung)
- Aussicht
- Himmelsrichtung (Besonnung)
- Lärmimmissionen (Strasse, benachbarte Gewerberäume etc.)



Wegen der mit der Festsetzung der Wertquoten zusammenhängenden Folgen ist ihr alle nötige Sorgfalt zu widmen. In der Regel werden die Wertquoten von Sachverständigen berechnet<sup>21</sup>.

Folgende Finanzierungsmodelle sind zum Teil (noch) nicht praxistauglich oder gehen mit einer Änderung der Eigentumsform einher und sind nicht für die Eigentumsform des STWE geeignet. Sie können jedoch bei einer Umwandlung bzw. Verkauf des STWE in Frage kommen.

#### *Immobilien AG/ nachhaltig finanzierbaren Wohneigentum NFW (in Entwicklung)*

Das Forschungsprojekt «Nachhaltig finanzierbares Wohneigentum» untersucht diese Problematik der Finanzierung von Erneuerungsmassnahmen im STWE und konzipiert ein abgeleitetes Wohneigentumsmodell, in welchem die Eigentümer\*innen bestmögliche finanzielle Sicherheit besitzen, Investor\*innen eine nachhaltige Investitionsmöglichkeit erhalten und keine rechtlichen Hindernisse bestehen. Eine Lebenszyklusplanung der Immobilie dient als Grundlage für eine nachhaltige Investitionsplanung.<sup>22</sup>

#### *Wohnen auf Zeit*

«Beim Wohneigentum auf Zeit (WAZ) erwirbt ein\*e Investor\*in eine Immobilie und verkauft einzelne Wohneinheiten zeitlich befristet, beispielsweise für dreissig Jahre an die einzelnen WAZ-Eigentümer\*innen. Für Letztere ist das WAZ günstiger als eine Mietwohnung, zudem brauchen sie weniger Eigenmittel als bei einem herkömmlichen Kauf. Die neue Eigentumsform kann zu einer besseren Substanzerhaltung führen, da nach Ablauf der festgelegten Zeitperiode das Eigentum an den bzw. die Investor\*in geht. Diese\*r kann, je nach Bedarf teilweise oder komplett, die Immobilie sanieren, da er bzw. sie wieder alleinige\*r Eigentümer\*in ist. Absprachen bzw. Konflikte innerhalb der STWE-G sind bezüglich grosser Erneuerungen ausgeschlossen, somit sind die optimale Bewirtschaftung des Objektes und notwendige Instandsetzungen bzw. Erneuerungen gesamthaft möglich.» (Gallati, Drometer, King, Cakir, & Zeyer, 2021).

#### *Property Light*

Das von Prof. Dr. Dürr in den 90er Jahren entwickelte «Kleine Wohnungseigentum» kann als weitere Variante vom Ersatzneubau angesehen werden. Durch das Eigentum an der Wohnung gilt es als Verkleinerung vom klassischen Stockwerkeigentum. Die Verkleinerung liegt im fehlenden Eigentum am Boden und an den gemeinschaftlichen Teilen begründet. Im Stockwerkeigentum besteht Eigentum am Sonderrechtsteil sowie an den gemeinschaftlichen Teilen. Im kleinen Wohnungseigentum stehen die gemeinschaftlichen Teile im Eigentum eines Investors. Das Modell wird verschiedentlich auch als Schubladensystem bezeichnet. Der Wohnungseigentümer gibt dem Investor eine Entschädigung bzw. Benützungsabgabe. Für den Wohnungseigentümer ergeben sich Vorteile wie Schutz vor Kündigung, Ausbau im Innern nach eigenen Wünschen und Weiterverkauf der Wohnung. Für den Investor ist es von Vorteil, dass es kein Leerstandrisiko gibt und weniger Mitteleinsatz zu erwarten ist. Für eine Realisation eines entsprechenden Objekts ist eine Gesetzesanpassung notwendig. Im Sachenrecht ist ein Raumrecht auf Basis der rechtlichen Struktur eines Baurechts zu verankern. 2005 wurde das Raumrecht nicht ins ZGB aufgenommen, aber vom Bundesrat zur weiteren Prüfung empfohlen» (Fontana E., viotreuhand, 2022).

#### *Crowdfunding*

Crowdfunding ist eine Form von Crowdsourcing und somit eine Finanzierungsart via Schwarmfinanzierung oder Gruppenfinanzierung. Crowdfunding lehnt sich damit an das Konzept der Mikrofinanzierung

<sup>21</sup> Stockwerkeigentum: Begründung (HaufeIndex 1860343)

<sup>22</sup> <https://www.ost.ch/de/forschung-und-dienstleistungen/technik/wirtschaftsingenieurwesen/idee-institut-fuer-innovation-design-und-engineering/forschung-dienstleistung> (aufgerufen am 22.07.2021)



an (Günther & Riethmüller, 2020). Mithilfe des Internets wird die Leistungserbringung kollaborativ organisiert. Crowdfunding finanziert u.a. Vorhaben, die über konventionelle Finanzierungsinstrumente wie Banken keine Finanzierung erhalten.

Grundsätzlich wird Crowdfunding von unterschiedlichen Akteur\*innen in unterschiedlicher Form durchgeführt. Die Intermediär\*innen vermitteln auf ihrer Crowdfunding-Plattform zwischen den Kapitalgeber\*innen und den Kapitalnehmer\*innen (Günther & Riethmüller, 2020). Die Kapitalgeber\*innen können entweder Fremdkapital in Form von Darlehen zu einem festen Zinssatz vergeben («Crowdlending») oder Finanzierungen in Form von Eigenkapital tätigen («Crowdinvesting»). Beim Crowdinvesting erhalten die Kapitalgeber\*innen eine Gegenleistung in Form einer Beteiligung oder von Aktien. Gerade Crowdinvesting wird zunehmend zur Projektfinanzierung in den Bereichen Immobilien und erneuerbare Energien genutzt. Weitere Crowdfunding-Modelle sind das belohnungsbasierte Crowdfunding, wobei die Kapitalgeber\*innen eine nicht-monetäre Gegenleistung oder Belohnung erhalten, oder das spendenbasierte Crowdfunding, gänzlich ohne Gegenleistung. Diese werden für die Finanzierung von Sanierungen jedoch weniger relevant sein.

In den nachfolgenden Kapiteln 3.3 und 3.4 werden die skizzierten Finanzierungsmodelle näher erläutert. Abbildung 18 zeigt die Aspekte zur Charakterisierung der Modellbeschriebe:



**Grundstruktur Stockwerkeigentum und Erneuerungsinstrument**



**Finanzierungsaspekte**



**Erneuerungsaspekte**



**Aspekte in der Anwendungspraxis**

Abbildung 18: Aspekte zur Charakterisierung der Modellbeschriebe

### 3.3 Modelle der Eigenfinanzierung

#### 3.3.1 Erneuerungsfonds



**Grundstruktur Stockwerkeigentum und Erneuerungsinstrument**

Zielgruppe	Die STWE-G können sehr heterogen sein. Die sozioökonomische und -demografische Zusammensetzung der Gemeinschaft, die sich insbesondere im Verlauf der Zeit durch natürliche Wechsel verändern kann, hat Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft in den EF. Insbesondere ältere Eigentümer*innen werden tendenziell, im Vergleich zu jüngeren Eigentümer*innen, finanzielle Risiken vermeiden, da sie unterschiedlich lange in der Wohnung leben werden (Meier, 2016).
Zielsetzungen	
Haustyp / Anzahl Einheiten	Der EF ist ein durch einmalige oder periodische Beiträge der STWG geäuftetes, zweckgebundenes Sondervermögen, welches die Ausführung künftiger grösserer Erneuerungsarbeiten erleichtern soll.
Rechtsform bzw. rechtliche Grundlagen	
Zuständigkeit im STWE	



---

Regelmässige Einlagen in den EF werden empfohlen, um bei gegebenem Zeitpunkt die Erneuerung finanzieren zu können. Der EF soll gewährleisten, dass die nötigen Mittel für ausserordentliche Aufwendungen auch kurzfristig zur Verfügung stehen, ohne dass die Eigentümerschaft unmittelbar hohe Beiträge entrichten müssen.

Der EF ist für die Finanzierung werterhaltender Erneuerungen vorgesehen. Sollen auch wertvermehrende Investitionen durch den EF finanziert werden, so müssen die jährlichen Einzahlungen entsprechend höher ausfallen.

Die Gründung eines EF ist dringend zu empfehlen, da eine Finanzierung der Erneuerung von allen STWE abhängt. Kann nur ein STWE der Gemeinschaft die zusätzlichen Mittel nicht aufbringen, hat dies Auswirkungen auf die Gemeinschaft und das Erneuerungsvorhaben.

In der Umfrage aus dem Jahr 2010<sup>23</sup> wurde der Zusammenhang zwischen der Grösse der STWE-G (Anzahl sonderrechtliche Einheiten) und der Existenz eines EF untersucht. Es zeigte sich, dass insbesondere STWE-G ab vier Einheiten einen EF haben. Umgekehrt haben kleinere STWE-G mit bis zu drei sonderrechtlichen Einheiten signifikant weniger häufig einen EF als grössere STWE-G.

Der EF ist von der Gesetzgeberin zur Finanzierung gemeinschaftlicher Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vorgesehen. Es handelt sich jedoch um ein freiwilliges Finanzierungsinstrument. Die STWE-G können selbst bestimmen, ob sie einen solchen Fonds für die Finanzierung gemeinschaftlicher Erneuerungsaufwendungen öffnen wollen.

Der EF funktioniert nach der Aufteilung zwischen Sondernutzung (sonderrechtliche Teile) und gemeinschaftlichen Teile. Durch den EF wird ausschliesslich die Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile finanziert. Die sonderrechtlichen Teile müssen durch die STWE zusätzlich angespart werden. Die einzelnen Reglemente der STWE-G definieren z.T. unterschiedliche Gebäudeteile als gemeinschaftliche Teile (z.B. Fenster), was zur Folge hat, dass auch unterschiedliche Gebäudeteile durch den EF finanziert werden.

---



## Finanzierungsaspekte

Fremdkapital vs. Eigenkapital	Der Kapitalstock des EF umfasst das Eigenkapital, welches bisher in den EF einbezahlt und noch nicht ausgegeben wurde, inklusive Zinsertrag. Der Zinsertrag ist unter anderem von der Anlageform des EF abhängig.
Gewichtung von Sicherheit bzw. Risiko	Der Kapitalertrag ist besonders dann relevant, wenn die einbezahlten Mittel mehrere Jahre im EF verweilen, bevor sie für die Finanzierung von Erneuerungen verwendet werden. Der Kapitalertrag ist einerseits davon abhängig, wie der EF geüfnet wird, andererseits hängt der Kapitalertrag auch vom allgemeinen Zinsniveau ab.
Einzahlungsrhythmus	Laut der Umfrage aus dem Jahr 2010 <sup>23</sup> wird der EF grossmehrheitlich als Spareinlage angelegt. Nur ein kleiner Teil der STWE-G hat den EF in Kassaobligationen oder gar in Aktienfonds investiert. Für die Kontinuität der Öffnung und eine langfristige Anlage des EF ist es hilfreich, wenn ein Bewirtschaftungskonzept vorliegt. Das Bewirtschaftungskonzept beinhaltet eine mittelfristige Planung der Erneuerung und zeigt auf, wann wie viel Geld vorhanden sein muss.
Anreizstrukturen	Die Spareinlagen gewährleisten Sicherheit und jederzeit die Verfügbarkeit der Gelder. Die STWE-G gewichtet somit die Sicherheit höher als die Optimierung des Kapitalertrages. Auch die Verwaltung ist (auch von den Verbänden) angehalten, die Fondsgelder risikoarm und mündelsicher anzulegen. Eine Anlage in Aktienfonds wird die Verwaltung
Administrativer Aufwand	

---

<sup>23</sup> [https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01\\_Wohnungsmarkt/15\\_Studien\\_und\\_Publikationen/Forschungsberichte/erneuerungsfondsimstockwerkeigentum.pdf](https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01_Wohnungsmarkt/15_Studien_und_Publikationen/Forschungsberichte/erneuerungsfondsimstockwerkeigentum.pdf) (Seite 13), abgerufen am 28.10.22



---

daher eher nicht empfehlen, da sie mit grösseren Risiken verbunden ist und Einstimmigkeit verlangt. Meist erfolgt eine solche Anlage, wenn ein STWE in dieser Branche arbeitet und die Anlage empfiehlt.

Das Bedürfnis nach Sicherheit hängt auch damit zusammen, dass nur sehr wenige STWE-G eine längerfristige Planung der Erneuerungen vornehmen. Eine längerfristige Bindung der EF-Gelder wie durch Kassaobligationen ist nur dann möglich, wenn ein Bewirtschaftungskonzept vorliegt, das auch eine mittelfristige Planung beinhaltet.

Existiert ein EF, beschliesst die STWE-G die Höhe der periodischen, wie die jährlichen Einzahlungen, in der Regel im Verhältnis des GVW. Der Grossteil der STWE-G zahlt weniger als 0,4 Prozent des GVW p.a. ein. Wie im Abschnitt E) gezeigt werden kann, wäre für die vollständige Finanzierung der Erneuerung durch den EF aber ein deutlich höherer Prozentansatz notwendig. Die Höhe der jährlichen Einzahlungen in den EF ist insbesondere abhängig von:

- dem Zustand des Gebäudes zurzeit der Begründung
- dem Wertanteil gemeinschaftlicher Teile
- der Bauweise des Gebäudes (z.B. Flachdach oder Giebedach)

Bei der Mehrheit der STWE-G bleibt die Höhe der Einzahlungen in Prozent des GVW seit der erstmaligen Festsetzung unverändert bzw. auch ohne Unterbruch.

Neben regelmässigen jährlichen Einzahlungen kann der EF auch durch ausserordentliche Zahlungen gespiesen werden. Solche wurden nur von einem knappen Viertel der STWE-G vorgenommen, beispielsweise um ausserordentliche (nicht geplante) Sanierungen oder wertsteigernde Investitionen vornehmen zu können.

Rund vierzig Prozent der STWE-G haben eine Obergrenze für den Kapitalstock festgelegt. Es zeigt sich in der Praxis, dass die Finanzierung der Erneuerung bzw. der Sanierungskosten nicht allein mit den EF zu gewährleisten ist. Spätestens zum Beschluss von grosszyklischen Erneuerungen stellt sich die Frage nach der Finanzierung der Deckungslücke. Es gibt verschiedene Varianten zur Öffnung des EF (siehe Kapitel 4.1.1). Je nach Ausmass der jährlichen Zahlungen in den EF, fällt die Restfinanzierung tiefer aus (Kneubühl-Wydler, 2022).

Die Restfinanzierung kann dabei entweder über das Eigenkapital der STWE, über Fremdkapital wie eine Erhöhung der Hypothek auf die Stockwerkeigentumsanteile erreicht werden (Schefer, 2016).

---



## Erneuerungsaspekte

Art der Erneuerungen  
Rentabilität und Tragbarkeit der energetischen Sanierungsmassnahmen

Der EF ist primär für die gemeinschaftlichen Teile der werterhaltenden Erneuerungen angelegt. Dazu zählen grosszyklische Erneuerungen, die in der Regel jedoch auch wertvermehrnde Anteile beinhalten. Laufende Unterhaltsarbeiten sind hingegen über den Verwaltungs- und Betriebsaufwand zu finanzieren.

Für die Finanzierung der Erneuerung sind die jährlichen Einzahlungen sowie der Zinsertrag auf den EF bis zum Zeitpunkt der Erneuerung von Bedeutung. In der Studie aus dem Jahr 2010<sup>23</sup> wurde eine minimale Einzahlungsrate von knapp einem Prozent des GVW berechnet, um die Erneuerung finanzieren zu können. Dabei wurde ein Zinssatz von 2,9 Prozent angenommen. Unter der Berücksichtigung des heutigen Zinsniveaus und der jährlichen Einzahlungen zwischen 0,1 und 0,3 Prozent des GVW kann mit grosser Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass der Sanierungsbedarf unterschätzt und somit die Dotierung des EF überschätzt wird.



Obwohl sich die meisten STWE-G bewusst sind, dass sie keine kostendeckenden jährlichen Einzahlungen leisten, schätzt 75 Prozent der Gemeinschaften die Höhe der Einzahlungen als gerade richtig ein. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass eine zu tiefe Dotierung des EF nicht grundsätzlich zu Finanzierungsproblemen führen muss. Die Situation wird erst dann problematisch, wenn sich die STWE-G über das Ausmass der Unterdotierung bzw. der Erneuerungskosten nicht bewusst ist und zum Zeitpunkt der Erneuerung die zusätzlich notwendigen Mittel nicht aufbringen kann.

Der EF ist bei den STWE-G durchaus beliebt und sehr verbreitet. Dennoch deckt der EF meist weniger als die Hälfte der gemeinschaftlichen Kosten und/oder unterschätzt die gemeinschaftlichen Erneuerungskosten. Eine mögliche Erklärung für die verhältnismässig tief angesetzten Beiträge in den EF und der daraus resultierenden Finanzierungslücke bzw. Unterschätzung der Kosten kann im Anreizsystem des EF gesehen werden.

Die Verkäuferschaft hat beim Verkauf der sonderrechtlichen Einheiten keinen Anreiz die STWE auf die in Zukunft anfallenden gemeinschaftlichen Kosten hinzuweisen, da dies die Wohnung bei einer Gesamtrechnung verteuern würde.

Auch innerhalb der STWE-G gibt es keine optimalen Anreizstrukturen. Einerseits bevorzugen die gutverdienenden STWE, insbesondere in einem guten Zinsumfeld, ihr Geld gewinnbringend anzulegen, andererseits ist es für finanziell schwächer gestellte STWE schwieriger jährliche Rückstellungen zu machen.

Der EF ist in den meisten Kantonen und auf Bundesebene steuerlich abziehbar<sup>24</sup>. Die Voraussetzung für den Steuerabzug ist im Allgemeinen, dass die Fondseinlagen ausschliesslich für Unterhalt, Reparatur oder Erneuerung von Gemeinschaftsanlagen verwendet werden.

Die Rolle der Liegenschaftsverwaltung wird im Pflichtenheft festgehalten. Die Diversität der Aufgaben und des Engagements der Verwaltungen ist sehr gross. Oftmals sind die Planung und/oder Durchführung von Erneuerungen nicht im Pflichtenheft der Liegenschaftsverwaltungen definiert. Aus Sicht der Verwaltung ist eine gute Informationsarbeit mit den STWE-G hinsichtlich einer erfolgreichen Planung und Durchführung einer Sanierung einer der wichtigen Faktoren (Bruni S. H., 2018). Die Verwaltung spielt auch hinsichtlich der Sensibilisierung der STWE-G für Erneuerungen eine wichtige Rolle. So kommt den Liegenschaftsverwalter\*innen eine wichtige Rolle bei der Sanierung von Stockwerkeigentum zu. Sie sollten die strategische Planung als Verwaltungsauftrag formulieren.

Steht die Erneuerung im Pflichtenheft der Verwaltung, so hat sie die Aufgabe, einen seriösen Investitionsplan aufzustellen und aufzuzeigen, wie eine ggf. fehlende Finanzierung sichergestellt werden kann. Durch die Äufnung des EF ist ein Teil der Finanzierung der Erneuerung bereits gesichert.



### Aspekte in der Anwendungspraxis

Verbreitung Verwendungszweck Praxistauglichkeit (Politische) Akzeptanz Best-Practice-Beispiele	Der EF ist das mit Abstand bedeutendste Instrument zur Finanzierung gemeinschaftlicher Aufwendungen. Die Erhebung aus dem Jahr 2010 <sup>29</sup> zeigte, dass trotz der rechtlich unverbindlichen Regelung der überwiegende Teil der STWE-G einen Fonds zur Finanzierung gemeinschaftlicher Aufwendungen besitzt. Über 80 Prozent haben einen EF, knapp 8 Prozent einen Fonds für Miteigentum und weitere 5,3 Prozent haben andere Fonds. Nur gerade 16,2 Prozent der STWE-G besitzen keinen Fonds.
--	--

<sup>24</sup> <https://www.stockwerk-eigentum.ch/steuerliche-aspekte/erneuerungsfonds-und-steuern> (aufgerufen am 26.07.2021)



Einige STWE-G errichten verschiedene Fonds zur Finanzierung gemeinschaftlicher Aufwendungen. Z.b. ein EF pro Gebäude oder ein EF für Anlagen wie die Autoeinstellhalle, die von mehreren Gebäuden in Anspruch genommen werden.

Der primäre Verwendungszweck des EF ist die Erneuerung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile wie Dach, Fassaden/ Gebäudehülle, Heizung. Entgegen diesem Zweck verwendet rund die Hälfte der befragten STWE-G den EF auch für die Finanzierung von Unterhaltsarbeiten. Weiter kommt der EF bei einer Minderheit der STWE-G auch für den Ausbau und als Liquiditätsreserve für Unvorhergesehenes zur Anwendung.

Der EF wird bei vielen STWE-G weniger als die Hälfte der gemeinschaftlichen Erneuerungskosten decken können. Das heisst, viele der STWE-G müssen zum Zeitpunkt der Erneuerung beträchtliche zusätzliche Mittel mobilisieren.

Der EF kann Teil einer umfassenden Bewirtschaftungsstrategie sein. Jedoch haben nur die wenigsten STWE-G eine strategische Planung für ihre Gebäude vorgesehen. Wird die Sanierungsplanung frühzeitig mit der Finanzplanung des EF verknüpft, kann die Höhe des erforderlichen EF besser ermittelt werden. Werden die anstehenden Erneuerungen kurzfristig geplant, ist es fraglich, ob die Finanzierung gesichert werden kann.

### 3.4 Modelle der Fremdfinanzierung

#### 3.4.1 Hypothek an Eigentümer\*in



#### Grundstruktur Stockwerkeigentum und Erneuerungsinstrument

Zielgruppe	Die Zielgruppe für eine zusätzliche Hypothek oder eine Erhöhung der Hypothek sind kreditwürdige beziehungsweise risikofähige STWE. Die Risikofähigkeit bezeichnet die tatsächliche Fähigkeit von Kund*innen, ein bestimmtes Risiko, also die Aufnahme oder Erhöhung der Hypothek, aufgrund der Einkommens- und Vermögenssituation einzugehen (Meier, 2016).
Zielsetzungen	
Haustyp / Anzahl Einheiten	
Rechtsform bzw. rechtliche Grundlagen	
Zuständigkeit im STWE	Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der STWE können vor allem im günstigen und mittleren Preissegment unterschiedlich sein. Insbesondere Menschen mit tieferen Einkommen und mit laufender Hypothekarschuld würden tendenziell für eine Erhöhung oder weitere Hypothek nicht kreditwürdig sein, weil die Risikofähigkeit nicht gegeben ist (ebd.).
	Die Hypothek kann ggf. sicherstellen, dass einzelne STWE ihren Beitrag zur Sanierung leisten können. Die STWE nehmen eine Hypothek für die Sanierung auf oder belasten ihre laufende Hypothek zusätzlich.
	Die Hypothek ist in ihrer Rechtsgestalt im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) Artikel 793–883 geregelt. Die Hypothek ermöglicht es den STWE den Wert der Wohnung durch die Aufnahme des Kredits flüssig zu machen. Falls eine STWE in Verzug der Zinszahlung kommt, hat die Hypothekergeberin das Recht, die Wohnung zu verkaufen.



#### Finanzierungsaspekte



---

<p>Fremdkapital vs. Gewichtung von Sicherheit bzw. Risiko Einzahlungsrhythmus Anreizstrukturen Administrativer Aufwand</p>	<p>Bei der Finanzierung durch die Hypothek nimmt der bzw. die STWE bei einer Hypothekargeberin Geld auf. Der bzw. die STWE bezahlt im Gegenzug Zinsen an die Hypothekargeberin. Der Hypothekarzins wird normalerweise periodisch, in der Regel monatlich, bezahlt. Um das Fremdkapital zu erhalten, benötigt der bzw. die STWE grundsätzlich mindestens zwanzig Prozent Eigenkapital. Wird ein Eigenheim zu achtzig Prozent fremdfinanziert, muss gem. Vorschriften die Belehnung innerhalb von 15 Jahren auf 66 Prozent amortisiert werden. Damit z.B. die Luzerner Kantonalbank eine Finanzierung unterstützt, dürfen die Aufwendungen für Hypotheken, Nebenkosten und Amortisation nicht mehr als ein Drittel des monatlichen Einkommens aufbrauchen. Es gibt verschiedene Hypothekarmodelle wie die unterdessen gebräuchliche Saron-Hypothek, Festhypothek oder variable Hypothek verschiedener Anbieter*innen mit verschiedenen Produkten. Alle Modelle haben ihre Eigenheiten sowie Vor- und Nachteile.</p> <p>Grundsätzlich ist mit der Hypothek ein geringes Risiko verbunden, da die Wohneinheit als Sicherheit hinterlegt wird. Jedoch besteht innerhalb der STWE-G das Risiko, dass ein*e STWE aufgrund der finanziellen und soziodemografischen Gegebenheiten die Hypothek nicht erhöhen kann. Die STWE-G hat als Ganzes keine Finanzierungssicherheit, dass die einzelnen STWE ihren Beitrag zur Finanzierung aufbringen können.</p> <p>Die Hypothekarzinsen können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Die Hypothek bietet somit einen steuerlichen Vorteil. Der administrative Aufwand ist moderat. Er besteht insbesondere darin, die bestehende Hypothek zu erhöhen oder eine neue Hypothek abzuschliessen.</p>
--	--

---



### Erneuerungsaspekte

---

<p>Art der Erneuerungen Rentabilität und Tragbarkeit der energetischen Sanierungsmassnahmen</p>	<p>Mit der Hypothek an die Stockwerkeigentümer*innen können sowohl werterhaltende als auch wertvermehrende Sanierungen finanziert werden. Ebenfalls können die Stockwerkeigentümer*innen die Hypothek sowohl für gemeinschaftliche als auch für sonderrechtliche Teile verwenden.</p> <p>Für die Tragbarkeit der Sanierungsmassnahme anhand des Fremdkapitals ist insbesondere die Risikofähigkeit der Stockwerkeigentümer*innen bzw. deren Einkommens- und Vermögenssituation entscheidend. Für tiefe bis mittlere Einkommen kann eine zusätzliche Hypothek bzw. die Erhöhung der Hypothek schwierig sein.</p>
---	---

---



### Aspekte in der Anwendungspraxis

---

<p>Verbreitung Verwendungszweck Praxistauglichkeit (Politische) Akzeptanz Best-Practice-Beispiele</p>	<p>Die Hypothek an die STWE wird vor allem für den Erwerb der Stockwerk-Einheit verwendet. Die Hypothek kann im Verlauf der Zeit erhöht werden. Grundsätzlich ist die Hypothek an die STWE ein Standardmodell, das sich bewährt hat. Die Banken bieten teilweise weitere Spezialprodukte wie Energiesparhypotheken an<sup>25</sup>.</p> <p>Die Finanzierung über die Hypothek ist an keinen bestimmten Zweck gebunden wie beispielsweise der EF. Eine Erhöhung der Hypothek kann insbesondere dann zur Anwendung kommen, wenn der EF für die Sanierungsmassnahmen nicht ausreicht.</p>
---	--

---

<sup>25</sup> Vgl. z.B. Energiespar-Hypothek <https://www.lukb.ch/de/private/energiespar-hypothek> (abgerufen am 10.03.2022)



### 3.4.2 Darlehen an die STWE-G

Anstelle einer individuellen Hypothekenvergabe an die STWE ist unter bestimmten Bedingungen<sup>26</sup> auch die direkte Finanzierung an die STWE-G als Ganzes möglich. Ein Vorteil gegenüber der Hypothek an die einzelnen STWE liegt darin, dass die Finanzierung gesichert und damit die Entscheidfindung ggf. beschleunigt werden kann (Schefer, 2016, S. 50). Allerdings ist dieses Finanzierungsmodell bislang noch wenig etabliert. Nebst den Chancen z.B. bezüglich einer schnelleren Entscheidfindung bestehen auch eine beträchtliche Komplexität und Risiken, die im Einzelfall sorgfältig zu prüfen sind. Laut Schefer sind bisher zwischen 5 bis 10 Mio. solcher Finanzierungen erfolgt (Schefer, 2016). Basierend auf den Umfrageergebnissen zeige sich die Finanzbranche offen, diese mittelfristig vertiefter zu prüfen. Eine sorgfältige Einzelfallbetrachtung ist jedoch unabdingbar, was die Entwicklung eines Standardprodukts und somit die Einsatzmöglichkeiten wiederum erschwert. Die direkte Finanzierung von STWE-G als alternative Finanzierungsform ist auf der Basis der aktuellen Gesetzgebung in Einzelfällen bereits möglich,<sup>26</sup> hängt jedoch von zahlreichen Bedingungen ab, welche die Praxistauglichkeit stark einschränken. Nachdem die herrschende Lehre der STWE-G den Status einer juristischen Person abspricht, wäre folglich eine gesetzliche Verankerung als juristische Person im ZGB zu prüfen. Damit liessen sich wohl einige Zweifel der Finanzbranche bezüglich der Kreditfähigkeit von STWE-G ausräumen (Schefer, 2016, S. 56).

Das Modell der Fremdfinanzierung besteht darin, dass die STWE-G von der Bank oder auch anderen Finanzierungsinstituten ein Darlehen für das Sanierungsvorhaben erhält (Lenzin, 2013, S. 45). Das Darlehen wird über einen Zeitraum von etwa 7 bis 13 Jahren zurückbezahlt und finanziert rund sechzig Prozent der Sanierungskosten. Aus dem EF wird der Eigenkapitalanteil (min. vierzig Prozent) finanziert. Jedoch keine Bank bietet für STWE-G ein Standardprodukt für Darlehen an (Brun, 2019). Den STWE fehlt oftmals eine Absicherung aufgrund bestehender Hypothekarkredite. Diese Hypothekarkredite sind mit einem Grundpfandrecht bei der Hausbank belegt.



