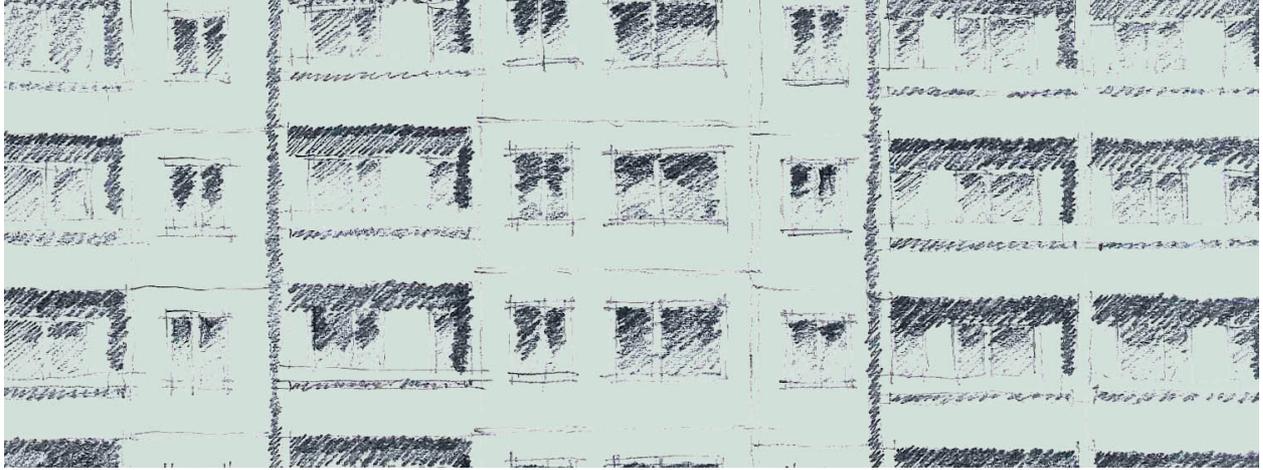


Auswege aus dem Sanierungsstau bei Stockwerkeigentümergeinschaften



Masterarbeit EN Bau

Master of Advanced Studies (MAS) in nachhaltigem Bauen

Verfasser: Roland Lenzin, 6. September 2013

Begleitung:

Prof. Dr. Peter Schwehr

Leiter Kompetenzzentrum „Typologie und Planung in Architektur (CCTP)“

Hochschule Luzern - Technik und Architektur

Prof. Reto von Euw, dipl. HLK-Ing. FH

Dozent Gebäudetechnik

Hochschule Luzern - Technik und Architektur

Experte:

Stefan Bruni, lic. oec.

Dozent, Institut für Betriebs- und Regionalökonomie

Hochschule Luzern - Wirtschaft

Kontaktperson:

Amelie-Theres Mayer, dipl.-Ing. FH Architektur

Kompetenzzentrum „Typologie und Planung in Architektur (CCTP)“

Hochschule Luzern - Technik und Architektur

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Technik & Architektur
Weiterbildung

en ENERGIE | NACHHALTIGKEIT
Kompetenz in nachhaltigem Bauen

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Verfasserbestätigung.....	4
1. Abstract.....	5
2. Einleitung.....	6
2.1. Das Stockwerkeigentum	6
2.2. Die Energieziele der Schweiz	7
2.3. Die energetische Sanierung.....	8
2.4. Ziel und Methodik der Arbeit	9
2.4.1. Ziel der Arbeit.....	9
2.4.2. Methodik.....	10
3. Fallbeispiel: Mehrfamilienhaus im Stockwerkeigentum mit Baujahr 1974	11
3.1. Allgemeine Angaben zum Objekt	11
3.2. Eigentümerstruktur.....	12
3.3. Planunterlagen	12
3.4. Zustandsanalyse	15
3.5. Verbesserungspotential durch eine energetische Sanierung.....	16
3.6. Mögliche Sanierungsmassnahmen	17
3.7. Projektkennwerte	19
4. Fokusbereiche für energetische Sanierungen beim Stockwerkeigentum	20
4.1. Fokusbereich: Rechtliche Grundlagen	20
4.1.1. Zur Rechtsgeschichte des Stockwerkeigentums.....	20
4.1.2. Die Rechtsnatur des Stockwerkeigentums.....	21
4.1.3. Relevante Vorgaben des Rechts	22
4.2. Fokusbereich: Kauf von Stockwerkeigentum	24
4.2.1. Die Kenntnisse der Käufer über Stockwerkeigentum.....	24
4.2.2. Die Prüfung des Kaufobjekts.....	24
4.2.3. Die Rolle der Finanzinstitute	25
4.2.4. „Mobiles“ Wohnen im Stockwerkeigentum.....	25
4.3. Fokusbereich: Die Stockwerkeigentümergeinschaft (STEG)	26
4.3.1. Das Leben in der Gemeinschaft.....	26
4.3.2. Das Reglement und die Hausordnung	26
4.4. Fokusbereich: Die Verwaltung	27
4.4.1. Die Aufgaben der Verwaltung	27
4.4.2. Die Verwaltung in der Durchführung von Sanierungsprojekten	28
4.5. Fokusbereich: Kommunikation.....	29
4.5.1. Die unterschiedlichen Ziele der Eigentümer.....	29
4.5.2. Präsentation des Projekts	31
4.5.3. Diskussion und Entscheidungsfindung	31
4.5.4. Die Beschlussfassung.....	32

4.6.	Fokusbereich: Die Durchführung von Sanierungsprojekten.....	34
4.6.1.	Ablauf.....	34
4.7.	Fokusbereich: Anreize zur Durchführung von energetischen Sanierungen.....	36
4.7.1.	Anreize.....	36
4.8.	Fokusbereich: Die Finanzierung von Sanierungsprojekten.....	37
4.8.1.	Vorbereitung der Finanzierung.....	37
4.8.2.	Finanzierung durch die Bank.....	38
4.8.3.	Liegenschaftsbewertung.....	39
5.	Resultate.....	40
5.1.	Zusammenfassung der aktuellen Situation.....	40
5.2.	Die Hauptursachen für eine verhinderte energetische Sanierung.....	41
5.3.	Beschreibung der Hauptursachen.....	41
5.4.	Lösungsmassnahmen zu den Hauptursachen.....	43
5.5.	Lösungsansätze nach einem erfolglosen Entwicklungsprozess.....	52
6.	Diskussion der Resultate.....	53
7.	Dank.....	57
8.	Verzeichnisse.....	58
8.1.	Expertenverzeichnis Interviews.....	58
8.2.	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	59
8.3.	Internet-Links zum Thema.....	60
8.4.	Abbildungsverzeichnis.....	61
9.	Anhang.....	62

Regelung zur geschlechtlichen Gleichstellung

Werden Personenbezeichnungen aus Gründen der besseren Lesbarkeit der Texte lediglich in der männlichen oder weiblichen Form verwendet, so schliesst dies das jeweils andere Geschlecht mit ein.

Verfasserbestätigung

Hiermit bestätige ich, dass ich die vorliegende Masterarbeit

„Auswege aus dem Sanierungsstau bei Stockwerkeigentümergeinschaften“

selbst angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit wurde bisher keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch nicht veröffentlicht.

Laufenburg, 6. September 2013

Roland Lenzin

1. Abstract

Das Stockwerkeigentum erfreut sich in der Schweiz grosser Beliebtheit. Viele Liegenschaften weisen jedoch heute aufgrund ihres Alters in energetischer Hinsicht einen grossen Sanierungsbedarf auf.

Der Schweizer Gebäudepark beansprucht etwa die Hälfte des gesamten schweizerischen Energieverbrauchs¹. Die Energiestrategie 2050 des Bundes setzt deshalb zur Verminderung des Energieverbrauchs die energetische Verbesserung des bestehenden Gebäudeparks voraus. Die älteren Liegenschaften im Stockwerkeigentum bilden einen Teil davon.

Durch die gestiegenen Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehülle sind für die energetische Sanierung hohe Investitionen erforderlich. In der Regel vermag der bestehende Erneuerungsfonds die Kosten für eine energetische Sanierung nicht zu decken. Folglich müsste dieser kurzfristig mit zusätzlichen Beiträgen aus der Haushaltskasse der Eigentümer aufgestockt werden. Dies strapaziert das Budget der Eigentümer und stellt diese häufig vor schwierige Aufgaben. In der Folge kann es trotz vorhandenem Sanierungswille, zur Einstellung eines Sanierungsprojekts kommen. Zu den wirtschaftlichen Herausforderungen kommt die spezielle Regelung der Beschlussfassung innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft hinzu.

Die Verwaltung von Stockwerkeigentum und die nachhaltige Bewirtschaftung der Liegenschaften sind anspruchsvoll und erfordern eine hohe Fachkompetenz in der Strategieplanung und der Kommunikation.

Bei Stockwerkeigentümern ist zudem häufig ein mangelndes Wissen über die Rechtsnatur des Stockwerkeigentums festzustellen. Dies kann innerhalb der Gemeinschaft und insbesondere bei der Entwicklung von Sanierungsprojekten zu schwierigen Konstellationen führen.

Am „Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur CCTP“² der Hochschule Luzern entsteht sich zurzeit eine Studie, die sich mit Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum befasst. Die vorliegende Arbeit befasst sich mit dem Bereich der energetischen Sanierung bei Wohngebäuden.

Anhand eines typischen Fallbeispiels wird das Umfeld beschrieben. Ausserdem werden die möglichen energetischen Massnahmen und die dafür notwendigen Investitionskosten aufgezeigt.

Im Hauptteil der Arbeit werden jene Fokusbereiche aus dem Alltag einer Stockwerkeigentümergeinschaft analysiert, welche in der Entwicklung eines Sanierungsprojekts von Bedeutung sind. Die in den Resultaten genannten Hauptursachen für verhinderte energetische Sanierungen basieren auf diesen Analysen. Zu den Hauptursachen wurden interne Lösungsmassnahmen für die Stockwerkeigentümergeinschaften und externe Lösungsmassnahmen für die Akteure im Umfeld dieser Gemeinschaften entwickelt.

¹ Bundesamt für Energie BFE

² Hochschule Luzern, laufende Studie

2. Einleitung

2.1. Das Stockwerkeigentum

Für viele ist der Erwerb von Stockwerkeigentum aus finanzieller Sicht eine gute Möglichkeit, um zu einem Eigenheim zu kommen. Ältere Personen ziehen sich heute gerne aus ihrem zu gross gewordenen Einfamilienhaus in eine Eigentumswohnung zurück. Der herrschenden Zuwanderung aus dem Ausland folgt ebenfalls ein grösseres Bedürfnis nach Wohnraum. Stockwerkeigentumsbauten unterstützen zudem in der Regel das verdichtete Bauen und damit die Eindämmung der Zersiedelung in der Schweiz. Diese Voraussetzungen haben zu der grossen Nachfrage nach Stockwerkeigentum geführt. Auch in Zukunft scheint Stockwerkeigentum weiterhin eine wichtige Wohnform zu sein.

Mit der Revision des Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 19. Dezember 1963 wurde das Stockwerkeigentum gesamtschweizerisch eingeführt³. Am 1. Januar 1965 trat die revidierte Version des ZGB in Kraft und legte den Grundstein für die darauf folgende Zunahme des Stockwerkeigentums in der Schweiz. 1980 gab es in der Schweiz 150'000 Wohnungen im Stockwerkeigentum. Diese Zahl stieg bis 1990 auf 310'000 an. Gemäss der letzten Volkszählung von 2000⁴ betrug der Bestand der Wohnungen im Stockwerkeigentum etwa 560'000 und machte etwa 16% aller Wohnungen aus⁵. Dies ist zu einem grossen Teil auch auf die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum zurückzuführen⁶.

In der Praxis erweist sich das Zusammenleben in der Stockwerkeigentümergeinschaft jedoch oft als sehr anspruchsvoll. Als Eigentümer einer Stockwerkseinheit hat man in seinen eigenen vier Wänden alleineigentümerähnliche Rechte in Form eines Sonderrechts, jedoch ist man „nur“ Miteigentümer einer Gesamtliegenschaft⁷ und bei Entscheidungen von der Meinung der anderen Miteigentümer abhängig.

Vor allem bei älteren Liegenschaften ist die Verwaltung bezüglich baulichem Unterhalt und Sanierung anspruchsvoll, insbesondere dann, wenn für geplante Massnahmen die erforderlichen finanziellen Mittel nicht bereitgestellt sind. Für eine grosszyklische Sanierung, wie zum Beispiel die energetische Verbesserung der Gebäudehülle, ist der vorangehende Aufbau eines Erneuerungsfonds vorgesehen⁸. Fehlt dieser in genügendem Masse, wird ein Sanierungsprojekt und somit die nachhaltige Bewirtschaftung der Liegenschaft bald verunmöglicht. Stockwerkeigentümergeinschaften, welche sich in diesem Dilemma befinden und sich daraus befreien möchten, stehen vor einem anspruchsvollen Lösungsfindungsprozess.

³ Sommer 2012, S. 20

⁴ Seither werden Strukturerhebungen gemacht, die auf Stichproben basieren.

⁵ Bundesamt für Statistik 2004, S. 34

⁶ Erhebung Wüst & Partner für das Jahr 2011: Eigentumswohnungen Schweiz: 949'994, Total Wohnungen Schweiz: 4'131'342. Die Erhebungen basieren jedoch auf der Basis der Gebäudeversicherungen und sind nicht mit den Zahlen des Bundesamtes für Statistik vergleichbar.

⁷ Sommer 2012, S. 50ff

⁸ Die Aüfnung eines Erneuerungsfonds ist nicht gesetzlich vorgeschrieben.

2.2.

Die Energieziele der Schweiz

Der Bundesrat hat mit der Energiestrategie 2050 die Schwerpunkte für die Einsparungen beim Gesamtenergieverbrauch gesetzt⁹.

Die grössten Anteile am Gesamtenergieverbrauch gehen zu Lasten des Verkehrs und der Gebäude. Bei den Gebäuden ist vor allem der Heizenergieverbrauch angesprochen, welcher durch eine bessere Gebäudehülle und eine effizientere Wärmeerzeugung vermindert werden soll. Bei Neubauten nimmt man mit entsprechenden Bauvorschriften und der Definition von Standards (z. B. Minergie-Standards) Einfluss und möchte den Weg zum Plusenergiegebäude, einem Gebäude, das mehr Energie produziert als es verbraucht, beschreiten. Weitaus schwieriger ist die Situation beim bestehenden Gebäudepark. Obschon hier das grösste Potential zur Einsparung in Aussicht steht, liegt die energetische Sanierungsquote nur bei etwa 1 % pro Jahr¹⁰ und müsste mindestens verdoppelt werden, um die Ziele der Energiestrategie zu erreichen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Energiekosten (z. B. von Strom und Heizöl) in Zukunft steigen werden. Dies kann ein Ansporn für energiesparende Investitionen sein. Zusätzlich fördern der Bund und die Kantone energiesparende Massnahmen zum Beispiel mit dem „Gebäudeprogramm“ und Steuervergünstigungen.

Wäre die Umsetzung der Energiestrategie 2050 nicht erfolgreich, würde dies bedeuten, dass wieder vermehrt Energie aus dem Ausland importiert werden müsste.

Nach der Vernehmlassung der Energiestrategie 2050, welche am 31. Januar 2013 abgeschlossen wurde, prüft nun das Bundesamt für Energie die eingegangenen Vorschläge zur Bereinigung der Vorlage. Diese wird voraussichtlich im September 2013 vom Bundesrat verabschiedet.

⁹ Bundesamt für Energie 2012, Massnahmen Energiestrategie 2050

Im Hintergrund der Bestrebungen steht auch das Erreichen der „2000-Watt-Gesellschaft“ (Entwicklung: ETH Zürich, Programms „Novatlantis“). Neben dem Energieverbrauch soll aber auch der CO₂-Ausstoss vermindert werden.

¹⁰ Bundesamt für Umwelt BAFU, Bundesamt für Energie, Konferenz Kantonalen Energiedirektoren EnDK 2011, S. 5

2.3.

Die energetische Sanierung

Die in dieser Arbeit angesprochenen energetischen Sanierungen beinhalten einerseits Massnahmen an der Gebäudehülle (Boden, Fassade, Fenster, Dach) zur Einsparung von Heizenergie. Andererseits geht es um effizienzsteigernde Massnahmen bei der Erzeugung der Raumwärme und des Warmwassers. Die Verminderung von Lüftungsverlusten durch ein kontrolliertes Lüftungssystem ist ebenfalls eine mögliche Massnahme. Durch die Betriebsoptimierungen bei der Haustechnik kann unter Umständen 10 - 15 % Energie eingespart werden¹¹.

Das Erfordernis energetischer Sanierungen basiert auf der Erkenntnis, dass zur Erreichung der Energieziele der Schweiz¹² der bestehende Gebäudepark saniert werden muss. Bei Neubauten sorgen mittlerweile die gesetzlichen Vorgaben für einen guten Standard. Der Anteil der jährlich dazu kommenden Neubauten liegt nur bei etwa 1 % pro Jahr. Es würde also zu viel Zeit in Anspruch nehmen, wenn man die Verbesserung des Schweizer Gebäudeparks nur mit den ohnehin entstehenden Neubauten erreichen wollte. Die energetische Sanierung bestehender Gebäude ist deshalb zu einem wichtigen Teilziel der Energiepolitik geworden. Mit der Erneuerung von Liegenschaften im Stockwerkeigentum kann demnach ein bedeutender Beitrag dazu geleistet werden.

Gebäude, die sich im Stockwerkeigentum befinden, können gut 100 Jahre alt sein. Dies hängt einerseits damit zusammen, dass Stockwerkeigentum in den Kantonen schon Anfang des letzten Jahrhunderts einmal möglich war. Andererseits sind Liegenschaften, die einst zur Miete erstellt wurden, nachträglich in Stockwerkeigentum umgewandelt worden. Für eine vollumfängliche energetische Sanierung kommen aufgrund ihrer Konstruktionen Gebäude in Frage, die vor 1975 erstellt worden sind.

Die Durchsetzung von Sanierungsprojekten ist bei Stockwerkeigentümergeinschaften eine grosse Herausforderung für die Verwaltung und die anderen beteiligten Akteure. Eine grosse Hürde ist die Wirtschaftlichkeit, die in den seltensten Fällen nachgewiesen werden kann.

Für den Beschluss einer energetischen Sanierung ist in der Regel¹³ das „qualifizierte Mehr“¹⁴ erforderlich. Die Rechtsschriften über das Stockwerkeigentum definieren den Begriff der „energetischen Sanierung“ nicht. Somit ist die Einstufung, ob eine solche als „notwendige“, „nützliche“ oder „luxuriöse“ bauliche Massnahme zu bezeichnen ist, nicht vorgegeben. Da sie einem sinnvollen Zweck dient, für den Fortbestand der Liegenschaft aber nicht notwendig und auch nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, wird sie in der Praxis als „nützliche Massnahme“ eingestuft.

¹¹ Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK 2010, S. 9

¹² ausgehend von der Energiestrategie 2050 des Bundes

¹³ Im Reglement sind andere Regelungen zulässig.

¹⁴ Mehrheit nach Köpfen und Wertquoten

2.4.

Ziel und Methodik der Arbeit

2.4.1. Ziel der Arbeit

Über die energetische Sanierung von möglichst vielen Gebäuden im Stockwerkeigentum, die über eine energetisch ungenügende Gebäudehülle oder eine ineffiziente Wärmeerzeugung verfügen, soll ein entscheidender Beitrag zur Verfolgung der Energiestrategie 2050 des Bundes, welche unter anderem die Sanierung des bestehenden Gebäudeparks zum Ziel hat, geleistet werden.

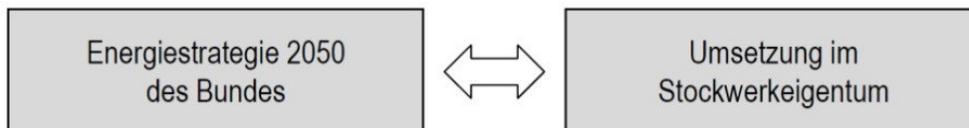


Abb. 1: Gegenüberstellung Energiestrategie 2050 mit Umsetzung im Stockwerkeigentum

Zielgruppe:

Alle mit dem Betrieb von Stockwerkeigentum in Verbindung stehenden Entscheidungsträger

Ausgangslagen für die Zielgruppe:

Eine Stockwerkeigentümergeinschaft beginnt mit der Entwicklung eines Projekts für eine energetische Sanierung oder ist bisher bei der Realisierung eines solchen Projekts gescheitert.

Abgrenzung:

Die Aufgabenstellung (Anhang C) der Arbeit beschränkt sich auf Stockwerkeigentümergeinschaften bis zu einer Grösse von 20 Wohneinheiten. Die erzielten Resultate können in der Regel aber auch für Liegenschaften mit mehr als 20 Wohneinheiten oder anderer Nutzung (z. B. Gewerbe) angewendet werden.

Der Beitrag der Arbeit zur Thematik:

Es werden die aktuellen Herausforderungen bei der Durchführung von energetischen Sanierungen beim Stockwerkeigentum aufgezeigt. Zudem werden der Zielgruppe konkrete Massnahmen zur optimierten Entwicklung von Sanierungsprojekten empfohlen. Diese beziehen sich einerseits auf die internen Vorgänge in der Stockwerkeigentümergeinschaft. Andererseits werden Empfehlungen für die Akteure im Umfeld des Stockwerkeigentums abgegeben.

2.4.2. Methodik

Schritt 1

- 1.1 Definition von Fokusbereichen für energetische Sanierungen beim Stockwerkeigentum
- 1.2 Erfassen der Rahmenbedingungen beim Stockwerkeigentum anhand von Literaturrecherchen
- 1.3 Suche und Aufarbeitung eines typischen Fallbeispiels für die vorliegende Aufgabestellung

Schritt 2

- 2.1 Durchführung von Experteninterviews zum Schliessen von Wissenslücken in den Fokusbereichen
- 2.2 Überarbeitung und Ergänzung der bestehenden Grundlagen aufgrund der Resultate aus den Experteninterviews und Feststellen der bestehenden Herausforderungen

Schritt 3

- 3.1 Bestimmung und Beschreibung der Hauptursachen für die Verhinderung von energetischen Sanierungen
- 3.2 Erarbeiten von internen und externen Lösungsmassnahmen für die Hauptursachen

Schritt 4

- 4.1 Durchführung von Experteninterviews zur Überprüfung der Praxistauglichkeit der Resultate
- 4.2 Überarbeitung der Lösungsmassnahmen anhand der erfolgten Experteninterviews

Experteninterviews

Für die Durchführung der Experteninterviews wurden Interview-Leitfäden erstellt (Anhang B). Auf Wunsch wurden diese den Experten im Voraus abgegeben. Die Gespräche dauerten in der Regel zwischen 60 und 90 Minuten. Zu Beginn des Interviews wurden jeweils das Thema und die Abgrenzung der Arbeit erläutert. Neben den vorbereiteten Fragen erhielten die Experten die Möglichkeit, die angesprochenen Themen mit eigenen Erfahrungen aus ihrer Praxis zu ergänzen und ihre hauptsächlichen Bedürfnisse diesbezüglich anzumelden. Die Liste mit den befragten Experten befindet sich im Kapitel 8.1

3.

Fallbeispiel: Mehrfamilienhaus im Stockwerkeigentum mit Baujahr 1974 ¹⁵

Zum besseren Verständnis der im Kapitel 4 beschriebenen Fokusbereiche wird ein typisches Fallbeispiel zur Thematik der Arbeit dargestellt (Anhang A). Es steht exemplarisch für die angesprochenen Gebäude. Die weiteren Berichte beziehen sich aber nicht mehr auf die spezifischen Herausforderungen dieses Objekts.

Hierbei handelt es sich um ein reales Objekt mit einem grossen energetischen Sanierungsbedarf. Die Gebäudehülle befindet sich mit Ausnahme der Fenster im Originalzustand. 2010 wurde für die Liegenschaft ein Sanierungskonzept mit Angaben über die Baukosten und die Heizkostensparnis erstellt und der Stockwerkeigentümergeinschaft vorgestellt. Bei der nachfolgenden Beschlussfassung wurde das Projekt deutlich abgelehnt. Das Projekt scheiterte an der ungenügenden Wirtschaftlichkeit und an den fehlenden Finanzierungsmöglichkeiten einzelner Eigentümer. Bis heute wurden an der Liegenschaft keine energetischen Sanierungsmassnahmen vorgenommen. Der Stand des Erneuerungsfonds betrug damals ca. Fr. 70'000.- und deckte damit nur einen unwesentlichen Teil der Kosten für die Sanierungsmassnahmen.

3.1.

Allgemeine Angaben zum Objekt



Abb. 2: Fallbeispiel, Foto Aussenansicht

Eigentümer:	Stockwerkeigentümergeinschaft Hofackerstrasse 4, 5073 Gipf-Oberfrick
Objektadresse:	Hofackerstrasse 4, 5073 Gipf-Oberfrick
Parzellenfläche:	1546 m ²
Bauzone:	W3, Wohnzone, 3-geschossig, ES II
Baujahr:	1974
Anzahl Wohnungen:	11 (6 x 4.5 Zi-Wohnung, 3 x 3.5 Zi-Wohnung, 2 x 2.5 Zi-Wohnung)
UG:	Kellerräume, Waschküche, Veloraum, Heizung + Öltank, Schutzraum, Garagen
EG, 1.OG, 2.OG:	je 2 x 4.5 Zi-Wohnung und 1 x 3.5 Zi-Wohnung
DG:	2 x 2.5 Zi-Wohnung, Estrichräume

¹⁵ Daten und Texte aus:

Erhard + Lenzin Architekten 2010, „Grobkonzept und Grobkostenschätzung für eine energetische Sanierung“ (Anhang A)
 Jeker, Lenzin, 2011. „Modellstudie für die Sanierung eines Mehrfamilienhauses in Stockwerkeigentum“ (CAS-Arbeit, BFH Burgdorf)

3.2. Eigentümerstruktur

Von den elf Wohnungen sind seit dem Bezug des Mehrfamilienhauses die meisten immer noch im Besitz der einstigen Käufer. Zurzeit werden neun Wohnungen immer noch von den Eigentümern selbst bewohnt. Zwei Wohnungen werden vermietet. Diese Situation spricht für eine treue Bewohnerschaft.

Das Alter der Eigentümer liegt mehrheitlich zwischen 60 und 70 Jahren. Im Hinblick auf eine anstehende Gebäudesanierung liesse sich dies theoretisch als nachteilige Situation beurteilen, weil die Bereitschaft Veränderungen zuzulassen nicht mehr sehr gross sein könnte. Andererseits ist es ein Glück, dass sich alle Eigentümer in etwa der gleichen Lebenssituation befinden und darum die Wahrscheinlichkeit grösser ist, einen gemeinsamen Konsens zu finden.

3.3. Planunterlagen

Mst. 1 : 300



Abb. 3: Fallbeispiel, Plan Regelgeschoss

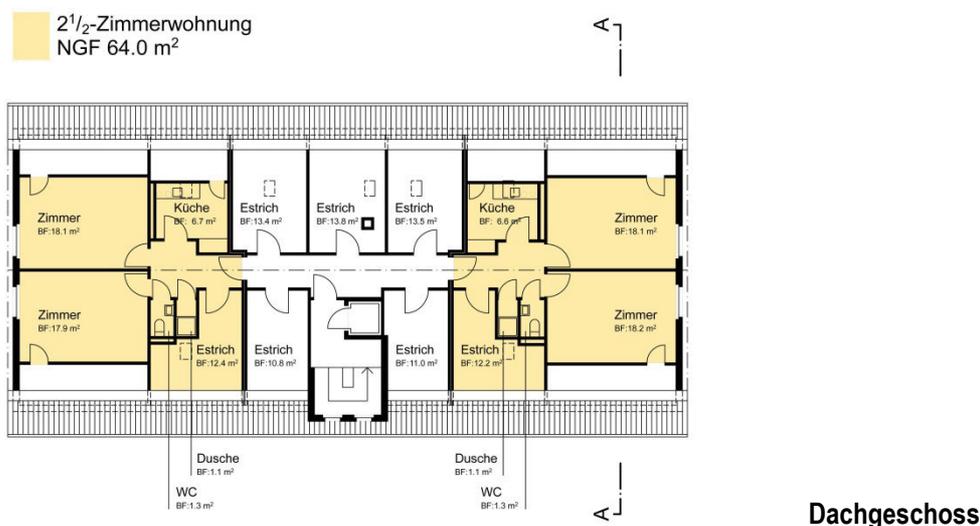


Abb. 4: Fallbeispiel, Plan Dachgeschoss

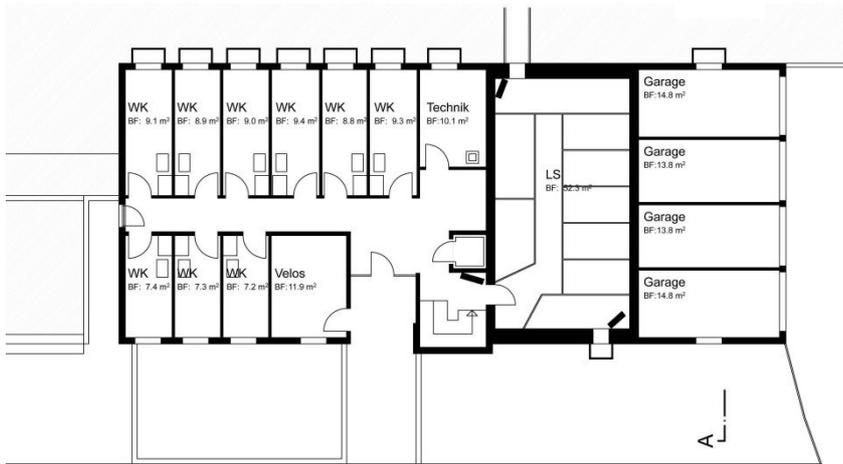


Abb. 5: Fallbeispiel, Plan Untergeschoss

Untergeschoss

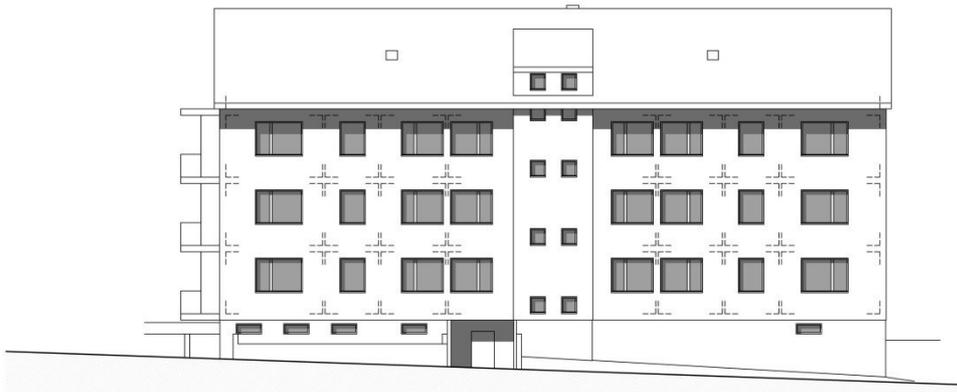


Abb. 6: Fallbeispiel, Plan Südost-Fassade

Südost-Fassade

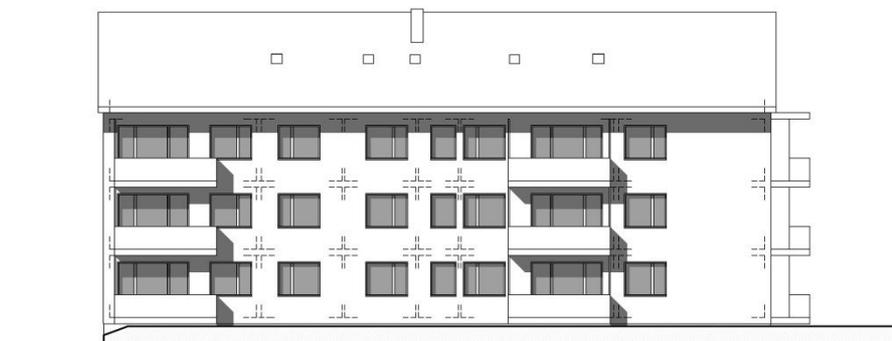


Abb. 7: Fallbeispiel, Plan Nordwest-Fassade

Nordwest-Fassade

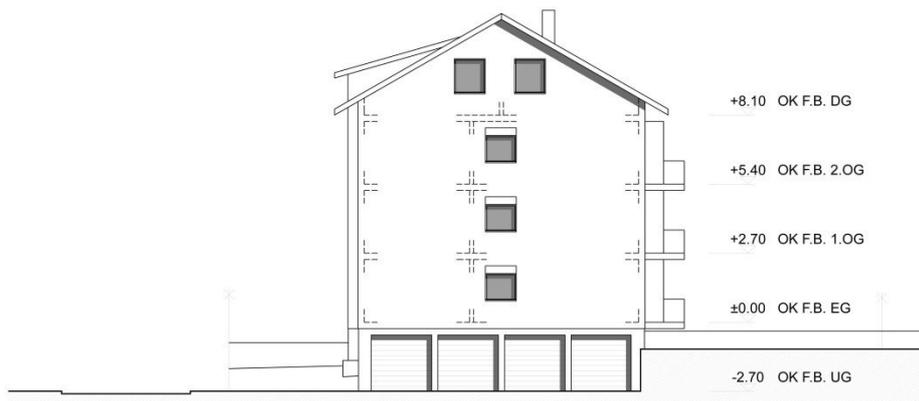


Abb. 8: Fallbeispiel, Plan Nordost-Fassade

Nordost-Fassade

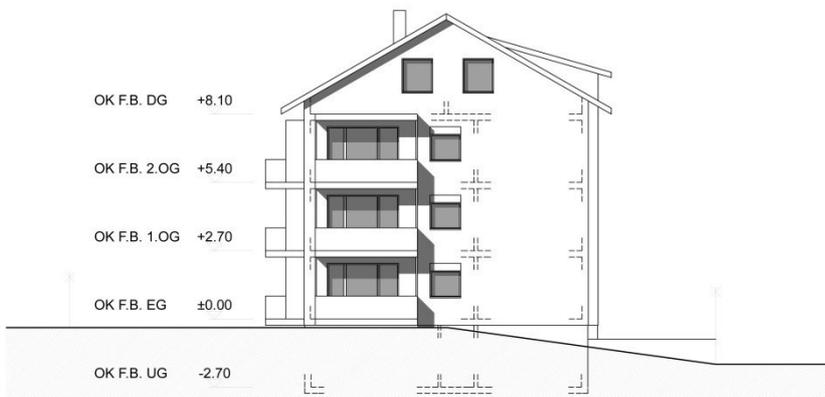


Abb. 9: Fallbeispiel, Plan Südwest-Fassade

Südwest-Fassade

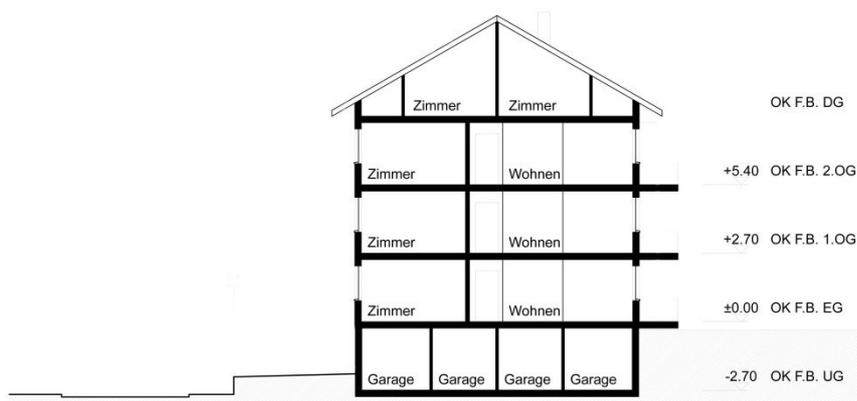


Abb. 10: Fallbeispiel, Plan Querschnitt

Querschnitt

3.4.

Zustandsanalyse

Gebäudehülle

Das Aussenmauerwerk besteht aus einem Backstein-Verbandmauerwerk und ist mit einer schwachen Innenwärmedämmung von ca. 3 cm Polystyrol versehen. Die Fenster wurden bis auf eine Wohnung (DG rechts) von den jeweiligen Wohnungseigentümern in separaten Etappen ersetzt (ca. zwischen 1995 und 2005, 2-fach-Isolierverglasung). In den Brüstungsnischen der Heizwände wurde eine minimale Wärmedämmschicht aufgebracht. Die Rollladenkästen weisen eine ungenügende Wärmedämmung auf. Das Dach ist unter der Sparrenlage ebenfalls mit nur ca. 3 cm Polystyrol wärmegeklämt. Hohlräume zwischen den Sparren sind leer. Die Kniestockwände bestehen aus Gips und sind, wie die Kniestockböden, nicht wärmegeklämt. Die Dachfenster wurden im Wohnbereich der Dachgeschosse durch solche mit Isolierverglasung ersetzt. Eine Wärmedämmung über den Kellerräumen (Decke UG) fehlt. Die Decken der Garagen sind mit einer Wärmedämmung aus 3 cm Polystyrol belegt. Wärmebrücken sind insbesondere in den Bereichen der Balkonplatten und des Gebäudesockels vorhanden.

Heizung

Das Gebäude wird zentral mit einer Ölheizung beheizt (letzter Ersatz 1991). Inzwischen wurden der Brenner und 2009 die Steuerung ersetzt. Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizwände, im Dachgeschoss sind es Röhrenradiatoren. Das Treppenhaus weist im UG und im DG je eine Heizwand auf. In den Wohnungen sind keine Thermostatventile installiert. Es gibt keine Wärmehähler. Die Heizkosten werden zurzeit über den umbauten Raum in m³ verrechnet.

Warmwasser

Das Warmwasser wird zentral über die Heizung erzeugt (300 Liter-Boiler, 2009 ersetzt). Die Wasserleitungen wurden 1997 innen beschichtet. Die Leitungsschächte wurden zur Schallschutzverbesserung ausgeschäumt. Die Entlüftung von Bad, WC und Küche erfolgt über verzinkte Blechkanäle in Installationsschächten. Die Leitungen werden im Dachgeschoss über dem Kehlgebälk zusammengefasst und der Lüftungszentrale im Estrichraum zugeführt. Der Abluftaustritt erfolgt ohne Wärmerückgewinnung über Dach.

Energiekennzahl

Der aktuelle Ölverbrauch für Heizung und Warmwasser beträgt im Durchschnitt der Jahre 2004 bis 2009 15'084 Liter pro Jahr (bei jetzigem Nutzerverhalten). Bei einer Energiebezugsfläche EBF von 1'056 m² ergibt dies einen Verbrauch von 14.3 Liter Öl / m²EBF oder eine Energiekennzahl von 143 kWh/m²EBF.

Vorgehen

Eine Sanierung der Gebäudehülle sollte vor dem Ersatz der Heizungszentrale erfolgen. Damit kann eine Überdimensionierung der Heizung verhindert und die Effizienz erhöht werden.

3.5.

Verbesserungspotential durch eine energetische Sanierung

Gebäudehülle

Ausgehend davon, dass im Innern keine Eingriffe stattfinden sollen, kann das Dach von aussen her gut zusätzlich wärmegeklämt werden.

Für die Aussenwände kommen Aussenwärmedämmsysteme in Frage. Möglich sind eine Kompaktfassade, eine hinterlüftete Konstruktion oder ein Wärmedämmputz. Beim Wärmedämmputzsystem ist bezüglich des höheren U-Werts die Energiegesetzgebung zu prüfen.

Zur Unterbindung der grossen Wärmebrücken im Bereich der Balkonplatten ist der Ersatz durch eine selbstständige Balkonkonstruktion zu prüfen. Hierbei würden die bestehenden Balkonplatten fassadenbündig abgebrochen.

Die Decke über dem Untergeschoss kann gut vom Untergeschoss her wärmegeklämt werden.

Heizung

Als effizientere Wärmeerzeugung kommt neu eine Grundwasser-Wärmepumpe in Frage. Das Warmwasser soll weiterhin über die Heizung erzeugt werden. An allen Heizkörpern sollen zudem Thermostatventile montiert werden. Der Einbau einer separaten Wärmezählung für jede Wohnung kann als Motivation zum Energiesparen dienen.

Die Unterstützung durch eine thermische Solaranlage oder durch eine Photovoltaikanlage ist zu prüfen. Diese sind mit der entsprechenden Vorbereitung auch in einer späteren Etappe realisierbar.

Lüftung

Die bestehende Raumentlüftung kann durch eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung ersetzt werden. Die Verteilung könnte über eine neu zu gestaltende Steigzone bei den bestehenden Garderobenschränken im Gangbereich erfolgen. Über eine heruntergehängte Decke im Gang könnten dann die einzelnen Räume mit Frischluft versorgt werden. Mit dieser Massnahme wird durch die fortwährende Frischluftzufuhr ein gesundes Raumklima erzeugt. Die bestehenden Energieverluste durch das manuelle Lüften über die Fenster werden durch die kontrollierte Lüftung auf ein Minimum beschränkt. Daraus resultiert eine weitere Energieeinsparung.

Alternativ kommt eine Frischluft-Lüftung mit Wärmerückgewinnung zur Unterstützung der Warmwasserproduktion in Frage. Zur Luftführung können dafür die bestehenden Abluftrohre verwendet werden. Die Frischluftzufuhr erfolgt über Öffnungen in der Fassade.

Benutzerverhalten

Mit der Schulung des Benutzerverhaltens (zum Beispiel bezüglich des Lüftens und der Bedienung der Thermostatventile) könnte der Energieverbrauch weiter optimiert werden.

3.6.

Mögliche Sanierungsmassnahmen

Gebäudehülle

Allgemein

Mit der Verwendung einer Aussenwärmedämmsystems können die Schwachstellen bei den Rollladenkästen, den Fensterbrüstungen und im Sockelbereich verbessert oder aufgehoben werden. Die Wärmebrücken bei den Balkonplatten werden beseitigt, indem diese fassadenbündig abgetrennt und durch eine neue, thermisch und statisch getrennte Konstruktion ersetzt werden.