## Grundstruktur Stockwerkeigentum und Erneuerungsinstrumente

Zielgruppe, Zielsetzungen, Haustyp, Rechtsform, Zuständigkeit im STWE

Das Darlehen an die STWE-G als Ganzes finanziert direkt die Sanierungsmassnahmen beziehungsweise einen Teil davon. Dies ermöglicht die Finanzierungssicherheit für die STWE-G. Da der STWE-G grundsätzlich keine eigene Rechtspersönlichkeit zukommt, beschliesst sie die Kreditaufnahme an einer Stockwerkeigentümer-Versammlung mit qualifiziertem Mehr und beauftragt die Verwalterin bzw. den Verwalter, den Kreditvertrag im Namen und Auftrag der STWE-G definitiv auszuhandeln und zu unterzeichnen (Schefer, 2016, S. 53). Werden Kompetenzen, die bei der STWE-G liegen, an die Verwaltung delegiert, ist die Frage zu klären ob bzw. welche Verwaltungshandlung vorliegt.

<sup>26</sup> Die rechtliche Möglichkeit einer direkten Finanzierung an die Stockwerkeigentümergeinschaft ist zum heutigen Zeitpunkt unklar und bedarf im Falle einer konkreten Umsetzung ggf. weiterer rechtlicher Abklärungen. Dabei stehen folgende beiden Aspekte im Vordergrund:

1. Die STWE-G ist nur im Bereich der Verwaltung der gemeinschaftlichen Liegenschaft handlungsfähig. Ob das Aufnehmen eines Darlehens eine Verwaltungstätigkeit im Sinne des Gesetzes ist, erscheint fraglich. Ist die STWE-G in diesem Bereich nicht handlungsfähig, kann sie auch nicht rechtsgültig einen Vertrag schliessen.
2. Faktisch werden alle STWE infolge der Verzinsung des Darlehens mit nicht unerheblichen Mehrkosten belastet. Diese Mehrkosten stellen für den einzelnen STWE keinen Mehrwert dar. Ist ein STWE willens und in der Lage, seinen Anteil an den Sanierungskosten zu bezahlen, erscheint es mir fraglich, ob er durch einen Mehrbeschluss zur Übernahme von Zinskosten verpflichtet werden kann. Dies Mehrkosten werden ja nur verursacht, weil eine Mehrheit nicht willens oder nicht in der Lage ist, für den auf sie entfallenden Kostenanteil aufzukommen. Falls es zahlungswillige STWE gibt, liegt die Aufnahme eines Darlehens nicht im Interesse aller STWE, sondern nur im Interesse derjenigen, welchen das Geld fehlt. Damit würde es sich gemäss Obergericht des Kt. ZH nicht um eine Verwaltungshandlung im gemeinschaftlichen Interesse handeln (siehe oben Ziff. 1). Mit anderen Worten: Es wird ist zu bezweifeln, dass die STWE-G mittels Mehrheitsbeschlusses ein zinspflichtiges Darlehen aufnehmen kann. Selbst bei Einstimmigkeit stellt sich die Frage, ob ein entsprechender Beschluss für einen Rechtsnachfolger verbindlich ist.



### Finanzierungs(aspekte)

Fremdkapital vs. Eigenkapital, Gewichtung Sicherheit bzw. Risiko, Einzahlungsrhythmus, Varianten, Anreizstruktur, Rolle der Verwaltung, admin. Aufwand

Die einzelnen STWE arbeiten in der Regel mit unterschiedlichen Hausbanken, was die Sicherheit für ein gemeinschaftliches Darlehen erschwert. Die STWE-G wird deshalb durch die Verwalterin bzw. den Verwalter vertreten. Der Verwaltung kommt eine entscheidende Rolle zu, sie muss Kompetenz und Erfahrungen mit Sanierungen mitbringen.

Der Eigenkapitalanteil über den EF muss min. vierzig Prozent der Kosten des Sanierungsvorhabens abdecken (Fontana, 2020). Der EF bringt für die Darlehen das notwendige Eigenkapital ein. Die STWE-G zahlt, zusätzlich zu den Beiträgen in den EF, das Darlehen an die Bank ab.



### Erneuerungsaspekte

Art der Erneuerung, Rentabilität und Tragbarkeit der energetischen Sanierungsmassnahmen

Über das Darlehen an die STWE-G dürfen nur gemeinschaftliche Teile finanziert werden. Die klare Trennung zwischen gemeinschaftlichen Teilen und Sonderrechtsteilen ist im Reglement der STWE-G klar zu regeln.



### Aspekte in der Anwendungspraxis

Verbreitung, Verwendungszweck, Praxistauglichkeit, politische Akzeptanz, Best-Practice-Beispiele

Die Finanzierung durch ein Darlehen an die STWE-G wird erst vereinzelt durchgeführt. Die Chancen und Risiken gilt es gegeneinander abzuwägen. Ein Vorteil ist, dass die einzelnen STWE keine Erhöhung der Finanzierung ihrer eigenen Hypothek beantragen müssen. Es kann die Entscheidungsfindung in der STWE-G unterstützen und die Werterhaltung eines bestehenden Pfandes erreichen.

## 3.4.3 Spezialfinanzierungen

### Querfinanzierung durch Potenzialausschöpfung (z.B. Aufstockung)



### Grundstruktur Stockwerkeigentum und Erneuerungsinstrumente

Zielgruppe, Zielsetzungen, Haustyp, Rechtsform, Zuständigkeit im STWE

Ein grosser Teil des Verdichtungspotentials in der Schweiz besteht in Reserven in Form von Geschossflächen von bereits bebauten Grundstücken (Galliker, Mötteli, & Qelaj, 2018). Im Falle von Ausnützungsreserven der STWE-Liegenschaft, kann das vorhandene Flächenpotenzial an interessierte Investor\*innen verkauft werden, um durch den Verkauf die Erneuerung zu finanzieren.

Das vorhandene Ausnützungspotential kann im Stockwerkeigentum jedoch nur als Gemeinschaft ausgeschöpft werden. Für so eine Entscheidung braucht es in der STWE-G die Einstimmigkeit. Die Erstellung von neuen Wohneinheiten verteilt im Stockwerkeigentum zudem die Wertquoten neu.



## Finanzierungs(aspekte)

Fremdkapital vs. Eigenkapital, Gewichtung Sicherheit bzw. Risiko, Einzahlungsrhythmus, Anreizstruktur, Rolle der Verwaltung, admin. Aufwand

Sind die Anreize für die STWE genügend gross, können einerseits genügend finanzielle Mittel für die Erneuerung generiert werden und andererseits auch das Verdichtungspotential ausgeschöpft werden (Galliker, Mötteli, & Qelaj, Stockwerkeigentum: durch Aufstockung ans Ziel, 2018). Durch den Verkauf des Ausnutzungspotentials kann der EF zusätzlich geöffnet werden.

Für die Investor\*innen ist die Rendite entscheidend (Galliker, Mötteli, & Qelaj, 2018): Der Preis für das Ausnutzungspotenzial ergibt sich aus den Kosten für die Aufstockung oder dem Anbau und dem Risiko. Die Investor\*innen generieren anschliessend durch den Verkauf der neu erstellten Stockwerkeinheiten eine entsprechende Rendite. Im Idealfall sind die Investor\*innen Total- oder Generalunternehmen, welche gleichzeitig die Gesamterneuerung übernehmen.



## Erneuerungsaspekte

Art der Erneuerung, Rentabilität und Tragbarkeit der energetischen Sanierungsmassnahmen

Mit der Potenzialausnutzung könnten grosszyklische Erneuerungen im STWE finanziert werden. Je nachdem wie hoch der Erlös aus der Aufstockung ist bzw. wie gut der EF bereits geöffnet wurde und wie viel die Gesamterneuerung kostet, können den STWE finanzielle Mittel für die eigene Erneuerung des Teils im Sonderrecht übrig bleiben. Dies kann ein Anreiz sein, um eine Einstimmigkeit bei der Beschlussfassung der Erneuerung zu erreichen.



## Aspekte in der Anwendungspraxis

Verbreitung, Verwendungszweck, Praxistauglichkeit, politische Akzeptanz, Best-Practice-Beispiele

Die Aufstockung oder der Anbau hat ein grosses Potenzial gerade im bebauten Bestand, sie hat sich aber bisher noch nicht als eine bewährte Lösung etabliert. Bei anderen Eigentumsformen (z.B. Aufstockung einer Privatliegenschaft) oder der Umwandlung der Eigentumsform (z.B. Mietliegenschaft zu STWE) wird die Aufstockung bereits als Instrument zur Querfinanzierung der Sanierung eingesetzt.

Um das Ziel der baulichen Verdichtung zu erreichen, müssen alle STWE einverstanden sein. Obwohl den STWE insgesamt Vorteile durch die Aufstockung oder dem Anbau entstehen können, wird die Einstimmigkeit oft zu einer Hürde. Weitere Hindernisse können aber auch Baurichtlinien darstellen. Ausserdem ist zu beachten, dass durch die Erhöhung der Anzahl der Parteien auch das Risiko zusätzlicher Immissionen zunimmt.

Der Druck auf die STWE-G die Liegenschaft zu erneuern und energetisch zu ertüchtigen, wird zunehmend grösser. Deshalb könnte die bauliche Verdichtung gleichwohl ein attraktives Instrument sein, die Erneuerung zu finanzieren. Auch unter dem Aspekt der geforderten Innenverdichtung, werden Lösungen zur baulichen Verdichtung zunehmend gefragt sein.



## Crowdfunding

---



### Grundstruktur Stockwerkeigentum und Erneuerungsinstrumente

---

Zielgruppe, Zielsetzungen, Haustyp, Rechtsform, Zuständigkeit im STWE

Aus Sicht der STWE-G wäre das Ziel bei der Crowdfunding-Finanzierung, die Erneuerung über Dritte zu finanzieren. Für eine erfolgreiche Finanzierung über eine Plattform braucht es deshalb insbesondere Marketingaufwand, gute Kommunikation und eine professionelle Social-Media-Strategie (Günther & Riethmüller, 2020).

Für die Crowdfunding-Finanzierung könnten insbesondere attraktive STWE-G, gemeinschaftlich bzw. genossenschaftlich orientierte Gemeinschaften oder besonders attraktive Erneuerungsprojekte in Frage kommen.

---



### Finanzierungs(aspekte)

---

Fremdkapital vs. Eigenkapital, Gewichtung Sicherheit bzw. Risiko, Einzahlungsrhythmus, Varianten

Das Crowdfunding wäre eine Alternative zur Bankenfinanzierung. Die STWE-G nimmt als Ganzes ein Darlehen bei der sogenannten «Crowd» auf. Das Crowdfunding kann einerseits in Form des Crowdlending mit einem festverzinsten Darlehen oder andererseits in Form einer Beteiligung an der STWE-G finanziert werden. Beim Crowdinvesting erwirbt eine Gruppe von Kapitalgeber\*innen einen Miteigentumsanteil an der STWE-G.

In jedem Fall muss geklärt werden, wie die STWE-G das Darlehen wieder zurückbezahlt (Thole, 2017).

---



### Erneuerungsaspekte

---

Art der Erneuerung, Rentabilität und Tragbarkeit der energetischen Sanierungsmaßnahmen, Anreizstruktur, Rolle der Verwaltung, admin. Aufwand

Bezüglich der Erneuerung könnte die STWE-G insbesondere die gemeinschaftlichen Teile über Crowdfunding finanzieren. Als innovative Idee zur Beschleunigung der Finanzierung nachhaltiger Energie ist im Rahmen der Plattform zur Finanzierung nachhaltiger Energie (SEFIPA) in Österreich die Crowd-Investing-Plattform «crowd4energy» entstanden. Diese konzentriert sich im Gegensatz zu dem in Österreich vorherrschenden Ansatz der subventionsbasierten Förderung energetischer Sanierungen auf die Erhöhung der privaten Finanzierungsquelle.

---



### Aspekte in der Anwendungspraxis

---

Verbreitung, Verwendungszweck, Praxistauglichkeit, politische Akzeptanz, Best-Practice-Beispiele

Das Wachstum hat seit 2015 stetig zugenommen und es gibt eine Vielzahl von Plattformen, jedoch ist das finanzielle Volumen relativ gering. Das Stockwerkeigentum würde sich grundsätzlich für Crowdfunding eignen, da die Immobilie bereits im Miteigentum ist und gemeinschaftlich Teile verkauft werden könnten. Dem Crowdfunding für die Erneuerung im STWE stehen jedoch rechtliche und organisatorische Hindernisse entgegen, die eine Umsetzung bisher verhindert haben.

Das Crowdfunding ist im Allgemeinen in der Praxis anspruchsvoll (Grundlehner, 2018): Einerseits sind die Kapitalgeber\*innen hohen Risiken ausgesetzt und andererseits ist das Finanzierungsmodell nur unter hohen Transaktionskosten umsetzbar, wenn beispielsweise alle Kapitalgeber\*innen einzeln ins Grundbuch eingetragen werden müssen.



## Modernisierungsfonds

---



### Grundstruktur Stockwerkeigentum und Erneuerungsinstrumente

---

Zielgruppe, Zielsetzungen, Haustyp, Rechtsform, Zuständigkeit im STWE

Es bestehen in der Schweiz bereits verschiedene Instrumente zur Förderung von Massnahmen, welche eine nachhaltige Verminderung von Treibhausgasemissionen ermöglichen. Hierbei kann die öffentliche Hand das Instrument von Bürgschaften einsetzen, wie z.B. die Modelle des Technologiefonds des BAFU<sup>27</sup> und die Bürgschaft für Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträgerinnen (EGW).<sup>28</sup> Im Technologiefonds werden einzelne Darlehen an Unternehmen verbürgt, die neuartige Produkte und Verfahren zur Reduktion der Treibhausgasemissionen entwickeln und vermarkten. Bei der EGW werden Anleihen auf dem Kapitalmarkt verbürgt. Aufgrund dieser durch den Bund geschaffenen Sicherheit kann die EGW Kapital auf dem Kapitalmarkt zu günstigen Konditionen beschaffen. Dies ermöglicht den Genossenschaften eine langfristig günstige Wohnbaufinanzierung (Gallati, Drometer, King, Cakir, & Zeyer, 2021).

---



### Finanzierungs(aspekte)

---

Fremdkapital vs. Eigenkapital, Gewichtung Sicherheit bzw. Risiko, Einzahlungsrhythmus, Varianten

Das Modell von Bürgschaften ist bereits auf der Ebene des Bundes verankert, wobei das Kapital mit günstigen Konditionen primär für Unternehmen (Bsp. Technologiefonds BAFU) und gemeinnützige Wohnbauträger\*innen, die Mitglieder der EWG sein müssen,<sup>29</sup> zur Verfügung steht. Die Zinssätze der EGW lagen in den vergangenen Jahren im Durchschnitt bei 0,5 Prozent und somit ca. 1 Prozent unter anderen vergleichbaren Hypotheken.

Allerdings sind bei dem Bürgschaftsmodell, wie es Swissscleantech vorsieht (siehe Erneuerungsaspekte), die Belastungen für den Bund nicht zu unterschätzen. Gemäss Schätzungen von Bolz & Partner in der Studie «Finanzierungsmodelle für Gebäudesanierungen und Heizungsersatz»<sup>30</sup> vom März 2022 wäre seitens Bund ein Verpflichtungskredit für Bürgschaften in Höhe von 25-38 Mrd. CHF notwendig, um Hauseigentümern (Wohnbauten im Privateigentum) ein Energiespardarlehen zu gewähren. Das wären gem. den Angaben Swissscleantech: 10 000 Darlehen pro Jahr 200 000 über 20 Jahre ø 158 TCHF je Darlehen 1,25-1,9 Mrd. Volumen/Jahr 25-38 Mrd. über 20 Jahre.

Übertragen auf das Stockwerkeigentum, gem. den Schätzungen von Bolz & Partner, hiesse das: Etwa zwei Drittel aller Eigentümer sind Hauseigentümer und etwa ein Drittel sind Stockwerkeigentümer. Im Falle des Stockwerkeigentums wäre seitens Bund zusätzlich ein Verpflichtungskredit für Bürgschaften von 7.5-11 Mrd. CHF über 20 Jahre notwendig, um Stockwerkeigentümern ein Energiespardarlehen zu gewähren.

---



### Erneuerungsaspekte

---

<sup>27</sup> Technologiefonds BAFU; <https://www.technologiefonds.ch/> (aufgerufen am 20.07.2022)

<sup>28</sup> Emissionszentrale EGW; <https://www.egw-ccl.ch/> (aufgerufen am 22.07.2022)

<sup>29</sup> <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/gemeinnuetziger-wohnungsbau/egw.html> (aufgerufen am 20.07.2022)

<sup>30</sup> [Finanzierungsmodelle für Gebäudesanierungen und Heizungsersatz](#)



Art der Erneuerung, Rentabilität und Tragbarkeit der energetischen Sanierungsmassnahmen, Anreizstruktur, Rolle der Verwaltung, admin. Aufwand

Aktuell wird an der Hochschule Luzern auf Initiative von Swisscleantech und Wirtschaftspartner\*innen ein Vorschlag für neue Instrumente zur Absicherung von langfristigen Darlehen für eine klimaverträgliche Sanierung von Gebäuden aus einem Klimafonds, der aus dem Ertrag der CO<sub>2</sub>-Abgabe gespeist wird, ausgearbeitet.<sup>31</sup> Dazu müssen einerseits wirtschaftliche Fragen geklärt werden, aber auch Aussagen zu Rechten und Pflichten, welche die Beteiligten übernehmen, getroffen werden. Es bietet sich an, dass für entsprechende langfristige Kredite von zwanzig bis vierzig Jahren der Staat bereit ist, langfristige Risiken zu übernehmen, und der Gebäudepark in der Schweiz möglichst schnell CO<sub>2</sub>-neutral betrieben werden kann.<sup>32</sup>

### Property light – Plus 1 bzw. «Kleines Wohneigentum»



#### Grundstruktur Stockwerkeigentum und Erneuerungsinstrumente

Zielgruppe, Zielsetzungen, Haustyp, Rechtsform, Zuständigkeit im STWE

Beim Konzept «Property Light – Plus 1» – in der Literatur auch häufig unter dem Begriff «Kleines Wohneigentum» zu finden – erwerben die STWE im Gegensatz zum konventionellen Stockwerkeigentum lediglich die Wohnung – und damit den sonderrechtlichen Teil der Liegenschaft (Dürr, 1999; Dürr et al., 2005). Auf diese Weise erfolgt eine Trennung zwischen Werteigentum (an sich gemeinschaftliche Teile wie Land, Gebäudestruktur und -hülle, Haustechnik etc.) und Nutzungseigentum (sonderrechtlicher Teil in Form der Wohnung). Die Trennung lässt sich gemäss Dürr (1999), der das Konzept entwickelt hat, mit einer Kommode vergleichen, bei der die Schubladen die einzelnen Wohnungen repräsentieren (Nutzungseigentum) und der «Kommodenrumpf» mit der Gebäudestruktur und -hülle sowie dem Land das Werteigentum. Durch diese Trennung wird der Wertanteil der Wohnung reduziert.

Gemäss geltendem Recht ist diese Form, nach der die Wohnung im Stockwerk als eigenes Eigentumsobjekt betrachtet würde, nicht zulässig. Dürr (1999; 2005) hat hierfür aber Rechtsstrukturen entwickelt, wie diese Form dennoch umgesetzt werden könnte – was gleichzeitig aber auch Anpassungen im Zivilgesetzbuch (ZGB) bedingen würde.



#### Finanzierungs(aspekte)

Fremdkapital vs. Eigenkapital, Gewichtung Sicherheit bzw. Risiko, Einzahlungsrhythmus, Varianten

Der Kommodenrumpf würde dabei in das Eigentum eines Dritten bzw. Investor\*innen überführt, die für die Erstellung, Bewirtschaftung und den Unterhalt eine Abgeltung durch die Wohnungseigentümer\*innen erhält. Aus diesem Umstand ergibt sich auch der Name des Konzepts «Property Light – Plus 1»: Die Wohnungseigentümer\*innen sind die Property Light-Eigentümer\*innen und «Plus 1» die Investor\*innen als Eigentümer\*innen des «Kommodenrumpfs». Der Vorteil dieses Konzepts liegt u.a. darin, als die Wohnungseigentümer\*innen für den Erwerb ausschliesslich der Wohnung als Eigentumsobjekt deutlich weniger Eigenkapital benötigen.



#### Erneuerungsaspekte

<sup>31</sup> <https://www.hslu.ch/de-ch/hochschule-luzern/forschung/projekte/detail/?pid=5627> (aufgerufen am 10.07.2022)

<sup>32</sup> <https://www.swisscleantech.ch/neuer-fonds-um-die-gebauedemodernisierung-anzukurbeln/> (aufgerufen am 01.07.2022)



<p>Art der Erneuerung, Rentabilität und Tragbarkeit der energetischen Sanierungsmassnahmen, Anreizstruktur, Rolle der Verwaltung, admin. Aufwand</p>	<p>Dieser zusätzliche Dritte (Investor*in) 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 (Mayer, 2015).<sup>33</sup></p>
--	--



### Aspekte in der Anwendungspraxis

<p>Verbreitung, Verwendungszweck, Praxistauglichkeit, politische Akzeptanz, Best-Practice-Beispiele</p>	<p>Eine in der Praxis erfolgte Umsetzung dieses Konzepts gibt es in der Schweiz bislang nicht. In der Gemeinde Oberweningen im Kanton Zürich bestand 2006 ein Neubauprojekt mit 16 Maisonette-Wohnungen à 130 m<sup>2</sup> Nett Nutzfläche, zuzüglich Balkonen und Kellerräumen – das bisher am weitesten fortgeschrittene Property-Light-Projekt. Neben den 16 Nutzungseigentümer*innen wäre eine Verwaltungseigentümerin in Form einer institutionellen Anlegerin vorgesehen gewesen, die den «Kommodenrumpf» der Liegenschaft besitzt, sowie einen Miteigentumsanteil am Land hat.</p> <p>Die konkrete Umsetzung scheiterte aber daran, dass die am Erwerb einer Wohnung interessierten Personen angesichts der gewählten Rechtsstruktur keine Bankfinanzierung erhielten. Hinzu kam, dass die Nachfrage nach Maisonette-Wohnungen in der ländlichen Gemeinde Oberweningen eher gering war und viele der Interessent*innen sich auf dem zu überbauenden Gebiet eher ein Einfamilienhaus wünschten. Der Hauptgrund lag aber vermutlich an der zu komplexen Rechtsstruktur.</p> <p>Nach dem Scheitern des Projektes in dieser Form wurden die Parzellen an eine Generalunternehmung verkauft, die darauf Einfamilienhäuser erstellte und diese im Anschluss verkaufte.</p> <p>Für die Wohnungseigentümer*innen besteht der Vorteil des Konzepts Property Light – Plus 1 darin, dass sie weniger Eigenkapital benötigen, Unterhalt und Erneuerung durch die Investor*innen übernommen werden und dadurch weniger Entscheide der STWE-G erforderlich sind.</p> <p>Die Vorteile aus Sicht der Investor*innen bestünden im Wertanteil an der Liegenschaft und damit an der Partizipation der Wertsteigerung durch die Sanierung.</p> <p>Demgegenüber stellt die Komplexität der Rechtsstruktur weiterhin eine unüberwindbare Hürde dar, was eine Umsetzung bislang verhindert hat.</p>
---	--

### Immobilien AG <sup>16</sup>



### Grundstruktur Stockwerkeigentum und Erneuerungsinstrumente

<p>Zielgruppe, Zielsetzungen, Haustyp, Rechtsform, Zuständigkeit im STWE</p>	<p>Das Modell des nachhaltig finanzierbaren Wohneigentums unterscheidet sich vom Stockwerkeigentum in einigen wesentlichen Punkten.</p> <p><i>Immobilien AG:</i> Die Wohnungsnutzer*innen und Investor*in halten alle ein Aktienpaket. Wie die Wohnungen sind auch die Aktien frei handelbar. Das nachhaltig finanzierbare</p>
--	--

<sup>33</sup> Anreize Erneuerung von Stockwerkeigentum Themenbericht Tool 7



Wohneigentum (NFW) könnte für die Wohnungsnutzer\*in und Investor\*in Vorteile bieten:

*Wohnungsnutzer\*innen:* Beim nachhaltig finanzierbaren Wohneigentum (NFW) erwerben die Wohnungsnutzer\*innen das Nutzungsrecht ihrer Wohnung. Diese können sie nach den eigenen Wünschen gestalten und das Nutzungsrecht jederzeit verkaufen.

*Investor\*innen:* Die gemeinschaftlichen Bauteile gehören der Immobilien AG. Der Investor gibt der Immobilien AG zu einer bevorzugten Verzinsung ein Darlehen. Investor und Immobilien AG sind nicht identisch.



### Finanzierungs(aspekte)

Fremdkapital vs. Eigenkapital, Gewichtung Sicherheit bzw. Risiko, Einzahlungsrhythmus, Varianten

#### *Sicht der Wohnungsnutzer\*innen*

- Die Wohnungsnutzer\*innen erwerben das Nutzungsrecht einer Wohnung, nicht aber Anteile an gemeinschaftlichen Bauteilen oder am Grundstück, dadurch muss weniger Eigenkapital aufgebracht werden.
- Die Wohnungsnutzer\*innen müssen nicht selber eine Hypothek aufnehmen, das macht die Immobilien AG. Die Wohnungsnutzer\*innen bezahlen allerdings mit den monatlichen Wohnkosten Zinsen und allenfalls einen Anteil an die Amortisation (siehe Wohnkosten oben).
- Die Wohnungsnutzer\*innen können das Nutzungsrecht und ihr Aktienpaket jederzeit verkaufen. Die Immobilien AG hat ein Vorkaufsrecht. So können die Wohnungsnutzer\*innen ihre Wohnung, wenn nötig, schnell veräußern.
- Wie beim herkömmlichen Stockwerkeigentum bestimmen die Wohnungsnutzer\*innen über ihre Wohnung. Als Aktionär\*innen haben sie ein Mitspracherecht beim Gebäude.
- Die Wohnungsnutzer\*innen wissen von Anfang an, mit welchen Kosten sie zusätzlich zum Kaufpreis rechnen müssen. So können sie die langfristige finanzielle Belastung gut kalkulieren.
- Beim herkömmlichen Stockwerkeigentum ist ein EF freiwillig. Beim nachhaltig finanzierbaren Wohneigentum (NFW) bezahlen die Wohnungsnutzer\*innen von Anfang an Einlagen für künftige Sanierungen.

#### *Sicht der Investor\*innen*

- Die Investor\*innen kaufen nicht das ganze Wohnhaus, sondern nur die gemeinschaftlichen Bauteile und das Grundstück. So können sie zusätzlich in andere Objekte investieren, was eine Diversifikation ermöglicht.
- Das nachhaltig finanzierbare Wohneigentum (NFW) ist nicht auf schnellen Gewinn ausgelegt. Vielmehr bringt es den Investor\*innen langfristige Investitionssicherheit.
- Die Investor\*innen erhalten für ihre Aktionärsdarlehen eine vorteilhafte Verzinsung.
- Alle Wohnungsnutzer\*innen bezahlen die monatlichen Wohnkosten, ob sie die Wohnung nutzen oder nicht. Auch die Veräußerung der Wohnung ist Sache der Wohnungsnutzer\*innen. Die Investor\*innen verlieren so kein Geld, wenn die Wohnung leer steht oder sich über längere Zeit kein\*e Käufer\*in findet.