Wärmedämmung Dach

Einbau Dampfbremse und Wärmedämmung 16 cm

Zusätzlich Weichfaserplatte 6 cm als Unterdach

U-Wert alt: 0.80 W/m²K

U-Wert neu: 0.20 W/m²K

Kosten: ca. Fr. 114'000.-

Fassade Variante 1: Kompaktfassade

Steinwollplatten oder Mineralfaserdämmung 16 cm stark, auf bestehendes Mauerwerk

Fassadenputz und Anstrich

U-Wert alt: 0.65 W/m²K

U-Wert neu: 0.20 W/m²K

Kosten: ca. Fr. 192'000.-

Fassade Variante 2: Hinterlüftete Konstruktion mit Faserzementplatten

Steinwollplatten 16 cm stark, auf bestehendes Mauerwerk

Hinterlüftung 3 cm

Fassadenbekleidung mit Faserzementplatten (Produkt Eternit)

U-Wert alt: 0.65 W/m²K

U-Wert neu: 0.20 W/m²K

Kosten: ca. Fr. 290'000.-

Fassade Variante 3: Wärmedämmputz (gesetzliche Bestimmungen beachten)

Wärmedämmputz 8 cm stark, auf bestehendes Mauerwerk

Fassadenputz und Anstrich

U-Wert alt: 0.65 W/m²K

U-Wert neu: 0.36 W/m²K

Kosten: Fr. ca. 105'000.-

Wärmedämmung Decke über UG + Eingangsbereich

Wärmedämmung 12 - 16 cm von unten an Decke befestigt

U-Wert alt: 0.80 - 2.00 W/m²K

U-Wert neu: 0.20 - 0.25 W/m²K

Kosten: Fr. ca. 85'000.-

Ersatz Balkone

Abtrennen der bestehenden Balkonplatten

Erstellen einer neuen Balkonkonstruktion

Kosten: Fr. ca. 240'000.-

Heizung

Aus ökologischer Sicht wird eine Grundwasser-Wärmepumpe bevorzugt

Heizung, Grundwasser-WP	Fr.	150'000.-
Entsorgung Tank	Fr.	6'000.-
Bauliche Massnahmen im Tankraum	Fr.	30'000.-
Honorare	Fr.	30'000.-
Total Kosten ca.	Fr.	186'000.-

3.7.

Projektkennwerte**Baukosten für die gewählten Massnahmen**

Decke über Untergeschoss	Fr.	85'000.-
Fassade, Kompaktfassade (Variante 1)	Fr.	192'000.-
Sanierung Dach	Fr.	114'000.-
Ersatz Balkone	Fr.	240'000.-
Ersatz Ölheizung durch Grundwasser-Wärmepumpe	Fr.	186'000.-
Ersatz Sonnenschutz (Lamellenstoren und Markisen)	Fr.	72'000.-
Honorare	Fr.	130'000.-
Total Kosten	Fr.	1'019'000.-
Stand des Erneuerungsfonds	Fr.	-70'000.-
Nötige Restfinanzierung	Fr.	<u>949'000.-</u>

Die Subventionen des „Gebäudeprogramms“ betragen gesamthaft Fr. 43'270.- und sind bei den angegebenen Baukosten bereits in Abzug gebracht. Es ist möglich, die geplanten Massnahmen in Etappen auszuführen.

Kostenverteiler für alle Einheiten (zusätzliches Kapital)

Eigentümer	Grösse Wohnung	Wertquoten	Kosten / Einheit
Eigentümer 1	4.5 Zi-Wohnung	105/1000	Fr. 100'074.-
Eigentümer 2	3.5 Zi-Wohnung	71/1000	Fr. 67'664.-
Eigentümer 3	4.5 Zi-Wohnung	105/1000	Fr. 100'074.-
Eigentümer 4	4.5 Zi-Wohnung	105/1000	Fr. 100'074.-
Eigentümer 5	3.5 Zi-Wohnung	71/1000	Fr. 67'664.-
Eigentümer 6	4.5 Zi-Wohnung	105/1000	Fr. 100'074.-
Eigentümer 7	4.5 Zi-Wohnung	105/1000	Fr. 100'074.-
Eigentümer 8	3.5 Zi-Wohnung	71/1000	Fr. 67'664.-
Eigentümer 9	4.5 Zi-Wohnung	105/1000	Fr. 100'074.-
Eigentümer 10	2.5 Zi-Wohnung	77/1000	Fr. 72'781.-
Eigentümer 11	2.5 Zi-Wohnung	77/1000	Fr. 72'781.-

(Kosten pro Einheit im Durchschnitt: Fr. 86'273.-)

Geschätzte Einsparungen durch die geplanten Massnahmen:

Die Energieeinsparung beträgt etwa 58'500 kWh pro Jahr und macht damit 39 % der bisher aufgewendeten Energie aus. Daraus resultiert eine jährliche Kosteneinsparung von rund Fr. 12'000.-. Für die Menge der Energieeinsparung ist auch das zukünftige Benutzerverhalten massgebend. Dies kann bis zu 10 % des bisherigen Energieverbrauchs betragen und ist hier noch nicht berücksichtigt.

4. Fokusbereiche für energetische Sanierungen beim Stockwerkeigentum



Die nachfolgend beschriebenen Fokusbereiche geben einen Überblick über in der aktuellen Praxis auftretende Herausforderungen bei einer energetischen Sanierung. Die Bereiche Recht, Kommunikation und Finanzierung sind umfangreiche Wissensgebiete. Bei der Beschreibung wurden nur die für diese Arbeit wesentlichsten Belange ausgewählt. Die Inhalte der Beschreibungen setzen sich aus Informationen aus der Fachliteratur, der laufenden Studie der Hochschule Luzern, den geführten Experteninterviews sowie eigenen Kenntnissen zusammen. Dort, wo Quellen zitiert werden, sind diese gekennzeichnet. - Das im Kapitel 3 beschriebene Fallbeispiel dient der Darstellung einer typischen Liegenschaft mit hohem Sanierungspotential. Die nachfolgenden Beschreibungen der Fokusbereiche und die daraus entstandenen Resultate haben jedoch für alle in dieser Arbeit angesprochenen Gebäude Gültigkeit und beziehen sich nicht nur auf dieses Beispiel.

4.1.

Fokusbereich: Rechtliche Grundlagen



4.1.1. Zur Rechtsgeschichte des Stockwerkeigentums

Bereits vor dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches (ZGB) im Jahre 1912 gab es in der Schweiz Stockwerkeigentum, welches auf kantonaler Ebene geregelt war. Der Kanton Wallis, wo dies zum Beispiel der Fall war, verfügt deshalb heute noch über eine hohe Eigentumsquote. Erstaunlicherweise enthielt der Gesetzestext des Zivilgesetzbuches von 1912 aber keinerlei Regelungen über das Stockwerkeigentum. Da das Zivilgesetzbuch bundesweit verbindlich war, konnte deshalb bis zur Revision im Jahre 1965 kein neues Stockwerkeigentum geschaffen werden.

„In der Praxis suchte man sich infolgedessen mit Ersatzformen zu behelfen. Die gebräuchlichste Lösung bestand etwa darin, ein Grundstück in Miteigentum aufzuteilen und den Miteigentümern gleichzeitig mittels Dienstbarkeitsvertrag ein ausschliessliches Benützungs- und Verwaltungsrecht für eine bestimmte Wohneinheit einzuräumen, verbunden mit der Pflicht zum Unterhalt der Räume. Diese behelfsweise Ausgestaltung war jedoch zu kompliziert und hatte zudem den Nachteil, dass jedem Miteigentümer von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht an den übrigen Anteilen zustand. Die Lösung vermochte in der Praxis für „Eigentumswohnungen“ nicht zu befriedigen.“¹⁶

Die Aufnahme des Stockwerkeigentums in das revidierte Zivilgesetzbuch von 1965 erfolgte aufgrund eines stark zunehmenden Bedürfnisses nach Wohneigentum. Da sich nicht jeder ein Einfamilienhaus leisten konnte, war das Stockwerkeigentum eine willkommene Alternative.

In den Neunzigerjahren erlebte das Stockwerkeigentum einen wahrhaftigen Boom, welcher bis heute anhält. Mit dieser Entwicklung sind diese Liegenschaften zu einer beliebten „Handelsware“ geworden und konkurrieren mittlerweile als Alternative zur Mietwohnung. Dies ist darauf zurückzuführen, dass heute der Kauf einer Liegenschaft wegen der tiefen Zinsen finanziell interessant ist. Auch wird der Kauf einer Eigentumswohnung nicht mehr zwingend als „Kauf fürs Leben“ gesehen, sondern zeichnet sich, insbesondere bei attraktiven Immobilien, als flexible Lösung auf eine befristete Zeit aus.

¹⁶ Sommer 2012, S. 20

Am 1. Januar 2012 trat das heute gültige Zivilgesetzbuch nach einer vorangegangenen Revision in Kraft. Bezüglich des Stockwerkeigentums wurden wenige Änderungen, wie zum Beispiel die Einführung des „papierlosen“ Registerschuldbriefes, vorgenommen. Bezüglich dieser letzten Revision des Zivilgesetzbuches sind die Meinungen unter den befragten Experten geteilt. Von Seiten der Verwaltungen wird zum Beispiel bemängelt, dass die Äufnung und der Umfang eines Erneuerungsfonds nicht gesetzlich vorgeschrieben wurden. Ein anderer Wunsch bezieht sich auf die Möglichkeit, einen Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung als Rechtsöffnungstitel¹⁷ (Schuldanererkennung) verwenden zu können. Damit könnte das langwierige ordentliche Gerichtsverfahren umgangen und stattdessen das einfachere Rechtsöffnungsverfahren eröffnet werden. Dieser Haltung, dass die Revision des Zivilgesetzbuches zu harmlos ausgefallen ist, steht die Meinung gegenüber, dass die aktuelle Gesetzgebung genügend und weitere Festlegungen in den Reglementen der jeweiligen Stockwerkeigentümergeinschaften sinnvoller sind. Dies ermöglicht es, den ohnehin sehr verschiedenen Konstellationen der Stockwerkeigentümergeinschaften gerecht zu werden.

4.1.2. Die Rechtsnatur des Stockwerkeigentums

„Das Stockwerkeigentum stellt eine besondere Form des Miteigentums (Abb. 11) dar¹⁸. Nach der gesetzlichen Definition umfasst Stockwerkeigentum den Miteigentumsanteil an einem Gesamtgrundstück, einschliesslich aller darauf erstellten Gebäude, untrennbar verbunden mit dem Sonderrecht, bestimmte Gebäudeteile ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Diese Räume im Sonderrecht bilden die sogenannte Stockwerkeigentumseinheit. Deren rechtliche Ausgestaltung des Stockwerkeigentums als Miteigentumsanteile mit eigenem Grundbuchblatt macht es möglich, dass jeder Stockwerkeigentümer über seinen Wertanteil wie ein Grundeigentümer verfügen kann. Er kann seinen Anteil nach eigenem Gutdünken belasten (z. B. mit einer Nutznießung, einem Wohnrecht oder Pfändrechten zur Sicherung von Hypothekarkrediten) oder sein Eigentumsrecht daran veräussern. [...] Dabei sollte aber nicht vergessen werden, dass der Stockwerkeigentümer rechtlich und auch faktisch nicht Alleineigentümer einer Liegenschaft ist; nicht nur der Boden, auch alle Gebäudeteile - einschliesslich der zu Sonderrecht zugewiesenen Räume - bleiben immer im Miteigentum aller beteiligten Stockwerkeigentümer. Der Stockwerkeigentümer sollte sich deshalb bei der Ausübung seines Eigentumsrechts stets bewusst sein, dass er immer auch ein Teil der Eigentümergemeinschaft bleibt und entsprechend an die Gemeinschaftsordnung gebunden ist.“¹⁹

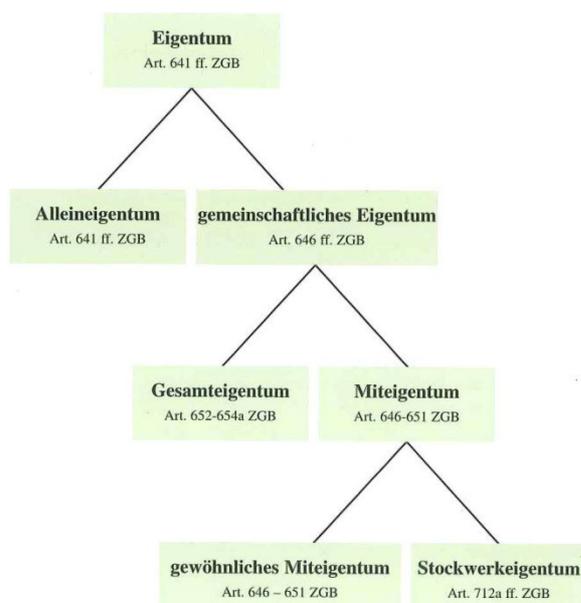


Abb. 11: Gesetzliche Struktur Eigentum. Aus: Sommer 2011, S. 22

¹⁷ Nötig für die Rechtsöffnung im vereinfachten Verfahren, also ohne Gerichtsverhandlung.

¹⁸ Das schweizerische Recht kennt Alleineigentum, Miteigentum und Gesamteigentum.

¹⁹ Sommer 2012, S. 21

4.1.3. Relevante Vorgaben des Rechts

Nachfolgend sind die relevanten rechtlichen Vorgaben für die energetische Sanierung von Gebäuden im Stockwerkeigentum aufgeführt.

Gesetzliche Vorgaben

Im Zivilgesetzbuch beziehen sich die Artikel 712a bis 712t auf das Stockwerkeigentum. Zudem wird auf die rechtlichen Vorgaben des Miteigentums und der Vereine (Durchführung und Beschlussfassung der Eigentümerversammlung) verwiesen²⁰.

Die Begründung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum wird durch den Eintrag im Grundbuch begründet²¹. Damit entsteht automatisch eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist keine juristische Person. Es bestehen rechtlich lediglich Ähnlichkeiten dazu. Sie kann in ihrem Namen klagen und betreiben sowie beklagt und betrieben werden. Das Gesetz schreibt als einziges Organ der Gemeinschaft die Stockwerkeigentümerversammlung vor. Sie verwaltet die gemeinschaftlichen Teile.

Eine wichtige Grundlage für das Zusammenleben in der Gemeinschaft ist das Reglement. Im Vergleich zu den gesetzlichen Vorgaben können darin Regeln festgelegt werden, die den Eigenheiten der Liegenschaft Rechnung tragen.

Mit der Begründung wird das Stammgrundstück in Bruchteile (Stockwerkseinheiten) mit gleichen Nennern aufgeteilt. Diese ergeben dann die Wertquoten (Anteile am Gesamten) der einzelnen Stockwerkseinheiten. Für diese Aufteilung gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Zum Beispiel orientiert man sich an der Gesamtfläche der Wohneinheit.

Sondernutzung und gemeinschaftliche Teile

Das Recht unterscheidet zwischen „Sondernutzung“ und „gemeinschaftlichen Teilen“²². Über seine eigenen Räume unter Sondernutzung darf der Stockwerkeigentümer frei verfügen, solange er die anderen Eigentümer in der Nutzung ihrer Anteile nicht einschränkt. Er ist verpflichtet, seine Stockwerkseinheit in einem guten Zustand zu erhalten. Dies schliesst auch alle gemeinschaftlichen Bauteile ein. Jeder Stockwerkeigentümer verpflichtet sich, gemäss seinem Quotenanteil Beiträge für den Betrieb der Liegenschaft in die Kasse der Gemeinschaft einzuzahlen.

Beim Erwerb einer Stockwerkeigentumseinheit (separat im Grundbuch eingetragen) kauft man sich also nicht eine Wohnung im eigentlichen Sinne, sondern erwirbt einen Miteigentumsanteil am Stammgrundstück (Grundstück und Gebäude) und bekommt dann das Sondernutzungsrecht für eine Wohnung. Dem Sondernutzungsrecht können nur geschlossene Räume mit eigenem Zugang zugeteilt werden. Daher ist zum Beispiel der Balkon eine Besonderheit. Nach aktueller Rechtslehre gehört der Innenbereich des Balkons mehrheitlich zum Sonderrecht. Die Bereiche ausserhalb (in der Regel ausserhalb des Geländers) sind dann gemeinschaftlich. Alternativ dazu kann der Balkon als gemeinschaftlicher Teil bezeichnet werden und der Balkon einem ausschliesslichen Nutzungsrecht zugeteilt werden. Diese Regelung ist in der Praxis jedoch problematischer, da grundsätzlich nichts ohne die Einwilligung der anderen Eigentümer geändert werden darf. Ein weiteres Beispiel sind Sammelgaragen, welche wegen der fehlenden Abtrennungen zwischen den Parkfeldern in der Regel in Miteigentum ohne Sonderrechtzuteilung unterteilt werden.

²⁰ Zivilgesetzbuch (ZGB) Art. 647 bis 651 (Miteigentum) und Art. 64, 68 und 75 (Vereinsvorschriften),

²¹ Zivilgesetzbuch (ZGB), Art. 712d

²² Zivilgesetzbuch (ZGB), Art. 712a + 712b

Solidarische Haftung, Einforderung von Beiträgen

Die Gemeinschaft haftet mit ihrem Vermögen solidarisch für gemeinschaftliche Verpflichtungen²³. Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung geht man folge dessen eine Bürgschaft im Umfang des eigenen Anteils ein. Kommt ein Stockwerkeigentümer seinen Verpflichtungen nicht nach, haften die anderen Eigentümer für ihn solidarisch.

„Sind Beiträge in die Kasse der Gemeinschaft ausstehend, ist es Sache des Verwalters, das geschuldete Geld vom säumigen Eigentümer einzufordern. Dies sollte schriftlich mit Angabe einer Frist erfolgen. Kommt der Eigentümer dieser Aufforderung nicht nach, bleibt der Stockwerkeigentümergeinschaft nur noch die Einleitung der Betreibung. Mit der Betreibung kann eine Retention verlangt werden. Der Betreibungsbeamte wird dann ein Retentionsverzeichnis mit verwertbaren Gegenständen (Pfändung) aus dem Besitz des säumigen Eigentümers erstellen. Aus dem Erlös der Pfandverwertung sollen dann die ausstehenden Beitragsleistungen gedeckt werden. Eine andere Möglichkeit ist die Erhebung des Grundpfandrechts auf die Stockwerkeinheit. Da dieses Grundpfandrecht aber keinen Vorrang gegenüber anderen Grundpfandrechten hat, zum Beispiel zu der Hypothek einer Bank, endet dieser Weg oft in der Ausstellung eines Schuldscheines.“²⁴

Der „Untergang“ des Stockwerkeigentums

Die Voraussetzungen für den Untergang des Stockwerkeigentums (Auflösung des Stockwerkeigentums) sind im Zivilgesetzbuch Art. 712f festgehalten.

Art. 712f Abs. 3 ZGB (Zivilgesetzbuch):

„Die Aufhebung kann von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden, wenn das Gebäude:

1. zu mehr als der Hälfte zerstört und der Wiederaufbau nicht ohne eine für ihn schwer tragbare Belastung möglich ist; oder
2. seit mehr als 50 Jahren in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann.“

Aufgrund der relativ jungen Geschichte des Stockwerkeigentums seit der Wiedereinführung im Zivilgesetzbuch im Jahr 1965 sind die Erfahrungen mit dem Untergang von Stockwerkeigentum entsprechend klein.

Im Rahmen der Experteninterviews konnte niemand über praktische Erfahrungen in diesem Bereich Auskunft geben. Zudem wurden die gesetzlichen Bedingungen für die Aufhebung eines Stockwerkeigentums als sehr hohe Hürde bezeichnet.

Alleine die Gefahren, welche von einem nicht unterhaltenen Gebäude ausgehen können, stellen einen gewissen Zwang zum Unterhalt dar. Weiter müssen Schäden, wie zum Beispiel der Ausfall der Heizung, welche für den Betrieb des Gebäudes notwendig ist, zwingend behoben werden. Daher wird auch bei schlecht unterhaltenen Liegenschaften in der Regel über lange Zeit ein minimaler Unterhaltsaufwand betrieben.

²³ Die solidarische Haftung gilt auch für Haftpflichtfälle, wie zum Beispiel die Verletzung einer Person durch einen herunterfallenden Ziegel.

²⁴ Inhalt aus Interview Cornel Tanno, Rechtsberatung HEV, homegate TV, 21. Februar 2013

4.2.

Fokusbereich: Kauf von Stockwerkeigentum



4.2.1. Die Kenntnisse der Käufer über Stockwerkeigentum

Aus den Experteninterviews ging deutlich hervor, dass Stockwerkeigentum oft sehr „naiv“ gekauft wird. Das ist keine Eigenheit des Stockwerkeigentums, sondern kann auch bei Objekten anderer Art beobachtet werden. Jedoch ist den Käufern nicht bewusst, dass sie innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft vom Verhalten der anderen Miteigentümer abhängig sind und nicht alleine über die Art der Bewirtschaftung und die Finanzierung des Unterhalts entscheiden können, wie es beim Einfamilienhaus der Fall ist. Offenbar wird die Entscheidung über den Erwerb einer Liegenschaft nicht nur anhand sachlicher Kriterien gefällt. Emotionale Gründe scheinen hier ebenso bedeutend zu sein und die sachlichen Argumente oft zu überstrahlen. So werden zum Beispiel anstehende Unterhaltskosten nicht genügend abgeklärt. Das Beiziehen eines Immobilienfachmanns bei der Suche nach einer geeigneten Liegenschaft hat sich, trotz Anraten durch verschiedenste Organe und Medien nicht vollständig durchgesetzt.

Der Immobilienvermittler ist oft der einzige beteiligte Fachmann beim Kauf einer Liegenschaft. Er ist daher ein Akteur, der die Käuferschaft über die zukünftigen Investitionen oder die Eigenheiten von Stockwerkeigentum aufklären könnte. Allerdings steht er in einem Interessenkonflikt. Im Verkaufsgespräch ist er nicht daran interessiert, zukünftige Eigentümer auf eventuell auftretende Probleme aufmerksam zu machen. Sein Antrieb könnte selbstverständlich die langfristig gute Beratung seiner Kunden sein. Jedoch ist dies in der Praxis nicht die Regel.

4.2.2. Die Prüfung des Kaufobjekts

Kaufinteressenten sollten sich vor dem Kauf eines Eigenheims gut beraten lassen. Obwohl die möglichen Risiken beim Kauf einer Immobilie existenzielle Folgen haben können, hat sich dieses Denken leider noch nicht ganz durchgesetzt. Manchmal ist das Interesse an einem Kaufobjekt auch so hoch, dass ein Kaufentscheid schnell gefällt werden muss, um im Rennen zu bleiben. Umso mehr ist es dann dienlich, schon kurzfristig einen Experten zur Verfügung zu haben. Insbesondere die Unterhaltskosten werden nicht oder zu wenig gewichtet. In der Regel wird für den Unterhalt und die Reparaturen pro Jahr 1% des Versicherungswerts eingesetzt. Dies reicht bei älteren Liegenschaften jedoch nicht immer aus.

Zwischen 1990 und 2000 wurden in grossen Mengen Mietwohnungen zu Stockwerkeigentum umgewandelt. Diese Tendenz hat bis heute wieder abgenommen. Diese Umwandlungen verlangten ein gutes Management bezüglich der Unterhalts- und Erneuerungsstrategie. Im besten Fall wurde die Liegenschaft umfangreich saniert und dann unter Berücksichtigung der Sanierungskosten im Kaufpreis dem neuen Eigentümer übergeben. Für andere Verkäufer war es interessant, die Liegenschaft mit einer Pinselsanierung oberflächlich gut aussehen zu lassen und zu einem guten Preis zu verkaufen, ohne die anstehenden Erneuerungskosten aufwenden oder im Verkaufspreis berücksichtigen zu müssen. In solchen Fällen wurden mit diesem Vorgehen „Augenwischerei“ betrieben und den Käufern grosse finanzielle Lasten hinterlassen. Wurden die Wohnungen an die bisherigen Mieter verkauft, waren diese besser über die Stärken und Schwächen informiert. Anders verhielt es sich bei neu hinzugekommenen Eigentümern. Diese verbanden mit dem Begriff „Stockwerkeigentum“ eine hohe Bauqualität, was die Bauten, die vielleicht aus den 60er-Jahren stammten aufgrund Ihrer Bauweise nicht bieten konnten.

4.2.3. Die Rolle der Finanzinstitute

Der Bank kommt im Kaufprozess eine bedeutende Rolle zu. Es gehört zu ihren Aufgaben, bei der Finanzierung auch darüber zu informieren, welche Kosten in Zukunft noch auf ihre Kunden zukommen könnten. Im Zusammenhang damit steht auch die Frage, ob die Bank zur Sicherung ihrer Hypothek auf einen genügenden Gegenwert der Immobilie zählen kann. Indirekt nützt dies dem Kunden, der damit ein besseres Bild über die nötigen Investitionen bekommt.

Bei der Erneuerung von laufenden Hypotheken wird von der Bank im gleichen Zug eine Prüfung des aktuellen Liegenschaftswertes durchgeführt. Dies ergibt eine aktualisierte Aussage über den Zustand der Liegenschaft. Steigen die Werte von Liegenschaften aufgrund steigender Baukosten oder wegen der Verbesserung der Lageklasse, so sind die Banken nicht so sehr darauf angewiesen diese Prüfungen durchzuführen, da auch ohne Zusatzinvestition eine Wertsteigerung erfolgt und die Bank damit absichert.

4.2.4. „Mobiles“ Wohnen im Stockwerkeigentum

Stockwerkeigentum wird heute, im Gegensatz zu früher, auch häufiger durch junge Leute erworben. Aufgrund der hohen Nachfrage und der aktuell tiefen Hypothekarzinsen ist man als Eigentümer von Stockwerkeigentum „mobiler“ geworden. Eigentumswohnungen wechseln, ähnlich dem Verhalten bei Miete, häufiger den Besitzer. Dadurch lässt sich auch dieses grössere Interesse junger Leute erklären, welche meist aufgrund ihrer beruflichen Entwicklung noch flexibel bleiben möchten.

Mit der höheren Zahl an Besitzerwechseln geht eine häufigere Einschätzung von Stockwerkseinheiten einher. Dies könnte dazu führen, dass sich die Qualitäten einer gut bewirtschafteten Immobilie schneller etablieren. Für die Eigentümer wird es demzufolge auch interessanter, ihre Liegenschaft zu unterhalten. Gemäss den Experteninterviews ist dieser Effekt in der Praxis aber noch nicht deutlich erkennbar.

4.3.

Fokusbereich: Die Stockwerkeigentümergeinschaft (STEG)



4.3.1. Das Leben in der Gemeinschaft

Mit dem Kauf von Stockwerkeigentum wird der Käufer automatisch Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft und hat sich damit an deren Regeln zu halten. Weiter kann er alle Entscheide über die allgemeinen Teile nur in Absprache mit der Gemeinschaft fällen.

Stockwerkeigentum wird als Form des verdichteten Bauens bezeichnet. In anderen Worten ausgedrückt heisst das „Zusammenleben auf kleinem Raum“. Es versteht sich von selbst, dass das harmonische Leben nebeneinander die Grundlage für eine gut funktionierende Gemeinschaft ist. Als wichtigste Basis für das Zusammenleben und die Abwicklung aller Geschäfte wurde von den meisten Experten die Harmonie in der Gemeinschaft bezeichnet. Gleichzeitig ist deren Erhaltung auch eine grosse Herausforderung für die Verwaltung. Es gilt das richtige Mittel zwischen einer konsequenten Führung und dem partizipativen Einbezug aller Bedürfnisse der Eigentümer zu finden. Die Mitglieder einer Stockwerkeigentümergeinschaft sind grundsätzlich interessierte Akteure. Als Eigentümer und Bewohner sind sie stark eingebunden und haben grundsätzlich Interesse daran, dass die Gemeinschaft gut funktioniert und die Weichen für die Zukunft der Liegenschaft richtig gestellt werden.

Bei Eigentümern, die ihre Stockwerkeinheit aus einem früheren Mietverhältnis übernommen haben, zeigt sich manchmal, vor allem in der Übergangsphase, ein fehlendes Bewusstsein für die Zuständigkeit für den Unterhalt der Gesamtliegenschaft. Dies ist auf die früher gewohnte Handhabung in der Zeit als Mieter zurückzuführen. Solche Eigentümer stehen einem Sanierungsprojekt eher abgeneigt gegenüber.

Zur Behandlung von speziellen Projekten, wie zum Beispiel einem Sanierungsprojekt, wird in der Regel ein Ausschuss eingesetzt. Dieser vertritt in dieser Sache stellvertretend die Interessen der ganzen Gemeinschaft. Sinn der Bildung eines Ausschusses ist es, die Entwicklung eines Projekts in der kleineren Gruppe leichter voranzubringen, bevor dieses in der Stockwerkeigentümersammlung diskutiert wird.

4.3.2. Das Reglement und die Hausordnung

„Die wichtigste Grundlage für das Zusammenleben im Stockwerkeigentum ist das Reglement. Die Bestimmungen darin gehen den gesetzlichen Vorschriften vor - ausgenommen sind die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen, die auch im Reglement nicht abgeändert werden dürfen.“²⁵ Die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen sind im Zivilgesetzbuch, Art. 647 (Miteigentum) und Art. 712 (Stockwerkeigentum), festgehalten. Die Konstellationen bei den Gebäuden und den Gemeinschaften sind etwa gleich verschieden wie die einzelnen Eigentümer. Das Reglement nimmt neben den gesetzlichen Vorgaben auf die Besonderheiten der einzelnen Gemeinschaften Bezug. Unter anderem wird im Reglement üblicherweise auch die Einrichtung eines Erneuerungsfonds festgelegt. „Ins Reglement gehören Bestimmungen über die gemeinschaftliche Verwaltung und Benutzung der gesamten Liegenschaft sowie eine mehr oder weniger detaillierte Aufzählung der Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer.“²⁶

Besonders bei grossen Stockwerkeigentümergeinschaften empfiehlt sich zudem die Schaffung einer Hausordnung. Sie enthält in der Regel detailliertere Angaben als Ergänzung zu den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements und bezieht sich vor allem auf die Regelung des täglichen Zusammenlebens.

²⁵ Birrer, 2011, S. 105

²⁶ Birrer, 2011, S. 105 + 106

4.4.

Fokusbereich: Die Verwaltung



4.4.1. Die Aufgaben der Verwaltung

„Die gesetzliche Aufgabenbeschreibung²⁷ ist [...] sehr rudimentär. Angesichts der Bedeutung, welche dem Verwalter zukommt, ist der Gemeinschaft dringend zu empfehlen, die Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters genauer zu definieren und deren Erledigung an bestimmte Formen und Fristen zu knüpfen. Dies ermöglicht eine bessere Überprüfung der Verwaltungstätigkeit durch die Stockwerkeigentümergeinschaft oder durch den Ausschuss, so dass die Verwaltung bei mangelhafter oder nur schleppender Aufgabenerfüllung einfacher zur Rechenschaft gezogen werden kann.“²⁸

Die Verwaltung ist die Zentrale der Gemeinschaft und deshalb sehr prägend für ein harmonisches Zusammenleben. Die Experten haben festgestellt, dass die Qualität, in der Stockwerkeigentümergeinschaften verwaltet werden, sehr unterschiedlich ist. Ein guter Verwalter plant voraus und leitet daraus die nötigen Massnahmen ab. Daher kommt es in diesen Gemeinschaften auch seltener zu Konflikten. In den ungünstigeren Fällen beschränkt sich seine Arbeit nur auf den administrativen Teil, und technische Belange werden vernachlässigt.

Trotz der Wichtigkeit der Verwaltung wird bei der Vergabe der Mandate allzu oft auf den Preis geachtet, ohne die Leistungen, die in einem Pflichtenheft festgehalten werden sollten, zu überprüfen. Zudem kommt der Vorschlag für dieses Pflichtenheft in der Regel von der Seite des Verwalters und wird von den Eigentümern wenig hinterfragt. Damit ist der Spielraum der Verwaltung gross, die Aufgaben im Sinne des eigenen Vorteils festzulegen.

Die Verwaltung von Stockwerkeigentümergeinschaften ist bei den Liegenschaftsbewirtschaftern nicht sehr beliebt. Die abendlichen Einsätze und die anspruchsvollere Führungsaufgabe in der Gemeinschaft fordern im Gegensatz zu einer Mietliegenschaft einen engagierteren Einsatz. Dieser Umstand wirkt sich negativ auf die Qualität der Verwaltung aus. Im Bereich des Mietwohnmarktes fand in den letzten 10 - 15 Jahren eine spürbare Professionalisierung statt. Der Immobilienbereich Stockwerkeigentum hat scheinbar mit dieser Entwicklung nicht Schritt gehalten²⁹.

Eine Übereinstimmung gab es bei den Experten bezüglich der Kompetenz in den sogenannten „weichen Aspekten“. Im Bereich der Kommunikation wurde ein Defizit festgestellt. Einerseits wird diese Kompetenz in der Ausbildung der Bewirtschafter zu wenig gewichtet. Andererseits wäre auch eine weitergehende Begleitung in der praktischen Tätigkeit sinnvoll.

Die Einsetzung eines internen Verwalters, also eines Mitglieds der Stockwerkeigentümergeinschaft, ist möglich. Dies kommt eher in kleineren Gemeinschaften vor. In der Doppelfunktion als Eigentümer und Verwalter ist die verwaltende Person bei der Behandlung von Geschäften als Miteigentümer gezwungen, zu einer Frage klar Stellung zu beziehen und ergreift damit Partei für ein Lager. Vorwürfe, dass ein Entscheid in eine gewisse Richtung beeinflusst wurde, sind dann schwierig von der Hand zu weisen. Durch eine interne Verwaltung ergibt sich also ein gewisses Konfliktpotential, welches mit zunehmendem Alter der Liegenschaft, wenn Entscheide mit grösserer Tragweite getroffen werden müssen, zunimmt. Zudem entgeht der Gemeinschaft der Nutzen einer neutralen Beurteilung durch einen Aussenstehenden.

²⁷ Zivilgesetzbuch (ZGB), Art. 712q-t

²⁸ Sommer 2012, S. 146

²⁹ Hochschule Luzern 2007, S. 11

4.4.2. Die Verwaltung in der Durchführung von Sanierungsprojekten

Die Durchführung eines Sanierungsprojekts im Umfang einer energetischen Sanierung bedeutet für die Verwaltung einen ausserordentlichen Mehraufwand. Die Initiierung und die Begleitung eines solchen Projekts gehören ohne andere Vereinbarungen zu den Grundaufgaben der Verwaltung. Hingegen sind Leistungen für die Entwicklung und die Durchführung des Projekts separat zu vergüten. Diese Art der Vergütung soll von Beginn an klar geregelt werden. In der Regel werden für die Durchführung aber ohnehin Fachleute (Architekt, Bauingenieur, etc.) beauftragt, welche die fachliche Leitung des Projekts übernehmen. Der Verwalter kann dann die Rolle der Ansprechperson übernehmen oder einen Ausschuss, zusammengesetzt aus Stockwerkeigentümern, einsetzen. Die Vergütung dieser Leistungen beugt zudem dem Effekt vor, dass Sanierungsprojekte wegen des drohenden Aufwands nicht oder nur zaghafte verfolgt werden.

4.5.

Fokusbereich: Kommunikation



4.5.1. Die unterschiedlichen Ziele der Eigentümer

Nicht alle Eigentümer von Stockwerkeigentum verfolgen mit ihrer Liegenschaft die gleichen Ziele. Das hat zur Folge, dass diese bei der Beurteilung eines Sanierungsprojekts von verschiedenen Ausgangslagen ausgehen. Die Verwaltung ist deshalb angehalten, grundsätzlich alle Bedürfnisse in die Entscheidungsfindung aufzunehmen, um einen partizipativen Prozess, in dem alle Standpunkte berücksichtigt werden, durchführen zu können. Es sollen jedoch keine falschen Hoffnungen darauf geweckt werden, dass das Ergebnis des Prozesses alle vollständig zufriedenstellen wird. In der Tat geht es vielleicht darum, den kleinsten gemeinsamen Nenner zu finden.

Nachfolgend wird eine Auswahl von möglichen Eigentümerprofilen beschrieben:

A. Eigentümer mit langfristigem Denken zur Werterhaltung

Er ist der Wunscheigentümer und wird sich kaum gegen ein gut vorbereitetes Sanierungsprojekt aussprechen. Er denkt langfristig und ist sich bewusst, dass für eine langfristige Werterhaltung Investitionen nötig sind.

B. Eigentümer im höheren Pensionsalter

Dass die Bewohner einer sanierungsbedürftigen Liegenschaft auch tendenziell im höheren Alter sind, liegt nahe. Aus der Sicht von Eigentümern, besonders im höheren Pensionsalter, ist es nachvollziehbar, dass sie sich nicht mehr leicht für grosse Investitionen in ihre Liegenschaften begeistern lassen. Ihre Mittel sind unter Umständen beschränkt, sie können sich eher mit einem tieferen Komfort zufrieden geben, oder sie denken, dass sich andere einmal um die Sanierung kümmern sollten. Aussagen wie „Das lohnt sich nicht mehr für mich“ oder eine Haltung wie „Nach mir die Sintflut“ tauchen immer wieder auf. Das ist vielleicht nicht richtig, die Begründungen sind aber oft nachvollziehbar.

C. Investor mit Renditeziel

Wird für eine Stockwerkeinheit eine bestimmte Rendite angestrebt, wird diese durch eine anfallende Investition direkt beeinflusst. Üblicherweise sind in der Rendite Rückstellungen für Unterhalts- und Sanierungsarbeiten eingerechnet. Die Ziele eines Investors können jedoch so liegen, dass er die Liegenschaft nur in jener Zeit im Besitz behalten möchte, in der er nicht von Investitionskosten betroffen ist. Seine Absichten unterliegen dann einem kurzfristigen Denken, was der nötigen Denkweise für eine langfristig gute Bewirtschaftung widerspricht. Investoren mit einem Renditeziel sind üblicherweise nicht selbst Bewohner. Dadurch sind sie auch nicht so stark mit der Gemeinschaft verbunden. Das kann in einem zurückhaltenden Engagement für Anliegen des gemeinschaftlichen Lebens zum Ausdruck kommen.

D. Der neue Eigentümer einer günstig erworbenen Liegenschaft

Neu dazu gestossene Eigentümer sind im besten Fall über eine anstehende Sanierung orientiert worden. Ist dies nicht geschehen, kann sich daraus eine schwierige Situation ergeben. Wer dabei vergisst, dass eine Sanierungsmassnahme bevorsteht, kann dadurch in Nöte kommen, wenn der bestehende Erneuerungsfonds, den er vom Vorbesitzer übernimmt, nicht genügend hoch geäufnet ist. Folge dessen kann es so auch innerhalb der Gemeinschaft schwierig werden, wenn die Sanierungsmassnahme beschlossen wird, und er finanziell nicht in der Lage ist, seinen Beitrag zu leisten.

E. Der Eigentümer mit anderen Prioritäten

Die Menschen setzen ihre Prioritäten für ihr Leben verschieden. Es kann sein, dass die Erhaltung der eigenen Liegenschaft nicht zu den wichtigsten Themen im Leben eines Eigentümers gehört. Diese verschiedenartige Einschätzung kann zu Konflikten unter den Eigentümern führen. Allerdings ist das Urteilen über diese Prioritätensetzung schwierig.

F. Der Ferien- und Zweitwohnungsbesitzer

Eigentümer einer Zweitwohnung halten sich in der Regel einige Wochen selbst in der Wohnung auf. Auf dieser Basis ist die Einbindung in die Eigentümergemeinschaft schwierig. Oft treffen sich die Eigentümer einer Ferien- oder Zweitwohnungsliegenschaft nur an der jährlichen Versammlung. Damit nimmt auch das Interesse für die Bewirtschaftung und den Unterhalt der Liegenschaft ab.

Die Heterogenität der Eigentümer

„Bei einem Neubau bilden die Eigentümer beim Einzug eine recht homogene Gruppe. Diese Konstellation ist relativ unproblematisch. Probleme treten erst dann auf, wenn durch Vererbung etc. die Eigentümergemeinschaft heterogener wird.“³⁰

Je homogener die Stockwerkeigentümerschaft ist, desto ähnlicher sind die Bedürfnisse der einzelnen Eigentümer. In der Diskussion über ein Sanierungsprojekt treten daher auch ähnliche Argumentationen auf. Die Lösungsfindung wird durch die geringere Breite an Bedürfnissen einfacher. Ein Lösungsvorschlag für ein Problem kann demnach auch durch viele Eigentümer die Lösung des Problems bedeuten.

In einer heterogenen Stockwerkeigentümerschaft sieht es anders aus. Die Bedürfnisse sind verschiedener. Einen „gemeinsamen Nenner“ zu finden wird schwieriger. Dem Verwalter und der Gemeinschaft steht ein anspruchsvollerer Entscheidungsprozess bevor. Die Beschlussfassung über ein geplantes Sanierungsprojekt wird dadurch zusätzlich belastet.

³⁰ Hochschule Luzern 2007, S. 11

4.5.2. Präsentation des Projekts

Die Präsentation des Sanierungsprojekts ist in der Regel der erste Schritt des Entscheidungsfindungsprozesses. Damit ist sie prägend für die Ausgangslage der nachfolgenden Diskussion.

Die befragten Experten haben diese Bedeutung bestätigt. Damit verbunden war der Wunsch, dass diese Kompetenz in der Ausbildung der Gebäudebewirtschafter höher gewichtet werden soll. Zudem machen sie die Erfahrung, dass die Art und Weise der Präsentation mindestens ebenso entscheidend ist wie der Inhalt selbst.

Die Herausforderung für die Verwalter und auch für die beteiligten Fachleute besteht also darin, sich diese hohe Kompetenz anzueignen oder sie weiter zu verbessern.

4.5.3. Diskussion und Entscheidungsfindung

Die Basis für einen nachhaltig fundierten Entscheid ist ein gut geführter Entscheidungsprozess, in dem alle Akteure möglichst partizipativ mitwirken konnten. Die Leitung dieses Prozesses ist ebenfalls sehr anspruchsvoll und kann über den Erfolg eines Projekts mitentscheiden.

Auch hier sprachen sich die Experten für eine bessere Schulung der Bewirtschafter aus. Die sogenannten „weichen Aspekte“ sollten schon in der Grundausbildung ein grösseres Gewicht erhalten. Insbesondere unerfahrene Berufsleute sind bei der Verwaltung von Stockwerkeigentümergeinschaften stark gefordert. Die eher kritisch eingestellten Stockwerkeigentümer wollen erst von der Fachkompetenz des neuen Verwalters überzeugt werden. Damit ist auch für die Leitung des Entscheidungsfindungsprozesses eine hohe Fachkompetenz gefordert.

Verfügbarkeit von Fachinformationen

Eine Erscheinung der neueren Zeit ist die allgemeine Verfügbarkeit von Fachinformationen für Laien. Das Internet, Baumessen und die Werbung spielen da eine grosse Rolle. Traditionell ist Bauen ein Thema, das viele anspricht. Daher ist bei der Vorstellung und der Diskussion von Projekten auch mit dementsprechend fundierten Detailfragen oder fachlicher Kritik zu rechnen. Besonders wenn eine bevorstehende Entscheidung emotional berührt oder einschneidende Veränderungen zur Folge hat, können grosse Energien dafür ausgelöst werden, sich über ein Fachthema zu informieren. Man ist gut beraten, sich auf solche Nachfragen einzustellen.

Neue Herausforderungen durch Zuwanderung und Scheidungen

In Zukunft dürften zudem zwei Phänomene die Entscheidungsfindung in der Gemeinschaft häufiger beeinflussen. Einerseits werden in einer Stockwerkeigentümergeinschaft durch die Zuwanderung häufiger verschiedene Kulturen vertreten sein. Damit kommt eine neue Ebene in der Gesprächsführung dazu. Andererseits wird auch die hohe Scheidungsrate spürbar sein. Geschiedene Paare sind in der Trennungsphase in finanziell belasteten Situationen. Oft bewohnt dann nur noch ein Partner oder nur ein Teil der Familie die frühere Familienwohnung, oder es kommt zu einem Besitzerwechsel. Die Kommunikation mit dieser Partei wird dann anspruchsvoller.