### Erneuerungsaspekte



<p>Art der Erneuerung, Rentabilität und Tragbarkeit der energetischen Sanierungsmassnahmen, Anreizstruktur, Rolle der Verwaltung, admin. Aufwand</p>	<p><i>Sicht der Investor*innen für eine langfristige Planung der Sanierung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Als Aktionär*innen haben die Investor*innen ein Mitspracherecht. Tritt zum Beispiel eine Gemeinde als Investorin auf, kann sie bei der Sanierung und Gestaltung mitreden und so sicherstellen, dass die Liegenschaft ins Ortsbild passt.</li> <li>- Die Investor*innen haben die Sicherheit, dass über die Jahre hinaus alle Sanierungen professionell geplant und ausgeführt werden.</li> </ul>
--	--



### Aspekte in der Anwendungspraxis

<p>Verbreitung, Verwendungszweck, Praktikabilität, politische Akzeptanz, Best-Practice-Beispiele</p>	<p>Aktuell wird in einem Innosuisse-Projekt an der Fachhochschule Ost ein Vorschlag für ein nachhaltig finanzierbares Wohneigentum ausgearbeitet.<sup>22</sup></p> <p><i>Hemmnisse/ Risiken:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Besteuerung AG und kantonale Unterschiede in der steuerlichen Gesetzgebung</li> <li>- Anforderung an Rendite durch Investor*innen</li> <li>- Aktionärsbindungsvertrag/ Nutzniessungsvertrag</li> <li>- Sonderfall Erbgemeinschaft</li> <li>- Eine Doppelrolle haben allenfalls die Immobilien AG und die Verwaltung</li> </ul>
--	--

## 3.5 Untersuchung von Fallbeispielen

Die nachfolgenden Fallbeispiele zeigen auf welche Potenziale bestehende und alternative Finanzierungsmodelle besitzen. Die Untersuchung der Fallbeispiele ist wie folgt aufgebaut: Nach einer Einleitung wird die Ausgangslage/ Problemstellung eines konkreten Fallbeispiels aus der Praxis geschildert. Darauf folgend werden die Implikationen der Akteure beleuchtet und das Finanzierungsmodell anhand einer Illustration skizziert. Die Beschreibung zum Vorgehen und zu den Handlungsempfehlungen, sowie den Chancen und Risiken richten sich an die Entscheidungsträger bzw. Umsetzer in der Praxis. In einem Fazit werden die Umsetzungsmöglichkeiten beurteilt und mögliche Entwicklungen eingeordnet (Ausblick). Die folgenden Fallbeispiele beziehen sich auf Finanzierungsmodelle der Eigen- und Fremdfinanzierung, welche die Erneuerung bzw. Erweiterung der gemeinschaftlichen Teile betreffen:

- Erneuerungsfonds – Königsweg durch stetige langfristige Einlagen
- Darlehen an STWE-G – mögliche Lösung bei Sanierungsstau
- Aufstockung oder Erweiterung – Querfinanzierung durch Potenzialausschöpfung

Auch wenn das Eigenkapital des EF als das Mittel erster Wahl betrachtet wird, um Erneuerungsmassnahmen durchführen zu können, gibt es Situationen, die eine Finanzierung durch Fremdkapital erforderlich machen. Folgende zwei Beispiele aus der Praxis sollen diese Situationen exemplarisch verdeutlichen:

An einem Mehrfamilienhaus ist das 45-jährige Dach undicht und muss dringend saniert werden. Für die Sanierungsarbeiten ist ein Gerüst erforderlich. Ausserdem steht die Sanierung der schadhafte Fassade und der undichten Fenster an. Das Kapital im Erneuerungsfonds reicht jedoch nur für die Dachsanierung. Häufig sind solche Sanierungsmassnahmen in zwei Phasen mit deutlich höheren Kosten (z.B. Gerüst) verbunden, als wenn sie in einem Zug ausgeführt werden können. Ein weiteres Beispiel zeigt den dringenden Bedarf für eine Erneuerung einer 40-jährigen Liftanlage in einem Hochhaus. Die Reparatur oder ein Ersatz der Anlage wäre über den Erneuerungsfonds zu finanzieren. Ab Januar 2015 wurden die Brandschutzvorschriften für Hochhäuser verschärft, aufgrund der neuen Auf-



lagen verteuert sich die Sanierung um mehr als das Doppelte. Das hat zur Folge, dass die Finanzierung über den Erneuerungsfonds nicht ausreicht. Solche und ähnlich gelagerte Fälle werden sich mit der Alterung der Gebäude künftig mehr (Fontana E. , 2017).

### 3.5.1 Fallbeispiel: Erneuerungsfonds – Königsweg durch stetige langfristige Einlagen

Die Höhe des EF leitet sich ab aus der Vollkostenrechnung über die gesamte Gesamtnutzungsdauer (siehe Kapitel 3.2) bzw. den Erneuerungszyklen/ Lebensdauern der Bauteile (Annahme 100 Jahre), z.B. Primärstruktur (1 x Erstellung), Sekundärstruktur (1 x Erstellung und 1 x Erneuerung nach 50 Jahren) und Tertiärstruktur (1 x Erstellung und 3 x Erneuerung nach je 25 Jahren).

#### **Ausgangslage/ Problemstellung (exemplarisches Beispiel)**

Die Liegenschaft aus den 1970er-Jahren im Kanton Luzern besteht aus 22 Wohneinheiten. Neben dem Dach sind insbesondere die gebäudetechnischen Anlagen wie Heizung und Elektroanlagen dringend sanierungsbedürftig. Fünf Jahre nach der Erstellung wurde ein EF eingerichtet, dieser wurde zunächst mit 0.4% des GVW p.a. geäufnet. Im Jahr 2012 wurden die jährlichen Einlagen auf 0.6% des GVW p.a. angehoben. Aufgrund von grösseren Erneuerungsmassnahmen ab dem Jahr 2015 wurden Sonderzahlungen eingerichtet, um die Finanzierung zu gewährleisten. Für die dritte Sonderzahlung im Jahr 2025 konnte vereinbart werden, dass einzelne STWE der Gemeinschaft ein Darlehen entrichten. Abbildung 17 zeigt an dem exemplarischen Beispiel auf, welche Varianten bei der Äufnung des EF bestehen.

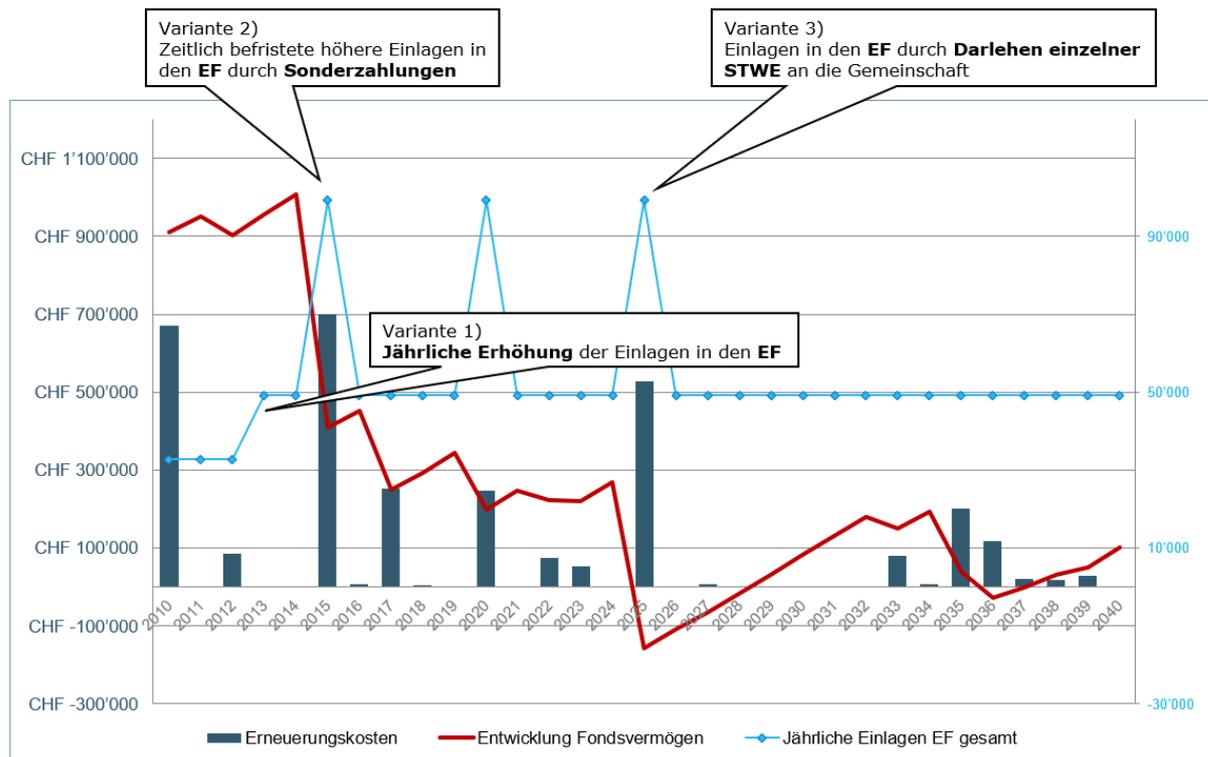


Abbildung 19: Prognose EF mit Erhöhung der jährlichen Einlagen, Sonderzahlungen und Darlehen einzelner STWE (exemplarisches Beispiel)

#### **Akteure**

##### STWE-G

- Jährliche Einlagen in den EF, bei Fehlbetrag zur Finanzierung der geplanten Erneuerungsmassnahmen ggf. Sonderzahlungen oder Darlehen einzelner STWE prüfen.

##### Verwaltung



- Äufnung und Vermögen des EF auf Erneuerungsmassnahmen über den Gebäudelebenszyklus abstimmen.
- Der Erneuerungsfonds resp. die Einlage in den Erneuerungsfonds sind an jeder Versammlung zu besprechen bzw. zu traktandieren, um eine Finanzierungsstrategie hinsichtlich der baulichen Massnahmen festlegen zu können.

#### Finanzierungsinstitut/ Investor

- Seitens der Kreditgeber ist Transparenz über alle existierenden Hypotheken erforderlich, um zu beurteilen, ob weitere Kredite gewährt werden können (Verhältnis Kredit zum Zeitwert und Prüfung der Bonität jedes STWE).
- Vergabe von Hypotheken für die einzelnen STWE-Wohnungen.
- Verwaltung des Fondsvermögens.

#### Finanzierungsmodell

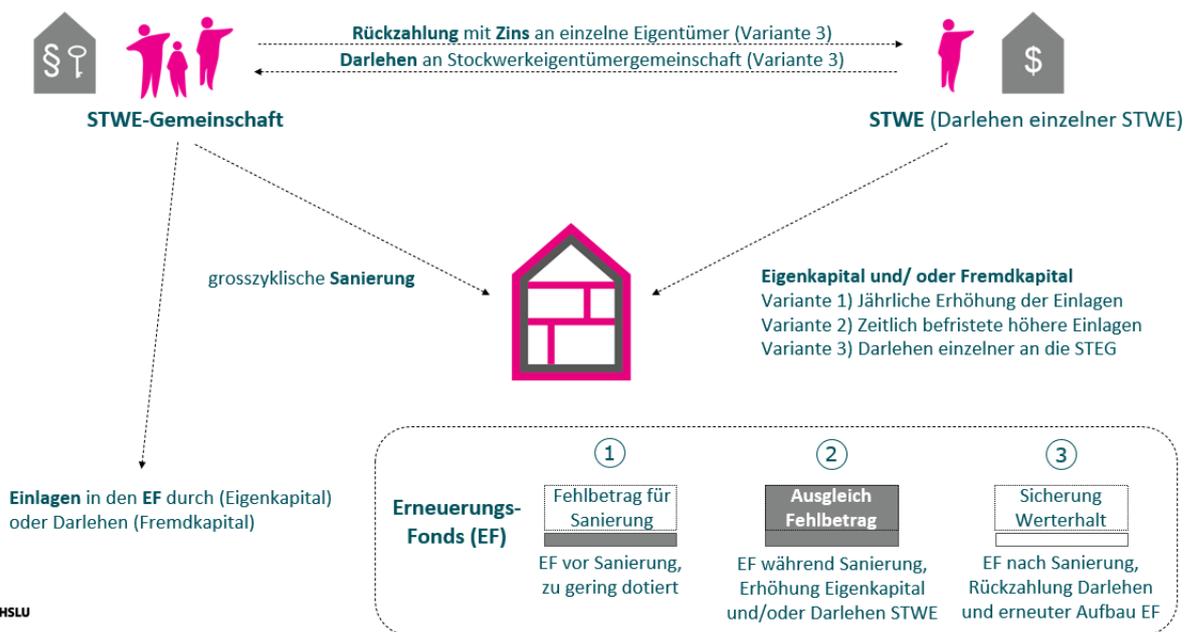


Abbildung 20: Illustration Finanzierungsmodell mit Varianten zur Erhöhung der jährlichen Einlagen

#### Vorgehen/ Handlungsempfehlungen

1. Einlagen in den EF ab dem ersten Betriebsjahr vorsehen, vgl. Berechnungsgrundlage Kapitel 3.2 (Richtwert 0.8% des GVW p.a. für die gemeinschaftlichen Teile, zzgl. wertvermehrenden Massnahmen).
2. Durchführung einer Bauzustandsanalyse zur Abklärung des notwendigen Erneuerungsbedarfs (nach Inbetriebnahme, danach z.B. ca. alle 10-15 Jahre) durch Baufachexperten. D.h. eine die Planung basiert idealerweise auf den Lebenszyklen der Bauteile. Der Vorteil ist, dass die rollende Planung auf der Basis der Lebenszyklen eine Übersicht über den Finanzbedarf der nächsten 20 bis 25 Jahre möglich macht.



3. Individuelle Festlegung des EF (basierend auf der Berechnungsgrundlage Kapitel 3.2) in Abhängigkeit der Gebäudestruktur, Ausstattung (z.B. Dachform, Lift, etc.) und der langfristig orientierten Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung.
4. Die Beiträge für wertvermehrende Erneuerungsmassnahmen sind zzgl. zu den Beiträgen des EF anzusparen, sei es durch private Rücklagen oder erhöhte Einlagen in den EF (Richtwert 30-50% der Erneuerungskosten sind wertvermehrend).

---

### **Chancen und Risiken**

---

#### *Chancen:*

- *Umsetzung:* Der administrative Aufwand ist im Vergleich zu anderen Massnahmen relativ gering, da der EF oftmals bereits bei der Gründung der Stockwerkeigentümerschaft implementiert ist. Im Gegensatz zu anderen Instrumenten ist der EF zudem vergleichsweise einfach zu reglementieren.
- *Strategische Langzeitplanung:* Ist der EF ausreichend dotiert, kann eine strategische Planung (Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung) Sicherheit über den Gebäudelebenszyklus gewährleisten.
- *Steuerliche Abzugsfähigkeit:* Durch die steuerlichen Abzugsfähigkeit von Erneuerungsmassnahmen kann profitiert werden, es gilt allerdings, kantonale Unterschiede zu beachten.

#### *Risiken:*

- *Unterdotierung:* Bei einer Unterdotierung des EF kann es zu einer Blockade von Erneuerungsmassnahmen kommen.
- *Beschlussfassung:* Nach einem Mehrheitsbeschluss für die Zahlung eines Sondervermögens können einzelne STWE in finanzielle Schwierigkeiten geraten.
- *«Zweckentfremdung»:* Die Praxis zeigt, dass mitunter die Gefahr besteht, dass der EF nicht nur für Erneuerungen, sondern auch für den laufenden Unterhalt verwendet wird.

---

### **Fazit/ Ausblick**

---

Der EF ist hinsichtlich der Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung das Mittel erster Wahl und bietet durch die Ausgestaltung ggf. die Möglichkeit Eigenkapital und Fremdkapital (Darlehen einzelner STWE) zu kombinieren. Da in vielen STWE-G ein EF bereits von Beginn weg besteht, stellt er ein bereits bekanntes und akzeptiertes Instrument mit einem vergleichsweise geringen regulativen Aufwand dar. Gleichzeitig ist der EF in der Praxis sehr häufig bzw. sogar mehrheitlich unterdotiert, was zu Blockadesituationen führen kann. Daher braucht es für den EF (ebenso wie auch für die anderen Finanzierungsmöglichkeiten) zwingend eine entsprechende strategische Langzeitplanung der Erneuerung, die eine regelmässige Überprüfung der anstehenden Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten umfasst.

---

#### 3.5.2 Fallbeispiel: Darlehen an STWE-G – mögliche Lösung bei Sanierungsstau

Mit dem Darlehen an die STWE-G (auch direkte Fremdfinanzierung genannt) gibt es eine alternative Finanzierungsmöglichkeit, doch Finanzierungsinstitute wie Verwaltungen bewegen sich hier auf Neu-land. Erste Praxisbeispiele zeigen auf welche Chancen und Risiken mit diesem Finanzierungsmodell verbunden sind (Fontana E. , WEKA, 2022).

---

### **Ausgangslage/ Problemstellung Praxisbeispiel**

---

Die Liegenschaft aus den 1980er-Jahren im Kanton Aargau besteht aus 26 Wohneinheiten auf vier Gebäude verteilt an guter Wohnlage. Wassereintritte im Dach zwangen die STWE-G bereits zur Dachsanierung. Das ursprünglich erstellende Architekturbüro arbeitete vorgängig einen Bericht über

---



die Aussenhülle aus, über den Ist-Zustand und die vorzunehmenden Massnahmen. Jedoch weisen weitere «gemeinschaftliche Gebäudeteile» wie Liftanlagen, Elektroinstallationen und Treppenhäuser teilweise erhebliche Schäden auf. Aufgrund der finanziellen Situation konnte bislang erst das Dach saniert werden, die Fassadensanierung wurde verschoben. Für die Sanierungskosten wurden ca. CHF 1'137'000 veranschlagt, der EF belief sich vor der Sanierung auf ca. CHF 400'000, das Darlehen der Bank betrug CHF 620'000, zusätzlich ca. CHF 100'000 Privatdarlehen zur Überbrückung (siehe Abbildung 18). Die Möglichkeit eines Darlehens liess die Gemeinschaft die aktuell anstehenden Massnahmen neu beurteilen. Anfangs lehnte die Mehrheit der Eigentümer ein Darlehen ab. Diese Mehrheit bildeten die finanzstärkeren Eigentümer. Sie sahen keinen Grund für die Inanspruchnahme eines Darlehens, könnten sie doch die Mehrkosten problemlos selbst stemmen. Gleichzeitig waren sie nicht bereit, der STWE-G ein privates Darlehen zu gewähren, da es für die finanzschwächeren Eigentümer schlicht unmöglich ist, einen Vorschuss in dieser Höhe zu leisten. Durch das Aufzeigen der Vorteile wie der Vermeidung von etappierten Massnahmen (Einsparung von CHF 200'000 bis CHF 250'000) und den Steuervorteilen konnte die STWE-G überzeugt werden, ein Darlehen für die grosszyklische Sanierung aufzunehmen (Abschluss Sanierung 2021).

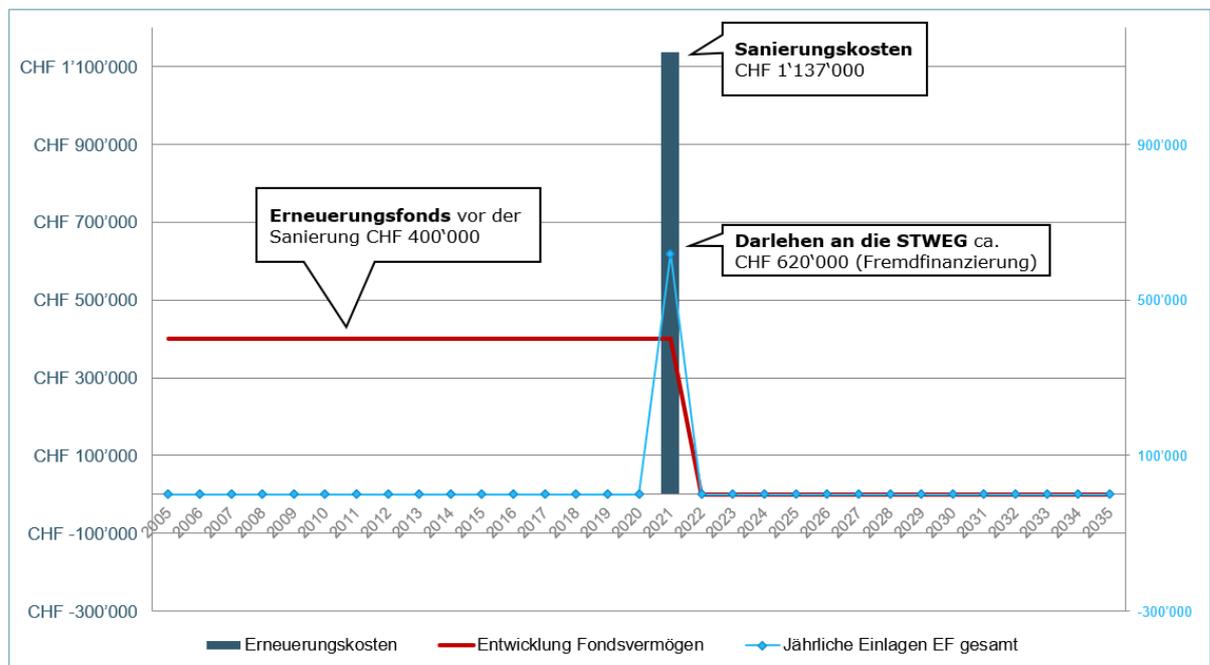


Abbildung 21: Prognose EF mit Erhöhung der Einlagen durch Darlehen an STWE-G<sup>34</sup>

## Akteure

### STWE-G

- Die Finanzierung der Erneuerungsmassnahmen ist auf die gemeinschaftlichen Teile beschränkt, der EF dient der finanzierenden Bank als Sicherheit und muss min. 40% der Sanierungskosten abdecken (nicht mehr als 60% direkte Fremdfinanzierung möglich).

<sup>34</sup> Darstellung basierend auf Tool 3, siehe <https://www.hslu.ch/de-ch/technik-architektur/ueber-uns/organisation/kompetenzzentren-und-forschungsgruppen/bau/typologie-und-planung/projekte/cctp-langzeitstrategie-stockwerkeigentum/> (abgerufen am 27.01.2022)



- 
- Bereitschaft der STWE zu einer Aufnahme eines Darlehens, mit Grundsatzentscheid und Mehrheitsbeschluss zur Prüfung einer Fremdfinanzierung und Beschlussfassung zur Abtretung von Beitragsforderungen<sup>35</sup> (siehe Anhang 1 Merkblatt SVIT zur Teilfinanzierung der Kosten für zyklische Erneuerungen von STWE-Liegenschaften mittels Bankdarlehen direkt an die STWE-G).
  - Vergabe der Arbeiten durch die Baukommission.

#### *Verwaltung*

- Verwaltung mit langjährigem Verwaltungsmandat und hoher Fachkompetenz.
- Aufgaben, Rechte, Pflichten im Pflichtenheft festgelegt mit Genehmigung durch STWG.
- Laufende Informationen: Stand der Arbeiten, gefasste Beschlüsse zu notwendigen Baumassnahmen.

#### *Finanzierungsinstitut/ Investor*

- Die finanzierende Bank prüft die Langzeitstrategie, das Sanierungsprojekt vor Ort, die Stockwerkeigentümer, die Gemeinschaft und die Verwaltung. Prüfpunkte für die Beschlussfassung und seitens des Finanzierungsinstitutes siehe Anhang 2 (Schefer, 2016), Auszug Seiten 53-54: Tabelle 4 Checkliste Bedingungen zur Beschlussfassung und Tabelle 5 Checkliste Auswahl möglicher Vertragsklauseln.
- Die zu erfüllenden Auflagen sind abhängig vom Vorhaben festgehalten. Definiert wird z.B. die Höhe der jährlichen Äufnung und wie viel Eigenkapital erbracht werden muss etc.
- Die finanzierende Bank definiert Auflagen, wie gross der Anteil der bereits über sie finanzierten STWE-Einheiten sein muss. Bei der Raiffeisenbank Appenzeller Hinterland müssen z.B. mindestens 20% des Stockwerkeigentums finanziert sein (siehe Anhang 3 zu Voraussetzungen für eine Kreditgewährung an STWE-G der Raiffeisenbank<sup>36</sup>). Zusätzlich wird definiert, in welcher Höhe eine maximal zusätzliche Belehnung pro Wohnung sein darf.
- Das Darlehen wird nicht dem EF gutgeschrieben, sondern von der Bank an den Leistungsempfänger ausbezahlt (z.B. Handwerker). Die Kontenbezeichnung und der Verwendungszweck müssen vorgängig schriftlich festgelegt werden.

---

#### ***Finanzierungsmodell***

---

---

<sup>35</sup> Formulierung Beschlussfassung zur Abtretung von Beitragsforderungen (Quelle Merkblatt SVIT, siehe Anhang 1)  
Die Einlage in den Erneuerungsfonds von jährlich CHF... bis zur vollständigen Kreditrückzahlung darf nicht reduziert werden, um so die Tragbarkeit des Kredits zu sichern, und dass die Stockwerkeigentümer mit der Abtretung der Beitragsforderungen und den Forderungen aus den Einzahlungen in den Erneuerungsfonds auf erstes Verlangen der Bank einverstanden sind und den Verwalter ermächtigen die notwendigen Abtretungserklärungen rechtsgültig und umgehen zu unterzeichnen, falls die Bank mit einem unwiderruflichen Auftrag an den Verwalter dies verlangt.<sup>36</sup> Für weitere Auskünfte steht die Raiffeisenbank St. Gallen zur Verfügung, jedes Darlehen an die STWE-G ist im Einzelfall zu prüfen.

<sup>36</sup> Für weitere Auskünfte steht die Raiffeisenbank St. Gallen zur Verfügung, jedes Darlehen an die STWE-G ist im Einzelfall zu prüfen.

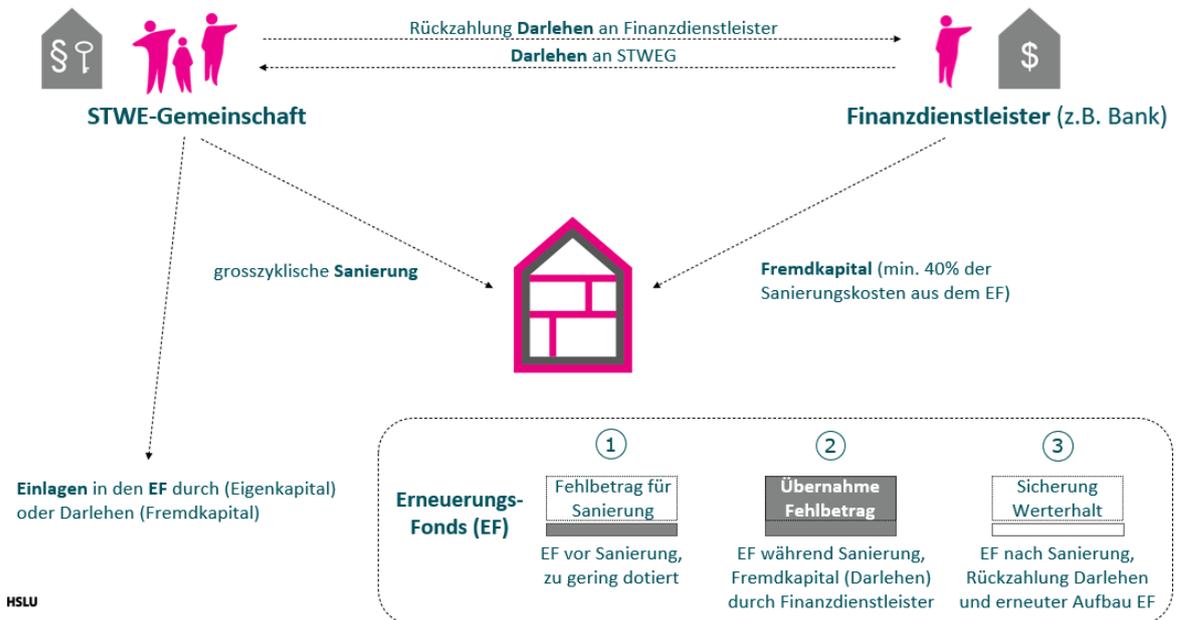


Abbildung 22: Illustration Finanzierungsmodell Darlehen an STWE-G

## Vorgehen/ Handlungsempfehlungen

### 1. Vorprüfung der Fremdfinanzierung

- Unterlagen beschaffen wie z.B. Grundbuchauszug, Belege relevanter Rechte und Lasten, Reglemente und Nutzungs- sowie Verwaltungsordnungen, Jahresrechnungen, Versicherungspolice etc.
- Ist-Aufnahme erstellen (Zustandsanalyse, ggf. GEAK) mit Planung über den Gebäudelebenszyklus (Langzeitstrategie) mit Grobkostenschätzung und Beschluss über die Einholung fehlender Dokumente, des Zustandsberichts, der Langzeitstrategie sowie einer Kostengutsprache für die zusätzlichen Leistungen der Verwaltung.
- Bauliche Abklärungen und die Bauleitung sind durch erfahrene Fachperson/en in der Sanierung durchzuführen (ggf. Zuzug von Experten, Sondagen etc.) um Überraschungen während der Ausführung möglichst zu minimieren.
- Abgrenzung des Projekts zwischen gemeinschaftlichen Teilen und Sonderrechtsteilen (z.B. ist zu prüfen, ob Fenster zu gemeinschaftlichen Teilen oder Sonderrechtsteilen gehören).
- Vorbereitung der Versammlung: Es sind Grundsatzbeschlüsse über die Ausführung des Sanierungsprojekts sowie dessen Finanzierung zu erwirken. Die Beschlussfassung für das Darlehen ist so zu erwirken, dass Bestimmungen im Kreditvertrag der finanzierenden Bank nicht nachträglich mit neuem Beschluss unwirksam gemacht werden können (Einstimmigkeit in der Beschlussfassung vorausgesetzt). Die Beschlüsse müssen rechtskonform sein (z.B. Protokolle), insbesondere im Hinblick auf das Risiko einer Anfechtungsklage.
- «Da bei der Erneuerung gemeinschaftlich genutzter Teile die Unterscheidung zwischen notwendigen und nützlichen baulichen Massnahmen oftmals schwierig ist, wird im Minimum die Einholung eines Beschlusses mit qualifiziertem Mehr von Stimmen und Wertquoten aller Miteigentümer empfohlen» (Anhang 10.4 Merkblatt Raiffeisenbank: Direkte Finanzierung von STWE-G).



- Die Vertragsklauseln des Darlehensvertrages sind vor allem in Bezug auf die Verwendung, Rückzahlung des Darlehens, Kündigungsrechte usw. sorgfältig auszugestalten.
2. Prüfung der Verwaltungsbefugnisse
- Feststellen, ob die Verwaltung befugt ist, Sanierungen, Instandsetzungen und Erneuerungen zu prüfen und an der STWE-G-Versammlung einen solchen Antrag zu stellen.
  - Prüfen, ob die Verwaltung die Kompetenzen hat, einen Zustandsbericht ohne Einwilligung der STWE-G einzuholen. Besteht keine Kompetenz der Verwaltung, ist ein Beschluss erforderlich.

---

### **Chancen und Risiken**

---

#### *Chancen: Strategische Langzeitplanung/ Feststellung Sanierungsbedarf*

Die systematische Prüfung der baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Situation erfordert einen hohen Aufwand. Die Grundlagenermittlung bietet jedoch die Chance eine strategische Langzeitplanung in Angriff zu nehmen und ist Voraussetzung für ein Darlehen bei einer Bank. Wesentliche Elemente dabei sind:

- Zustandsbericht
- Grobkostenschätzung
- Finanzierungsvorschläge

Durch das Aufzeigen von Vorteilen wie z.B. der Vermeidung von Mehrkosten durch grosszyklische Sanierungen und der Reduktion von Sanierungsimmissionen können Anreize geschaffen werden, um eine vertiefte Prüfung des Finanzierungsmodells zu erreichen.