4.5.4. Die Beschlussfassung

Die Beschlussfassung über eine energetische Sanierung setzt das „qualifizierte Mehr“ voraus. Die Erreichung des verlangten Mehr nach Köpfen und Wertquoten sichert allerdings nur bedingt die Realisierung des Projekts. In der Praxis scheitern die Projekte häufig an der Finanzierung. Demzufolge ist für die Durchführbarkeit eines Projekts neben dem qualifizierten Mehr auch die Sicherung der Finanzierung erforderlich (Abb. 12).

Die Durchführung eines Sanierungsprojekts setzt das „qualifizierte Mehr“ und die Finanzierbarkeit voraus.

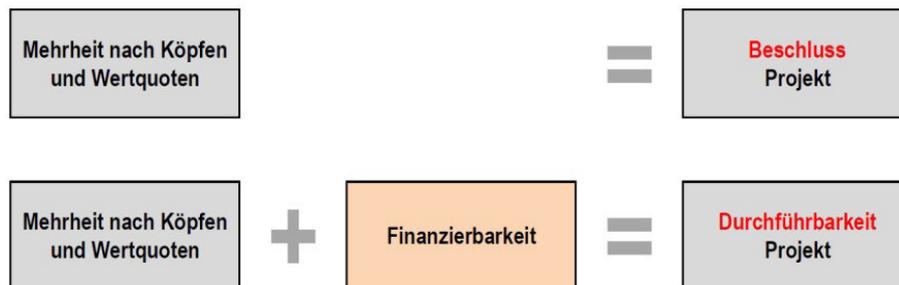


Abb. 12: Voraussetzung für die Durchführung einer energetischen Sanierung

Gemäss der Gesetzgebung sind die Eigentümer, welche sich gegen das Projekt ausgesprochen haben, nach einem positiven Beschluss dazu verpflichtet, gemäss ihrer Wertquote ihren finanziellen Beitrag zum Projekt zu leisten. Demnach hätte die Stockwerkeigentümergeinschaft das Recht, den Beitrag gerichtlich einzufordern, auch wenn ein Eigentümer dazu finanziell nicht in der Lage ist. Dies kann in letzter Konsequenz bedeuten, dass der säumige Eigentümer seine Stockwerkseinheit verkaufen muss. Insofern wäre also die fehlende Finanzkraft kein Hinderungsgrund für ein Projekt. Laut den Experten kommt dies in der Praxis aber äusserst selten vor, da es emotional mit einem Ausschluss aus der Gemeinschaft gleich kommt und es den übrigen Eigentümern auch eine gewisse Härte gegenüber dem betroffenen Eigentümer abverlangt.

Dass eine Kostenübernahme durch die anderen Eigentümer erfolgt oder ein Darlehen gegeben wird, ist eher unwahrscheinlich und könnte nur mit besonders hohen Interessen der anderen Eigentümer verbunden sein. Zum Beispiel, wenn ein Eigentümer einen hohen Anteil besitzt und damit stark von einer negativen Entscheidung betroffen wäre. Zudem würde ein solches Verfahren den Eigentümer, der nicht zahlen kann, in der Gemeinschaft deklassieren und die Harmonie unter den Eigentümern belasten.

Würde die Gemeinschaft den Auftrag für die Sanierung erteilen, obwohl die Finanzierung nicht bei allen Eigentümern gesichert ist, würde diese für die ausstehenden Zahlungen solidarisch haften.

Bei Abstimmungen ist zu beachten, dass nicht Inhalte, die verschiedene Quoren verlangen (Abb. 13), miteinander zur Abstimmung kommen. Zum Beispiel der Ersatz einer defekten Heizung (notwendige Massnahme) zusammen mit dem Einbau einer zusätzlichen Wärmedämmung im Dach (nützlich Massnahme).

Kompetenz und massgebliche Quoren beim Stockwerkeigentum

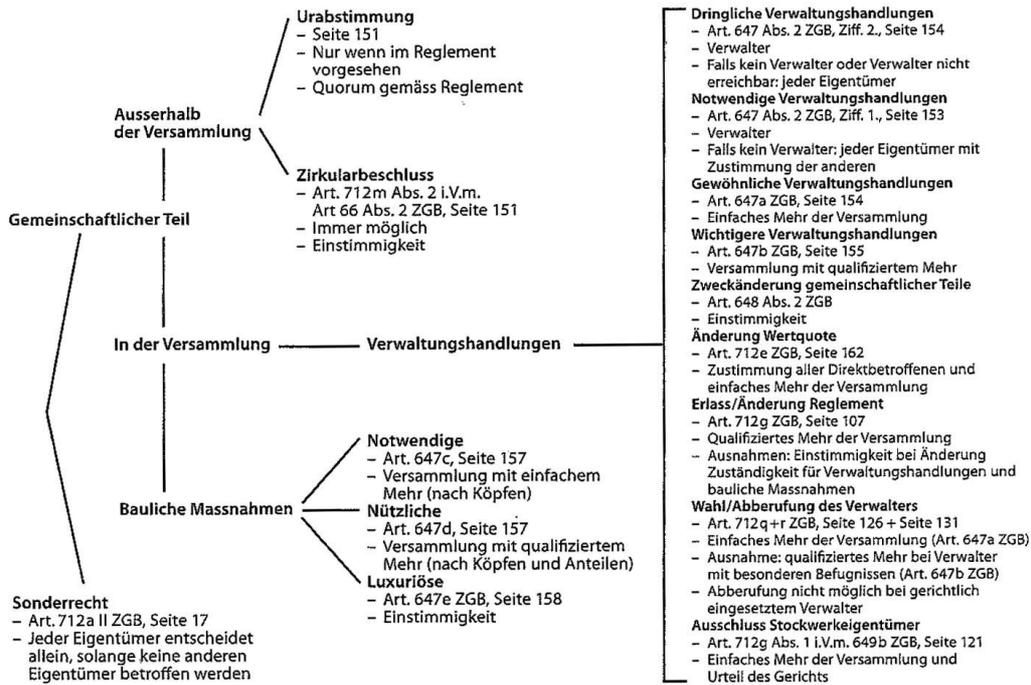


Abb. 13: Kompetenz und Quoren (Mehrheiten) beim Stockwerkeigentum. Aus: Birrer 2011, S. 238

4.6.

Fokusbereich: Die Durchführung von Sanierungsprojekten



4.6.1. Ablauf

Der nachfolgende Bericht gibt einen Überblick über den üblichen Ablauf eines Projekts für eine energetische Sanierung. Da der Ablauf je nach Bauaufgabe verschieden ist, sind die Angaben allgemein gehalten und beschreiben das übliche Vorgehen für eine gute Abwicklung bezüglich Planung, Kosten und Termine (Abb. 13).

Bedarf und Auslöser

Am Anfang eines Sanierungsprojekts steht die Vermutung oder die Feststellung eines Bedarfs. Im besten Fall geht der Initiierung eines solchen Projekts eine langfristige Unterhaltsplanung voraus und ist damit keine unvorhergesehene Überraschung. Die nötigen finanziellen Mittel werden in einem solchen Fall bereitgestellt sein.

Oft lösen aber erst auftretende Schäden oder anfallende Unterhaltskosten an einem Bauteil die Diskussion über eine Sanierung aus. In der Absicht, „etwas gleich richtig machen zu wollen“ kann eine Unterhaltsmassnahme zu einem umfangreichen Sanierungsprojekt heranwachsen.

Überblick und Grobkostenschätzung

Nach der Feststellung eines Bedarfs ist es wichtig, den Überblick zu gewinnen und die anstehende Aufgabe genauer zu definieren. Bei diesem Vorgang darf „der Blick für das Ganze“ nicht verloren gehen. Vielleicht ist es finanziell interessant, andere Arbeiten im gleichen Zug auszuführen. Die entsprechende Erfahrung dafür hat nur ein versierter Fachmann. Ein erster Schritt kann im Rahmen einer groben Vorabklärung mit einer Grobkostenschätzung geschehen. Damit gewinnt man einen ersten Überblick über die Thematik und die mutmasslichen Kosten. Mit diesem Vorgehen kommt man mit einem verhältnismässigen Planungsaufwand bereits zu wichtigen Informationen und kann sich dann über das weitere Vorgehen Gedanken machen. Vorausgesetzt ist, dass ein Planer mit fundierter Erfahrung in realisierten Projekten dieser Art ausgewählt wird.

Klärung der Finanzierung

Mit Vorliegen der Grobkostenschätzung können in einer ersten Phase die Finanzierungsmöglichkeiten der einzelnen Eigentümer abgeklärt werden. Eine Abklärung zu diesem Zeitpunkt ist sinnvoll, da die Finanzierungsmöglichkeiten der Eigentümer vor der Investition von weiteren Planungskosten zumindest grob geklärt werden sollte.

Ausarbeitung des Projekts

Ist eine Aufgabestellung schon genauer definiert, kann auch direkt ein Vorprojekt mit Kostenschätzung in Auftrag gegeben werden. Hierbei ist es besonders wichtig, dass für den Planer die Kostengenauigkeit definiert wird. Das Endprodukt der Arbeit soll schliesslich genügend Aussagekraft haben, um in der Gemeinschaft über das Weiterführen des Projekts entscheiden zu können. Die Entscheidungsgrundlagen sollten also immer der Entscheidungsstufe (Vorabklärung, Vorprojekt, Entscheid zur Ausführung, etc.) der bevorstehenden Entschlussfassung entsprechen. Nach Vorliegen des Vorprojekts mit genaueren Kostenberechnungen soll die Finanzierbarkeit erneut überprüft werden.

Je nach Projektumfang, kann auf die Erstellung eines Vorprojekts verzichtet werden und direkt die Ausführungsphase in Angriff genommen werden.

Ausführungsphase

In dieser Phase erfolgt die definitive Ausführungsplanung. Sie ist die Grundlage für die im Rahmen der Submission einzuholenden Unternehmerangebote. Anhand der Angebote wird der definitive Kostenvoranschlag, in der Regel mit einer Genauigkeit von +/- 10 % zusammengestellt. Dieser ist für die Ausführung verbindlich.

Terminplanung

Mit dem Abschluss der Planungsphasen sollte jeweils der Terminplan für das Gesamtprojekt nachgeführt werden. Damit können alle Beteiligten einheitlich über den Fortgang des Projekts informiert werden. Die Terminziele sollten nicht zu ambitioniert gesteckt werden. Kleine Zeitreserven können in einem Projektablauf wertvolle Puffer zur Abklärung von unvorhergesehenen Fragen innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft sein.

Grobstruktur für den Projektablauf bei einer Sanierung

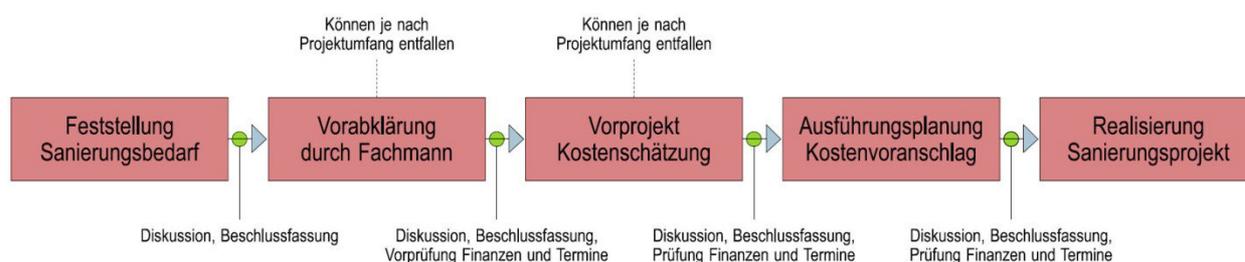


Abb. 14: Struktur Ablauf Sanierungsprojekt

Die Planung eines Sanierungsprojekts ist in der Regel ein Prozess, der von vielen Randbedingungen beeinflusst wird. Daher macht das Vorgehen in mehreren Planungsschritten Sinn. Es gibt dem Auftraggeber die Möglichkeit, im Laufe der Planung noch Korrekturen anzubringen oder vorher gefasste Entscheide nach Bedarf zu überdenken. Auch die Kommunikation mit den Mitgliedern der Gemeinschaft wird dadurch klarer verständlich.

Die SIA-Ordnung 102 „Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten“ legt für die Planung auch definierte Phasen fest. Zudem können die SIA-Empfehlungen 112 „Leistungsmodell“ und 112/1 „Nachhaltiges Bauen - Hochbau“ (Ergänzung zur SIA-Ordnung 112), hilfreiche Grundlagen sein.

Gemäss den Experten wird der Phasenablauf eines Projekts in der Regel durch die beteiligten Fachleute bestimmt und liegt nicht in der Entscheidung der Verwalter. Diese sind aber darum besorgt, dass die Bedürfnisse von Seiten der Stockwerkeigentümergeinschaft in diese Planung einfließen können und die Fassung von Beschlüssen den Vorschriften der Gesetze und des Reglements entspricht.

Der Ausschuss

Bei grösseren Gemeinschaften oder auch bei grösseren Projekten ist es üblich, einen durch die Eigentümerversammlung gewählten Ausschuss³¹ (Abgeordnete) einzusetzen. Dieser kann zum Beispiel die Gemeinschaft in der Umsetzung des Projekts vertreten, die Arbeit der Fachleute überprüfen, über das Projekt Bericht erstatten oder einen Antrag zuhanden der Eigentümerversammlung stellen. Vorteilhaft ist die Einsetzung von Eigentümern, die bereits aus ihrem Arbeitsumfeld über gewisses, für das Projekt nützliches Fachwissen verfügen und bereit sind, konstruktiv mitzuwirken.

³¹ Zivilgesetzbuch (ZGB), Art. 712m Abs. 1 Ziff. 3

4.7.

Fokusbereich: Anreize zur Durchführung von energetischen Sanierungen



4.7.1. Anreize

Anreize sind zum Beispiel:

- Subventionen für Wärmedämmmassnahmen, z. B. „Das Gebäudeprogramm“
- Subventionen für den Wechsel des Heizsystems
- Steuerersparnisse
- Betriebskosteneinsparungen
- Unabhängigkeit von der Entwicklung der Energiekosten
- Werterhaltung
- Die Mehrkosten bei einer späteren Ausführung der Massnahmen
- Bessere Behaglichkeit
- Klimaschutz durch Einsparung von CO₂
- Image (Energiebewusstsein, Modernisierung der Liegenschaft)
- Solidarität der Minderheit in der Eigentümergemeinschaft

Subventionen

Über den Sinn von Subventionen sind sich die Experten nicht einig. In der Praxis ist zu beobachten, dass die gesprochenen Subventionen bei den Bauherrschaften Wirkung zeigen, obwohl diese die Mehrkosten für die verlangten Standards nur teilweise decken.

Es steht die Frage im Raum, ob die Subventionen Auslöser für Sanierungsmassnahmen sind, oder ob die Massnahmen aus anderen Gründen nicht sowieso ausgeführt worden wären. Auf jeden Fall ist die Entscheidung für eine etwas grosszügigere Wärmedämmstärke, wie es zum Beispiel „Das Gebäudeprogramm“ verlangt³², bei einem bereits in Angriff genommenen Projekt durchaus interessant.

³² „Das Gebäudeprogramm“ verlangt für die subventionierten Bauteile das Erreichen vorgegebener U-Werte.

4.8.

Fokusbereich: Die Finanzierung von Sanierungsprojekten



4.8.1. Vorbereitung der Finanzierung

Zur Bereitstellung der finanziellen Mittel für eine Sanierung ist im Gesetz der Erneuerungsfonds vorgesehen, jedoch nicht vorgeschrieben. Die Stockwerkeigentümergeinschaft kann selbst darüber entscheiden, ob und in welcher Höhe ein Erneuerungsfonds geüfnet werden soll. In der Agglomeration Luzern wurde 2010 erhoben, dass ca. 80 % der Stockwerkeigentümergeinschaften einen Erneuerungsfonds haben³³. Als Basis für die Festlegung der Höhe des Erneuerungsfonds ist ein für das Gebäude aufgestellter Investitionsplan³⁴ sinnvoll. Anhand der verwendeten Konstruktionen kann ein Fachmann die nötigen Unterhaltskosten für die nächsten mindestens 20 - 30 Jahre in etwa abschätzen. Es ist Sache der Verwaltung, die Erstellung dieses Investitionsplans (z. B. für die Fassadensanierung oder den Ersatz der Wasserleitungen) zu initiieren. Ebenso ist es ihre Aufgabe, die jährlichen Beiträge für die periodischen Ausgaben (wie z. B. Hauswartung, Versicherungen, etc.) zu berechnen und einzufordern.

Bei der Verwaltung einer Liegenschaft muss deutlich zwischen dem Verwaltungsfonds und dem Erneuerungsfonds unterschieden werden. Der Verwaltungsfonds ist für die laufenden Kosten vorgesehen. Der Erneuerungsfonds hingegen ist für grosszyklische Massnahmen, wie zum Beispiel eine energetische Sanierung, vorgesehen. Daher ist es sinnvoll, den Verwendungszweck der zurückgestellten Gelder klar zu definieren. Die Bewirtschaftung des Erneuerungsfonds und des Investitionsplans ist eine laufende, strategische Planung.

Mit dem Anspruch des Bundes, dass bestehende Gebäude energetisch saniert werden sollen, ist der erforderliche Finanzierungsumfang höher geworden (Abb. 15). Eine energetische Sanierung schreibt er jedoch nicht vor.

Die Entwicklung des Erneuerungsfonds mit dem neuen Ziel „Energetische Sanierung“

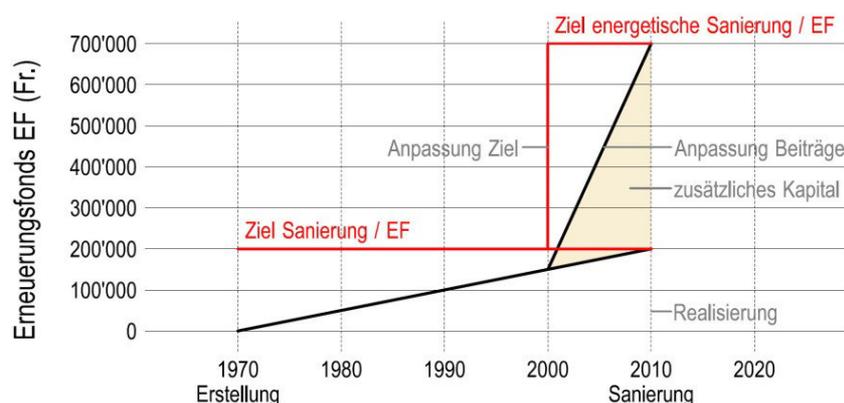


Abb. 15: Beispiel möglicher Entwicklung des Erneuerungsfonds mit energetischer Sanierung

Mit einem seriös erstellten Investitionsplan und einem entsprechend angelegten Erneuerungsfonds ist eine Eigentümergeinschaft gut für die Zukunft aufgestellt. Probleme entstehen häufig, wenn die Höhe des Erneuerungsfonds nicht für die anstehenden Sanierungsarbeiten ausreicht. Dann muss jeder Eigentümer die fehlenden Mittel einschiessen. Da es bei energetischen Sanierungen leicht um einen Beitrag von 80'000.- oder 100'000.- Franken pro Eigentümer gehen kann, übertrifft dies leicht die Möglichkeiten der einzelnen Eigentümer. Die Sanierung wird so verunmöglicht oder muss zeitlich verschoben werden.

³³ Bruni S., Inderbitzin J., Hanisch Chr. (2010), S. 13

³⁴ Analyse der Liegenschaft mit Bestimmung von Umfang, Zeitpunkt und Kosten von Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen.

4.8.2. Finanzierung durch die Bank

Beim Stockwerkeigentum hat jeder Eigentümer selbst für die Finanzierung seines Beitrags an ein Sanierungsprojekt zu sorgen. Die Überprüfung der Finanzierbarkeit wird von der Bank nach einem allgemein gültigen Modell durchgeführt. Zentral ist die Ausrichtung auf eine maximale Fremdfinanzierung von 80 % des Verkehrswerts der Stockwerkeigentumseinheit. In der nachfolgenden Grafik wird die Entwicklung der Finanzierung vom Erwerb im Neubauzustand bis zur ersten Sanierung aufgezeigt (Abb. 16).

Mit der Amortisation wird der Umfang des Fremdfinanzierungsanteils zuerst vermindert. Bei einer Investition für eine Sanierung werden dann in etwa 60 - 70 % Prozent der Kosten als wertvermehrend bewertet und können daher zusätzlich fremdfinanziert werden. Die Summe der bestehenden Fremdfinanzierung und der neuen Finanzierung für die Sanierung dürfen jedoch zusammen 80 % des Verkehrswerts der Stockwerkseinheit nicht übersteigen. Dazu schätzt die Bank den Wert der Liegenschaft im Zustand der ausgeführten Sanierung neu ein.

Die Entwicklung der Finanzierung vom Neubau bis zur Sanierung

Die nachfolgende Grafik hilft dem Kreditnehmer, die Bewertung der Finanzierbarkeit besser zu verstehen.