#### *Risiken: Ausfallrisiko/ rechtliche Unsicherheiten*

Bei der Finanzierung an die STWE-G handelt es sich, ungeachtet des Retentions- und Pfandrechts, um eine Blankofinanzierung:

- Das gesetzliche Pfandrecht kann bei der Verwertung nicht gedeckt werden.
- Es kann zu länger andauernden rechtlichen Auseinandersetzungen kommen, falls die STWE-G betrieben werden muss.
- Das Ausfallrisiko des Darlehens trägt schlussendlich die Bank.
- Sind Protokolle schlecht geführt, kann dies eine Schadenersatz- und/oder Abberufungsklage gegen die Verwaltung rechtfertigen.

#### *Offene Fragen:*

- Definition der Finanzierung als Verwaltungshandlung: Ist die Verwaltung, im Rahmen einer Verwaltungshandlung bevollmächtigt ein Darlehen aufzunehmen? Ob eine Finanzierung als Verwaltungshandlung betrachtet werden kann ist nicht abschliessend geklärt, auch nicht deren Status als dringlich, gewöhnlich oder wichtig. Dementsprechend sind auch die erforderlichen Quoren nicht verbindlich definiert.
- Übernahme der Verbindlichkeiten durch den Käufer: Welchen Einfluss hat das Darlehen auf die Bewertung des Kaufpreises?

---

### **Fazit/ Ausblick**

---

Im Gegensatz zur klassischen Immobilienfinanzierung ist für die Entscheidungsfindung wesentlich mehr Zeit einzuplanen. Mit dem Vorliegen der beiden Grundsatzentscheide zur Ausführung des Sanierungsprojekts sowie dessen Finanzierung ist eine erste Grundlage geschaffen. Um eine Beschlussfassung zur Darlehensaufnahme zu erreichen, ist in der Regel Überzeugungsarbeit zu leisten. Erst durch das Aufzeigen von Vorteilen wie z.B. der Vermeidung von Mehrkosten durch eine grosszyklische Sanierung und entsprechender Sanierungsimmissionen kann so ggf. eine Zustimmung erreicht werden.

---



---

Diese Form der Finanzierung weist nicht zu unterschätzende Risiken auf, die Abwicklung ist komplex und aufwendig. Hemmnisse sind die rechtliche Stellung der STWE-G und die fehlende Verfügungsmacht über das Stammgrundstück. Ausserdem schliesst die fachliche Komplexität Themen ein wie Beschlussfassung, Protokollierung und die Ausgestaltung des Kreditvertrages. Ein Darlehen an die STWE-G ist deshalb keine Standardlösung, es handelt sich um eine Risikofinanzierung. Sie kann in Einzelfällen zu einer Finanzierung von Erneuerungsmassnahmen in STWE führen, insbesondere bei älteren Liegenschaften an guter Lage mit dringendem Sanierungsbedarf und fehlenden Einlagen des EF (siehe Anhang 5 Erfahrungen aus Sicht der Raiffeisenbank). Bei einer Verbreitung des Finanzierungsmodells könnten Finanzierungsinstitute künftig an einer Weiterentwicklung zu einem Standardprodukt interessiert sein. Anfragen und Nachfragen aus der Praxis für diese Variante der Finanzierung sind vorhanden.

---

### 3.5.3 Fallbeispiel: Aufstockung oder Anbau – Querfinanzierung durch Potenzialausschöpfung

Ein grosser Teil des Innenverdichtungspotenzials befindet sich auf bereits bebauten Grundstücken. Ein Teil dieser Liegenschaften sind im Besitz von STWE-G. Bei älteren Objekten besteht auch die Möglichkeit, dass durch Umzonungen oder Aufzonungen Ausnützungsreserven entstanden, oder die bestehenden Ausnützungsreserven noch nicht ausgeschöpft sind. Im Zusammenhang mit grosszyklischen Sanierungen können sich bauliche Erweiterungen als sinnvolles Mittel erweisen, die Hürde der Einstimmigkeit bei der Erneuerung von Liegenschaften im Stockwerkeigentum zu überwinden. Die Ausschöpfung von Nutzungspotenzialen ist im Stockwerkeigentum jedoch deutlich komplexer und hürdenreicher als im «Alleineigentum». Der Entscheid verlangt Einstimmigkeit. Sobald eine bauliche Massnahme in die reglementarisch festgehaltene Aufteilung von Miteigentum und Sonderrecht eingreift, bedarf es der Zustimmung aller Miteigentümer. Aus dem Verkauf der neu geschaffenen Wertquote an einen Investor kann sich ein massgeblicher Beitrag an die Sanierung ergeben – im Idealfall kann sogar noch ein Anteil an die STWE ausgezahlt werden, insbesondere falls das Objekt an einer guten Lage steht. Dieser Vorteil sollte die Chance für eine Einstimmigkeit wesentlich erhöhen.

---

#### ***Ausgangslage/ Problemstellung Praxisbeispiel***

---

Im Rahmen des Projekts konnte kein umgesetztes Praxisbeispiel einer Aufstockung oder eines Anbaus einer bestehenden STWE-Liegenschaft identifiziert werden. Zahlreiche Praxisbeispiele sind jedoch bei der Umwandlung einer privaten Liegenschaft in eine STWE-G bekannt, in Verbindung einer grosszyklischen Sanierung (siehe auch Projekt Titelbild). Folgendes Beispiel bezieht sich auf eine Modellrechnung, die im Rahmen des MAS-Immobilienmanagement am Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) entstanden ist. Dabei wurde mit einer prototypischen Modellrechnung die Möglichkeit einer Potenzialausschöpfung und Quersubventionierung der Sanierung einer STWE-G aufgezeigt (Galliker, Mötteli, & Qelaj, Ausschöpfung des Verdichtungspotenzials im Stockwerkeigentum durch Aufstockung, 2018). Dabei wurde das Potenzial einer Aufstockung für ein Wohngebäude aus dem Baujahr 1961 mit 18 Wohnungen und drei Wohngeschossen untersucht. Die Aufstockung der Wohnfläche um ca. 530m<sup>2</sup> hätte gemäss der Berechnung CHF 1'772'000 gekostet, bei einem Erlös durch den Verkauf von CHF 2'968'000 wäre ein Gewinn von CHF 1'196'000 generiert worden. Mit dem Gewinn durch den Erlös hätten die prognostizierten Sanierungskosten der allgemeinen Teile von CHF 360'000 und der Teile im Sonderrecht von CHF 792'000 finanziert werden können (siehe Abbildung 19), zzgl. einer Gewinnbeteiligung des Investors von CHF 44'000. Durch die Vergrösserung der Wohnfläche um 530m<sup>2</sup>, hätte sich die Wertquote der bestehenden Eigentümer entsprechend reduziert und das Fondsvermögen entsprechend vergrössert.

---

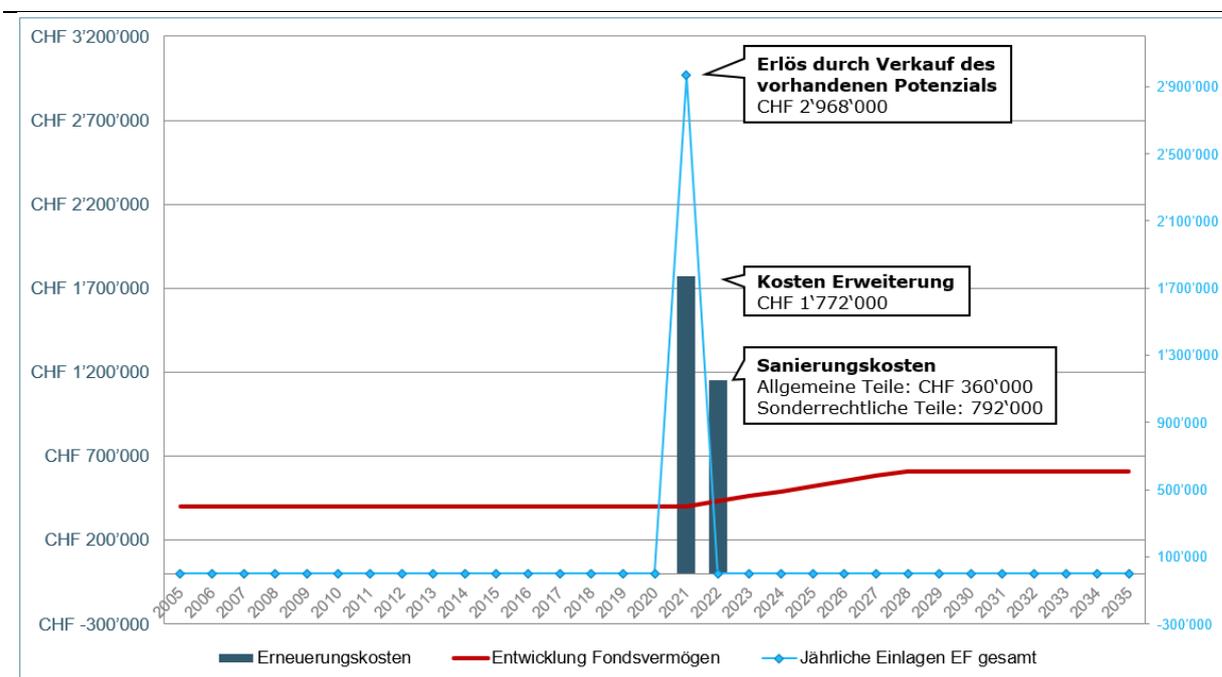


Abbildung 23: Prognose EF mit Erhöhung der Einlagen durch Darlehen an STWE-G (exemplarisches Beispiel)

Weitere Modellrechnungen zur Aufstockung sind von der Swiss Finance & Property Group AG mit dem Titel «Optimierungschance Aufstockung» verfügbar<sup>37</sup>.

## Akteure

### STWE-G

- Durch den Verkauf an einen externen Investor können je nach Lage genügend finanzielle Mittel für den zu tief geäußerten EF generiert werden, um notwendige grosszyklische Sanierungen ganz oder teilweise finanzieren zu können.
- Die Querfinanzierung durch Erweiterung betrifft die allgemeinen Teile wie Dach, Fassade (ggf. inkl. Fenster), Treppenhaus, Haustechnikanlagen, Steigschächte etc.

### Verwaltung

- Vorgehen analog Modell Darlehens an die STWE-G.
- Änderung der Begründungsurkunde.
- Neuberechnung der Wertquoten.

### Finanzierungsinstitut/ Investor

- Investment mit Gewinnerwartung durch die Erstellung und den Verkauf der neu erstellten Wohneinheiten.

Neue Umsatzfelder im Zusammenhang einer grosszyklischen Sanierung: Die Anfrage bei Schweizer Holzbauunternehmen und Rechtsdiensten nach ihrer Erfahrung bei Gebäudeaufstockungen im Stockwerkeigentum hat gezeigt, dass die angefragten Akteure bislang noch keine Umsetzung erreichen konnten, sie jedoch aufgrund der zunehmenden Relevanz von Sanierungsbestrebung (z.B. Verringerung von CO<sub>2</sub> Emissionen) ein grosses Potenzial für die Aufstockung in Verbindung mit der Sanierung im STWE sehen.

<sup>37</sup> Weitere Modellrechnung zur Aufstockung, siehe: <https://www.sfp.ch/infoservice/einblicke/optimierungschance-aufstockung> (abgerufen am 25.09.2022)

## Finanzierungsmodell

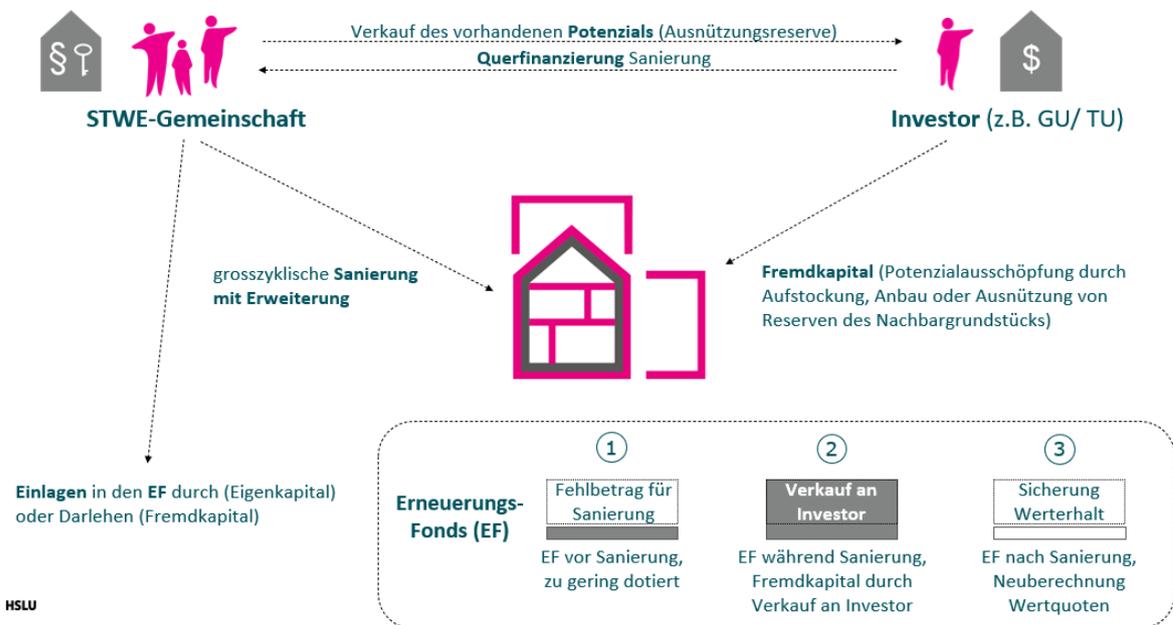


Abbildung 24: Illustration Finanzierungsmodell Querfinanzierung der Sanierung durch Verkauf des vorhandenen Potenzials

## Vorgehen/ Handlungsempfehlungen

- Grundsätzlich sind die Vorgehensschritte analog zur Fremdfinanzierung Darlehen an STWE-G zu durchlaufen: Vorprüfung der Fremdfinanzierung und Prüfung der Verwaltungsbefugnisse (siehe Kapitel 4.1.2). Voraussetzung für diese Art der Finanzierung ist ein Investor, der im Idealfall neben der Entwicklung der Aufstockung auch die grosszyklische Sanierung übernimmt.
- Spezialfall Übertragung der Ausnutzungsreserve einer Nachbarliegenschaft: Unter Umständen kann die Ausnutzungsreserve einer Nachbarliegenschaft auf ein anderes Grundstück übertragen werden. In der Regel gilt, dass die Grundstücke einen nahen Bezug zueinander haben müssen. Es gibt in den Gemeinden unterschiedliche Regelungen zur Ausnutzungsübertragung. Welche Bestimmungen und Nutzungsziffern gelten, erfährt man beim Bauamt der Gemeinde.<sup>38</sup>

## Chancen und Risiken

### Chancen: Strategische Langzeitplanung/ Feststellung Sanierungsbedarf

- Der EF ist mit dem Verkauf der Reserven (Potenzialausschöpfung) genügend geöffnet, damit können die Kosten für den zukünftigen Werterhalt der Immobilie mit einer höheren Anzahl Eigentümer geteilt werden. Steht die Liegenschaft an einer guten Lage, können ggf. durch den Verkauf des Potenzials mehr Einnahmen generiert werden, als für die Sanierung erforderlich sind.
- Idealerweise ist der Investor ein General- oder Totalunternehmer und kann neben der Entwicklung und Durchführung der Aufstockung auch die grosszyklische Sanierung übernehmen. Die entstandenen Kostensynergien der allgemeinen Teile sind für den Investor und die STWE-G von Vorteil.
- Im Zuge der grosszyklischen Sanierung können ggf. auch sonderrechtliche Teile erneuert werden, wie z.B. Bäder und Küchen und so Kostensynergien genutzt werden.

<sup>38</sup> <https://www.hugosteiner.ch/erweiterung-der-wohnflache-trotz-fehlender-ausnutzung/> (abgerufen am 24.08.2022)



- 
- Mit einer höheren Anzahl an Eigentümern können die Nebenkosten gesenkt und die Kosten für den zukünftigen Werterhalt der Immobilie geteilt werden.

*Risiken: Beschlussfassung/ Komplexität und Mehrkosten/ rechtlich organisatorische Unsicherheiten*

*Beschlussfassung*

- Die einstimmige Beschlussfassung kann insbesondere bei grösseren STWE-G zu einem unüberwindbaren Hindernis werden. Der Trend zu Gebäuden mit Attikawohnungen könnte die einstimmige Beschlussfassung innerhalb der STWE-G zusätzlich erschweren, da die Eigentümer der obersten Etage ggf. ihre Dachterrasse verlieren könnten.

*Komplexität und Mehrkosten*

- Durch die kommunalen Bau- und Zonenordnung lässt sich eine erste Einschätzung vornehmen, ob eine bestehende Liegenschaft über Aufstockungspotenzial verfügt (vgl. auch digitale Instrumente Kapitel 3.1.2, z.B. Luccy und Nomoko). In der Regel sind die Nutzungsziffern, Höhenbeschränkungen, die Anzahl der zulässigen Geschosse und die Abstandsvorschriften massgebende Grössen. Weiterhin ist zu prüfen, ob allfällige Anmerkungen oder Dienstbarkeiten einer Aufstockung im Wege stehen.
- Eine Inventarisierung oder Unterschutzstellung kann eine Veränderung am Bestand einschränken oder unmöglich machen.
- Vorschriften im Zuge der Erweiterung: Ggf. ist der Ein- oder Anbau eines Aufzuges (vgl. Art. 3c Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG) erforderlich. Gemäss BehiG gelten diesbezüglich Aufwendungen im Umfang von 20% der Renovationskosten oder 5% des Gebäudewertes (vor dem Umbau) als wirtschaftlich zumutbar.
- Erstellungspflicht von zusätzlichen Parkplätzen bei grösseren baulichen Änderungen (vgl. z.B. §242 Abs. 1b PBG Kanton Zürich).
- Brandschutzvorschriften der VKF und die kantonalen Vorschriften zum Energiegesetz, kurz EnG.
- Eine Synchronisation der Sanierungszyklen zwischen Bestand und Aufstockung oder Anbau muss gewährleistet sein, d.h., eine Aufstockung ist in der Regel nur in Verbindung mit einer grosszyklischen Sanierung sinnvoll.

*Rechtlich organisatorische Unsicherheiten*

- Die erforderliche neue Wertquotenverteilung birgt das Potenzial für Uneinigkeiten, da es kein standardisiertes Verfahren für die Wertquotenberechnung gibt.
- Die Eigentümer der nachträglich erstellten Einheiten müssten sich ggf. nachträglich in den bestehenden EF einkaufen. Dabei ist eine offene Frage, inwiefern die Eigentümer der nachträglich erstellten Wohneinheiten an einem künftigen Ersatz der bestehenden, allgemeinen Teile finanziell zu beteiligen sind. Der Kaufpreis der nachträglich erstellten WE muss sich zusammensetzen aus: den Neubauteilen, dem Zeitwert der gemeinschaftlichen Teile/ dem Einkauf in den EF, dem durch Verdichtung aktivierten Landwertanteil.

---

**Fazit/ Ausblick**

Die Querfinanzierung durch eine bauliche Potenzialausschöpfung ist ein erfolgsversprechendes Modell, allerdings haben bisher Hemmnisse innerhalb der STWE-G eine praktische Umsetzung verhindert. Das Konzept «Dachverkauf» (Trutmann, 2019) stellt eine Variante der Querfinanzierung durch eine Aufstockung dar. Die Aufstockung ist aufgrund der rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen bisher vor allem bei einer Umwandlung einer Privat-Liegenschaft ins Stockwerkeigentum erfolgsversprechend.

---



---

Wie beim Darlehen an die STWE-G ist für die Entscheidungsfindung einer Erweiterung der Liegenschaft (Aufstockung oder Anbau) ausreichend Zeit einzuplanen und ggf. Überzeugungsarbeit zu leisten. Das Gesetz bietet jedoch keine klaren Regelungen über Aufstockungen oder Anbauten im Stockwerkeigentum und lässt viele Fragen für mögliche Umsetzungsvarianten offen. Es können organisatorische und rechtliche Unwägbarkeiten entstehen, die erst mit den Erfahrungen aus einem Pilotprojekt entschärft werden können. Diese Unwägbarkeiten könnten z.B. durch folgende Massnahmen gemindert werden:

- Bauliche Erweiterungen könnten bereits im ursprünglichen Stockwerkeigentümerreglement bestimmt werden, inkl. vorsorglichen Formulierung z.B. zur Wertquotenregelung, etc.
- Die Verbände verfassen eine Richtlinie zum organisatorischen und rechtlichen Verhalten bei Aufstockungen und/ oder Erweiterungen.

Als grosse raumplanerische Herausforderung besteht zukünftig die Nachverdichtung unternutzter Parzellen und erneuerungsbedürftiger Quartiere.<sup>39</sup> Vereinzelt Arealentwicklungen der Raumplanung scheitern teilweise an der kleinteiligen Parzellierung oder Uneinigkeit der Grund-/Stockwerkeigentümerschaft. Ggf. sind hier Städte und Gemeinden gefordert, um solche Blockaden privater Akteure über Gespräche und Vermittlungen über sogenannte «Kümmerer» zu lösen. Als Beispiel kann der Kanton Luzern angeführt werden, der ortskundige Personen, welche aufgrund früherer Tätigkeiten das Vertrauen der Leute genießt, als «Gebietsmanager» zur Verfügung stellt. Die Gemeinde Ruswil (LU) hat z.B. für die Erneuerung und Verdichtung des Ortskerns im Mandatsverhältnis den pensionierten Verwalter der Lokalbank eingesetzt, um Vorbehalte im Quartier zu lösen.

Mit verbesserten Anreizsystemen könnten Kommunen Aufstockungen oder Anbauten fördern. In Anbetracht der Relevanz der Innenverdichtung wäre eine Prüfung der aktuellen Baugesetzgebung notwendig, um eine Potenzialausschöpfung zu erleichtern (vgl. auch Baurechtsnovelle aus dem Jahr 2017 in Deutschland, die Reform erleichterte verdichtetes Bauen, Dachaufstockungen und eine hohe Durchmischung von Wohnen, Arbeit und Freizeit).<sup>40</sup>

Auch innerhalb der STWE-G braucht es Anreize, die eine einstimmige Beschlussfassung für dieses Finanzierungsmodell fördern. Ansätze für die Schaffung von Anreizen sind:

- Der Eigentümer der bestehenden Attikawohnung ist angemessen zu entschädigen oder z.B. durch ein Vorkaufsrecht auf die neu erstellte Wohnung zu bevorzugen.
- Verdichtung innerhalb der einzelnen Wohnungen durch Vergrösserung (z.B. mittels Anbauten wie Wintergärten). Es kämen keine neuen Miteigentümer hinzu, die bestehenden Miteigentümer müssten untereinander die Wertquoten anpassen.
- Statt Wohnraumerweiterungen werden zusätzliche Nutzflächen geschaffen, die die Attraktivität der ganzen Siedlung steigern: z.B. durch Büro- und/oder Gewerberäume im EG in Form von Anbauten oder z.B. durch Pavillons zwischen den bestehenden Bauten (mit 1-2 Etagen) anstatt einer Aufstockung, z.B. genutzt als Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten.
- Verkauf des ungenutzten Potenzials an eine Nachbarliegenschaft: Vorteil: keine Wertquoten-Anpassung erforderlich (evtl. ist auch eine Abparzellierung möglich).

Ist die Hürde der einstimmigen Beschlussfassung genommen, können sich Synergien bei der Erweiterung und Sanierung durch den Verkauf des vorhandenen Potenzials nutzen lassen.

---

<sup>39</sup> Bericht «Regelungen zur Förderung der Verdichtung und zur Beseitigung von Verdichtungshemmnissen», Bundesamt für Raumentwicklung ARE, EspaceSuisse, 2019

<sup>40</sup> [http://fachkammerstockwerkeigentum.ch/wp-content/uploads/sites/4/2021/01/Verdichtung-nach-innen\\_Immobilien\\_09-17.pdf](http://fachkammerstockwerkeigentum.ch/wp-content/uploads/sites/4/2021/01/Verdichtung-nach-innen_Immobilien_09-17.pdf) (abgerufen am 13.09.2022)



## 4 Schlussfolgerungen und Fazit

### 4.1 Strategische Planung

Der Bund verfolgt mit der Energiestrategie 2050 den Ausstieg aus der Kernenergie. Um eine Reduktion des Energiebedarfs zu erwirken, fördert der Bund über die Kantone energetische Sanierungen mit Beiträgen. Die Vornahme energetischer Massnahmen ist empfehlenswert, da eine zunehmende Verschärfung der Gesetzgebung erwartet werden kann und die weitere Förderung ungewiss ist.

Bei manchen anstehenden Sanierungsmassnahmen besteht eine Dringlichkeit, bei der ein Zuwarten nur mit unnötigen Mehrkosten verbunden ist. So kann eine etappierte Sanierung einer grösseren STWE-Liegenschaft Mehrkosten von CHF 200 000.– bis CHF 250 000.– zur Folge haben<sup>41</sup>, im Vergleich zu einer gesamthaften Umsetzung.

#### 4.1.1 Sanierungs- und Finanzplanung

##### *Sanierungsplanung*

Bei umfangreichen baulichen Massnahmen kommen häufig weitere Akteure wie der Architekt, Bauleiter und Fachplaner zum Einsatz. Meist bildet der Ausschuss selbst oder Mitglieder daraus die Baukommission der STWE-G. Unklare Regelungen der Prozesse und Strukturen sowie eine unausgewogene Kommunikation bilden die häufigsten Konfliktpunkte bei der Planung und Durchführung von baulichen Massnahmen. Um diese Situation vorzubeugen, ist die Erstellung eines separaten Pflichtenhefts für die Baukommission von Vorteil. Falls die langfristige Unterhalts-, Erneuerungs- und entsprechende Finanzierungsplanung der Verwaltung zukommt, ist ein ergänzter Verwaltungsvertrag zu empfehlen der die entsprechenden Leistungen beschreibt (vgl. Anhang 10.6).

Bei der Sanierungsplanung im STWE sind folgende Phasen zu beachten:

1. Gebäuediagnose
2. Auswahl Architekt/Baumanager: Die Baukommission holt Offerten ein und wählt das geeignete Team aus
3. STWE-G: Abstimmung an der GV über den Projektierungskredit bis und mit der Erarbeitung eines Kostenvoranschlags (KV), inkl. Optionen für das Sanierungsprojekt
4. STWE-G: Abstimmung an der GV über Vorprojekt mit Optionen und Projektierungskredit
5. Das Vorprojekt (inkl. Optionen) und die Kostenschätzung wird der Miteigentümergeinschaft zur Diskussion und Bewilligung des weiteren Vorgehens bis zum KV vorgelegt
6. STEW-G: Abstimmung an der GV über Bauprojekt (inkl. Optionen) mit Kostenvoranschlag
7. Finanzierung, Einzahlung aller Eigentümer des Betrags gem. KV
8. Wahl Ausführungsmanagement (Bauleitung), Submission, Ausführungsplanung, gestalterische Begleitung, Vergaben an Unternehmer
9. Realisation (ggf. etappiert)

Die oben beschriebenen Phasen gestalten sich in der Praxis teilweise unterschiedlich. Mehrheitlich erfolgt die Abstimmungen Schritt für Schritt. Häufig initiiert die Verwaltung die Gebäudeanalyse; sie muss mit einer Kostenschätzung erfolgen. Die Finanzierung, sofern sie nicht vollständig über den EF finanziert wird, muss bereits bei Vorliegen der Gebäudeanalyse thematisiert werden. In manchen Fällen erfolgt die Planung ohne Vorprojekt, in diesem Fall sind die Phasen 4 und 5 nicht erforderlich.

<sup>41</sup> Gem. Praxisbeispiel Elisabeth Fontana



### *Finanzplanung*

Eine professionelle Finanzierungsplanung zeichnet sich dadurch aus, dass die finanziellen Verbindlichkeiten zeitgerecht zur Verfügung gestellt werden. Mit einem Asset-and-Liability-Management, auch Bilanzstrukturmanagement genannt, werden die Anlagen und Verbindlichkeiten einer STWE-G hinsichtlich ihrer Renditen resp. Zinsen und deren Staffelung gemanagt (Weiss, 2018).

Die Finanzierung der Gebäudeerneuerung ist langfristig durch den EF (jährliche Einlagen von 0.8% des GVW p.a. für die allgemeinen Teile und 1.1% des anteiligen GVW p.a. für die im Sonderrecht genutzten Teile, siehe auch Kapitel 3.2) der Stockwerkeigentümerschaft sicherzustellen. Wertvermehrnde Investitionen bedingen von den Eigentümer\*innen Zusatzinvestitionen.

#### 4.1.2 Instrumente zur Erarbeitung einer Sanierungsstrategie

Jede Bausubstanz entwertet sich infolge Abnutzung, sodass die Mehrheit der Bauteile im Laufe der Zeit erneuert oder ersetzt werden muss. Eine professionelle Werterhaltungsstrategie basiert auf Lebenszyklusbetrachtungen und umfasst sowohl den Unterhalt, als auch die Erneuerung. Diese versetzt das Bauwerk wieder in einen dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand. Aufgrund der theoretischen Lebenserwartung der einzelnen Bauteile lassen sich Erneuerungsmassnahmen im Rahmen einer Erhaltungsstrategie langfristig planen und priorisieren. Wird die von der STWE-G beschlossene Strategie konsequent umgesetzt, verlängert sich die Lebensdauer der Immobilie, und die technische Entwertung wird kompensiert. Fehlt eine Erhaltungsstrategie, drohen hingegen Schäden und Folgeschäden.

Zeitgerecht durchgeführte Erneuerungsmassnahmen beeinflussen den Werterhalt einer Immobilie nachhaltig. Mit dem Prozess-Leistungs-Modell ProLeMo (IFMA, 2009) und der Luzerner Toolbox (Mayer, 2015)<sup>42</sup> stehen für die Erarbeitung einer Erhaltungsstrategie zwei etablierte Instrumente zur Verfügung, wobei die Luzerner Toolbox explizit für das STWE entwickelt wurde.

In den letzten Jahren sind eine Reihe neuer Instrumente zur Erarbeitung einer Sanierungsstrategie entwickelt worden. Dabei handelt es sich einerseits um kostenlose Web-Anwendungen für eine grobe Vorkalkulation von Sanierungsmassnahmen inkl. Sanierungskosten wie z.B. bei evalo – ergänzend dazu können z.B. bei Houzy<sup>43</sup> die jährlichen Einlagen in den EF berechnet werden. Neben den Web-Anwendungen hat sich die Luzerner Toolbox etabliert, u.a. das Excel-basierte Tool 3 zur Erneuerungsplanung. Kostenpflichtige Dienstleistungsangebote wie z.B. der Werterhaltungsplan ergänzen das Angebot. Im folgenden Abschnitt werden praktische Tools zu Sanierungskosten, Förderinstrumente und zur Steuerberechnung aufgeführt. Die Auflistung ist nicht abschliessend, vielmehr stellt sie einen unverbindlichen Überblick gängiger Berechnungsinstrumente dar:

#### *Houzy*

Kostenloses Analysetool zur groben Vorkalkulation von Sanierungsmassnahmen inkl. Sanierungskosten / Lebensdauern der Bauteile, Wertentwicklung des Marktwerts und des Energieverbrauchs.

<https://www.houzy.ch/funktionen/EF>

Anhand der Gebäudedaten werden Sanierungsoptionen abgefragt und energetische Massnahmen vorgeschlagen:

- Investitionskosten inkl. Steuereinsparungen werden nach Sanierungsmassnahmen (bauteilbezogen) objektspezifisch berechnet und über eine 10, 20 und 40-Jahresbetrachtung dargestellt.

---

<sup>42</sup> Instrumente zur Erneuerungsplanung von Stockwerkeigentum Themenbericht Tool 3

<sup>43</sup> <https://www.houzy.ch/funktionen/EF> (abgerufen am 20.07.2022)



- Erforderliche Rückstellungen (Einlagen in den EF) pro Jahr.
- GEAK-Einstufung anhand der Energiekennzahl des Gebäudes (Vergleich saniert/unsaniert).
- Energiebedarf für Heizung und CO<sub>2</sub>-Emission.
- Link zu Handwerker und Experten (Zustandsbeurteilung).

#### *Werterhaltungsplan*

Kostenpflichtige Dienstleistung für STWE-G: QC Werterhaltungsplan und QC Werterhaltungsplan light.

<https://www.werterhaltungsplan.ch>

Gebäudezustandsanalyse/ Langfristige Instandsetzungsplanung:

- Begehung und Bestimmung der Restlebensdauer (QC Fachperson)
- Festlegung Sanierungszeitpunkte aufgrund Bautechnik/ Ökonomie mit Massnahmenpaketen
- Berechnung Sanierungskosten pro Bauteil
- Zahlungsplan EF inkl. Zahlungsplanvarianten mit Darstellung welche Kosten über den EF abgedeckt sind

#### *MyEnergieGuide*

Kostenloses Analysetool zur groben Vorkalkulation von Sanierungsmassnahmen inkl. Sanierungskosten und Lebensdauern der Bauteile, Energieverbrauch von Solar Campus und Amstein+Walthert AG (auf Basis Machbarkeitsstudie und Innovationsschecks/Innosuisse).

<https://myenergyguide.ch/>

Anhand der Gebäudedaten werden Sanierungsoptionen abgefragt und energetische Massnahmen vorgeschlagen:

- Kosten- und Umwelt-Analyse
- Sanierungsvorschläge
- Infos zu Fachberatern

#### *Dämmen, nicht nur malen!*

Kostenloses Berechnungstool von EnergieSchweiz<sup>44</sup>.

<https://daemmen-nicht-nur-malen.ch>

Das Berechnungstool kann zur Klärung folgender Fragen beitragen:

- Wie hoch sind die Mehrkosten einer gleichzeitigen Fassadendämmung im Vergleich zum ausschließlichen Neuanstrich des Gebäudes?
- Welchen Zusatznutzen, abgesehen von niedrigeren Energiekosten, gewinnt der Eigentümer durch eine Wärmedämmung des Gebäudes (u.a. Komfortsteigerung)?
- Mit welchen Förderbeiträgen sowie steuerlichen Abzügen kann gerechnet werden?
- Wie gestaltet sich der Energiebedarf für die Herstellung der Wärmedämmung im Vergleich zur Nutzungsdauer derselben (u.a. Graue Energie/CO<sub>2</sub>)?

---

<sup>44</sup> Bundesamt für Energie im Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK ([https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/klima/rechtliche-grundlagen/Sanierungsfonds-und-Emissions-Verminde-rungs-Gemeinschaften-im-Gebaeudebereich.pdf.download.pdf/Sanierungsfonds\\_im\\_Geb%C3%A4udebereich\\_de.pdf](https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/klima/rechtliche-grundlagen/Sanierungsfonds-und-Emissions-Verminde-rungs-Gemeinschaften-im-Gebaeudebereich.pdf.download.pdf/Sanierungsfonds_im_Geb%C3%A4udebereich_de.pdf))



### *ENERGIE FRANKEN*

Schweizer Förderprogramme für Energie und Mobilität unterstützt durch EnergieSchweiz.

<https://www.energiefranken.ch>

Die Informationsplattform stellt mögliche Förderprogramme für Gebäude und Mobilität standortbezogen sowohl für Private als auch Unternehmen inkl. Steuerberechnung dar:

- Überblick Förderprogramme für energiesparende Massnahmen im Gebäudebereich und Heizungersatz
- Orientierung der Fördergelder von Kantonen, Städten und Gemeinden in der Schweiz
- Förderung lokal erzeugter Energie über Hinweise zur Stromproduktion aus erneuerbaren Energien vom Einspeisevergütungssystem (EVS)<sup>45</sup>, neu: Einmalvergütung für kleine bzw. grosse Photovoltaikanlagen (KLEIV bzw. GREIV)
- Hinweise zum kantonalen Förderinstrument «Das Gebäudeprogramm» und GEAK Plus (Gebäudeenergieausweis der Kantone plus Empfehlungen)
- Berechnung der Finanzierung und Steuerabzüge für energetische Massnahmen

### *eVALO*

Kostenloses Analysetool zur groben Vorkalkulation von energetischen Sanierungsmassnahmen des Vereins eVALO und Wirtschaftspartnern.

<https://www.evalo.ch>

Anhand der Gebäudedaten werden Sanierungsoptionen abgefragt und energetische Massnahmen vorgeschlagen:

- Investitionskosten inkl. Steuereinsparungen werden nach Sanierungsmassnahmen objektspezifisch berechnet und vergleichend über eine 5-Jahresbetrachtung (Kosten/Verbrauch/ CO<sub>2</sub>-Emissionen) dargestellt
- GEAK-Einstufung anhand der Energiekennzahl des Gebäudes (Vergleich saniert/unsaniert)
- Energiebedarf für Heizung und Warmwasser, CO<sub>2</sub>-Emission, Stromverbrauch

### *BS2 Energie- und CO<sub>2</sub>-Rechner*

Kostenloses Online-Tool berechnet Energiekosten und CO<sub>2</sub>-Ausstoss von Gebäuden anhand von Sanierungsmassnahmen.

<https://www.bs2.ch/energierechner>

- Grafische Oberfläche zur Darstellung von Wärmeverlusten pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche vor und nach der Sanierung (Energie- und CO<sub>2</sub>-Indikatoren)
- Energieherkunft Heizen / Warmwasser mit Energieunabhängigkeitsgrad
- Kennwerte der potenziellen Photovoltaikanlage (Stromproduktion/Strombedarf)

### *Nomoko und Luccy*

Online-Tools mit marktwirtschaftlichen Kennzahlen u.a. für Potenzialabschätzungen, z.B. bei einer Aufstockung oder einem Anbau.

<https://nomoko.world>

<https://www.lucy.ch>

---

<sup>45</sup> Die Aufnahme ins Fördersystem der Einspeisevergütung ist auf Ende 2022 befristet.



- Rechtsgültige Auszüge aus dem ÖREB-Kataster mit Angaben zu einer möglichen Ausnutzungsreserve der Parzelle gem. Bauzonenplan

## 4.2 Handlungsempfehlungen

Neben den nachfolgend allgemeinen Handlungsempfehlungen sind die Erkenntnisse aus der Fallstudienanalyse in Kapitel 3.5 in den folgenden Beschreibung der Szenarien und den zugehörigen Tabellen zusammengefasst:

- Die Erneuerungsmassnahmen sind aufgrund der Zustandserfassung zu beurteilen bzw. zu definieren. Es ist zu prüfen, ob die Verwaltung die Kompetenzen hat, einen Zustandsbericht ohne Einwilligung der STWE-G einzuholen. Besteht keine Kompetenz der Verwaltung, ist ein Beschluss erforderlich.
- Die Zuständigkeit der Verwaltung hinsichtlich der langfristigen Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung ist im Verwaltungsvertrag festzulegen und ist abhängig von der Kompetenz der Verwaltung bzw. der STWE-G. Hilfestellung bei der Erarbeitung einer Sanierungsstrategie bieten zahlreiche digitale Tools (siehe auch Kapitel 4.1.2).
- Klare Trennung der sonderrechtlichen Bauteile und der Bauteile im Sonderrecht: Die Gebäudehülle ist teilweise dem Sonderrecht zugeordnet (Sonnenschutz, Fenster u. Haustüren). Die eigentumsrechtliche Trennung von Bauteilen der Fassaden (z.B. Fenster im Sonderrecht und Aussenwände im gemeinschaftlichen Besitz) steht heute im Widerspruch zu allen aktuellen STWE-G-Reglements-Empfehlungen, weil dadurch eine professionelle Erneuerung bzw. einheitliche Erscheinung gegen aussen erschwert wird. Für eine Sanierung im optimalen Preis/Leistungs-Verhältnis sind gewisse Teile im Sonderrecht, wie Fenster, Sonnenschutz in einem gemeinsam zu bestimmenden Verfahren aus dem Sonderrecht zu lösen, in den gemeinschaftlichen Besitz zu überführen und entsprechend dem Restwert abzugelten.

### *Szenario 1) Auflösung mit Verkauf oder Ersatzneubau*

Hat die Liegenschaft das Ende des Gebäudelebenszyklus erreicht oder ist in einem schlechten baulichen Zustand stellt sich die Frage, ob statt einer grosszyklischen Erneuerung ein Ersatzneubau in Frage kommt.

Die rechtliche Ausgangslage für eine Auflösung ist schwierig, denn die gesetzlichen Bestimmungen decken vor allem den Erhalt der Liegenschaft ab. Zwar wurde 2012 das Immobilienrecht teilweise revidiert, dadurch kann ein STWE die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, falls die Liegenschaft seit mehr als 50 Jahren im Sonderrecht aufgeteilt ist und wegen des «schlechten baulichen Zustands nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann». Diese Formulierung lässt jedoch eine breite Auslegung zu, grundsätzliche Probleme sind nicht gelöst – selbst bei einer Einstimmigkeit aller Eigentümer\*innen. So würden die STWE mit dem Abbruch des Gebäudes die Grundlage für ihren Hypothekarkredit verlieren und ggf. wegen vorzeitiger Auflösung des Kredits Strafgebühren zahlen. Weitere Hemmnisse sind: Initiierung und Planung des Projekts, Wohnort der STWE während der Bauzeit, Kostenteilung. Aus diesen Gründen dürften entsprechende Anträge in Eigentümerversammlungen kaum eine Mehrheit finden. Die Einigung auf eine grosszyklische Erneuerung wäre einfacher zu realisieren – ggf. verbunden mit Erweiterungen, um den Wohnraum oder den privaten Aussenraum an heutige Ansprüche anpassen zu können. Trotzdem kann auch der Weg einer grosszyklischen Erneuerung hürdenreich sein, angefangen bei der Beschlussfassung und den erforderlichen Mehrheiten<sup>46</sup>. Alternativ können die STWE auch den Verkauf an einen Eigentümer oder Investor beschliessen.

<sup>46</sup> <https://www.hugosteiner.ch/ist-ein-ersatzneubau-bei-stockwerkeigentum-moeglich/> (abgerufen am 07.09.2022)



Rinaldo Meier setzte sich 2015 in seiner Masterarbeit mit der Thema Ersatzneubau auseinander (Meier, 2016) und schlägt drei Varianten zur Umsetzung vor. Zwei Varianten bedingen die Zusammenarbeit mit einem finanzstarken General- oder Totalunternehmer. Als dritte Variante schlägt er den Verkauf aller Stockwerkeinheiten an einen Investor vor. Bei der ersten Variante treten alle Stockwerkeigentümer als Bauherr auf, sie realisieren zusammen mit einem General- oder Totalunternehmer den Rück- und Neubau. Die zweite Variante unterscheidet sich dadurch, dass ein oder einzelne Stockwerkeigentümer ihren Anteil verkaufen. Dadurch wird dieses Vorgehen etwas komplexer, denn der General oder Totalunternehmer tritt als zwei Parteien auf; als Bauherr und Käufer bzw. Verkäufer. Er kauft die Wohnungen der austretenden Stockwerkeigentümer und verkauft sie allenfalls im Anschluss wieder. In beiden Varianten tritt die STWE-G als Bauherr auf. Dabei stellt ihre beschränkte Rechtsfähigkeit ein Problem dar. Um diese Rechtsunsicherheit zu umgehen, organisiert sie sich als juristische Person. Diese Variante wurde im Projekt «Nachhaltig finanzierbares Wohneigentum»<sup>22</sup> aufgenommen. Die letzte Variante beinhaltet den Verkauf aller Stockwerkeinheiten an einen Investor. Dieser realisiert völlig frei und unabhängig einen Neubau.

#### *Szenario 2) Grosszyklische Erneuerung mit werterhaltenden und/ oder wertvermehrenden Massnahmen*

Ergibt die Analyse bzw. Machbarkeitsstudie oder der Wunsch der STWE-G, dass eine grosszyklische Erneuerung durchgeführt werden soll, sind einige Hemmnisse zu überwinden. Oft ist die Verwaltung bis zu dem Grundsatzentscheid einer grosszyklischen Sanierung mit einigem Widerstand konfrontiert. Die Heterogenität und wirtschaftliche Kraft der STWE-G sowie der einzelne STWE bilden die grössten Konfliktpunkte beim angestrebten Projekt. Die fachliche Kompetenz und die Fähigkeit der Verwaltung die Gemeinschaft durch den Prozess zu führen, entscheidet wesentlich über den Erfolg der Erneuerung. Die Einlagen des EF bilden oft eine wesentliche Hürde. Eine Studie der Hochschule Luzern (HSLU) in der Region Luzern hat 2010 ergeben, dass 80% aller STWE-G über einen Erneuerungsfonds verfügen, jedoch ist lediglich die Hälfte davon ausreichend geäufnet. Die übrigen 50% verfügen nicht über die Hälfte der finanziellen Mittel für eine grosszyklische Erneuerung. Überträgt man diese Werte auf die gesamte Schweiz, liegt schätzungsweise ein Finanzierungsbedarf im zweistelligen Milliardenbereich vor. Kann das fehlende Kapital durch die STWE nicht aufgebracht werden, steht eine Fremdfinanzierung zur Diskussion. Bislang erfolgten erst vereinzelt direkte Finanzierungen für grosszyklische Sanierungen an STWE-G, über Finanzinstitute oder private Investoren.

Ein Überblick zur Ausgangslage, den erforderlichen Vorarbeiten/ Vorprüfungen, Chancen/ Risiken und Handlungsempfehlungen bei einer grosszyklischen Erneuerung mit werterhaltenden und/ oder wertvermehrenden Massnahmen im STWE zeigt die Tabelle 4.2.1 (Erneuerungsfonds – Königsweg durch stetige langfristige Einlagen) und die Tabelle 4.2.2 (Darlehen an STWE-G – mögliche Lösung bei Sanierungsstau).

#### *Szenario 3) Grosszyklische Erneuerung im STWE mit Aufstockung oder Anbau*

Eine grosszyklische Sanierung kann insbesondere mit einer baulichen Verdichtung sinnvoll sein. Die Raumplanung fordert zunehmend Verdichtung in den Zentren. Bei älteren Liegenschaften bestehen oft Ausnutzungsreserven. Machbarkeitsstudien älterer Liegenschaften zeigen häufig unzeitgemässe Grundrisse, die in einer grosszyklischen Sanierung kaum sinnvoll angepasst werden können. Auch wenn das Szenario 3 Hürden bildet, die bisher eine Umsetzung einer Erweiterung mit Potenzialausnutzung im STWE verhindert haben, so erscheint diese Art der Erneuerung praktikabler als der im Szenario 1 beschriebene Ersatzneubau im STWE.

Ein Überblick zur Ausgangslage, den erforderlichen Vorarbeiten/ Vorprüfungen, Chancen/ Risiken und Handlungsempfehlungen zeigt die Tabelle in Kapitel 4.2.3 (Aufstockung oder Anbau – Querfinanzierung der Sanierung durch Potenzialausschöpfung).



4.2.1 Erneuerungsfonds – Königsweg durch stetige langfristige Einlagen

	<b>Ausgangslage</b>	<b>Vorarbeiten/ Vorprüfungen</b>	<b>Chancen/ Risiken</b>	<b>Handlungsempfehlung</b>
<b>Stockwerk-Eigentümer (STWE)</b>  <b>Stockwerk-Eigentümer-Gemeinschaft (STWE-G)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerungsfond (EF) existent, jedoch zu tief geäufnet</li> <li>- Eigenfinanzierung der Sanierung durch Erhöhung der Einlagen (vgl. Fallstudie Kapitel 3.5.1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauliche Massnahme erfordert die Zustimmung der Miteigentümer (gem. Art. 647 ZGB), (vgl. Kompetenz und Quoren, Abbildung 8):</li> <li>- Notwendige Massnahme</li> <li>- Nützliche Massnahme</li> <li>- Luxuriöse Massnahme oder bei Eingriff in die Aufteilung von Miteigentum</li> </ul>	<p><i>Chancen:</i> Nutzung von Kosteneinsparung durch grosszyklische Sanierung, anstelle von Einzelmassnahmen</p> <p><i>Chancen:</i> Kurzfristige Verfügbarkeit, um auf Schäden/ Ausfälle reagieren zu können</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigenfinanzierung der Sanierung durch:</li> <li>- Variante 1) Jährliche Erhöhung</li> <li>- Variante 2) Zeitlich befristete höhere Einlagen</li> <li>- Variante 3) Darlehen einzelner STWE an die STWE-G (vgl. Abbildung 20)</li> </ul>
<b>Verwaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bekanntes und akzeptiertes Instrument mit einem vergleichsweise geringen regulativen Aufwand</li> <li>- Durchführung einer Bauzustandsanalyse zur Abklärung des notwendigen Erneuerungsbedarfs (nach Inbetriebnahme, danach z.B. ca. alle 10-15 Jahre) durch Baufachexperten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorprüfung der finanziellen Möglichkeiten der STWE-G betreffend höhere Einlagen in den EF</li> <li>- Individuelle Festlegung des EF in Abhängigkeit der Gebäudestruktur, Ausstattung und der langfristig orientierten Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung</li> </ul>	<p><i>Chancen:</i> Quoren der Zustimmung im ZGB klar geregelt</p> <p><i>Chancen:</i> Abzugsfähigkeit von Erneuerungsmassnahmen (kantonale Unterschiede beachten)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Äufnung und Vermögen des EF auf Erneuerungsmassnahmen über den Gebäudelebenszyklus abstimmen</li> <li>- Einlagen für Sanierungen/ Erweiterungen im STWE-Reglement und im Verwaltungsvertrag auf Basis von jährlichen Einlagen von 0.8% des GVW p.a. berücksichtigen (vgl. Kapitel 3.1.3)</li> </ul>
<b>Investor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- STWE übernehmen Erhöhung der Einlagen gem. Anteil der Wertquoten, ggf. Variante mit zusätzlicher Darlehensvergabe durch einen STWE an die Gemeinschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrheitsbeschluss zur Erhöhung der Einlagen</li> </ul>	<p><i>Chancen:</i> Planbarkeit der erforderlichen Einlagen</p> <p><i>Risiken:</i> Verwaltung des Vermögens in Zeiten steigender Inflation bzw. geringen Zinsertrags</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Beiträge für wertvermehrende Erneuerungsmassnahmen sind zzgl. zu den Beiträgen des EF anzusparen (Richtwert 30-50% der Erneuerungskosten sind wertvermehrend)</li> </ul>



4.2.2 Darlehen an STWE-G – mögliche Lösung bei Sanierungsstau

	<b>Ausgangslage</b>	<b>Vorarbeiten/ Vorprüfungen</b>	<b>Chancen/ Risiken</b>	<b>Handlungsempfehlung</b>
<p><b>Stockwerk-Eigentümer (STWE)</b></p> <p><b>Stockwerk-Eigentümer-Gemeinschaft (STWE-G)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerungsfond (EF) nicht existent oder zu tief geäufnet</li> <li>- Fremdfinanzierung der Sanierung durch Aufnahme eines Darlehens, 40% der Sanierungskosten müssen über den Erneuerungsfonds gedeckt sein (vgl. Fallstudie Kapitel 3.5.2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauliche Massnahme erfordert die Zustimmung der Miteigentümer (gem. Art. 647 ZGB), (vgl. Kompetenz und Quoren, Abbildung 8):</li> <li>- Notwendige Massnahme</li> <li>- Nützliche Massnahme</li> <li>- Luxuriöse Massnahme oder bei Eingriff in die Aufteilung von Miteigentum</li> </ul>	<p><i>Chancen:</i> Nutzung von Kosteneinsparung durch grosszyklische Sanierung, anstelle von Einzelmassnahmen</p> <p><i>Chancen:</i> Anforderungen des Finanzinstituts als Anstoss für die Erarbeitung einer Langfriststrategie</p> <p><i>Risiken:</i> Mögliche Anfechtbarkeit von solventen STWE, die eine Darlehensaufnahme ablehnen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausreichend Vorlaufzeit für Entscheidungsfindung und Sensibilisierung bzw. Überzeugungsarbeit einplanen (vgl. Phasen, Kapitel 4.1.1)</li> </ul>
<b>Verwaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Langjährige Verwaltung mit hoher Fachkompetenz</li> <li>- Variante: Kombination der Fremdfinanzierung mit Eigenfinanzierung möglich z.B. durch Darlehen eines STWE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorprüfung der Verwaltungsbefugnisse (vgl. Kompetenz und Quoren, Abbildung 8)</li> </ul>	<p><i>Chancen:</i> Mögliche Lösung des Sanierungsstaus (Darlehen an Gemeinschaft)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einlagen für Sanierungen/ Erweiterungen im STWE-Reglement und im Verwaltungsvertrag auf Basis jährlicher Einlagen von 0.8% des GVW p.a. berücksichtigen (vgl. Kapitel 3.1.3)</li> </ul>
<b>Investor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die finanzierende Bank prüft die Langzeitstrategie, das Sanierungsprojekt, die STWE und die Verwaltung hinsichtlich der Risikofinanzierung (Entscheidungsgrundlage für die Darlehensvergabe)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorprüfung der Darlehensvergabe durch Finanzinstitut (vgl. Prüfpunkte Finanzierungsinstitute, Kapitel 10.2)</li> </ul>	<p><i>Chancen:</i> Neue Umsatzfelder, z.B. Finanzprodukt für STWE-Finanzierung durch Bank</p> <p><i>Risiken:</i> Risikofinanzierung mit Ausfallrisiko</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Learnings von den bisher umgesetzten Praxisbeispielen (vgl. Erfahrungen der Vio-Treuhand AG)</li> <li>- Siehe auch Finanzprodukte der Raiffeisenbank St. Gallen (Anhang 10.3)</li> </ul>



#### 4.2.3 Aufstockung oder Anbau – Querfinanzierung der Sanierung durch Potenzialausschöpfung

	<b>Ausgangslage</b>	<b>Vorarbeiten/ Vorprüfungen</b>	<b>Chancen/ Risiken</b>	<b>Handlungsempfehlung</b>
<b>Stockwerk-Eigentümer (STWE)</b>  <b>Stockwerk-Eigentümer-Gemeinschaft (STWE-G)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerungsfond (EF) nicht existent oder zu tief geäufnet</li> <li>- Fremdfinanzierung/ Querfinanzierung der Sanierung durch Verkauf des Ausnutzungspotenzials (vgl. Modellrechnung Fallstudie Kapitel 3.5.3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abklärung ob für die bauliche Massnahme mit Eingriff in die Aufteilung von Miteigentum und Sonderrecht, die Zustimmung aller Miteigentümer vorliegt (vgl. Kompetenz und Quoren, Abbildung 8)</li> </ul>	<p><i>Chancen:</i> Geringere Kosten für den zukünftigen Werterhalt und die Nebenkosten durch zusätzliche Parteien</p> <p><i>Risiken:</i> Einstimmigkeit erforderlich, Reduktion der Wertquote aller Eigentümer</p> <p><i>Risiken:</i> Keine Berechnungsgrundlage für nachträglichen Einkauf der neuen STWE in den bestehenden EF</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausreichend Vorlaufzeit für Entscheidungsfindung und Sensibilisierung bzw. Überzeugungsarbeit einplanen (vgl. Phasen, Kapitel 4.1.1)</li> <li>- Anreizsystem für einstimmige Beschlussfassung durch das Aufzeigen von Mehrwerten schaffen (z.B. Kostensynergien, reduzierte Betriebskosten, usw.)</li> </ul>
<b>Verwaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzliche Abklärung des Ausnutzungspotenzials der Liegenschaft durch Aufstockung oder Anbau gem. Zonenplan (vgl. Web-Tools wie z.B. Nomoko, Luucy, Kapitel 4.1.2)</li> <li>- Variante: Prüfung der Übertragung einer Ausnutzungsreserve der Nachbarliegenschaft (vgl. Fussnote <sup>38</sup>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorprüfung der Verwaltungsbe fugnisse (vgl. Kompetenz und Quoren, Abbildung 8)</li> <li>- Änderung der Begründungsurkunde</li> <li>- Neuberechnung der Wertquoten</li> </ul>	<p><i>Chancen:</i> Realisierung blockierter Sanierungsvorhaben</p> <p><i>Risiken:</i> Kein standardisiertes Verfahren für die Neuberechnung der Wertquoten und den nachträglichen Einkauf in den EF vorhanden</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Synchronisation der Sanierungszyklen zwischen Bestand und Erweiterung beachten</li> <li>- Einlagen für Sanierungen/ Erweiterungen im STWE-Reglement und im Verwaltungsvertrag auf Basis jährlicher Einlagen von 0.8% des GVW p.a. berücksichtigen (vgl. Kapitel 3.1.3)</li> </ul>
<b>Investor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investment durch die Erstellung und den Verkauf der neuen Wohneinheiten (z.B. durch General oder Totalunternehmer)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suche nach einem Investor der im Idealfall die Sanierung und die bauliche Erweiterung übernimmt</li> </ul>	<p><i>Chancen:</i> Neue Umsatzfelder für Unternehmer z.B. Holzbau</p> <p><i>Chancen:</i> Nutzung von Kostensynergien durch Sanierung in Verbindung mit Erweiterung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der Rahmenbedingungen im STWE bisher vor allem bei einer Umwandlung von Privatliegenschaften in Stockwerkeigentum erfolgsversprechend</li> </ul>



## 5 Ausblick und zukünftige Umsetzung

### 5.1 Perspektiven aus Sicht der Praxispartner

Aus Sicht der Praxispartner ist der EF das wichtigste Instrument zur Finanzierung der Erneuerung im STWE. Ob es einen solchen Fonds gibt und in welchem Umfang er dotiert sein soll, wird im Reglement der STWE geregelt. In der Praxis geben oft Verkäufer und Generalunternehmer die erste Fassung des Reglements vor. «Die in den Reglementen formulierten Beiträge sind daher oft zu tief angesetzt»<sup>47</sup>. Entscheidend ist, basierend auf dem Richtwert zur Äufnung des EF (vgl. Kapitel 3.2.3) die für jede Liegenschaft individuell passende Grössenordnung zu bestimmen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds danach zu richten. Auch wenn die Erkenntnis und der Wille zur Erneuerung vorhanden sind, bleibt bei STWE-G mit Finanzierungsbedarf die Unsicherheit bestehen, wie die benötigten finanziellen Mittel aufgetrieben werden können. Ohne zusätzliche grundsätzlich neue Initiativen bleiben alternative Finanzierungsmodelle Lösungsansätze mit rechtlichen und organisatorischen Unsicherheiten. Bisher ohne Umsetzung, aber erfolgsversprechend sind folgende Modelle: Querfinanzierung durch Potenzialausschöpfung und Gebäudemodernisierungsfond (Initiative Swiss Cleantech). Ein weiteres Modell wird derzeit von der Ostschweizer Fachhochschule (OST) entwickelt mit möglichen künftigen Umsetzungen aus dem Projekt «Nachhaltig finanzierbares Wohneigentum» (vgl. Kapitel 3.5.3).