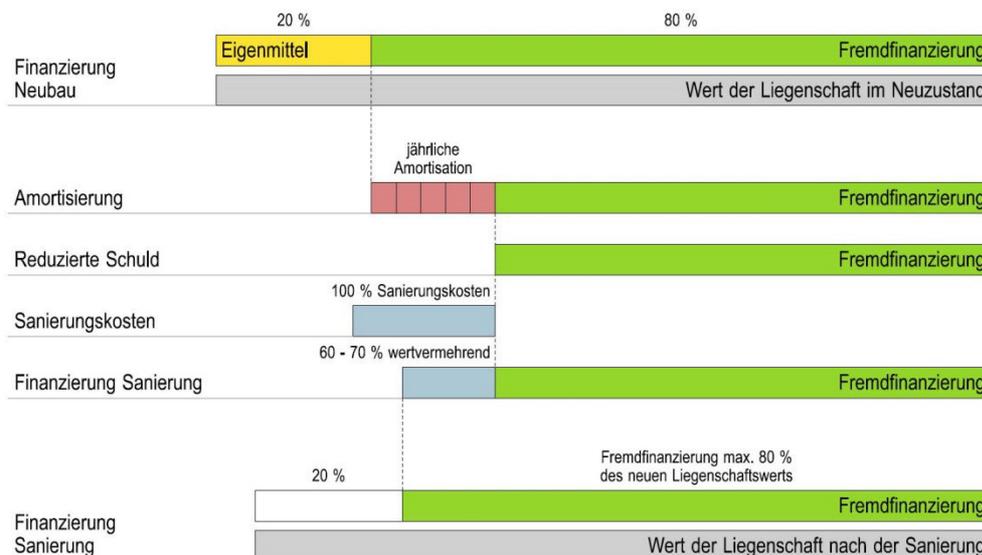


Abb. 16: Entwicklung Finanzierung Neubau bis Sanierung

Dieses Modell gilt als Grundlage für eine erste Berechnung der Finanzierbarkeit. Es wird in der Praxis, je nach den gegebenen Umständen, jedoch flexibel gehandhabt. Zudem wird es durch eine Vielzahl von Finanzprodukten ergänzt. Insbesondere im Bereich des Energiesparens und der Sanierung werden viele spezielle Produkte mit vergünstigten Konditionen angeboten.

Die Eigenmittel werden am besten in Form von liquiden Mitteln bereitgestellt. Weiter besteht die Möglichkeit, Kapital der gebundenen Vorsorgegelder (3. Säule) einzubringen. Unter gewissen Bedingungen können auch Gelder der Pensionskasse (2. Säule) verpfändet werden.

Für eine gute Tragbarkeit dürfen die Zins-, Amortisations- und Nebenkosten einen Drittel des Bruttoeinkommens des Kreditnehmers nicht übersteigen. Rentner sind hier aufgrund ihres verminderten festen Einkommens etwas benachteiligt.

Der Faktor Zeit ist bei der Suche nach Finanzierungsmöglichkeiten eine massgebende Grösse. Mehr zur Verfügung stehende Zeit bedeutet in der Regel eine weniger hohe finanzielle Belastung für die Eigentümer, zum Beispiel wenn eine Investition über mehrere Jahre angespart werden kann. Andererseits drängt der Bedarf nach der Erhöhung der Sanierungsrate darauf Lösungen zu finden, die kurzfristig umgesetzt werden und schnell eine Wirkung erzielen. Hier besteht also ein Zielkonflikt.

4.8.3. Liegenschaftsbewertung

Bei der Bewertung von Liegenschaften werden anstehende Sanierungsarbeiten (Reproduktionskosten) vom errechneten Wert der Liegenschaft abgezogen. Damit wird das Kapital, welches ein Käufer nebst den Erwerbskosten der Liegenschaft bereithalten muss, ausgeglichen.

In Bezug auf die Gebäudehülle lässt sich mit nachfolgendem Beispiel eine Problematik in der Bewertung von Gebäuden feststellen:

Bei Gebäude aus den Sechziger- und Siebzigerjahren besteht die Gebäudehülle oft aus einem verputzten Massivmauerwerke. Der Unterhalt dieser Fassade besteht über lange Zeit aus der Erneuerung des Fassadenanstrichs und kleineren Ausbesserungsarbeiten. Dies ist im Vergleich zu einer zusätzlichen Wärmedämmung eine relativ günstige Massnahme. Geht der Gebäudeschätzer davon aus, dass die anstehenden Sanierungsarbeiten aus einem neuen Fassadenanstrich bestehen, wird er also einen wesentlich kleineren Betrag in Abzug bringen, als wenn die Fassade energetisch, also zum Beispiel mit einer Aussenwärmedämmung, verbessert wird. Damit erzielt die Liegenschaft einen höheren Schätzwert.

Aus diesem Beispiel kann abgeleitet werden, dass das Sanierungsziel bei einer Liegenschaftsbewertung nicht zwingend definiert ist. Es besteht also kein Anreiz oder gar Zwang, bei der Einschätzung eine energetische Sanierung als Sanierungsziel zu bestimmen. Ausgehend davon, dass ein Gebäude dieser Bauart energetisch verbessert werden sollte, wird der Schätzwert demnach „zu hoch“ angesetzt und der Käufer muss daher mehr Mittel für den Erwerb der Liegenschaft aufbringen. Eine kostenintensive Sanierung wird damit eher unwirtschaftlich, da sich die Mehrkosten der Sanierung nicht mehr im Verkehrswert niederschlagen werden.

Die Begründung dieses Effekts liegt in der Nachfrage auf dem Liegenschaftsmarkt und ist einfach nachzuvollziehen. Für den durchschnittlichen Kaufinteressenten ist die Qualität der Gebäudehülle in der Regel nicht ausschlaggebend. Für ihn zählt vielmehr die Lage, die Grundrissgestaltung oder der vorhandene Ausbaustandard. Folge dessen ist es aus dieser Sicht nicht interessant, viel Geld in die Gebäudehülle zu stecken. Aus der Sicht des Kaufinteressenten ist es, nach dem Nutzen beurteilt, immer noch „nur“ eine Aussenwand.

Der Auftraggeber einer Liegenschaftsbewertung möchte wissen, wie viel seine Liegenschaft auf dem Markt wert ist. Basierend auf der Tatsache, dass sich eine „teure“ Gebäudehülle aufgrund der fehlenden Nachfrage nicht positiv auf den Verkaufspreis auswirkt, ist es deshalb verständlich, dass bei einer Liegenschaftsbewertung wie im vorgenannten Fall nicht von einer energetischen Sanierung als Sanierungsziel ausgegangen wird.

Verbesserte Finanzierungsmöglichkeiten durch verbesserte Lagebewertung

Liegenschaften, die über ihre Lebensdauer eine verbesserte Lagebewertung erfahren haben, erhalten durch den steigenden Verkehrswert ohne eigenes Zutun eine bessere Ausgangslage für die Finanzierung. Die Bank wird den Mehrwert als Sicherheit einsetzen und damit den möglichen Umfang des Fremdfinanzierungsanteils erhöhen. Dies kann bei nachgewiesener Tragbarkeit die Finanzierung erheblich erleichtern.

5. Resultate

5.1.

Zusammenfassung der aktuellen Situation

Die Experten haben sich ausnahmslos dafür ausgesprochen, dass man die Thematik der energetischen Sanierungen beim Stockwerkeigentum angehen muss. Die Problematik ist bei Fachleuten aber auch präsent, und es sind viele Aktionen zur Lösungsfindung im Gange. Es ist zu ergänzen, dass sich diese Aussage nicht nur auf die in dieser Arbeit angesprochenen energetischen Sanierungen bezog, sondern auch für andere, weniger kostenaufwändige Sanierungs- oder Unterhaltsarbeiten gilt. Unabhängig davon, in welcher Lage sich eine Stockwerkeigentümergeinschaft aktuell befindet, gilt nachfolgender Merksatz:

„Je früher die Entwicklung eines Sanierungsprojekts beginnt, desto grösser ist der Handlungsspielraum.“

In der Energiestrategie 2050 des Bundes ist die Sanierung des bestehenden Gebäudeparks eine wesentliche Massnahme zur Reduktion des Energieverbrauchs. Die nach der Wiedereinführung des Stockwerkeigentums (Revision ZGB, 1965) entstandenen Gebäude sind im Sanierungsalter oder kommen bald in diese Phase. Aufgrund der grossen Anzahl bietet die energetische Sanierung dieser Liegenschaften ein grosses Potential für die erfolgreiche Umsetzung der Strategie.

Die Ansprüche an die Wärmedämmung der Aussenhülle und an die Effizienz der Wärmeerzeugung sind in den letzten 10 - 20 Jahren stark gestiegen. Dies erfordert grosse Investitionen, die in der Regel nicht amortisiert werden können. Mit Subventionen, Steuererleichterungen und Information wird zurzeit versucht, die Anzahl dieser Sanierungen zu erhöhen. Zudem befinden sich mehrere wissenschaftliche Studien in der Entstehung, die Lösungen zu diesen Herausforderungen erarbeiten.

Beim Stockwerkeigentum kommen zu den wirtschaftlichen Hürden noch strukturelle Schwierigkeiten, die in der Rechtsnatur des Stockwerkeigentums ihren Ursprung haben. Für die Realisierung eines Sanierungsprojekts müssen zum Beispiel gleichzeitig eine Mehrheit in der Beschlussfassung und die Finanzierungsmöglichkeit für alle Eigentümer erreicht werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Projekt eingestellt wird, ist hoch. Deshalb und auch wegen des relativ jungen Alters des „modernen“ Stockwerkeigentums sind die Erfahrungen im Umgang mit energetischen Sanierungsprojekten noch beschränkt. Die Verwaltungen der Stockwerkeigentümergeinschaften stehen vor einer anspruchsvollen Aufgabe.

5.2.

Die Hauptursachen für eine verhinderte energetische Sanierung

Hauptursache 1: Fehlendes Wissen über Stockwerkeigentum beim Kauf

Hauptursache 2: Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten

Hauptursache 3: Ungenügende Anreize und fehlende Festlegung des Sanierungsziels

Hauptursache 4: Schwächen in der Kommunikation beim Entscheidungsprozess

5.3.

Beschreibung der Hauptursachen

Hauptursache 1: Fehlendes Wissen über Stockwerkeigentum beim Kauf

Beim Erwerb von Stockwerkeigentum konzentriert sich der Kaufinteressent in erster Linie auf die nutzbaren Qualitäten der Liegenschaft. Die Lage, die Grundrissgestaltung und der Ausbaustandard sind die wesentlichen Faktoren. Erkundigungen über das Funktionieren einer Stockwerkeigentümergeinschaft, den Sanierungsbedarf oder den Stand des Erneuerungsfonds und dessen Grundlage werden von unerfahrenen Käufern nur selten oder ungenügend eingeholt. Zudem ist ihnen die Abhängigkeit von den anderen Stockwerkeigentümern bei Beschlussfassungen zu wenig bewusst.

Diese mangelnden Kenntnisse können später zu Problemen in der Gemeinschaft führen. Zum Beispiel kann ein neu dazugekommener Eigentümer von bevorstehenden Sanierungsinvestitionen überrascht werden. Weil er nicht in der Lage ist, seinen finanziellen Beitrag zu leisten, wird dadurch die Realisierung des Sanierungsprojekts erheblich erschwert. Wohl ist er bei entsprechendem Quorum bei der Beschlussfassung dazu verpflichtet, jedoch ist dazu die Einleitung von langwierigen rechtlichen Schritten nötig.

Hauptursache 2: Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten

Obwohl die Errichtung eines Erneuerungsfonds nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, verfügen die Stockwerkeigentümergeinschaften mehrheitlich über einen solchen. Jedoch wird in diesen hinsichtlich einer energetischen Sanierung in der Regel zu wenig einbezahlt. Die beteiligten Eigentümer sind deshalb gezwungen, zusätzliche Mittel in den Erneuerungsfonds einzuschiessen. Der zwischenzeitlich entstandene Anspruch, Gebäude ganzheitlich energetisch sanieren zu wollen hat den Finanzbedarf nochmals erhöht. Dies betrifft insbesondere Liegenschaften mit Baujahr vor ca. 1975, welche in der Regel über eine nicht oder ungenügend wärme gedämmte Gebäudehülle verfügen.

Hauptursache 3: Ungenügende Anreize und fehlende Festlegung des Sanierungsziels

Subventionen und Steuererleichterungen fördern die energetische Sanierung von Gebäuden, sind aber nicht immer der Auslöser für solche Projekte, da sie zwar respektable Summen ausmachen, aber in Bezug auf das Gesamtprojekt keine absolut entscheidende Rolle spielen. Das heisst, dass viele der realisierten Projekte wahrscheinlich auch ohne die angebotenen Anreize ausgeführt worden wären.

Energetische Sanierungen haben heute zudem zu wenig Auswirkung auf den Marktwert einer Immobilie. Der Grund dafür liegt darin, dass der Kaufinteressent die Qualität der Gebäudehülle zu wenig gewichtet. Für ihn sind die Lage, die Grundrissgestaltung oder der vorhandene Ausbaustandard wesentlich entscheidendere Kriterien. Zudem wird der Kaufentscheid oft auch stark von emotionalen Faktoren beeinflusst. Folglich kann für die gute Gebäudehülle auch kein oder nur ein geringer Mehrwert (beim Verkehrswert) angemeldet werden. Da der zukünftige Eigentümer nicht in der Pflicht steht, seine Liegenschaft energetisch zu sanieren, braucht er sich, wenn er in Bezug auf das Energiesparen kein Idealist ist, darüber auch keine Sorgen zu machen.

Hauptursache 4: Schwächen in der Kommunikation beim Entscheidungsprozess

Die Diskussion und die Beschlussfassung über Sanierungsprojekte sind stark von der Verschiedenartigkeit der beteiligten Eigentümer und deren emotionaler Hintergründe geprägt. Dies fordert von den leitenden Personen grosse Fähigkeiten auf dem Gebiet der Präsentation und allen anderen Bereichen der Kommunikation. Die befragten Experten stellten fest, dass in der Ausbildung der Liegenschaftsbewirtschafter die Kommunikation noch zu wenig stark gewichtet wird. Weitergehend wurde betont, dass die Erhaltung der Harmonie in der Gemeinschaft zu den wichtigsten Aufgaben der Verwalter von Stockwerkeigentümergeinschaften gehört.

5.4.

Lösungsmassnahmen zu den Hauptursachen

Nachfolgend werden die für die Behebung der Ursachen erarbeiteten Lösungsmassnahmen beschrieben. Diese sind in interne Massnahmen (Stockwerkeigentümergeinschaft, Verwaltung) und externe Massnahmen (Politik, Recht, Ausbildung etc.) unterteilt. Die Beschriebe werden jeweils mit einer Beurteilung der Lösbarkeit abgeschlossen.

Hauptursache 1: Fehlendes Wissen über Stockwerkeigentum beim Kauf

Interne Lösungsmassnahmen:

Die Bestrebungen müssen dahin gehend verfolgt werden, dass neu hinzukommende Eigentümer über das Leben in einer Stockwerkeigentümergeinschaft und ihre aktuelle Situation informiert werden. Um die beste Wirkung zu erzielen, muss dies vor dem Kaufentschluss geschehen. In der Regel ist die Eigentümergeinschaft aber nicht am Verkaufsprozess beteiligt. Diesbezüglich ist der Verkäufer nicht an eine Pflicht gebunden. Für die Gemeinschaft ist es aber entscheidend, wie die Ausgangslage des neuen Eigentümers ist. Zum Beispiel, ob er in der Lage ist, die seit langem anstehende Sanierung zu finanzieren. Ist dies nicht der Fall, ist die ganze Gemeinschaft davon betroffen.

Die Eigentümergeinschaft kann ihre Mitglieder dahingehend sensibilisieren, dass diese bei einem bevorstehenden Verkauf die Gemeinschaft informieren oder den Kaufinteressenten selbst transparent informieren. Dazu fehlt jede gesetzliche Verpflichtung, und es erschwert tendenziell den Verkaufsvorgang, jedoch ist dies der grösstmögliche Handlungsspielraum der Gemeinschaft. Bezüglich der Durchführung von energetischen Sanierungen sind die Aussagen über den Investitionsplan und bevorstehende Beiträge in den Erneuerungsfonds massgebend. Ein gutes Bild über die aktuelle Situation der Stockwerkeigentümergeinschaft erhält man zudem durch das Studium der Versammlungsprotokolle der letzten Jahre.

Externe Lösungsmassnahmen:

Die Zunahme von Liegenschaften im Stockwerkeigentum und die beginnende Erkenntnis über die auftretenden Herausforderungen hat die Publizität der Thematik erhöht. In Fachzeitschriften und Tageszeitungen sind regelmässig Artikel darüber zu finden. Dies ist eine willkommene Tatsache. Je besser die Öffentlichkeit informiert ist, desto grösser ist die Sensibilisierung und somit der Anreiz, mögliche Probleme vor dem Kauf von Stockwerkeigentum zu vermeiden und damit die Gemeinschaften davon zu entlasten. Diese Publizität soll weiter erhöht werden.

Ergänzend zu diesen öffentlichen Informationen, welche im „Giesskannenprinzip“ erfolgen, müssen die Informationen aber auch gezielt in den Verkaufsprozess einfliessen. Die Informationsträger sind hier alle an diesem Prozess beteiligten Personen. In der Regel sind das der Verkäufer, der Kaufinteressent, der Immobilienvermittler, das Finanzinstitut, der Notar und ev. weitere Beteiligte. Diese Stellen müssen dazu angehalten werden, dass sie den Käufer genügend informieren.

Eine gesetzliche Regelung ist hier auch denkbar. Da es hier lediglich um die offene Information über das Kaufobjekt geht, dürfte hier mit keinem grossen Widerstand zu rechnen sein. Vergleichbar wäre hier die Pflicht des Eigentümers, den Käufer über bekannte versteckte Mängel zu informieren. Eine gesetzliche Regelung dieser Art würde auch den Problemen bei der Finanzierbarkeit vorbeugen.

➤ Gesamtbeurteilung der Problematik: gut zu lösen

Hauptursache 2: Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten

Interne Lösungsmassnahmen:

Am Anfang jeder Problemlösung steht das Feststellen der aktuellen Situation. Der durch einen erfahrenen Fachmann erstellte Investitionsplan (ev. auf der Grundlage eines GEAK Plus³⁵) gibt Auskunft darüber, wann wie viel Geld benötigt wird. Der Erneuerungsfonds ist entsprechend aufzubauen. Anhand des Finanzierungsbedarfs und der Anteile (Wertquoten) kann der Beitrag errechnet werden, den jeder Eigentümer zu leisten hat.

Ist ein Eigentümer nicht in der Lage seinen Beitrag aufzubringen, kann er für diesen Betrag betrieben werden. Eine andere Möglichkeit ist die Erhebung eines Grundpfandrechts auf seine Stockwerkeinheit. Dies sind die rechtlichen Möglichkeiten, um den Entscheid für eine Sanierung durchzusetzen. Ein solches Vorgehen ist jedoch nicht üblich, da es für den betroffenen Eigentümer zur Folge haben kann, dass er im schlechtesten Fall seine Stockwerkeinheit verkaufen muss. In einem solchen Fall soll dem betroffenen Eigentümer die bestmögliche Beratung hinsichtlich seiner finanziellen Situation vermittelt werden, um sein bestmögliches Potential zu ermitteln oder nach anderen Möglichkeiten zur Kapitalbeschaffung (z. B. ein Darlehen) zu suchen. Durch die anderen Eigentümer zur Verfügung gestellte Darlehen sind eine mögliche Lösung, können jedoch das Verhältnis in der Gemeinschaft und vor allem die Stellung des betroffenen Eigentümers in der Gemeinschaft erheblich belasten.

Eine Entlastung des Problems kann durch eine Etappierung der vorgesehenen Sanierungsmassnahmen erreicht werden. Dies kann auch aus steuerlichen Aspekten interessant sein. So kann vielleicht zumindest ein Teil der Massnahmen dennoch durchgeführt werden.

Externe Lösungsmassnahmen:

Gesetzliche Verpflichtung zu Investitionsplan und Erneuerungsfonds

Jeder Stockwerkeigentümer muss die Möglichkeit haben, seine Liegenschaft genügend unterhalten zu können. Zudem muss sich ein Kaufinteressent ein klares Bild über anstehende Investitionen machen können. Vorschriften über die Ausgestaltung des Erneuerungsfonds würden diese Bedürfnisse abdecken. Gemäss den Experten ist die Umsetzung dieser Idee sehr schwierig. Denn auf die Frage, wie der richtige Investitionsplan aussieht oder wie hoch der Erneuerungsfonds sein muss, gibt es keine allgemein gültige Antwort.

Aufnahme eines Darlehens durch die Stockwerkeigentümergeinschaft

Es existiert ein Konzeptentwurf zu einer Idee, die Stockwerkeigentümergeinschaften ermöglichen würde, Darlehen zur Realisierung von Sanierungen aufzunehmen. Dadurch würde die finanzielle Belastung im Gegensatz zu einer Einmalzahlung für die Eigentümer wesentlich kleiner werden. Dabei gibt es aber noch rechtliche Hürden zu überwinden. Die von Benno Zoller entwickelte Idee wird nachfolgend beschrieben.

➤ Gesamtbeurteilung der Problematik: kurzfristig schwierig, langfristig gut zu lösen

³⁵ Der GEAK „Gebäudeausweis der Kantone“ gibt Auskunft über den energetischen Zustand eines Gebäudes.

Konzeptentwurf zur vereinfachten Finanzierung von Sanierungsarbeiten bei Stockwerkeigentum

Das Konzept wurde in der Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft) erarbeitet. Die Projektverantwortung liegt bei Benno Zoller, Vizepräsident Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT. Er ist eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder und Geschäftsführer der Zoller & Partner Immobilien-Management AG, Wil (SG).

Für diese Arbeit wurde das Konzept im nachfolgenden Bericht zusammengefasst³⁶. Es ist vorgesehen, dass die vorgenannten Ideen in den nächsten Monaten von der Fachkammer des SVIT weiter konkretisiert werden.

Ausgangslage

Am häufigsten scheitern Sanierungen an der Finanzierung. Im Erneuerungsfonds befindet sich mehrheitlich zu wenig Kapital, um die ganzen Kosten zu tragen. Somit sind die Stockwerkeigentümer gezwungen, einen zusätzlichen Beitrag für das geplante Projekt einzuzahlen. Viele Eigentümer können oder wollen aus verschiedenen Gründen diese Mittel kurzfristig nicht aufbringen. Das Projekt kommt damit zum Scheitern oder muss dementsprechend lange verschoben werden.