Neben den möglichen Wegen zur Finanzierung einer Erneuerung im STWE gilt es eine langfristige Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung sicherzustellen, einerseits durch Instrumente zur Erarbeitung einer Sanierungsstrategie (siehe Kapitel 3.1.2) inkl. der Ausgestaltung von Reglementen und Verwaltungsverträgen (siehe Anhang 10.6), andererseits durch eine Planung der Erneuerungszyklen und einer Anlagestrategie der Einlagen des EF. Im Zuge der Digitalisierung spielen Applikationen und Webtools eine immer wichtigere Rolle, um Planungs-, Verwaltungs- und Finanzierungsprozesse zu optimieren und eine Verknüpfung von Geschäftsprozessen im gesamten Ökosystem<sup>48</sup> des STWE zu erreichen.

Die Verwaltung nimmt in der Sensibilisierung der Instandsetzungs-Thematik eine sehr wichtige Rolle ein, wenn nicht gar die Schlüsselrolle. Weist sie die STWE-G von Beginn an beständig auf zukünftige umfangreiche bauliche Massnahmen und deren Finanzierung hin und zeigt sie auch auf Basis grober Richtwerte Sanierungszyklen und deren Kosten auf, nimmt sie ihre Verantwortung wahr. Ob die STWE-G bereit ist, die Situation frühzeitig zu prüfen und die Weichen entsprechend zu stellen, hängt von vielen Faktoren ab. Muss sie unter Druck auf alternative Finanzierungsmodelle ausweichen, sind die Komplexität und der Aufwand einer sorgfältigen Abklärung sowie Begleitung nicht zu unterschätzen.

### 5.2 Perspektiven aus politischer Sicht

Im Zusammenhang neuer Initiativen sind auch politische Vorstösse zu nennen, die sich mit der rechtlichen Situation des STWE auseinandersetzen. Der Bundesrat wurde beauftragt, die nötigen Anpassungen

<sup>47</sup> <https://stockwerk.ch/stockwerkeigentum-sanierung/> (abgerufen am 05.09.2022)

<sup>48</sup> Der Begriff Ökosystem wird hier in einem unternehmerischen Sinn verstanden, indem über branchenübergreifende und interdisziplinäre Kooperation der eigene Wertschöpfungsanteil gesteigert wird. Dies betrifft im Ökosystem des STWE Akteur\*innen wie Eigentümer\*innen, STWE-G, Liegenschaftsverwaltungen, Planer\*innen (Erneuerung), Banken und Versicherungen (Finanzierung Erneuerung), Gebäudeversicherung, Grundbuchämter usw.



sungen des Stockwerkeigentums (Art. 712a ff. ZGB) vorzuschlagen, um die Empfehlungen des Expertenberichts «Fünfzig Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für eine Gesamtschau»<sup>49</sup> umzusetzen. Der Expertenbericht nennt sechs Bereiche mit einem unmittelbaren gesetzlichen Handlungsbedarf<sup>50</sup>:

- Klare Regelung der Begründung des Stockwerkeigentums vor Fertigstellung des Gebäudes.
- Die Verlängerung des Baurechts als Grundlage des Stockwerkeigentums ohne Einstimmigkeitserfordernis.
- Klare Regelung der besonderen Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen.
- Klarere Regeln zur Rechts- und Handlungsfähigkeit der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.
- Eine effizientere Sicherung der Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.
- Klarere Regeln zum Ausschluss eines Stockwerkeigentümers.

In Bezug auf die Erneuerung im STWE sind folgende Aspekte relevant: Mit klaren Regeln zur Rechts- und Handlungsfähigkeit der STWE-G könnte der Status als juristische Person geklärt werden, sowie z.B. die Darlehensaufnahme der STWE-G durch die Verwaltung als Verwaltungshandlung. Ein weiterer Aspekt ist die Sicherung der Beitragsforderungen der STWE-G gegenüber einem STWE, der die Beitragsforderungen (Einlagen in den EF) nicht erfüllt.

Die Arbeiten an einer Vernehmlassungsvorlage sind im Gange. Der Vorentwurf soll Expertinnen und Experten aus der Lehre und der Praxis zur Stellungnahme vorgelegt werden. Es ist geplant, dass der Bundesrat im zweiten Halbjahr 2023 die Vernehmlassung zu einem Vorentwurf eröffnen kann<sup>51</sup>.

### 5.3 Mögliche Zertifizierung: Unterhalts- und Erneuerungslabel

In Anlehnung an bereits bestehende Labels, wie etwa Minergie oder SGNI/DGNB, könnte die Einführung eines Unterhalts- und Erneuerungslabels (UHER-Label) Transparenz schaffen. Das Label würde unter anderem bestätigen, dass eine aktuelle Erhaltungsstrategie vorliegt. Um die Aktualität der Erhaltungsstrategie zu gewährleisten, wäre eine periodische Re-Zertifizierung erforderlich. Das UHER-Label würde nicht nur Projektentwicklern und zukünftigen STWE Käufer\*innen als Qualitätssiegel dienen, sondern böte auch bestehenden STWE-G Transparenz und Sicherheit bei ihren Beschlüssen zur Finanzierung von Erneuerungsmassnahmen.

Damit das STWE als besondere Form des Miteigentums auch zukünftig erfolgreich bleibt, sind möglichst optimale Rahmenbedingungen zu schaffen. Dabei gilt es, die verschiedenen involvierten Parteien entsprechend in die Pflicht zu nehmen:

#### *Immobilienentwickler*

Die Entwickler verfügen zu Beginn des Lebenszyklus einer Immobilie über die entsprechenden Grundlagen, wie Erstellungskosten und Informationen zur Lebensdauer der einzelnen Bauteile, um eine entsprechende Erneuerungsstrategie zu entwickeln. Die Etablierung eines Labels könnte bewirken, dass Projektentwickler die Erhaltungsstrategie als zusätzliches Verkaufsargument nutzen, um das Vertrauen zukünftiger STWE zu gewinnen. Mit der Beauftragung zur Begründung des Stockwerkeigentums sollen die Notare bereits von den Immobilienentwicklern angehalten werden, ein faires und gut umsetzbares STWE-Reglement zu erarbeiten. Dies bedingt auf Seiten der Immobilienentwickler jedoch ein Verständnis für eine langfristige Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung, das sich nicht an kurzfristiger Gewinnmaximierung orientiert.

<sup>49</sup> <https://www.news.admin.ch/newsd/message/attachments/56028.pdf> (abgerufen am 05.09.2022)

<sup>50</sup> <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20193410> (abgerufen am 17.01.2023)

<sup>51</sup> [https://www.bk.admin.ch/dam/bk/de/dokumente/strategische-fuehrungsunterstuetzung/motionenpostulate/bericht\\_des\\_bundesrates\\_ueber\\_motionen\\_und\\_postulate\\_2022.pdf.download.pdf/Bericht%20Motionen%20und%20Postulate%202021%20DE.pdf](https://www.bk.admin.ch/dam/bk/de/dokumente/strategische-fuehrungsunterstuetzung/motionenpostulate/bericht_des_bundesrates_ueber_motionen_und_postulate_2022.pdf.download.pdf/Bericht%20Motionen%20und%20Postulate%202021%20DE.pdf) (abgerufen am 17.01.2023)



### *Notare*

Der Notar übernimmt bei der Beurkundung und der juristischen Beratung eine zentrale Rolle. Oftmals kennen und verstehen potenzielle Käufer\*innen die gesetzlichen Grundlagen, deren Auswirkungen und mögliche Konsequenzen des STWE nicht oder nur ungenügend. In diesem Sinne soll der Käufer vor der Vertragsunterzeichnung umfassend über seine Rechte und Pflichten aufgeklärt werden.

### *Banken*

Für Finanzfragen rund um das STWE verfügen die Banken über die entsprechenden Fachpersonen, um eine umfassende Beratung zur Finanzierung des Erneuerungsfonds sowie eine Tragbarkeitsberechnung durchzuführen. Im Sinne einer neutralen Beratung sollte diese höher gewichtet werden als der Abschluss eines Kreditvertrages.

### *Verwaltung*

Der von der STWE-G beauftragte Verwalter ist für die Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens zuständig. Die richtige Verwaltung und die Anwendung eines Asset-and-Liability-Managements für die erfolgreiche Umsetzung der Finanzierungsstrategie setzen ein vertieftes Finanzfachwissen voraus.

«Die Planung der Erneuerungszyklen gibt die Staffelungen der Auszahlungen (des Fonds) vor. Damit bietet sich die Möglichkeit, längerfristige Anlagen zu tätigen.» (Läderach, 2013). Mit der Verpflichtung zu einem Asset-and-Liability-Management würde sich das Risiko für die Kreditgeber vermindern. Den einzelnen Stockwerkeigentümern und ggf. der STWE-G könnten dadurch günstigere Finanzierungsbedingungen angeboten werden.

### *STWE*

Es liegt in der Verantwortung jedes einzelnen STWE, sich rechtzeitig und umfassend über das STWE als besondere Form des Miteigentums zu informieren, sich das nötige Fachwissen anzueignen oder auf die entsprechenden Experten zurückzugreifen.

Zur Überprüfung bei der Tragbarkeitsberechnung sind in Bezug auf das Einkommen der STWE drei Kriterien massgebend: kalkulatorischer Hypothekarzins, Amortisation und Nebenkosten. Zusätzlich ist die Finanzierung der periodischen Erneuerungsmassnahmen zu berücksichtigen. Die Einführung eines vierten Kriteriums könnte erfolgsversprechend sein: Mit der Verpflichtung zur ausreichenden Äufnung eines Erneuerungsfonds wäre gewährleistet, dass die STWE genügend private Einlagen bilden.

Zur Anerkennung durch die Banken müsste die Verpflichtung im Reglement der STWE-G enthalten und im Grundbuch vermerkt sein. Die finanzielle Situation einzelner STWE kann die gesamte STWE-G belasten. Eine kritische Überprüfung der eigenen finanziellen Mittel liegt in der Verantwortung jedes einzelnen, verbunden mit der Bildung von angemessenen Rückstellungen und der Amortisation der eigenen Schuld (Hypothek). Oft wird aus einer finanziellen Notlage und/ oder Uneinigkeit die Bausubstanz vernachlässigt. Bereits vor dem Baustart sollte deshalb eine Unterhaltsplanung über den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaft erstellt werden<sup>52</sup>.

---

<sup>52</sup> Akteure bei der Umsetzung, basierend auf (Kral, 2018)



## 6 Nationale und internationale Zusammenarbeit

### 6.1 Nationale Zusammenarbeit

Die nationale Zusammenarbeit im Projekt wird als essenzielles Kriterium für den Erfolg des Projektes bewertet. Hierbei wird auf eine möglichst breite Absicherung des Forschungskanons und die Kooperation der beteiligten Verbände mit Immobiliendienstleistern Wert gelegt. In diesem Zusammenhang konnten Vertreter der folgenden Institutionen für eine intensive und interdisziplinäre Zusammenarbeit gewonnen werden:

Das Projektteam besteht aus den Forschungspartnern der Departemente HSLU – Technik & Architektur und HSLU – Wirtschaft, dem Schweizer Stockwerkeigentümerverband, Casafair Schweiz, den Immobiliendienstleistern VIO TREUHAND AG Immobilien Dienstleistungen und IMMO-Support GmbH.

### 6.2 Internationale Zusammenarbeit

Zum derzeitigen Zeitpunkt bietet sich eine internationale Kooperation nur bedingt an. Eine internationale Zusammenarbeit könnte über einen Austausch der Verbände gewährleistet werden. Ferner konnten internationale Forschungsansätze und -lösungen im Rahmen des State-of-the-Art in das Projekt integriert werden, welche ebenfalls der Sicherung der Qualität und Aktualität der Forschung dienen.



## 7 Kommunikation

Der Wissens- und Technologietransfer der Projektergebnisse von der Forschung in die Praxis, kann z.B. durch folgende Kontakte erreicht werden:

### *über BFE*

- Schlussbericht, ggf. Medienmitteilung

### *über Praxispartner/ Verbände*

- Schweizer Stockwerkeigentümergeverband
- Casafair Schweiz
- VIO TREUHAND AG Immobilien Dienstleistungen
- IMMO-Support GmbH
- ggf. über Weiterbildungskurse der Verbände SVIT (Fachkammer Stockwerkeigentum) / HEV Schweiz

### *über HSLU*

- Veröffentlichung der Ergebnisse auf der Projekt-Webpage der HSLU
- Die Handlungsempfehlungen können in das Seminar «Erneuerung von STWE» der HSLU-W integriert werden. Wiederkehrende Rückfragen der Teilnehmer\*innen im Seminar «Erneuerung von STWE» betreffend alternativer Finanzierungsmodelle und Möglichkeiten der Fremdfinanzierung in STWE zeigen die Relevanz des Themas in der Praxis.



## 8 Publikationen

### *Tagungen/ Konferenzen*

- Erste Projekterkenntnisse wurden am Brenet Status-Seminar 2022 «SustainDesign» am 9. September 2022 in Aarau präsentiert.

### *Artikel Fachmedien*

- Veröffentlichungen in Schweizer (Fach-) Medien geplant durch Benedikt Vogel ([www.vogelkomm.ch](http://www.vogelkomm.ch)) im Rahmen eines Mandats des Bundesamts für Energie.



## 9 Literaturverzeichnis

- bafu. (03. 03 2022). Von [https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/klima/rechtliche-grundlagen/Sanierungsfonds-und-Emissions-Verminderungs-Gemeinschaften-im-Gebaeudebereich.pdf.download.pdf/Sanierungsfonds\\_im\\_Geb%C3%A4udebereich\\_de.pdf](https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/klima/rechtliche-grundlagen/Sanierungsfonds-und-Emissions-Verminderungs-Gemeinschaften-im-Gebaeudebereich.pdf.download.pdf/Sanierungsfonds_im_Geb%C3%A4udebereich_de.pdf) abgerufen
- Birrer, M. (2021). *STOCKWERKEIGENTUM*.
- Brun, M. (November 2019). Erneuerungen beim Stockwerkeigentum. *Immobila*, S. 18-19.
- Bruni, S. H. (2018). *Rolle der Immobilienbewirtschaftenden bei energetischen Erneuerungen im Stockwerkeigentum*. Energieforschung Stadt Zürich, Bericht Nr. 47, Forschungsprojekt FP-2.10.
- Bruni, S., Hanisch, C., Mantei, V., & Dewald, C. (2018). *Rolle der Immobilienbewirtschaftenden bei energetischen Erneuerungen im Stockwerkeigentum*. Energieforschung Stadt Zürich, Bericht Nr. 47, Forschungsprojekt FP-2.10.
- Bruni, S., Inderbitzin, J., & Hanisch, C. (2010). *Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum - Eine empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in der Agglomeration Luzern*.
- Delbiaggio, K. W. (2020). *Bauliche Verdichtung und Nutzungsverdichtung: Eine explorative und fallstudienbasierte Analyse*.  
[https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01\\_Wohnungsmarkt/15\\_Studien\\_und\\_Publicationen/Forschungsberichte/BaVeNu%20Gesamtbericht%20D%2020200407.pdf.download.pdf/BaVeNu%20Gesamtbericht%20D%2020200407.pdf](https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01_Wohnungsmarkt/15_Studien_und_Publicationen/Forschungsberichte/BaVeNu%20Gesamtbericht%20D%2020200407.pdf.download.pdf/BaVeNu%20Gesamtbericht%20D%2020200407.pdf): BWO.
- Fischer, M. H. (01. 08 2022). *Stockwerkeigentum in Zahlen*. Von <https://www.alfred-mueller.ch/de/forum/artikel/stockwerkeigentum-in-zahlen> abgerufen
- Fontana, E. (Mai 2017). Fällige Instandsetzung, der Erneuerungsfonds reicht nicht aus! Was nun? *BAURECHT kompakt NEWSLETTER 05*.
- Fontana, E. (2017). *Stockwerkeigentum - Fremdfinanzierung der Sanierung*. Diplomarbeit im Fach Immobilienmarketing.
- Fontana, E. (Juni 2020). Stockwerkeigentum: Praxisfall der Fremdfinanzierung in der Sanierung (Teil 1). *Bau- und Immobilienrecht Newsletter*, S. 1-4.
- Fontana, E. (05. 08 2022). *viotreuhand*. Von [https://www.viotreuhand.ch/fileadmin/kundendaten/startseite/Bau-\\_und\\_Immobilienrecht\\_Newsletter\\_04\\_April\\_2018.pdf](https://www.viotreuhand.ch/fileadmin/kundendaten/startseite/Bau-_und_Immobilienrecht_Newsletter_04_April_2018.pdf) abgerufen
- Fontana, E. (09. 02 2022). *WEKA*. Von <https://www.weka.ch/themen/bau-immobilien/immobilien/grund-und-wohneigentum/article/stweg-praxisfall-der-fremdfinanzierung-in-der-sanierung/> abgerufen
- Fontana, E. K. (November 2014). Probleme mit Stockwerkeigentum - Eine Untersuchung der relevanten Problemkreise des Stockwerkeigentums. *Swiss Real Estate Journal*, S. 42-47.
- Frey, T. (2021). *Energiespar-Contracting in der Schweiz*. <http://www.swissesco.ch/de/>: Verband swissesco.
- Gallati, J., Drometer, M., King, M., Cakir, I., & Zeyer, C. (2021). *Vorstudie: Neue Modelle zur flexiblen, langfristigen Finanzierung von energetischen Modernisierungen («ModFin»)*.
- Galliker, P., Mötteli, M., & Qelaj, D. (2018). *Ausschöpfung des Verdichtungspotenzials im Stockwerkeigentum durch Aufstockung*. Rotkreuz: Masterarbeit MAS Immobilienmanagement 11/15 IFZ.
- Galliker, P., Mötteli, M., & Qelaj, D. (2018). Stockwerkeigentum: durch Aufstockung ans Ziel. *Swiss Real Estate Journal*, 9(17), S. 4-11. Von Galliker, P., Mötteli, M. & Qelaj, D. (2018). Stockwerkeigentum: druch A<https://www.swissrei.ch/swiss-real-estate-journal-no-17/> abgerufen



- Grell, B. (05. 03 2022). *Energie-Contracting*. Von <https://www.grell-law.ch/blogitems/2006/08/30/energie-contracting> abgerufen
- Grognez, P. (15. 04 2022). *www.svit.ch*. Von [https://www.svit.ch/sites/default/files/2019-09/SVIT-Broschuere\\_STWE\\_Final\\_UC\\_2019-08-28\\_0.pdf](https://www.svit.ch/sites/default/files/2019-09/SVIT-Broschuere_STWE_Final_UC_2019-08-28_0.pdf) abgerufen
- Grundlehner, W. (2018). Hängt der Segen bei Crowdfunder schief? *NZZ*, <https://www.nzz.ch/finanzen/haengt-der-segen-bei-crowdfunder-schief-id.1442722>.
- Günther, E., & Riethmüller, T. (2020). *Einführung in das Crowdfunding*. Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-14590-3>: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- Haggenmacher, S. (03. 07 2022). *Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum*. Von <https://www.hev-winterthur.ch/ratgeber/erneuerungsfonds-im-stockwerkeigentum/> abgerufen
- Heimberg, D. (13. 06 2022). *www.hslu.ch*. Von <https://www.hslu.ch/-/media/campus/common/files/dokumente/ta/gebäude-als-system/cctp/stwe/ppt-die-toolbox-in-der-praxis-heimberg-immobilien.pdf?la=de-ch> abgerufen
- Hein, M. K. (2020). Komplexitätsfalle Stockwerkeigentum: Gesamtheitliches Angebot für die Verwaltung. *Weiterbildung Recht, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2020*.
- HSW, I. (2007). *Vorstudie zur Einschätzung der Sanierungstätigkeit resp. eines allfälligen Sanierungsstaus im Bestand der Stockwerkeigentümer-Bauten*. Luzern: HSW, IBR.
- IFMA, c. (2009). *Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung crb / IFMA Schweiz: «Prozess-/Leistungsmodell im Facility Management» Blatt LSP 03 Instandhaltungsstrategie*. Vdf Hochschulverlag.
- Kemper, R. (2013). *Zukunft Stockwerkeigentum - Werkzeuge für Gemeinden*. HSR Hochschule für Technik Rapperswil – IRAP Institut für Raumentwicklung.
- Kneubühl-Wydler, J. (05. 08 2022). *www.energienetz-zug.ch*. Von [http://www.energienetz-zug.ch/cmsfiles/dokumente/veranstaltungen/190904\\_enz\\_-\\_Praesentation\\_STWEG.pdf](http://www.energienetz-zug.ch/cmsfiles/dokumente/veranstaltungen/190904_enz_-_Praesentation_STWEG.pdf) abgerufen
- Kral, D. L. (06 2018). Stockwerkeigentum: Wertanlage oder Fehlinvestition? *Swiss Real Estate Journal*, S. 40ff.
- Läderach, D. (02 2013). *Intercity Group, Zürich 1 / 2013 – Newsletter für Stockwerkeigentum*. Von [https://file.immoserver.ch/282921/NL%20STWEG%201\\_13%20light.pdf?s=705d6241f637bfdb17f021d03a2083db](https://file.immoserver.ch/282921/NL%20STWEG%201_13%20light.pdf?s=705d6241f637bfdb17f021d03a2083db) abgerufen
- Lenzin, R. (2013). *Auswege aus dem Sanierungsstau bei Stockwerkeigentümergeinschaften*. Masterarbeit EN Bau.
- Lutz, P. (11 2015). Augen auf vor dem Kauf. *immobilia November 2015*. Von <https://www.immopro.ch/bestehendes-stockwerkeigentum-november-2015/> abgerufen
- Markwalder, K. e. (Dezember 2017). *cadastre. cadastre N°25*.
- Mayer, A. H. (2015). *Projekt Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum*. Hochschule Luzern.
- Meier, R. e. (2016). *Der Ersatzneubau im Stockwerkeigentum*. A. Wermelinger (Hrsg.).
- Nebel, R. (2012). *Schweizweite Abschätzung der inneren Nutzungsreserven, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung (IRL)*. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2012, S. 8.
- NZZ. (2006). Pilotprojekt zum «kleinen Wohneigentum». *NZZ*.
- Pikali, J., & al., e. (2014). Mehrfamilienhäuser energetisch richtig erneuern.
- Schefer, D. (2016). *Die Finanzierung von Erneuerungen gemeinschaftlicher Teile in Stockwerkeigentümergeinschaften*. Master of Advanced Studies in Real Estate, Universität Zürich.
- Suter-Mosca, S. (2019). *Sanierungsstau im Stockwerkeigentum, Lösungsansätze mit Hilfe des Verwalters als «Sanierungs-Manager»*. Master of Advanced Studies in Real Estate, Universität Zürich.
- Thole, S. (2017). *In der Gebäudesanierung ist Crowdfunding schwierig: Lange Amortisationszeiten sind Hürde für Schwarmfinanzierung. Energetisch Bauen und Sanieren, 2017*. Von



- <https://www.enbausea.de/finanzierung/aktuelles/artikel/in-der-gebaeudesanierung-ist-crowdfunding-schwierig-3598.html> abgerufen
- Tichelmann, K. e. (2015). *Deutschland-Studie 2015, Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen*. Technische Universität Darmstadt in Kooperation Pestel-Institut Hannover.
- Trutmann, D. (2019). *Innenentwicklung in der Stadt Zürich – Instrumente zur Aktivierung von Aufstockungspotentialen*. Masterarbeit Studiengang Raumentwicklung und Infrastruktursysteme, ETH Zürich.
- Voigt, T. (2008). *Das kleine Wohneigentum – Übertragung eines neuen Eigentumskonzepts auf den Wohnungsmarkt der Schweiz*. Master of Science in Real Estate (CUREM).
- Wanzenried, G. S. (2017). *Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit*. Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ.
- Weiss, C. T. (06 2018). Stockwerkeigentum: Wertanlage oder Fehlinvestition. *Swiss Real Estate Journal* No. 16, S. 41.
- Wermelinger, A. (2014). *Das Stockwerkeigentum – Kommentar der Artikel 712a bis 712t des Schweizerischen Zivilgesetzbuches*. 2. Auflage. Schulthess.
- Wermelinger, A. (2016). Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2016.
- Wermelinger, A. (2020). Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2020. *Tagung vom 17. November 2020*. Luzern.
- Zeyer, C. (05. 08 2022). *www.deklariert.ch*. Von [https://deklariert.ch/admin/data/files/file/file/2685/ig\\_cng\\_200901\\_modernisierungsfonds-energiecluster-cg-cze-2020\\_08\\_30.pdf?lm=1600763871](https://deklariert.ch/admin/data/files/file/file/2685/ig_cng_200901_modernisierungsfonds-energiecluster-cg-cze-2020_08_30.pdf?lm=1600763871) abgerufen



## 10 Anhang

### 10.1 **Anhang 1** Merkblatt SVIT zur Teilfinanzierung von STWE-G durch ein Bankdarlehen

## Merkblatt

### Teilfinanzierung der Kosten für Grossanierungen und zyklische Erneuerungen von StWE-Liegenschaften direkt über die StWE-Gemeinschaft

---

In Zusammenarbeit zwischen der Fachkammer StWE des SVIT Schweiz, der zoller & partner Immobilien-Management AG und der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft bzw. der ortsansässigen Raiffeisenbank wurden im Rahmen eines Pilotprojektes die Bedingungen für die Finanzierung einer zyklischen Erneuerung der Gebäudehülle eines 15-stöckigen Hochhauses direkt mit der StWE-Gemeinschaft ausgehandelt.

Die örtliche Raiffeisenbank konnte mit Unterstützung der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen, eine Kreditofferte für die Gewährung eines Sanierungskredites an die StWE-Gemeinschaft unterbreiten. Diese Finanzierung ermöglicht eine umfassende Sanierung einer grossen StWE-Liegenschaft mit total 37 Wohneinheiten, ohne dass die Stockwerkeigentümer vorab hohe Nachschusszahlungen leisten müssen.

#### **Eckdaten des Projektes**

##### **Sanierungsobjekt**

15-stöckiges Hochhaus mit 37 Wohneinheiten im mittleren Toggenburg

##### **Sanierungsvorhaben**

Umfassende Sanierung der Gebäudehülle:

- Sanierung der Betonfassade inkl. aller Dilatationsfugen
- Ersatz der Fenster und des Sonnenschutzes
- Anpassung bzw. Erneuerung der Balkonbrüstung mit Installation von Windschutzverglasungen
- Erneuerung des Flachdaches
- Anpassung und Ausbau der Brandschutzmassnahmen (Treppenhaus und allgem. Räume)
- Diverse Anpassungen im Eingangsbereich und teilweise in den allgemeinen Räumen und bei der Umgebung

##### **Sanierungskosten**

Die Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich gemäss approximativem Kostenvoranschlag auf ca. CHF 3'175'000.00.

##### **Eigenmittel und Fremdfinanzierung**

Die StWE-Gemeinschaft kann an diese Erneuerung Eigenmittel von ca. CHF 1'450'000.00 leisten. Die Fremdfinanzierung der Raiffeisenbank beträgt somit zu Beginn CHF 1'725'000.00.

## Eckdaten Finanzierung

Die örtliche Raiffeisenbank hat uns folgendes – aus meiner Sicht sehr attraktives – Finanzierungsangebot unterbreitet:

**Bankdarlehen:** CHF 1'725'000.00

**Schuldner:** als Schuldner tritt die **StWE-Gemeinschaft** auf

**Auszahlungstermin:** laufend gemäss Baufortschritt

**Zinssatz:** 2,5 % für eine feste Laufzeit von 12 Jahren

**Kreditrückzahlung, Bedingungen:**

- Der Kredit wird innert 12 Jahren mit jährlich mindestens CHF 150'000.00 zurückbezahlt
- die Rückzahlung und Verzinsung erfolgt vierteljährlich
- Die beschlossene jährliche Einzahlung in den Erneuerungsfonds (z.Zt. CHF 200'000.00) darf nicht ohne Zustimmung der Bank reduziert werden
- Die StWE-Gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, verpflichtet sich unverzüglich eine Abtretungserklärung für die Abtretung der Beitragszahlungen in den Erneuerungsfonds zu unterzeichnen, sollten die Zinsen und Rückzahlungen nicht pünktlich bezahlt werden oder ausbleiben.

**Beschluss:** Die Stockwerkeigentümer werden die Kreditaufnahme an einer ausserordentlichen StWE-Versammlung mittels qualifiziertem Mehr der Stimmen und Wertquoten beschliessen und die Verwaltung beauftragen, den Kreditvertrag im Namen und Auftrag der StWE-Gemeinschaft zu unterzeichnen.

Eine ausserordentlich wichtige Rolle spielt bei dieser Finanzierung die Verwaltung der StWE-Gemeinschaft. Sie muss als seriöse und fachkompetente Dienstleistungsunternehmung wahrgenommen werden. Zudem übernimmt die Verwaltung und dort insbesondere der/die Bewirtschafter/in eine hohe Verantwortung gegenüber dem Finanzierungsinstitut. Er/Sie unterzeichnet im Auftrag der StWE-Gemeinschaft den Kreditvertrag und ist insbesondere dafür verantwortlich, dass die eingegangenen Kreditbedingungen eingehalten und die Rückzahlungen sowie die Zinsen vereinbarungsgemäss und pünktlich bezahlt werden.

Raiffeisen legt Wert auf die Feststellung, dass es sich hierbei nicht um ein Standard-Produkt handelt und jede Finanzierung aufgrund ihrer individuellen Gegebenheiten geprüft werden muss. Die Vertrauensbasis zu einer seriösen StWE-Verwaltung und deren Kontinuität spielt dabei eine zentrale Rolle, weshalb der Kreditvertrag an die Bedingung geknüpft wird, dass eine neue Verwaltung während der Kreditlaufzeit an die Zustimmung des Kreditgebers geknüpft wird.

Ich bin davon überzeugt, dass mit der Möglichkeit einer Fremdfinanzierung via die StWE-Gemeinschaft viele Gemeinschaften ihre zyklischen Erneuerungen ordnungsgemäss planen und auch durchführen können.

Wil, September 2017

Benno Zoller  
Mitglied FK StWE des SVIT  
Leiter Projekt: Finanzierung

Weitergehende Informationen erteilen gerne:

[benno.zoller@zollerpartner.ch](mailto:benno.zoller@zollerpartner.ch)

Telefon 071 929 50 50

[david.schefer@raiffeisen.ch](mailto:david.schefer@raiffeisen.ch)

Telefon 071 225 85 20



## 10.2 **Anhang 2** Prüfpunkte Finanzierungsinstitute bei einer Finanzierung durch Fremdkapital

Nachfolgende Tabellen sind der Masterarbeit «Die Finanzierung von Erneuerungen gemeinschaftlicher Teile in Stockwerkeigentümergeinschaften» entnommen (Schefer, 2016), Auszug Seite 52-54.

«Basierend auf den Ergebnissen der Analyse der Literatur und der Umfrage hat der Verfasser zwei Checklisten entwickelt. Die erste Checkliste zeigt die zu erfüllenden Bedingungen bis zur Beschlussfassung, die zweite listet eine nicht abschliessende Auswahl möglicher Vertragsklauseln auf. Diese Checklisten erlauben es Finanzinstituten und weiteren interessierten Investoren, welche die direkte Finanzierung von STWE-G erwägen, im Einzelfall eine strukturierte Vorgehensweise zur Begrenzung der Risiken.»

- Tabelle 4: Checkliste Bedingungen zur Beschlussfassung
- Tabelle 5: Checkliste Auswahl möglicher Vertragsklauseln

Nr.	Prüfpunkt	Beschreibung des Prüfpunkts	Unterlagen / Bemerkungen
1	<b>Kreditwürdigkeit</b>	Charakter und Verhalten der Stockwerkeigentümer und der Verwaltung im Geschäftsverkehr in der Vergangenheit soweit beurteilbar einwandfrei.	Protokolle der letzten STWEG-Versammlungen, Erfahrungen mit Eigentümern, deren Wohnungen bereits finanziert wurden.
2	<b>Kreditfähigkeit</b>	STWEG kann den Kredit über eine ökonomisch sinnvolle Laufzeit (in Anlehnung an die wirtschaftliche Nutzungsdauer) gemäss den rechtsgültig beschlossenen Beiträgen amortisieren.	Projektstudie, Jahresrechnungen und Beschlüsse der STWEG
3	<b>Verwaltung</b>	Die STWEG wird nach Aussen von einer rechtsgültig bestellten Verwaltung vertreten. Diese verfügt über einen einwandfreien Ruf und ist dem Finanzinstitut bereits bekannt. Sie verfügt über eine hohe Akzeptanz bei der STWEG, kennt deren Verhältnisse und setzt sich für diese ein.	Verwaltungsvollmacht, Verwaltungsvertrag
4	<b>Reglement</b>	Ein STWEG-Reglement in angemessener Qualität liegt vor. Die gemeinschaftlichen Teile sind im Reglement zweifelsfrei definiert. Die Bestimmungen zur Beschlussfassung (insbesondere die erforderlichen Quoren) sind klar formuliert. Es bestehen Bestimmungen zum Erneuerungsfonds.	STWEG-Reglement inkl. Anhängen sofern bestehend
5	<b>Erneuerungsfonds</b>	Ein Erneuerungsfonds ist vorhanden und deckt einen substantziellen Teil des Sanierungsvorhabens.	Kontoauszug, Bilanz der STWEG
6	<b>Gemeinschaftliche Teile</b>	Die Finanzierung umfasst ausschliesslich gemeinschaftliche Teile gemäss STWEG-Reglement oder Beschluss der STWEG mit erforderlichem Quorum.	STWEG-Reglement, Beschluss der STWEG-Versammlung
7	<b>Objektbeurteilung</b>	Das zu finanzierende Objekt verfügt über eine gute Lage. Die Verkäuflichkeit wird als intakt beurteilt.	Bewertungen einzelner bereits finanzierter Stockwerkeinheiten, lokale Marktkenntnisse
8	<b>Projektbeurteilung</b>	Das Projekt wurde von einem Sachverständigen erstellt. Die Notwendigkeit bzw. Rentabilität wird aufgezeigt. Es enthält eine längerfristige Perspektive und zeigt bei einer allfälligen Etappierung den Gesamtbedarf.	Projektstudie
9	<b>Beschlussfassung</b>	Es liegt ein rechtsgültiger Beschluss zur Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und deren Finanzierung vor. Er enthält mindestens die nachstehenden Elemente:	Beschluss der STWEG-Versammlung
9.1	Reglements-konformität	in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen und dem STWEG-Reglement. Das erforderliche Quorum (einfaches oder qualifiziertes Mehr, evtl. Einstimmigkeit) wurde erfüllt.	"
9.2	Zweck	Das Sanierungsvorhaben ist klar beschrieben und es werden ausschliesslich gemeinschaftliche Teile erneuert.	"
9.3	Kreditaufnahme	Der Beschluss beinhaltet den Entscheid zur Kreditaufnahme mit einer ausdrücklichen Ermächtigung des Verwalters zur Kreditaufnahme bzw. Unterzeichnung des Kreditvertrags.	"
9.4	Beitragszahlungen	Ordentlich oder ausserordentlich. Diese dürfen bis zur Tilgung des Kredits nicht durch nachträglichen Beschluss nicht reduziert werden und müssen die Tragbarkeit des Kredits (Amortisation und Zinsen) sichern.	"
9.5	Einverständnis zur Abtretung der Beitragsforderungen	Der Beschluss sollte das Einverständnis enthalten, dass die STWEG dem Finanzinstitut auf erstes Verlangen Beitragsforderungen abtreten darf. Zudem ist dem Verwalter ein unwiderruflicher Auftrag zu erteilen, die notwendige Abtretungserklärung rechtsgültig und umgehend zu unterzeichnen, falls das Finanzinstitut dies verlangt.	"

Tabelle 4: Checkliste Bedingungen zur Beschlussfassung

Nr.	Prüfpunkt	Beschreibung der Vertragsklausel	Bemerkungen
<b>10</b>	<b>Auswahl möglicher Vertragsklauseln</b>	Die nachfolgenden individuellen Vertragsklauseln können situativ eingesetzt werden:	
10.1	Kreditverwendungszweck	Ausschliesslich für die Erneuerung gemeinschaftlicher Teile gemäss Beschluss der STWEG-Versammlung.	Stellt die konforme Verwendung der Mittel sicher.
10.2	Kontoführung	Sämtliche Beitragszahlungen erfolgen auf ein bestimmtes Konto.	Ermöglicht die Überwachung pünktlicher Beitragszahlungen.
10.3	Einzug von Beitragsforderungen	Verpflichtung der STWEG zur konsequenten Beitragsforderung bei Fälligkeit und nötigenfalls zur rechtlichen Durchsetzung gegenüber säumigen Stockwerkeigentümern.	Erhöht den Druck auf die STWEG bezüglich eines straffen Mahn- und Betreuungswesens.
10.4	Abtretung von Beitragsforderungen	Verpflichtung zur Unterzeichnung einer Abtretungserklärung auf erste Aufforderung des Finanzinstituts, vgl. Tabelle 4, Ziffer 9.5.	Ermöglicht dem Finanzinstitut nötigenfalls die eigenständige Eintreibung der Beitragsforderungen, sofern die Verwaltung dazu nicht willens oder fähig ist.
10.5	Bestand der Beitragsforderungen	Keine Änderungen der beschlossenen Beiträge bis zur Tilgung des Kredits ohne vorgängige Zustimmung des Finanzinstituts.	Verhindert die Anpassungen der Beiträge durch nachträglichen Beschluss vertraglich.
10.6	Bestand der reglementarischen Bestimmungen	Keine Änderungen bestimmter reglementarischer Bestimmungen bis zur Tilgung des Kredits ohne vorgängige Zustimmung des Finanzinstituts	Verhindert eine nicht genehme Anpassung des Reglements vertraglich.
10.7	Bestand der Verwaltung	Kein Widerruf der Verwaltungsvollmacht bis zur Tilgung des Kredits ohne vorgängige Zustimmung des Finanzinstituts.	Stellt die Kontinuität der Verwaltung vertraglich sicher.
10.8	Informationspflichten	Bei Änderungen in der Verwaltung, Einreichung Jahresrechnung, wenn Beitragsforderungen auf dem Rechtsweg durchgesetzt werden müssen, bei allen wesentlichen Änderungen etc.	Liste kann beliebig erweitert werden und stellt sicher, dass das Finanzinstitut angemessen über den aktuellen Stand orientiert ist.
10.9	Ausserordentliche Kündigungsrechte	Bei Vertragsverletzungen, unrichtigen Informationen, Unwirksamkeit von Beschlüssen der STWEG, Fälligkeit etc.	Liste kann beliebig erweitert werden und ermöglicht nötigenfalls eine vorzeitige Kündigung und Fälligstellung der Forderung gegenüber der STWEG.
10.1	Solidarschuldnerschaft	Optional kann die Solidarschuldnerschaft aller Stockwerkeigentümer verlangt werden.	Kreditvertrag, der in diesem Fall von allen Eigentümern zu unterzeichnen ist; dies dürfte in der Praxis schwierig zu erreichen sein und bedingt eine vorgängige einstimmige Beschlussfassung.
10.11	Vorgängige Beitragszahlungen	Optional kann verlangt werden, dass die erhöhten Beiträge mindestens x-mal pünktlich einbezahlt werden müssen, bevor eine Kreditauszahlung erfolgen kann.	Gibt einen gewissen Komfort hinsichtlich Kreditwürdigkeit und -fähigkeit.

Tabelle 5: Checkliste Auswahl möglicher Vertragsklauseln



### 10.3 **Anhang 3** Darlehen der Raiffeisenbank an die STWE-G

# Voraussetzungen für eine Kreditgewährung an STWE-Gemeinschaften

- Mindestens 20 % des Stockwerkeigentums muss bei unserer Raiffeisenbank finanziert sein.
- Es werden nur Finanzierungen für Objekte an guter Lage und entsprechender Handelbarkeit der Wohnungen vorgenommen.
- Der Kreditbetrag muss auf maximal 30'000 CHF pro Stockwerkeigentümer und maximal 60 % der Anlagekosten beschränkt sein ( $626'828 : 25 = 25'073.12$ )
- Die Laufzeit des Darlehens darf maximal 5 Jahre betragen. Eine längere Laufzeit von maximal 7 Jahren kann im Einzelfall geprüft, müsste aber entsprechend begründet werden.
- Kreditzweck ausschliesslich für Sanierung gemeinschaftlicher Teile der Liegenschaft  
➔ Auszahlungskontrolle (Sicherstellung zweckkonforme Verwendung).

# Voraussetzungen für eine Kreditgewährung an STWE-Gemeinschaften

- Die jährlichen Beiträge in den Erneuerungsfonds müssen die kalkulatorischen Zinsen von 5 % und die jährliche Amortisation der Blankofinanzierung decken. Die kalkulatorische Tragbarkeit muss damit nachgewiesen sein. Eine diesbezügliche Ausnahme bei Blankofinanzierungen ist reglementarisch nicht möglich.
- Im Entscheid der STWE-Versammlung sowie dem Kreditvertrag muss festgehalten werden, dass Beiträge nicht reduziert werden können, bis der Kredit vollständig zurückbezahlt ist.
- Ein rechtsgültiger Beschluss der STWE-Gemeinschaft mit qualifizierter Mehrheit (bezüglich Quoten und Eigentümer) für Sanierung, Kreditaufnahme und Beitragszahlungen muss vorliegen.
- Die Verwaltung muss der Raiffeisenbank bekannt sein und über einen guten Ruf verfügen.
- Fixkosten der STWEG müssen durch ordentliche Beiträge der Eigentümer gedeckt sein.



## 10.4 **Anhang 4** Merkblatt Raiffeisenbank bei Darlehen an die STWE-G

# Direkte Finanzierung von Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften

## Finanzierung von Renovationen der im Miteigentum stehenden Bauteile



*Steht eine Sanierung der Wasser- und Abwasserleitungen an? Haben Sie bevorstehende energetische Sanierungen wie eine Aussenfassade-Dämmung, Fenstererneuerung oder Heizungsersatz? Raiffeisen bietet eine direkte Finanzierung der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer an, ohne dass jeder einzelne Eigentümer seine Hypothek aufstocken muss.*

### **Knapper Erneuerungsfonds und Bonität einzelner Stockwerkeigentümer eine Herausforderung**

Grössere Investitionen (z.B. eine Gesamtrenovation oder eine energetische Sanierung) für gemeinschaftlich genutzte Teile einer Liegenschaft im Stockwerkeigentum übersteigen oft den vorhandenen Erneuerungsfonds und die einzelnen Stockwerkeigentümer haben nicht immer die Möglichkeit, eine allenfalls bestehende Hypothek zu erhöhen. Raiffeisen bietet eine attraktive Finanzierungsvariante, die in einer Stockwerkeigentümerversammlung durchaus Mehrheiten finden kann.

### **Finanzierung gemeinschaftlicher Teile von Liegenschaften im Stockwerkeigentum**

Statt den einzelnen Stockwerkeigentümern eine Hypothek zu gewähren, finanziert Raiffeisen direkt die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zu fairen Kondi-

tionen. Die Laufzeit des Darlehens wird zusammen mit der Verwaltung resp. den Eigentümern festgelegt. Sie richtet sich einerseits nach der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Investition und andererseits nach den jährlich möglichen Beiträgen der Stockwerkeigentümer zur Finanzierung der Investition.

### **Was gilt es zu beachten?**

- Die Finanzierung ist nur für Renovationen an oder Investitionen in gemeinschaftlich genutzte Teile möglich. Für im Sonderrecht stehende Teile der Liegenschaft bleibt jeder Stockwerkeigentümer selbst verantwortlich.
- Was zu den gemeinschaftlich genutzten Teilen Ihrer Liegenschaft gehört, ist im STWE-Reglement geregelt.
- Die Verwaltung der STWEG (Stockwerkeigentümergeinschaft) ermittelt die Kosten für die Investition (Renovation, energetische Sanierung, Erweiterung etc.) und zieht dazu bei Bedarf Spezialisten bei. Für eine erste, ganz grobe Einschätzung des Investitionsbedarfs bei energetischen Sanierungen steht Ihnen Ihre Raiffeisenbank gerne zur Verfügung.
- Es ist ein Mehrheitsbeschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer betreffend Investition, Erhöhung der Beiträge und Finanzierung erforderlich.

## Finanzierungsplan

Gemeinsam mit Ihnen erstellt Ihre Raiffeisenbank einen Finanzierungs- und einen Rückzahlungsplan (Beispiel, stark vereinfachte Darstellung ohne individuelle Wertquoten):

Erneuerungsinvestition (Bedarf)	CHF 500'000.00
Abzüglich Erneuerungsfonds	CHF 200'000.00
Total Finanzierungsbedarf inkl. Verzinsung	CHF 300'000.00
Beitrag pro Eigentümer (bei 10 Personen)	CHF 30'000.00
Gewünschte Rückzahlungsdauer	5 Jahre
Beitrag pro Jahr inkl. Verzinsung	CHF 6'000

## Beschlussfassung der STWEG und Reglement

- Da bei der Erneuerung gemeinschaftlich genutzter Teile die Unterscheidung zwischen notwendigen und nützlichen baulichen Massnahmen oftmals schwierig ist, wird im Minimum die Einholung eines Beschlusses mit qualifiziertem Mehr von Stimmen und Wertquoten aller Miteigentümer empfohlen.

- Zusätzlich ist zu prüfen, welche individuellen Regelungen das jeweilige STWE-Reglement vorsieht.
- Die STWEG-Versammlung genehmigt die Darlehensaufnahme und die Erhöhung der Beiträge zur Finanzierung der Rückzahlung des Darlehens

## Haftung

- Die STWEG haftet mit ihrem Vermögen
- Die einzelnen Stockwerkeigentümer haften mit ihren jährlichen Beiträgen
- Für nicht bezahlte Beiträge hat die STWEG ein gesetzliches Pfandrecht

## Individuelle Beurteilung

Solche Finanzierungen erfordern in jedem Fall eine individuelle Beurteilung. Ihr Raiffeisen-Berater steht Ihnen für ein persönliches Gespräch gerne zur Verfügung.

## Rechtlicher Hinweis

Kein Angebot. Die in diesem Merkblatt publizierten Inhalte werden ausschliesslich zu Informationszwecken bereitgestellt. Sie stellen also weder ein Angebot im rechtlichen Sinne noch eine Aufforderung oder individuelle Empfehlung dar und können daher eine Kundenberatung nicht ersetzen. Dieses Merkblatt wurde von Raiffeisen Schweiz Genossenschaft erstellt.



## 10.5 **Anhang 5** Erfahrungen der Raiffeisenbank bei Darlehen an die STWE-G

## **Rückmeldung Raiffeisenbank D. Schefer – Leiter Risikofinanzierungen (08/2022)**

### **Wissen Sie oder können Sie ermitteln, wie viele solche Finanzierungen und in welchem Umfang die Raiffeisenbank schweizweit durchgeführt hat?**

Aufgrund der Autonomie der Raiffeisenbanken können wir hier keine Zahlen eruieren. Unsere Richtlinien sehen vor, dass dieses Finanzierungsmodell nur selektiv angewandt wird, insbesondere wenn es um Lösungsfindungen bei Objekten geht, bei denen Raiffeisen bereits massgeblich involviert ist aufgrund der an einzelne Stockwerkeigentümer gewährten Hypotheken. Entsprechend schätzen wir die bis dato direkt an STWEG vergebenen Kredite in einer Bandbreite von total 5 bis 10 Mio.

### **Wie sind die Erfahrungen der Raiffeisenbank bei den laufenden Finanzierungen?**

Im erwähnten selektiven Rahmen haben wir gute Erfahrungen gemacht. Die Komplexität darf nicht unterschätzt werden. Entscheidend ist aus unserer Sicht eine proaktive Rolle des STWE-Verwalters. Weiter haben wir festgestellt, dass das Angebot in einigen Fällen schliesslich nicht genutzt wurde, jedoch den Fokus in der Diskussion der Stockwerkeigentümer von der Finanzierung auf die eigentliche Frage der Sanierung verschoben hat. Diese führte zu einer rascheren Entscheidungsfindung. Zudem waren teilweise einzelne Stockwerkeigentümer bereit, ein Darlehen an die STWEG zu gewähren und haben damit eine aus ihrer Sicht attraktive Anlagemöglichkeit erschlossen und damit die Bank substituiert.

### **Stellt die Raiffeisenbank Produktinformationen und ev. einen Mustervertrag zur Verfügung oder sind diese in näherer Zukunft zu erwarten?**

Das beiliegende Merkblatt kann von den Raiffeisenbanken auf Anfrage abgegeben werden. Die Beratung und Vertragsausgestaltung erfolgt jeweils individuell.



## 10.6 Anhang 6 Muster-Verwaltungsverträge für das STWE

### *Ausgangslage*

Mit den heute meistangewendeten Berechnungsmethoden für das jährliche Verwaltungshonorar, ist der Aufwand in der Regel nicht abgedeckt. Zudem sind mit den meisten Standardverträgen viele Unklarheiten, welche Dienstleistungen in diesem Honorar inkludiert sind und welche als Zusatzdienstleistungen abgerechnet werden könnten und zu welchen Sätzen.

Grundsätzlich sind zwei Berechnungsmethoden denkbar. Zum einen Variante-A nach bisherigem klassischem Modell (Pauschalhonorar) jedoch mit klarer Umschreibung der inkludierten Leistungen und Variante-B, welches nach einem Grundhonorar für die jährlich wiederkehrenden Leistungen basiert und auf der Verrechnung aller übrigen Dienstleistungen nach Stundensatz.

### *Zielstellung*

Aus Sicht der Projektpartner ist eine Anpassung der Verträge notwendig, damit Verwaltungen eine verbesserte Grundlage erhalten, die Leistungen nach Zeitaufwand zu verrechnen.

### *Muster-Verwaltungsverträge für das STWE*

Die hier vorgestellte Variante-B eines Muster-Verwaltungsvertrags basiert auf einer jährlichen Grundpauschale, welche die Erbringung der jährlich wiederkehrenden Kosten abdeckt. Die darüber hinaus erbrachten Leistungen der Verwaltung werden zusätzlich nach effektivem Stundenrapport in Rechnung gestellt. Diese Variante wird für Gemeinschaften mit einem unterdurchschnittlichen Betreuungsaufwand kostengünstiger und für Gemeinschaften mit einem hohen Betreuungsaufwand entsprechend teurer als Variante-A.

Betreffend der Finanzierung von Erneuerungsmassnahmen sind insbesondere folgende Punkte relevant:

- 1.3 Zielsetzung für die Verwaltung der Immobilie (Zustandserfassung und Einlagen EF)
- 2.4 Technische Bewirtschaftung, c) Unterhalts- und Reparaturarbeiten (Äufnung EF)
- 2.5 Rechnungswesen, d) Budgetierung und Überwachung Erneuerungsfonds (Budgetierung und Empfehlungen zu den Einlagen des EF)
- 3.1 Nicht im Grundhonorar enthaltene Leistungen, c) Technische Bewirtschaftung (Vorbereitung Erneuerungsmassnahmen, Entwicklung und Umsetzung einer langfristig orientierten Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung)

# Muster-Verwaltungsverträge für Stockwerk- und Miteigentum mit entweder Pauschalhonorar oder Basishonorar mit effektiver Aufwandverrechnung

## **Einleitung und Grundüberlegungen**

*Es ist uns ein grosses Anliegen, dass im Bereich der Verwaltung von Stockwerk- und Miteigentum ein Umdenken stattfinden muss. Nach wie vor herrscht vielerorts die Meinung, dass die Verwaltung von Stockwerkgemeinschaften nicht viel kosten darf und alles im Honorar inkludiert ist. Bei anderen Branchen ist es selbstverständlich, dass alles nach Aufwand zu üblichen Ansätzen abgerechnet wird.*

*Die Anforderungen an gute Verwaltungen steigen massiv. Einerseits ist im Bereich Bau und Erneuerung ein sich immer schneller entwickelndes Umfeld in Technik und Möglichkeiten (z.B. Ersatzformen für heutige Ölheizungen) festzustellen, aber auch im Bereich Buchhaltung werden heute erhöhte Anforderungen gestellt.*

*Viele Gemeinschaften kommen zudem in den grossen Sanierungszyklus mit oft einem unterdotierten Erneuerungsfonds oder weisen sonst innerhalb der Gemeinschaft verhärtete Fronten auf was für die Verwaltungen ebenfalls anspruchsvoll wird. Zudem ist der Arbeitsmarkt an guten und erfahrenen Fachkräften auf dieser Branche stark ausgetrocknet.*

*Wir sind der Meinung, dass für die geleisteten Dienstleistungen, auch adäquate Entschädigungen nur fair sind. Mit den heute meistangewendeten Berechnungsmethoden für das jährliche Verwaltungshonorar, ist der Aufwand in der Regel nicht abgedeckt. Zudem sind mit den meisten Standardverträgen viele Unklarheiten, welche Dienstleistungen in diesem Honorar inkludiert sind und welche als Zusatzdienstleistungen abgerechnet werden könnten und zu welchen Sätzen.*

*Aus den vielen Gesprächen und dem Erfahrungsaustausch in unseren Kursen und mit Verwaltungen ist festzustellen, dass eine Anpassung der Verträge notwendig ist. Jedoch ist tun sich die meisten nach wie vor schwer, die Leistungen nach Zeitaufwand zu verrechnen, zumal in den wenigsten Verwaltungen eine auswertbare Zeiterfassung auf Stufe Mandat vorhanden ist.*

*Sie finden in diesem Dokument 2 Vorschläge. Zum einen Variante-A nach bisherigem klassischem Modell (Pauschalhonorar) jedoch mit klarer Umschreibung der inkludierten Leistungen und Variante-B, welches nach einem Grundhonorar für die jährlich wiederkehrenden Leistungen basiert und auf der Verrechnung aller übrigen Dienstleistungen nach Stundensatz.*

*Wir sind dankbar, wenn Sie uns Ihre Erfahrungen, Gedanken und weitere Anregungen zu unseren Musterdokumenten und insbesondere zu diesem Mustervertrag und der dazugehörigen Gebühren- und Spesenregelung zukommen lassen, damit wir unsere Unterlagen möglichst breit abstützen können.*

### **Unterschiede Variante-A und B:**

**Die Variante-A** basiert auf einer jährlichen Pauschal Honorarberechnung, so wie dies heute bei den meisten Verwaltungen angewendet wird (Basisbetrag plus Pauschale pro Einheit).

**Variante-B** basiert auf einer jährlichen Grundpauschale, welche die Erbringung der jährlich wiederkehrenden Kosten abdeckt. Die darüber hinaus erbrachten Leistungen der Verwaltung werden zusätzlich nach effektivem Stundenrapport in Rechnung gestellt. Diese Variante wird für Gemeinschaften mit einem unterdurchschnittlichen Betreuungsaufwand kostengünstiger und für Gemeinschaften mit einem hohen Betreuungsaufwand entsprechend teurer als Variante-A.

**Für beide Varianten** ist jedoch wichtig, dass klar umschrieben ist, was im Honorar resp. im Grundhonorar enthalten ist und was zusätzlich verrechnet wird.

Auch sollte vermehrt davon ausgegangen werden, dass die Verwaltungen mit einem Netzwerk an spezialisierten Dienstleistern zusammenarbeiten, statt diese Aufgaben selbst abdecken zu wollen (z.B. Bauberater, Energieberater, etc.). Dies sollte im Vertrag berücksichtigt sein, so dass der Beizug dieser Spezialisten nicht jedes Mal einen Versammlungsentscheid braucht, sondern im Rahmen des Verwaltungsvertrages automatisch zugelassen ist.

### **Erläuterungen zu den Muster-Vorlagen:**

Wir empfehlen, das Mandat im Vertrag genau zu umschreiben (gem. Titel-Seite der Muster-Vorlage). Je detaillierter, dass im Deckblatt angegeben wird, was das Mandat umfasst (STWEG(s), MEG(s), Umgebungen, etc.) desto mehr kann davon ausgegangen werden, dass der Auftrag klar verstanden und umschrieben ist.

Tauchen später zusätzliche Aufgaben oder Bereich auf, so wird es einfacher, die zusätzlichen Leistungen hierfür separat zu verrechnen, da diese nicht der Ausgangslage entsprechen.

Die von uns angegebenen Preise und Gebühren sind lediglich Vorschläge. Es ist Ihnen überlassen, je nach Situation und Örtlichkeit die Kosten entsprechend anzusetzen.

Bitte beachten Sie nachfolgende Markierungen:

**CHF ???** ergänzen Sie diese Felder mit Ihren individuellen Angaben.

 = passen Sie die entsprechenden Stellen auf Ihre Bedürfnisse an oder eliminieren Sie den entsprechenden Abschnitt bei Bedarf.

### **Variante-B: Grundhonorar mit effektiver Verrechnung Aufwand**

Nachstehend befindet sich eine Vorlage für einen Mustervertrag mit einem minimalen Grundhonorar und der effektiven Aufwandverrechnung für Mehrleistungen und zusätzliche Dienstleistungen.

Eine Vorlage für die Variante-A finden Sie in einem separaten Musterdokument (S0101).

Die Gebühren- und Spesenordnung ist ebenfalls in einem separaten Musterdokument (S0105) auf [www.immo-support.ch](http://www.immo-support.ch) erhältlich.

# Variante-B: Grundhonorar mit effektiver Aufwandverrechnung: Verwaltungsvertrag Stockwerkeigentum

**Auftraggeberin:** **Stockwerkeigentümergeinschaft «Musterstr. 4/6»**  
Musterstrasse 4 + 6  
9999 Musterdorf  
(in der Folge «Gemeinschaft» genannt)

**Auftragnehmerin:** **Muster Immobilien-Verwaltung AG**  
Bahnhofstrasse 1  
9999 Irgendwo  
(in der Folge «Verwaltung» genannt)

**Objekte:**  **2 Mehrfamilienhäuser, Tiefgarage und Umgebung**  
(Kat.-Nr. 1234)

**1 Mehrfamilienhaus «Musterstr. 4» mit:**

- 6 Wohneinheiten
- 2 Gewerberäumlichkeiten
- 2 Disporäumen
- 2 Lagerräumen
- 2 Besucher-Parkplätzen

**1 Mehrfamilienhaus «Musterstr. 6» mit:**

- 8 Wohneinheiten
- 4 Disporäumen
- 2 Besucher-Parkplätze

**1 Tiefgarage «Musterstr.4/6» im Miteigentum mit:**

- 22 Auto-Einstellplätzen
- 1 Behinderten-Parkplatz
- 2 Motorrad-Einstellplätzen

**Umgebung mit:**

- allgemeinen Flächen
- Spiel- und Erholungsplatz
- Containeranlage

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Basis für die Erstellung dieses Verwaltungsvertrages	5
1.3	Zielsetzung für die Verwaltung der Immobilie ⚠	5
1.4	Mitgliedschaften der Verwaltung ⚠	5
<b>2</b>	<b>Im Basishonorar enthaltene Leistungen der Verwaltung</b>	<b>6</b>
2.1	Allgemein	6
2.2	Honorar-Berechnung	6
2.3	Administrative Bewirtschaftung	7
2.4	Technische Bewirtschaftung	8
2.5	Rechnungswesen	9
2.6	Elektronischer Austausch von Daten und Informationen ⚠	10
2.7	Aufbewahren von Akten der Gemeinschaft ⚠	10
<b>3</b>	<b>Nicht im Grund-Honorar enthaltene Leistungen der Verwaltung</b>	<b>11</b>
3.1	Nicht im Grundhonorar enthaltene Leistungen	11
3.2	Drittkosten	13
3.3	Grundsätzlich nicht erbracht werden namentlich folgende Leistungen:	13
<b>4</b>	<b>Separat zu vereinbarende Leistungen der Verwaltung</b>	<b>14</b>
4.1	Optional zusätzlich vereinbar	14
4.2	Elektronischer Austausch von Daten (Eigentümer-Portal) ⚠	14
4.3	Separate Mandatierung durch einzelne Stockwerkeigentümer ⚠	14
4.4	Verkauf / Vermittlung von Stockwerks-Einheiten ⚠	14
<b>5</b>	<b>Entschädigung</b>	<b>15</b>
5.1	Verwaltungshonorar	15
5.2	Einmalige Erfassungspauschale ⚠	15
5.3	Gebühren- und Spesenordnung	15
<b>6</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b>	<b>16</b>
6.1	Beginn und Ende	16
6.2	Kompetenzsumme	16
6.3	Vertretung von Eigentümern und Stichentscheid an Versammlungen ⚠	16
6.4	Geschäftsjahr	16
6.5	Vollmacht	17
6.6	Bankkonti	17
6.7	Vertretung / Abtretung aus diesem Vertrag ⚠	17
6.8	Haftung	17
6.9	Gerichtsstand	18
6.10	Schlussbestimmungen	18

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Ausgangslage

---

Aufgrund der Kündigung der bisherigen Verwaltung, hat die Gemeinschaft eine Arbeitsgruppe gebildet, welche mit der Suche nach einer neuen Verwaltung beauftragt wurde.