Die Idee

Stockwerkeigentümerschaften sollen von der Bank (oder anderen Finanzierungsinstituten) ein Darlehen für ihr Sanierungsprojekt erhalten, welches über einen Zeitraum von ca. 15 – 20 Jahren zurückbezahlt wird. Ähnlich wie bei vermieteten Liegenschaften sollen ca. 60 – 70 % der Sanierungskosten fremdfinanziert werden. Der Erneuerungsfonds muss somit nur für den Eigenkapitalanteil geöffnet werden. Als Sicherheit dient die solidarische Haftung aller Stockwerkeigentümer (siehe rote Felder in nachfolgender Grafik). Dadurch würde die Finanzierung für die Eigentümer wesentlich besser tragbar als bei einer grossen Einmalzahlung wie es heute üblich ist. Unter dieser Voraussetzung könnten mehr Sanierungsprojekte bei Liegenschaften im Stockwerkeigentum realisiert werden.

Schematische Darstellung des Finanzierungskonzepts

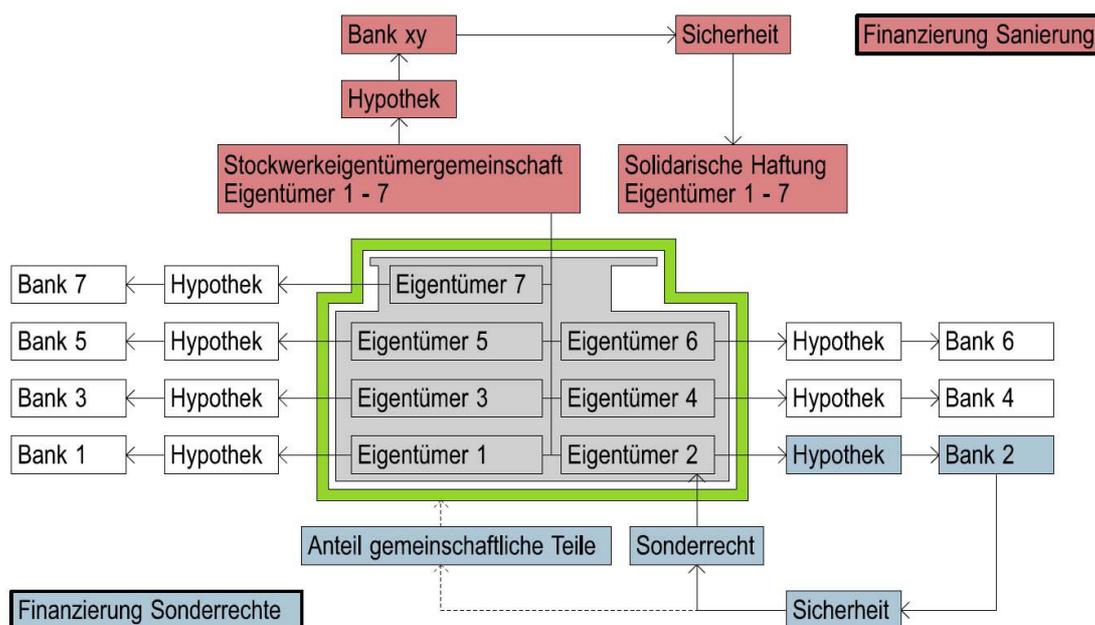


Abb. 17: Schema Sanierungskonzept Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT, Benno Zoller

³⁶ Text genehmigt durch Benno Zoller, August 2013

Für die Umsetzung des Konzeptentwurfs sind insbesondere die nachfolgenden Aufgaben noch zu lösen:

Aufgabe 1: Die Sicherheit für das Darlehen

Da alle Stockwerkseinheiten (Sonderrechte) bereits mit Hypotheken belastet sind, könnte nur die solidarische Haftung aller Eigentümer als alleinige Sicherheit für das Darlehen dienen. Von den Banken wird diese Art der Sicherheit bisher als ungenügend und nicht praktikabel bewertet. Mindestens ist die schriftliche Zustimmung zur solidarischen Haftung durch alle Eigentümer gefordert. Die Art dieser Sicherheit ist interessant, in der Praxis jedoch unüblich. Zudem steht der Bank bei Nichteinhalten des Darlehensvertrages durch den Darlehensnehmer ein aufwändiger Rechtsweg bevor.

Aufgabe 2: Der Rechtsöffnungstitel

Für die Beseitigung eines Rechtsvorschlages wird vom Richter ein Rechtsöffnungstitel verlangt. Ob zum Beispiel ein Kostenvoranschlag über die vorgesehenen Sanierungsarbeiten und ein Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft, der mit dem verlangten Quorum erfolgt ist und protokollarisch festgehalten wurde, den Anforderungen genügt, ist noch unklar. Zudem ist die Aufnahme eines Darlehens mit Solidarhaftung durch eine Stockwerkeigentümergeinschaft nicht im Gesetz vorgesehen. Dies könnte ein weiterer Grund für die Einstellung des Verfahrens, zum Beispiel auch bei der verlangten Eintragung eines Grundpfandrechts, sein.

Aufgabe 3: Beschluss über die Aufnahme eines Darlehens

Der Beschluss zur Aufnahme eines solchen Darlehens soll nicht der Einstimmigkeit, sondern zum Beispiel einer 75%-Mehrheit unterliegen. Damit wird verhindert, dass sich eine kleine Minderheit einem Sanierungsprojekt zu Lasten der anderen Eigentümer, widersetzen kann.

Aufgabe 4: Die Gesellschaftsform

Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist heute keine Juristische Person. Dies erschwert die Aufnahme eines Darlehens. Die Schaffung einer neuen Gesellschaftsform kann Teil der Lösungsfindung sein.

Die Stärken des Finanzierungskonzepts

- Ein Sanierungsstau aufgrund fehlender Finanzierbarkeit wird verhindert.
- Im Erneuerungsfonds müssen weniger grosse finanzielle Mittel gebunden werden.
- Sanierungswillige Eigentümer sind unabhängiger und können Ihre Liegenschaft im richtigen Zeitpunkt sanieren.
- Die Werterhaltung der Liegenschaften verbessert sich.
- Durch die bessere Werterhaltung bleibt für die Bank die Pfandsicherheit bestehen.

Vorschlag zur Sicherung der Eigentümerbeiträge

Ergänzend zum vorerwähnten Finanzierungskonzept soll die Sicherung der Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft für Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten durch ein den Hypotheken vorangehendes gesetzliches Pfandrecht geprüft werden.

Hauptursache 3: Ungenügende Anreize und fehlende Festlegung des Sanierungsziels

Interne Lösungsmassnahmen:

Bei der Präsentation von Sanierungsprojekten soll das Aufzeigen der vorhandenen Anreize bestmöglich umgesetzt werden. Neben den entstehenden Lasten sucht der Eigentümer verständlicherweise nach den für ihn durch das Projekt entstehenden Mehrnutzen. Auch wenn damit zurzeit in der Regel keine Wirtschaftlichkeit oder Rendite ausgewiesen werden kann, könnte etwas davon einen Eigentümer letzten Endes dazu bringen, einer Sanierung zuzustimmen.

„Es geht darum, das ganze Potential der Anreize auszuspielen.“

Externe Lösungsmassnahmen:

Die Durchsetzung von energetischen Sanierungen durch gesetzliche Vorschriften würde die Durchführung solcher Massnahmen gezwungenermassen vorantreiben. Dies ist politisch aber sehr umstritten. Einen bedeutenden Einfluss hätte dabei auch die Frist, in der die Massnahmen vollzogen werden müssten. Eine längere Erfüllungszeit gäbe den Gebäudeeigentümern mehr Handlungsspielraum dafür, auf die neuen Begebenheiten reagieren zu können. Nebst dem grundsätzlichen Entscheid für oder gegen eine gesetzliche Vorgabe ist hier also der Faktor Zeit dahingehend massgebend, wie stark der Gebäudeeigentümer durch die Massnahmen betroffen ist. Ebenfalls umstritten ist die weitere Erhöhung der Subventionen für energetische Sanierungen. Als Gegenargument wird vorgebracht, dass die Subventionen nicht der Hauptantrieb für die Sanierungen sind.

Die Bandbreite der diskutierten gesetzlichen Massnahmen bewegt sich in etwa zwischen Vorgaben zum Aufbau des Erneuerungsfonds und der Durchsetzung von Sanierungen bei Gebäuden in einem energetisch ungenügenden Zustand. In der Diskussion ist zu beachten, dass sich die Wertung „energetisch ungenügend“ auf das Ideal der Energiestrategie des Bundes und noch nicht auf gesetzliche Vorgaben bezieht. Massnahmen sind heute demnach grundsätzlich immer noch freiwillig. Umgesetzt auf die Beschlussfassung in einer Stockwerkeigentümergeinschaft würde die gesetzlich vorgeschriebene Sanierung folglich von einer „nur“ nützlichen zu einer notwendigen Massnahme mit einfachem Mehr nach Köpfen werden. Die demokratische Hürde würde dadurch also kleiner.

Eine weitere positive Auswirkung dieser Massnahme wäre auch die Berücksichtigung der Sanierungsinvestition bei der Berechnung des Marktwertes und bei der besseren Einschätzung als Sicherheit für die Erteilung von Darlehen. Bei diesen Einschätzungen könnte der offene Sanierungsbedarf konkret mitbewertet werden. Dies ist heute nicht der Fall. Dadurch bleibt die gewünschte Reaktion des Markts aus.

In der politischen Diskussion wird an dieser Idee einerseits bemängelt, dass dem Eigentümer das Recht und die Freiheit genommen werden, selbst über den Unterhalt seiner Liegenschaft entscheiden zu können. Andererseits setzen sich die Befürworter für den Werterhalt der Stockwerkeinheit eines sanierungswilligen Eigentümers ein, der sonst dem Willen seiner Miteigentümer ausgesetzt ist. In beiden Fällen geht es um den Schutz des eigenen Vermögens. Dieser Zielkonflikt erschwert die Lösungsfindung. Bezüglich des Stockwerkeigentums ist jedoch zu ergänzen, dass sich ein Einfamilienhausbesitzer bei schlechtem Unterhalt im Vergleich zu einem Stockwerkeigentümer selbst schadet. Bei Stockwerkeigentümergeinschaften leiden auch die anderen Miteigentümer ungewollt unter dem Wertzerfall der Liegenschaft.

Zusammenfassend muss der politische Prozess in Zukunft aktiv weiterentwickelt werden. Alle Interessenvertreter sollten sich möglichst schnell auf Massnahmen mit kurzfristiger Wirkung einigen.

➤ **Gesamtbeurteilung der Problematik: schwierig zu lösen**

Hauptursache 4: Schwächen in der Kommunikation beim Entscheidungsprozess

Interne Lösungsmassnahmen:

Der Fachbereich der Kommunikation ist zu umfangreich, als dass man die diesbezüglichen Anforderungen innerhalb dieser Arbeit vollständig nennen könnte. Daher wird in den nachfolgenden Berichten auf die wichtigsten Merkmale für die Durchführung von Sanierungsprojekten eingegangen. Sie beinhalten auch Empfehlungen aus den Experteninterviews.

Präsentation des Projekts

Die Präsentation eines Sanierungsprojekts ist in erster Linie die Aufgabe des Verwalters. Da es sich um ein Fachthema handelt, in der ein Verwalter in der Regel zu wenig ausgebildet ist, ist es sinnvoll die bautechnischen Inhalte des Projekts durch den beauftragten Planer, etwa den Architekten, vorstellen zu lassen. Seine Präsenz ist einerseits zur Beantwortung auftretender Fragen, andererseits zum Kennenlernen der Eigentümerschaft ohnehin unabdingbar. Dass die Gemeinschaft den ausführenden Architekten persönlich kennenlernt, ist wichtig und schafft eine für die Entscheidungsfindung wertvolle Basis. Der Aufbau eines Vertrauensverhältnisses zu der beauftragten Person in einem frühen Planungsstadium ist eine wichtige Basis für die erfolgreiche Entwicklung eines Sanierungsprojekts. Die Aufgabe des Verwalters besteht darin, alle die Stockwerkeigentümerschaft betreffenden Belange rund um das Projekt zu betreuen.

Fachleute neigen dazu, das Gewicht in einer Präsentation zu sehr auf die technischen Inhalte zu legen. Das rührt daher, dass sie sich im Vorfeld sehr intensiv mit allen Details des Projekts beschäftigt haben. Die Eigentümer hingegen interessieren sich oft für Vorgänge, die sie persönlich betreffen. Zum Beispiel wie lange ihre Aussicht durch das Gerüst eingeschränkt sein wird oder in welcher Bauphase sie den Balkon nicht benützen können. Für den Präsentierenden zählt es sich aus, sich vor der Präsentation in die Lage der Eigentümer zu versetzen und sich Gedanken über mögliche Fragen zu machen.

Was die Form der Präsentation angeht, gelten die erhöhten Anforderungen für Präsentationen im geschäftlichen Bereich. Da es um grosse Investitionen geht, soll auch die Präsentation ein hohes Niveau aufweisen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass eine Sprache gewählt wird, die für das betreffende Publikum angemessen ist. Die Verwendung von zu vielen Fachbegriffen oder das Einnehmen einer deklassierend wirkenden Haltung sind nicht konstruktiv.

Die Aussagen und die Haltung der Verwaltung und der Fachleute müssen vor der Vorstellung des Projekts gut miteinander abgesprochen werden. Uneinigkeiten diesbezüglich bieten in der anschliessenden Diskussion willkommene Angriffsflächen für allfällige Gegner des Projekts.

Diskussion und Entscheidungsfindung

Bei der Diskussion müssen die Rollen der leitenden Personen klar zugeordnet werden. Dies soll zum Beispiel klarstellen, wer über welche Themen informiert und die entsprechenden Fragen dazu beantwortet. Am wichtigsten ist die Aufgabe des Gesprächsleiters. Er sorgt dafür, dass die Diskussion produktiv bleibt und alle Teilnehmer genügend zu Wort kommen. Weiter sorgt er dafür, dass die Diskussion auf der Sachebene bleibt und nicht auf der Beziehungsebene geführt wird. Sonst besteht die Gefahr, dass der gesunde Menschenverstand auf der Strecke bleibt und die Situation unter Umständen eskaliert.

Die Diskussion vor einer Beschlussfassung ist ein wichtiger Bestandteil für die erfolgreiche Durchführung eines Projekts. Neben den abgegebenen Informationen (Präsentation und Unterlagen) dient sie auch der Klärung offener Fragen und sorgt insbesondere dafür, dass der Entscheid nach der Zustimmung zu einem Projekt gut fundiert ist und man gut auf ihm aufbauen kann. Man darf dies auch als Konfliktprofilaxe betrachten. In einer guten Gesprächsatmosphäre trauen sich auch ängstliche Eigentümer eher, ihre offenen Fragen und Ängste auszusprechen. Es ist wichtig, alle Fragen ernst zu nehmen und diese so zu beantworten, dass der Fragende zufriedengestellt wird. Auch hier gilt: „Es gibt keine dummen Fragen“. Es ist aber auch Sache des Diskussionsleiters, bei unrealistischen Vorschlägen wieder auf die realen Fakten hinzuweisen.

Im Laufe der Diskussion kann die Abfrage eines Stimmungsbilds nützlich sein. Dies ist eine Vorabstimmung ohne Beschlusskraft. Sie muss im Vorfeld klar angekündigt werden. Der Nutzen daraus ist, zu einem bestimmten Zeitpunkt der Diskussion feststellen zu können, in welche Richtung die Meinungen tendieren. Dies kann die Entwicklung der Diskussion vorantreiben. Am klarsten kommuniziert wird die Abfrage eines Stimmungsbilds, wenn dieses als festes Prozedere angekündigt wird.

Für die Abstimmung ist der geeignete Zeitpunkt zu wählen. In diesem Moment sind im besten Fall alle Beteiligten gleich gut informiert und alle offenen Fragen beantwortet. Vor allem wenn die Folgen für die Eigentümer einschneidend sind, ist es geschickt, mit der Abstimmung zu warten, bis die Zeit wirklich reif ist. Ist dieser Zeitpunkt noch nicht gekommen, ist es sinnvoll mit der Abstimmung zu warten. Der Entscheidungsprozess für ein Sanierungsprojekt kann auch einmal über mehrere Jahre gehen. Manchmal brauchen gute Entscheide viel Zeit. Ohnehin sind für grössere Projekte neben den ordentlichen Versammlungen mehrere ausserordentliche Zusammenkünfte nötig. Da ist die Tatsache, genügend Zeit zur Verfügung zu haben und nicht unter Druck zu geraten, ein entscheidender Vorteil.

Offenheit für unübliche, aber bedürfnisgerechte Lösungen

Fachleute gehen bei der Entwicklung von Projekten von bestimmten Mustern aus, die sie erlernt oder aus ihrer praktischen Erfahrung übernommen haben. Jeder sollte jedoch dazu bereit sein, neue Lösungen zu entwickeln die besser auf die vorhandenen Bedürfnisse eingehen. In den Experteninterviews wurde empfohlen, die Stockwerkeigentümer unabhängig von einer bestehenden Absicht nach ihren Bedürfnissen und Zukunftsplänen im Zusammenhang mit ihrer Liegenschaft zu fragen. Daraus können neue, unerwartete Lösungen entstehen. Deren Qualität kann daraus bestehen, dass sie ihren Ursprung direkt in den Bedürfnissen der Eigentümer haben und unabhängig von bestehenden Mustern entstanden sind.

Die konkrete Lösungsmassnahme besteht darin, beim Entscheidungsprozess sehr aufmerksam auf die angemessene und korrekte Durchführung dieser Prozesse zu achten. Die Führung des Entscheidungsprozesses ist eine äusserst anspruchsvolle Aufgabe. Das Know-How und die Fachleute dafür sind gemäss den Aussagen der Experten vorhanden. Mit dem Beizug von Kommunikationsfachleuten oder durch die eigene Weiterbildung in diesem Bereich können die Kompetenzen verbessert werden.

Der Umgang mit gefassten Beschlüssen

Nach der Ablehnung eines Sanierungsprojekts steht der festgestellte Erneuerungsbedarf trotzdem immer noch im Raum. Früher oder später wird deshalb die Diskussion darüber wieder eröffnet werden.

Es ist nicht falsch, nach einem demokratischen Entscheid die Diskussion über ein gescheitertes Sanierungsprojekt wieder neu aufzunehmen oder durch Lobbyieren zu versuchen, eine Mehrheit für das Projekt zu gewinnen. Vielmehr ist dies der Lauf eines langfristigen Entscheidungsprozesses oder vielleicht ein Zeichen dafür, dass zu früh abgestimmt wurde.

Positive und negative Beschlüsse hinterlassen bestimmte emotionale Stimmungen, auf welche zugunsten der weiteren Entwicklung bewusst eingegangen werden soll. In der Folge werden verschiedene mögliche Abstimmungsergebnisse dargestellt, welche verschiedene Ausgangslagen für den weiteren Entwicklungsprozess schaffen. Den gezeigten Abstimmungsergebnissen folgt die Beschreibung der resultierenden Situation.

Abstimmungsergebnis 1

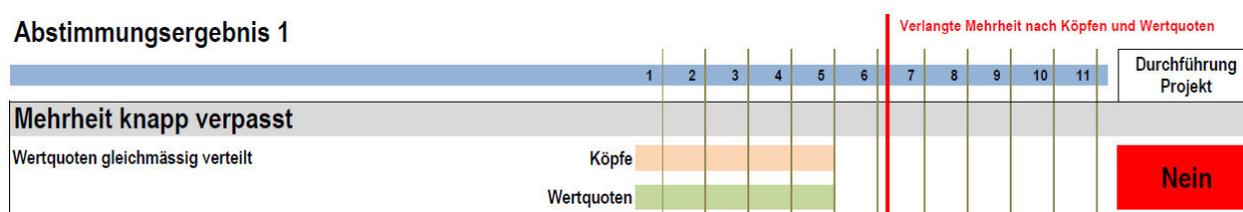


Abb. 18: Abstimmungsergebnis 1

Ausgangslage: Die Mehrheit wurde knapp verpasst. Projekt abgelehnt.

Hier ist es für die Befürworter interessant, weiter zu arbeiten und die wenigen fehlenden Stimmen für sich zu gewinnen. Massnahmen wie Informieren und Lobbyieren sowie Überzeugungsarbeit können zu diesem Ziel führen.

Abstimmungsergebnis 2

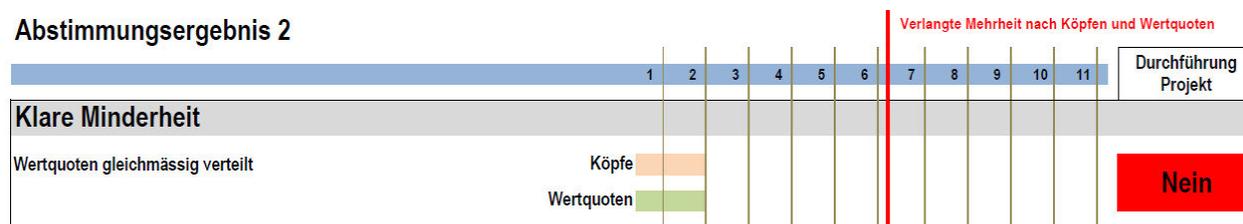


Abb. 19: Abstimmungsergebnis 2

Ausgangslage: Die Befürworter sind klar in der Minderheit. Projekt abgelehnt.

Die unterlegenen Befürworter sollten nicht resignieren und sich nicht in eine Opferrolle begeben. Wie beim Abstimmungsergebnis 1 ist weitere Überzeugungsarbeit gefordert. Der Prozess wird hier aber wahrscheinlich mehr Zeit beanspruchen. Je nach Ausgangslage muss vielleicht ein Generationenwechsel in der Eigentümerschaft abgewartet werden.