Die Verwaltung wurde eingeladen eine Offerte abzugeben und nach einem ersten Auswahlverfahren wurde der nun vorliegende Vertrag ausgearbeitet.

## 1.2 Basis für die Erstellung dieses Verwaltungsvertrages

---

Am xx.xx.20xx konnte die Verwaltung zusammen mit den Delegierten die Überbauung begehen. Dabei wurden der Verwaltung das Reglement und die Begründungsakten der Stockwerkeigentümergeinschaft, die Protokolle der letzten 4 Versammlungen sowie Kopien der beiden letzten Jahresabrechnungen übergeben.

Dieser Vertrag wird der Gemeinschaft zu Händen der nächsten Versammlung übergeben, an welcher die Neuwahl einer Verwaltung traktandiert ist.

## 1.3 Zielsetzung für die Verwaltung der Immobilie

---

Die Überbauung wurde 1986 erstellt und es wurden laufend der notwendige Unterhalt sowie dringend anstehende Sanierungen umgesetzt. Derzeit wird in der Gemeinschaft über eine Gesamtsanierung diskutiert.

Die bisherige Verwaltung hat das Mandat aus Altersgründen gekündigt und die Gemeinschaft sucht eine Verwaltung, welche in der Lage ist, auch die Sanierung zu begleiten.

Für die Überwachung des Zustandes der Immobilien wird periodisch (derzeit alle 7 Jahre) ein Zustandsbericht erstellt, aufgrund dessen die Gemeinschaft die entsprechenden Massnahmen im Grundsatz beschliesst sowie die Einlagen in den Erneuerungsfonds neu festlegt. Die Gemeinschaft legt jeweils fest, an wen diese Aufgabe erteilt wird.

## 1.4 Mitgliedschaften der Verwaltung

---

Die Verwaltung ist Mitglied des HEV xy sowie des Verbandes Schweiz. Stockwerkeigentum und beim SVIT (Schweiz. Verband der Immobilien-Treuhänder).

Die Verwaltung orientiert sich auch an den periodisch erscheinenden Fachpublikationen insbesondere im Bereich neuer Techniken und Empfehlungen im Zusammenhang mit dem Erneuerungsfonds.

Unabhängig davon verpflichtet sich die Verwaltung, den einzelnen Eigentümern und der Gemeinschaft die Zielsetzungen für eine seriöse und werterhaltende Gemeinschaft gemäss den Empfehlungen der Hochschule Luzern (Fachgruppe Stockwerkeigentum) zukommen zu lassen.

## 2 Im Basishonorar enthaltene Leistungen der Verwaltung

### 2.1 Allgemein

---

Nach Art. 712s ZGB obliegt der Verwaltung nachfolgende Aufgaben:

<sup>1</sup> Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements sowie gemäss den Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer und trifft von sich aus alle dringlichen Massnahmen, zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen.

<sup>2</sup> Er verteilt die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer, stellt ihnen Rechnung, zieht ihre Beiträge ein und besorgt die Verwaltung und bestimmungsgemässe Verwendung der vorhandenen Geldmittel.

<sup>3</sup> Der Verwalter wacht darüber, dass in der Ausübung der Sonderrechte und in der Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnung befolgt werden.

Die Gemeinschaft wünscht, dass die Verwaltung alle oben beschriebenen Aufgaben im Sinne eines Vollmandates überübernimmt.

Insbesondere sind dies nachstehend beschriebene Teilaufgaben:

### 2.2 Honorar-Berechnung

---

In diesem Vertrag werden die wesentlichen Grundleistungen in Ziffer-2 umschrieben und mit dem Basishonorar gem. Ziffer-5 in Rechnung abgegolten. Die inkludierten Leistungen umfassen in etwa die notwendigen Arbeiten, um einen Jahreszyklus einer Gemeinschaft ohne zusätzliche Aufwendungen abwickeln zu können.

Mehrleistungen werden nach effektivem Stundenaufwand gem. der Gebühren- und Spesenordnung in Rechnung gestellt. Gemeinschaften, welche die Unterstützung der Verwaltung nicht häufig benötigen, erhalten somit eine kostengünstige Grundbetreuung.

Bei Mehrleistungen (z.B. Schadensfälle, Sanierungen, Reglements Anpassungen, ausserordentliche Versammlungen, Probleme im Umgang mit Miteigentümern oder Nachbarn) werden diese Aufwendungen separat verrechnet. Somit kann die Gemeinschaft selbst mitbestimmen, wie sehr sie die Unterstützung der Verwaltung benötigt und was allenfalls durch die Delegierten oder die Eigentümer selbst geregelt werden kann.

Nachfolgende Punkte sind im Basishonorar inbegriffen:

## 2.3 Administrative Bewirtschaftung

---

### a) Allgemeines

- Organisation, Einberufung und Führung der ordentlichen Eigentümerversammlung
- Eigentümerversammlungen sind im Zeitfenster von 08:00 bis 19:00 Uhr durchzuführen. Ausserhalb dieser Zeiten oder wenn die Versammlung länger als 2 Stunden dauert, werden die zusätzlichen Präsenzzeiten gem. Gebühren- und Spesenordnung der Verwaltung zusätzlich in Rechnung gestellt
- Führen und zeitnaher Versand eines Beschlussprotokolls
- Umsetzung der an der Versammlung gefassten Beschlüsse
- Zusammenarbeit gemäss Gesetz und Reglement, resp. Versammlungsbeschlüssen mit dem Ausschuss und Revisor
- Erteilung von Auskünften und Zustellung aller erforderlichen Informationen und Unterlagen an alle Eigentümer zu den jeweiligen Bürozeiten der Verwaltung
- Führen der Stammdaten mit einer hierfür geeigneten Software, die Eigentümer verpflichten sich, jeweilige Änderungen der persönlichen Daten (Zustell- und Mailadressen, Telefonnummer und allfällige Veränderungen der Besitzverhältnisse) umgehend zu melden
- Überwachen der Einhaltung des Reglements und – sofern vorhanden - der Hausordnung. Zuwiderhandlungen sind der Gemeinschaft spätestens anlässlich der nächsten Versammlung zu melden
- Koordination der Handwerker und deren Einsätze mit Informationen bei Bedarf an die Bewohner, sofern es sich um Aufträge handelt, welche durch die Verwaltung in Auftrag gegeben wurden
- Aufnehmen und Erledigen von Schaden- und Versicherungsfällen im allgemeinen Bereich
- Überwachen von Versicherungsverträgen, mit Empfehlung an die Gemeinschaft für periodische Anpassung insbesondere des Deckungs- und Leistungsumfanges
- Abschliessen, Erneuern und Kündigen von Serviceverträgen für Anlagen und Einrichtungen sowie Überprüfen und Anpassen des Leistungsumfanges
- Verwalten der Schlüssel, soweit die Voraussetzungen hierfür vorhanden sind
- Alle Abrechnungen, Einladungen zu Versammlungen und Protokolle erfolgen in Papierform auf dem üblichen Postversandweg, ausser die Gemeinschaft wünscht die elektronische Zustellung gem. Pkt. 4.2
- Die Verwaltung weist rechtzeitig darauf hin, wenn Offerten und Sanierungsvorschläge im Zusammenhang mit voraussehbaren Erneuerungen und Unterhaltsarbeiten eingeholt werden müssen. Hiermit verbundene Abklärungsarbeiten und Begehungen mit den Handwerkern sind im Basis-Honorar nicht abgedeckt.

## 2.4 Technische Bewirtschaftung

---

### a) Überwachung von Betriebsinstallationen

- Kontrolle und Überwachen der Beauftragten für die Erbringung von Service- und Kontrollarbeiten an technischen Anlagen wie Aufzüge, Heizung, kontrollierte Lüftung, Rauchgasanlage, usw., sofern sich diese Anlagen im allgemeinen Teil der Gemeinschaft befinden
- Sofern sinnvoll oder vorgeschrieben, erfolgt die Delegation dieser Arbeiten an hierfür ausgebildete resp. konzessionierte Fachleute

### b) Hauswartung

- Das Abschliessen und Kündigen von Hauswartverträgen erfolgt im Rahmen der Beschlussfassung gemäss Versammlung und kann der Verwaltung ganz abgetreten werden
- Anstellung und Einführung des Hauswartes oder der beauftragten Hauswartungsfirma anhand des Pflichtenheftes und regelmässige Kontrolle der vereinbarten Leistungen
- Bei Anstellungsverhältnissen: Erstellen der Abrechnungen für die sozialen und gesetzlich vorgeschriebenen Versicherungen und Institutionen sowie das Erstellen des Lohnausweises

### c) Unterhalts- und Reparaturarbeiten

- Pro Jahr mindestens einen Kontrollbesuch der Liegenschaft zum Überprüfen des Gesamtzustandes (Sichtkontrolle) mit allfälliger Anpassung der Unterhaltsplanung
- Erteilen von Aufträgen im Rahmen der Beschlüsse, des Budgets oder allenfalls der Kompetenzsumme bei vorsorglichen und notwendigen Reparaturen und Instandstellungen an qualifizierte Handwerker, Unternehmer und Lieferanten sowie Überwachen und Kontrollieren der erteilten Aufträge
- Einleitung von Massnahmen nach speziellen Ereignissen im Allgemeinen Bereich (Unwetter, Vandalismus, technische Störungen, etc.) mit Abwicklung von Versicherungstechnischen Fragen
- Weiterverrechnen von Reparatur- und Unterhaltsarbeiten, falls diese durch einzelne Eigentümer oder Dritte verursacht wurden
- Vorschläge zu Handen der Eigentümerversammlung oder den Delegierten für Verbesserungen und notwendige Unterhaltsarbeiten
- Information der Gemeinschaft für anstehende Sanierungen
- Vorschlag zur Äufnung des Erneuerungsfonds aufgrund dem von der Verwaltung oder Dritten berechnetem Bedarf

## 2.5 Rechnungswesen

---

### a) Einnahmen / Inkasso

- Vorlegen eines Budgets sowie dem Inkasso der Budgetbeiträge auf die Fälligkeitstermine inkl. Mahnwesen
- Einleiten der notwendigen Inkassomassnahmen bei säumigen Eigentümern oder von Dritten; bei Betreibungen wird der Revisor oder Delegierte entsprechend informiert; bei Einleiten von Pfändungen informiert die Verwaltung die Gemeinschaft
- Vorbereitende Arbeiten für das Einleiten des Verfahrens eines Grundpfandeintrages. Der definitive Eintrag bedarf der Zustimmung der Gemeinschaft im Rahmen der Möglichkeiten der Zivilprozess-Ordnung (ZPO)
- Allfälliges Einfordern von Zusatzeinschüssen bei Liquiditätsengpässen

### b) Ausgaben

- Kontrollieren und fristgerechte Zahlung der Rechnungen und Verpflichtungen, sofern diese durch die Verwaltung in Auftrag gegeben wurden; Rechnungen, welche weder durch die Verwaltung noch die Versammlung in Auftrag gegeben wurden, sind durch den jeweiligen Auftraggeber zu kontrollieren und genehmigen
- Abrechnen allfälliger Löhne und vereinbarten Entschädigungen
- Automatisches Überweisen von vereinbarten Entgelten

### c) Finanzbuchhaltung / Abrechnung

- Führen der Gemeinschafts-Buchhaltung
- Führen der Einlagen und Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds
- Bei Hauswartungen im Anstellungsverhältnis, resp. Entlöhnung von Delegierten: Erstellen der Abrechnungen für die sozialen und gesetzlich vorgeschriebenen Versicherungen und Institutionen sowie das Erstellen der Lohnausweise
- Erstellen der jährlichen Verwaltungsabrechnungen auf Ende der Abrechnungsperiode
- Erstellen der Aufstellung für die steuerlich abzugsfähigen Kosten sowie des Vermögensausweises mit Rückforderung der Verrechnungssteuer (sofern VSt-Anteil über CHF 10.- / Jahr)
- Bereitstellen der notwendigen Unterlagen für die Revision der Jahresabrechnung
- Sollte die Gemeinschaft MWST-technisch Voll- oder Teiloptiert werden, wird der Zusatzaufwand separat in Rechnung gestellt

#### **d) Budgetierung und Überwachung Erneuerungsfonds**

- Jährliches Erstellen eines Budgets, basierend auf den von der Gemeinschaft vorgegebenen Kostenelementen und beschlossenen Planungen
- Empfehlung an die Gemeinschaft betreffend vernünftige Einlagen in den Erneuerungsfonds nach Vorgaben der Verbände, resp. aufgrund der bestehenden Bausubstanz und der jährlichen Sichtkontrolle der Liegenschaft und deren technischen allgemeinen Einrichtungen

#### **e) Handänderung**

- Die Eigentümer sind verpflichtet, Handänderungen rechtzeitig der Verwaltung bekannt zu geben
- Die Verwaltung rechnet bei einer Handänderung während der Abrechnungsperiode nur mit derjenigen Eigentümerschaft ab, welche per Abrechnungstichtag im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Die Regelung der Abrechnung zwischen Kauf- und Verkaufsparteien obliegt den beiden beteiligten Eigentümerschaften

### **2.6 Elektronischer Austausch von Daten und Informationen**

---

- Sofern die Verwaltung eine geeignete Software und die Möglichkeit ein Portal für das Einsehen und den Austausch von Informationen zur Verfügung hat, kann die Gemeinschaft beschliessen, dass anstelle des Versands der bisherigen Informationen und Abrechnungen auf Papierweg, diese nun den Eigentümern in einem geschützten Portal zur Verfügung gestellt wird
- Die Modalitäten für den Datenaustausch (eDossier) und den Zugriff auf dieses Portal benötigt einen Beschluss durch die Eigentümer
- Mit der vorliegenden Honorarberechnung ist der Austausch von Abrechnungen, Informationen und der Abwicklung der Eigentümerversammlung (Einladung, Traktanden, Unterlagen zu den einzelnen Geschäften, Protokoll, etc.) nur entweder auf schriftlichem Wege oder dann ganz auf elektronischem Weg abgedeckt. Muss die Verwaltung beide Kommunikationswege abdecken können (herkömmlich mittels Papier, Brief und Mail und als eDossier) werden zusätzliche Kosten in Rechnung gestellt

### **2.7 Aufbewahren von Akten der Gemeinschaft**

---

- Begründungsakten, Ausführungspläne, Reglemente und Nutzungsordnungen, Versammlungsprotokolle, Service- und Versicherungsverträge sowie Belege, welche wertvermehrenden Charakter darstellen werden unabhängig der Zeitdauer aufbewahrt
- Jahresabrechnungen und die dazugehörigen Belege und Unterlagen werden 10 Jahre aufbewahrt; für Gemeinschaften mit Gewerbeanteil oder solche, welche bereits MWST-optiert sind, werden die Akten 25 Jahr (gegen sep. Verrechnung) aufbewahrt
- Es ist der Gemeinschaft überlassen, ob danach letztere Akten entsorgt oder weiterhin gegen Entgelt aufbewahrt werden

### 3 Nicht im Grund-Honorar enthaltene Leistungen der Verwaltung

#### 3.1 Nicht im Grundhonorar enthaltene Leistungen

---

Nachfolgende Leistungen, werden von der Verwaltung gegen zusätzliche Verrechnung übernommen, wenn dies von der Gemeinschaft gewünscht oder im Rahmen der Aufgaben, welche der Verwaltung obliegen notwendig sind. Die Entschädigung erfolgt nach Stundenaufwand gemäss der jeweils gültigen Honorar- und Spesenordnung der Verwaltung, welche als integrierten Teil dieses Vertrages gilt und werden der Abrechnung vierteljährlich belastet:

##### a) Administrative Bewirtschaftung

- Durchführung von ausserordentlichen Versammlungen, brieflichen Abstimmungen oder Zirkularbeschlüssen oder Beisitz bei Delegierten-Versammlungen
- Überwachen und Abmahnungen von Garantieleistungen auf den allgemeinen Bauteilen (umgehend bei Werksverträgen / innert 2 Jahre bei Verträgen nach SIA-Norm 118)
- Änderungen von Reglement und Nutzungsordnungen resp. deren Anmerkung im Grundbuch
- Abschliessen, Erneuern und Kündigen von Miet- und Pachtverträgen, sofern die Gemeinschaft solche Vertragsverhältnisse aufweist
- Abschluss oder Anpassung von Dienstbarkeitsverträgen
- Aufwendungen aufgrund neuer gesetzlicher, bei Mandatsantritt nicht bekannter Auflagen
- Abschliessen, Erneuern und Kündigen von Miet- und Pachtverträgen, sofern die Gemeinschaft solche Mietverhältnisse aufweist
- Vertretung und/oder Vorbereitungsarbeiten für Fälle der Gemeinschaft vor Friedensrichter und/oder Gerichten
- Statistische Erhebungen, Beschaffung von Kennzahlen und dergl.
- Aufwand für nachbarrechtliche Auseinandersetzungen, sofern die Versammlung die Verwaltung hiermit beauftragt
- Abwehren von Drittansprüchen (Bauhandwerkerpfandrecht usw.)
- Aufnehmen und Erledigen von Schaden- und Versicherungsfällen im allg. Bereich
- Zusatzleistungen, welche die Verwaltung im Rahmen dieses Vertrages erbringt oder erbringen kann, jedoch nicht mit der Grundpauschale abgedeckt sind

##### b) Vertretung der Gemeinschaft

- Vertreten der Gemeinschaft in allen rechtlichen Belangen gegenüber Beauftragten, Nachbarn und Behörden, sofern dies im üblichen Rahmen liegt.
- Die Gemeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung Ihre Anliegen und Rechte in allen Belangen im Zusammenhang mit oben erwähnter Liegenschaft soweit vollumfänglich zu vertreten, wie dies nach neuer ZPO möglich ist (gem. Ziff. 6.5)

### **c) Technische Bewirtschaftung**

- Vorbereiten, Organisieren und Überwachen von grösseren Renovationen, Sanierungen und Instandstellungsarbeiten (nach vorgängiger Beauftragung durch die Gemeinschaft)
- Entwicklung und Umsetzung einer langfristig orientierten Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung der Allgemeinen Bauteile nach Vorgabe der Empfehlungen der Hochschule Luzern (Fachgruppe Stockwerkeigentum)
- Umfassende baurechtliche Abklärungen
- Umfangreichere Sanierungsarbeiten oder Versicherungsabwicklungen über CHF 15'000.- werden nach Aufwand in Rechnung gestellt ausser es bestehen andere Vereinbarungen mit der Verwaltung

### **d) Hauswartung**

- Abschliessen, Erneuern und Kündigen von Hauswartungsverträgen
- Anstellen und Einführen des Hauswartes anhand des Pflichtenheftes in den Aufgabenbereich und regelmässige Kontrolle vereinbarten Hauswartleistungen

### **e) Rechnungswesen**

- Vorbereitende Arbeiten für das Einleiten des Verfahrens für das Erstellen eines Grundpfandes (bei Ausständen im Gegenwert von mehr als dem Halbjahresbudget des betroffenen Eigentümers), das definitive Einleiten bedarf der Zustimmung der Gemeinschaft (Versammlungs- oder Zirkularbeschluss) oder weiterer rechtlicher Schritte im Zusammenhang mit dem Inkasso
- Abrechnen allfälliger Löhne und Sozialabgaben und Versicherungen
- Mehrjahresbudget / Investitionsplanung mit Planung der Finanzierungen
- Führen von optierten oder teiloptierten Liegenschaften gem. MWST-Gesetzgebung

### **f) Reisespesen**

- Für die unter Ziff. 2.1 bis 2.5 enthaltenen Leistungen der Verwaltung, werden keine zusätzlichen Reisekosten verrechnet
- Für zusätzliche Reisen wird eine Reiseentschädigung gem. Honorarordnung in Rechnung gestellt

### **3.2 Drittkosten**

---

Nachfolgende Drittkosten werden gem. effektivem Aufwand periodisch weiterbelastet:

- Post- / Bankspesen und Einschreibengebühren
- Betreuungsspesen, Gerichtsgebühren

### **3.3 Grundsätzlich nicht erbracht werden namentlich folgende Leistungen:**

---

- Mediationen zwischen einzelnen Eigentümern
- Nachbarrechtliche Auseinandersetzungen
- Umfassende baurechtliche Abklärungen
- Erstellen, Verhandlungen und Erneuerungen im Zusammenhang mit Baurechtsverträgen
- Erstellen und/oder nachführen von Planunterlagen

## **4 Separat zu vereinbarende Leistungen der Verwaltung**

### **4.1 Optional zusätzlich vereinbar**

---

- Weitere Leistungen durch die Verwaltung, welche im Vertrag nicht erwähnt sind, jedoch durch die Gemeinschaft gewünscht werden, können nach Absprache im Rahmen eines einfachen Auftrages an die Verwaltung erteilt werden

### **4.2 Elektronischer Austausch von Daten (Eigentümer-Portal) ⚠**

---

- Sofern die Verwaltung eine geeignete Software und die Möglichkeit ein Portal für das Einsehen und den Austausch von Informationen zur Verfügung hat, kann die Gemeinschaft beschliessen, dass anstelle des Versands der bisherigen Informationen und Abrechnungen auf Papierweg, diese nun den Eigentümern in einem geschützten Portal zur Verfügung gestellt wird
- Die Modalitäten für den Datenaustausch und den Zugriff auf dieses Portal benötigt einen Beschluss durch die Eigentümer sowie einen separaten Vertragszusatz zu diesem Verwaltungsvertrag

### **4.3 Separate Mandatierung durch einzelne Stockwerkeigentümer ⚠**

---

- Eine separate Mandatierung durch einzelne Stockwerkeigentümer ist nur möglich, wenn dadurch keine Interessenskonflikte mit anderen Stockwerkeigentümern oder der ganzen Gemeinschaft entstehen
- Aufwand und Leistungen einer solchen Mandatierung sind mit dem auftraggebenden Stockwerkeigentümer direkt und ausserhalb der Buchhaltung der Gemeinschaft abzuwickeln

### **4.4 Verkauf / Vermittlung von Stockwerks-Einheiten ⚠**

---

- Der Verkauf von Einheiten kann die Verwaltung gegen separate Vereinbarung mit dem jeweiligen Eigentümer der Einheit(en) vereinbaren

## 5 Entschädigung

### 5.1 Verwaltungshonorar

---

Das Verwaltungshonorar für die gem. Ziffer 2 umschriebenen Leistungen beträgt

**CHF 4.500.00 pro Jahr.**

Das Honorar wird quartalsweise nachschüssig durch die Auftragsnehmerin der Jahresabrechnung automatisch belastet.

Das Honorar wird jährlich dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Obiges Honorar basiert auf dem **Index mit Basisjahr 2015, Stand bei Vertragserstellung xx.xx.2020: 999,9 Pkt.**

Für dieses Honorar und die in weiteren Ziffern erwähnten Ansätze und Gebühren ist die jeweils geltende Mehrwertsteuer zusätzlich zu entrichten.

### 5.2 Verrechnung der Mehrleistungen

---

Mehrleistungen werden gemäss der jeweils gültigen Gebühren- und Spesenordnung (gem. Ziff. 5.4) von der Verwaltung rapportiert und periodisch in Rechnung gestellt.

### 5.3 Einmalige Erfassungspauschale

---

Für das Erfassen und Implementieren in das Verwaltungssystem sowie das Studium und die Aufbereitung der vorhandenen Verträge und Akten in das Administrationssystem der Verwaltung, wird eine einmalige Erfassungspauschale von **CHF 1'200.00** erhoben.

Für das Nachführen der Buchhaltung ab 01.01.20xx für eine Gesamtabrechnung wird zusätzlich eine einmalige pauschale Gebühr von **CHF 750.00** in Rechnung gestellt.

### 5.4 Gebühren- und Spesenordnung

---

Die Gebühren- und Spesenordnung **der xy Immobilien AG (Stand Nov. 2021)** bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Verwaltungsvertrages. Eine Anpassung dieser Ansätze wird der Gemeinschaft mind. 3 Monate vor Abschluss eines Kalenderjahres angezeigt oder an der Versammlung mit Protokolleintrag entsprechend vermerkt.

## 6 Weitere Bestimmungen

### 6.1 Beginn und Ende

---

Die Verwaltungstätigkeit beginnt ab **1. Juli 2021**. Die **Buchhaltung wird rückwirkend ab 01.01.2021 (s. Ziff. 5.2) nachgeführt**.

Dieser Vertrag ist im Sinne von Art. 394ff OR ein einfacher Vertrag und kann grundsätzlich jederzeit aufgrund wichtiger Gründe nach Art. 404 OR gekündigt werden. Aus Gründen der Fairness vereinbaren die Parteien, dass bei einer Kündigung eine Voranzeige von 3 Monaten vereinbart wird, ausser die Zusammenarbeit ist nicht mehr zumutbar. Die Kündigung hat mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen. Nach Beendigung des Vertrages sind der Gemeinschaft sämtliche Verwaltungsunterlagen zu übergeben.

### 6.2 Kompetenzsumme

---

Die Verwaltung erhält eine **Kompetenzsumme von CHF 7'500.00 pro Einzelfall**. Im Rahmen dieser Summe kann sie Entscheidungen ohne Rücksprache mit der Gemeinschaft fällen und im Auftrag der Gemeinschaft handeln.

In Absprache mit der gewählten Revisionsstelle oder **Delegierten wird eine Kompetenzsumme von CHF 10'000.00 pro Einzelfall** vereinbart.

In dringenden Fällen und zur Schadensminderung (i.S. Art. 712s, Ziff. 1, 2. Teil, ZGB), kann die Verwaltung Arbeiten anordnen, welche die vorgängig erwähnte Kompetenzsumme übersteigen.

### 6.3 Vertretung von Eigentümern und Stichentscheid an Versammlungen

---

Die Verwaltung wird nur in begründeten Ausnahmefällen an der Versammlung nicht teilnehmende Eigentümer vertreten.

Die Verwaltung wird bei Abstimmungen nie von einem Stichentscheid Gebrauch machen, selbst wenn dies im Reglement vorgesehen wäre.

### 6.4 Geschäftsjahr

---

Gemäss Reglement entspricht das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr mit Abrechnungstichtag per 31. Dezember.

## 6.5 Vollmacht

---

Die Gemeinschaft erteilt der Verwaltung Vollmacht mit Substitutionsrecht zur Durchführung aller sich aus dem vorliegenden Vertrag ergebenden Rechtshandlungen und ist somit ermächtigt, u.a. bei Amtsstellen und Banken Auskünfte über die umschriebenen Objekte einzuholen.

Die Vollmacht umfasst auch die Prozessführung gem. Art. 712t Abs 2 ZGB einschliesslich Klageanerkennung, Klagerückzug sowie Abschluss eines Vergleichs.

Die Verwaltung ist berechtigt, das Grundbuch, die Pläne und alle weiteren öffentlichen Register einzusehen und Auszüge von diesen anfertigen zu lassen.

## 6.6 Bankkonti

---

Die Verwaltung eröffnet im Namen und Auftrag der Gemeinschaft ein Bankkonto bei der **XY-Kantonalbank**, mit Vollmacht zur Durchführung aller Bankgeschäfte. Für das Inkasso der Budgetbeiträge wird ein elektronisches Verfahren eingerichtet.

Für die Konti betreffend Erneuerungsfonds, werden allfällig bestehenden Bankkontobeziehungen beibehalten. Die Verwaltung erhält Vollmacht mit Unterschrift zu zweien (Vertreter Verwaltung und Vertreter der Gemeinschaft)

## 6.7 Vertretung / Abtretung aus diesem Vertrag

---

Die Verwaltung ist berechtigt, Teile oder den gesamten Vertrag Dritten zu übertragen ist jedoch verpflichtet, die Gemeinschaft rechtzeitig darüber zu informieren.

## 6.8 Haftung

---

Die Verwaltung haftet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften insbesondere nach Art. 712s.ZGB, sowie die entsprechenden Artikel des OR im Zusammenhang mit einfachen Verträgen, sofern der Verwaltung ein Schaden nachgewiesen werden kann.

Die Verwaltung bestätigt, dass eine Haftpflichtversicherung für allfällige Schäden besteht.

## 6.9 Gerichtsstand

---

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag, anerkennen die Parteien den jeweiligen Sitz der Verwaltung als Gerichtsstand.

Anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht, insbesondere nach Art. 394ff OR.

## 6.10 Schlussbestimmungen

---

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform zwischen Verwaltung und Gemeinschaft. Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden.

Beiliegende Gebühren- und Spesenordnung der Verwaltung (Ausgabe November 2021) bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Musterdorf, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_