Abstimmungsergebnis 3

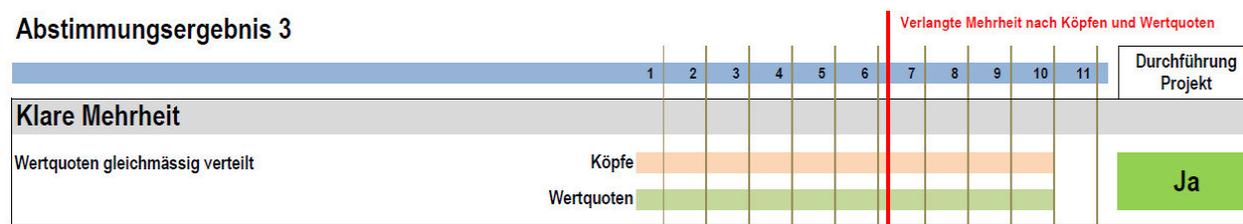


Abb. 20: Abstimmungsergebnis 3

Ausgangslage: Klare Mehrheit mit 1 Gegenstimme. Projekt angenommen.

Die Entscheidung ist klar. Es gibt eine deutliche Mehrheit. Eigentümer 11 sollte, wenn er kooperativ ist, bewusst in den weiteren Prozess eingebunden werden. Er könnte zum Beispiel in den Ausschuss aufgenommen werden. Damit wäre er gut informiert und fühlt sich auch respektiert. Den Ausschuss bereichert er mit seiner kritischen, hinterfragenden Haltung und trägt damit zu gut fundierten Entscheidungen bei.

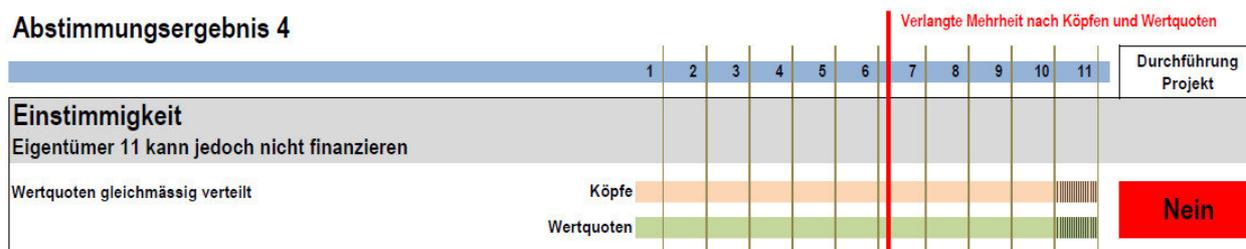
Abstimmungsergebnis 4

Abb. 21: Abstimmungsergebnis 4

Ausgangslage: Klare Mehrheit. Ein Eigentümer kann jedoch nicht finanzieren. Realisierung daher nicht möglich.

Nach der erfolgreichen Abstimmung fokussiert sich die Situation auf den Eigentümer, der nicht finanzieren kann. Dieser könnte dadurch, je nach Charakter, unter grossen Druck gelangen und sich gegenüber den anderen Eigentümern minderwertig fühlen. Eine andere Reaktion kann eine Abwehrhaltung sein. In beiden Fällen besteht die Gefahr, dass der Dialog abbricht und das Finden einer neuen Lösung erschwert wird.

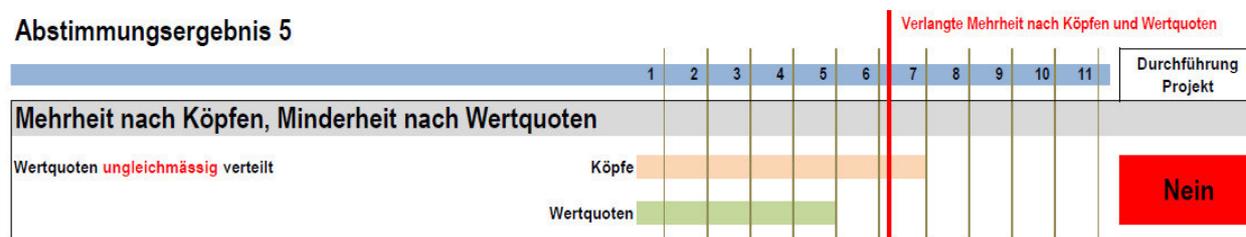
Abstimmungsergebnis 5

Abb. 22: Abstimmungsergebnis 5

Ausgangslage: Mehrheit nach Köpfen, jedoch Minderheit nach Wertquoten. Projekt abgelehnt.

Die Mehrheit der Eigentümer sind Befürworter. Trotzdem ist das Resultat negativ. Dies entspricht nicht dem demokratischen Verständnis. Ein Gefühl von Ungerechtigkeit kann die Folge sein. Die Aufmerksamkeit wird sich auf jene Eigentümer richten, welche für die Ungleichverteilung der Wertquoten massgebend sind. Diese Eigentümer sind somit auch das Ziel von nachfolgenden Überzeugungsaktivitäten.

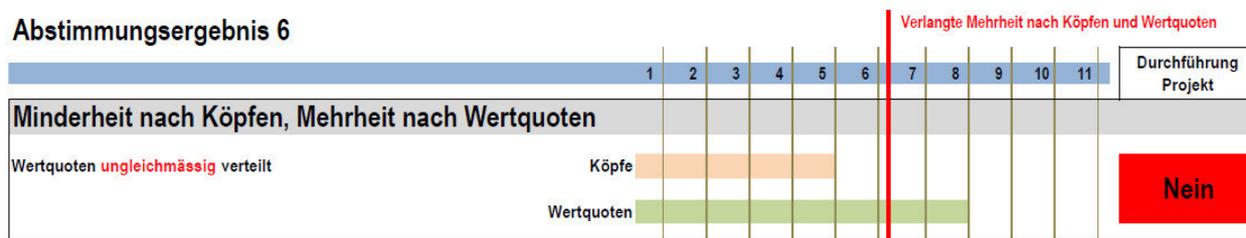
Abstimmungsergebnis 6

Abb. 23: Abstimmungsergebnis 6

Ausgangslage: Minderheit nach Köpfen, jedoch Mehrheit nach Wertquoten. Projekt abgelehnt.

Mit diesem Ergebnis müssen die Eigentümer, die anteilmässig über mehr Wertquoten verfügen, die Folgen der Entscheidung zu einem entsprechend grösseren Teil mittragen. Für diese Eigentümer kann der Entscheid ungerecht erscheinen. Sie werden sich darauf konzentrieren, „Kopf“-Stimmen für sich zu gewinnen.

Externe Lösungsmassnahmen:

Bei der Verbesserung der Kompetenz in der Kommunikation sind die Ausbildungsstätten der Gebäudebewirtschafter gefordert. Die Experten haben hier ein grosses Verbesserungspotential festgestellt. Sie haben zudem betont, dass die praktische Erfahrung bei der Aneignung dieser Kompetenzen eine entscheidende Rolle spielt. Es ist deshalb sinnvoll, dass die Bewirtschafter in der ersten Phase der praktischen Arbeit weiter unterstützt werden. Die Begleitung durch einen erfahrenen Bewirtschafter oder einen Kommunikations-Coach wäre hierfür eine Möglichkeit.

➤ **Gesamtbeurteilung der Problematik: gut zu lösen**

5.5.

Lösungsansätze nach einem erfolglosen Entwicklungsprozess

Ersatzneubau

Ist eine Liegenschaft am Ende ihres Lebenszyklus angelangt und die Sanierung zu aufwendig, ist ein Ersatzneubau eine logische Konsequenz. Sicher sind damit grosse finanzielle Investitionen verbunden. Weiter muss für die Bewohner der Liegenschaft während der Bauzeit eine zeitlich befristete Unterkunft gefunden werden. Trotz des finanziellen Aufwands ist der neu geschaffene, zeitgemässe Wohnraum eine interessante Perspektive. Interessant kann ein Ersatzneubau dann sein, wenn eine höhere Ausnutzung des Grundstücks erreicht werden kann oder der Wert des Grundstücks durch eine bessere Bewertung der Lage gestiegen ist.

Umzug der Eigentümergemeinschaft

Eine Alternative zum Ersatzneubau ist der Umzug der Eigentümergemeinschaft in einen Neubau an einem anderen Ort. Die Problematik des zwischenzeitlich verfügbaren Wohnraums entfällt damit. Die bestehende Liegenschaft wird, mit oder ohne Abbruch des Gebäudes, verkauft. Für die Sicherung der Finanzierung muss in der Regel vor dem definitiven Projektstart ein Käufer für die alte Liegenschaft gefunden werden.

Übergabe der Liegenschaft an einen Investor und Umwandlung in Mietwohnungen

Mit dieser Strategie werden die Hürden, welche vorher zu einer Patt-Situation geführt haben, umgangen. Denn nun sind die Entscheidung und die Finanzierung nur noch an eine Partei gebunden. Jüngeren Eigentümern dürfte in der Praxis der Schritt vom Eigentümer zum Mieter schwer fallen. Für ältere Eigentümer gibt es interessante Anreize. Zum einen wird ihnen das bisher in der Liegenschaft gebundene Kapital ausbezahlt. Andererseits müssen sie sich nicht mehr um die Verwaltung der Liegenschaft kümmern. Die Organisation der Reparatur des Kühlschranks zum Beispiel könnten sie nun der Verwaltung übergeben. Offen bleibt die Frage, wie interessant eine solche Liegenschaft für einen Investor ist, und welcher Verkaufspreis so erzielt werden könnte.

Änderung der Eigentümerzusammensetzung

Der Entscheidungsprozess hat ergeben, dass vielleicht ein oder zwei Eigentümer, unabhängig von der Begründung, die Durchführung eines Sanierungsprojekts verhindern. Eine mögliche Strategie wäre, dass diese Eigentümer die Gemeinschaft verlassen und ihre Einheit verkaufen. Diese könnten durch andere Eigentümer, welche bereit sind das Sanierungsprojekt zu unterstützen, ersetzt werden. In der Praxis dürfte dieses Vorgehen problematisch sein. Emotional kommt dies einer Verstossung aus der Gemeinschaft gleich. Zudem ist es wahrscheinlich auch schwierig, unter diesen Bedingungen einen Käufer zu finden.

Der Generationenwechsel

Im erwähnten Fallbeispiel sind die Eigentümer mehrheitlich zwischen 60 und 70 Jahre alt. In diesem Alter sind Überlegungen bezüglich der zukünftigen Wohnsituation naheliegend. Wohnungswechsel könnten damit bevorstehen. Anstatt mit diesen Beteiligten, welche durch den beschränkten Zeithorizont in einer schwierigen Entscheidungssituation sind, eine Entscheidung herbeiführen zu wollen, könnte der natürliche Wechsel der Eigentümerzusammensetzung abgewartet oder thematisiert werden. Einerseits könnten auf die älteren Eigentümer neue, jüngere folgen. Andererseits wird das Eigentum der Stockwerkeinheiten vielleicht an die Nachkommen weitergegeben.

6.

Diskussion der Resultate

Die vorliegende Arbeit zeigt auf, dass die grundlegenden Schwierigkeiten bei der Sanierung von Gebäuden im Stockwerkeigentum bei der Finanzierung (Ursache 2) und bei den fehlenden Anreizen, bzw. bei der fehlenden Festlegung des Sanierungsziels (Ursache 3) liegen. Ebenso wird festgestellt, dass diese Herausforderungen schwierig zu lösen sind, insbesondere wenn dies innert nützlicher Frist geschehen soll. Damit scheint die Hoffnung auf eine baldige Verbesserung klein. Trotzdem sollen die Anstrengungen diesbezüglich erhalten und verstärkt werden, damit sich der Erfolg möglichst früh einstellt. In der Zwischenzeit kann mit der Umsetzung der Massnahmen zur verbesserten Kommunikation bei der Verwaltung (Ursache 4) und zur Information aller Akteure (Ursache 1) sofort begonnen werden. Damit kann das Umfeld für die Entwicklung von Sanierungsprojekten bereits entscheidend verbessert werden. Bezüglich der Finanzierung einer Erneuerung braucht man aber nicht die Entscheidungsprozesse der Politik abzuwarten. Die Erstellung von fundierten Investitionsplänen und die darauf aufbauende Finanzplanung für die Zukunft können ebenfalls umgehend in Angriff genommen werden. Das Bewusstsein für die Notwendigkeit für diese Massnahmen wird wiederum auf der verbesserten Kommunikation und der Information der Akteure aufgebaut.

Lösungsmassnahmen zu:	nicht lösbar	schwierig zu lösen	gut zu lösen
Ursache 1: Wissen beim Kauf			X
Ursache 2: Finanzierung		X	
Ursache 3: Anreize und Ziel		X	
Ursache 4: Kommunikation			X

Abb. 24: Übersicht Lösbarkeit der Ursachen durch die Lösungsmassnahmen

In den nachfolgenden Fragen wird der Ausblick auf die zukünftigen Entwicklungen behandelt:

➤ Verhindert Stockwerkeigentum Nachhaltigkeit?

Das Modell Stockwerkeigentum kann nicht alleine dafür verantwortlich gemacht werden, dass zu wenig energetische Sanierungen durchgeführt werden. Vorausgesetzt, dass sich alle beteiligten Akteure über das Sanierungsziel einig sind, wäre unter den heutigen Bedingungen eine nachhaltige Bewirtschaftung der Liegenschaften möglich. Vielmehr hat die Praxis aber gezeigt, dass dies in den wenigsten Fällen realistisch ist. Zudem sind die gesetzlichen Vorgaben zum Stockwerkeigentum nicht ausreichend, um eine nachhaltige Bewirtschaftung der Liegenschaften sicher zu stellen.

➤ Ist mit Stockwerkeigentum die Energiestrategie 2050 des Bundes verfolgbar?

Für die Erreichung der Energieziele im Gebäudesektor ist es wichtig, dass der bestehende Gebäudepark saniert wird. Die Strategie ist an einen Zeitraum gebunden. Daher sind Massnahmen gefordert, die kurzfristig wirksam werden. Im Bereich des Stockwerkeigentums existieren zusätzlich die Hürden durch die schwierigere Beschlussfassung und Finanzierung. Man muss bestrebt sein diese Hürden zu eliminieren, um auf dem Kurs der Energiestrategie bleiben zu können.

➤ **Soll das Modell Stockwerkeigentum durch ein anderes Modell ersetzt werden?**

Das Modell Stockwerkeigentum weist in der Praxis Schwächen auf und stellt die Akteure vor grosse Herausforderungen. Jedoch ist es im Gesetz und in der Praxis seit vielen Jahren tief verankert. Ein neues Modell würde die Gefahr beinhalten, dass es aufgrund des Wechsels noch mehr Verwirrung gäbe. Das schwierig lösbare Problem der Finanzierung zum Beispiel hat nicht nur im Modell Stockwerkeigentum seinen Ursprung. Es ist auch auf eine ungenügende Investitionsplanung und mangelnde Information der Eigentümer zurückzuführen.

Als Alternative zum Stockwerkeigentum fand ein in den Neunzigerjahren entwickeltes Modell eine gewisse Beachtung.

„Kleines Wohnungseigentum“ oder „Property light - Plus 1“³⁷

Entwickelt durch David Dürr, Prof. Dr. jur., LL.M., Rechtsanwalt, Notar

Das Modell

Bei diesem Modell hat der Käufer die Möglichkeit, Eigentümer der Wohnung selbst zu werden, ohne Miteigentümer der gemeinschaftlichen Teile (tragende Teile des Gebäudes, Dach, Treppenhaus, Lift, etc.) zu werden. Dafür braucht es wesentlich weniger Eigenkapital. Dies wird möglich, indem nebst den Nutzungseigentümern ein weiterer Partner, der Verwaltungseigentümer, hinzutritt – deshalb der Name „Property light – Plus 1“. Dieser zusätzliche Partner übernimmt einen Teil des Kapitalinvestments und sorgt für die Verwaltung und Bewirtschaftung der allgemeinen Liegenschaftsteile. Hierfür entrichten Sie ihm ein laufendes Entgelt.

Das Interessante an diesem Modell ist, dass die Nutzungsweise der Liegenschaft jener eines Stockwerkeigentümers entspricht, der Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile aber in den erforderlichen Zyklen vom Eigentümer unabhängig durchgeführt werden kann.

Am besten eignen sich dazu Gebäude, die dem Modell entsprechend konstruiert sind. Das heisst zum Beispiel, mit einer Gliederung in eine Primärstruktur mit einem Erneuerungszyklus von vielleicht 80 - 100 Jahren und weiteren Strukturen mit einem kleineren Erneuerungszyklus von 20 - 50 Jahren.

Geschichte und aktuelle Bestrebungen

1992 fanden erste Untersuchungen zur Rechtslage für Eigentumsrechte an einer Wohnung ohne Beteiligung an den anderen Liegenschaftsteilen statt. In der Folge wurde das Modell stetig weiterentwickelt. 1997 reichte Alt Nationalrat Peter Baumberger eine Parlamentarische Initiative zum Thema des Kleinen Wohneigentums ein. Darauf folgt 1998 die Präsentation von Gesetzesänderungsvorschlägen vor der Rechtskommission des Nationalrats durch Prof. Dr. David Dürr. Für die zwei vorgestellten Varianten werden die Begriffe „Raumrecht“, basierend auf dem Baurecht (Art. 779ff), und „Raumeigentum“, basierend auf dem Stockwerkeigentum (ZGB, Art. 712a) geschaffen. 1999 erscheint die Publikation „Kleines Wohnungseigentum - Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung“³⁸. Die Weiterentwicklung des Modells wird darauf in Zusammenarbeit mit Fachleuten aus den betroffenen Bereichen fortgeführt. Nach einer Vernehmlassungsvorlage des Bundesamts für Justiz für diverse Änderungen des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts im Jahr 2004 wird das Vorhaben nicht mehr weiterverfolgt.

Bis heute wird versucht, das Modell in Pilotprojekten zu realisieren. Die bestehende Gesetzgebung würde dies nicht ausschliessen, bedingt aber relativ komplexe „synthetische“ Rechtskonstruktionen. Die wesentlichen Hemmnisse waren bisher die Suche nach einer Bauträgerschaft mit dem Mut, etwas Neues auszuprobieren und die Evaluation eines zum Wesen des Modells passenden Projekts.

³⁷ Text genehmigt durch Prof. Dr. David Dürr, August 2013

³⁸ Bundesamt für Wohnungswesen 1999

➤ **Gibt es einen Sanierungsstau?**

Der Begriff „Sanierungsstau“ wird in Fachartikeln oft verwendet. Jedoch ist die Existenz des Sanierungsstaus unter Fachleuten umstritten. Die Frage, auf welchem Niveau Liegenschaften erneuert werden sollen, teilt bereits die Meinungen. Die Haltungen gehen von einer möglichst ganzheitlichen Modernisierung bis zu einem zurückhaltenden Unterhalt zur Werterhaltung. Bei Mietwohnungen wird die Begründung herangeführt, dass es auch günstigen Wohnraum geben muss. Totalsanierungen ziehen in der Regel eine Mietzinserhöhung nach sich. Bei Eigentumswohnungen erhöhen sich dementsprechend die Kosten zur Finanzierung der erhöhten Hypothek.

Mittlerweile ist auch der Ersatzneubau „salonfähig“ geworden. Er kann, zum Beispiel begründet mit einer besseren Verdichtung und einer ressourcenschonenderen Strategie, eine sinnvolle Alternative zur Totalsanierung sein. Dem Ersatzneubau könnte daher eine kontrollierte Alterung mit einer zurückhaltenden, periodischen Werterhaltung vorausgehen. Dies widerspricht jedoch dem Ziel des Bundes, die energetische Sanierung des bestehenden Gebäudeparks in naher Zukunft zu erreichen.

➤ **Ist der Bedarf nach energetischen Sanierungen ein zeitlich limitiertes Phänomen?**

In den letzten zwei Jahrzehnten hat die Stärke der Wärmedämmung an der Gebäudehülle massiv zugenommen. Blickt man in die Zukunft, ist es wahrscheinlich, dass diese Entwicklung nicht so weitergehen wird. Begrenzt wird diese Entwicklung durch die Abnahme der Wirtschaftlichkeit und durch die ungünstigere Bilanz der grauen Energie³⁹. Grösser ist das Potenzial bei der Entwicklung von effizienteren Wärmeerzeugern.

Es ist möglich, dass die Bauwerkstypen mit 6 cm oder mehr Wärmedämmung in der Gebäudehülle aufgrund des geringeren Nutzens nie eine zusätzliche Wärmedämmung erhalten werden. Dies ist bei Gebäuden ab dem Baujahr um ca. 1975 der Fall. Damit entfällt ein in der Regel grossflächiges und kostspieliges Bauelement bei der Sanierung. Die übrigen Elemente (Boden, Fenster, Dach, Wärmeerzeugung, etc.) bleiben bestehen. Mit dieser Reduktion wird die Finanzierung erleichtert. Etwa die Gebäude, die im Minergie-Standard erstellt worden sind, dürften damit wohl nie einer energetischen Sanierung im heutigen Sinne unterzogen werden.

Bezüglich der älteren Gebäude könnte daher auch eine Strategie erfolgreich sein, die auf Massnahmen in einem kleineren Umfang abzielt, jedoch durch die bessere Finanzierbarkeit eine grössere Breite erreicht und somit in dieser Weise eine grosse Wirkung erzielt.

➤ **Ist es in 20 Jahren noch wichtig, auf eine gute Wärmedämmung zu achten?**

Vorausgesetzt, dass wir in Zukunft viel Energie zu günstigen Kosten oder sogar kostenlos zur Verfügung hätten, stellt sich die Frage, ob es dann noch sinnvoll sein wird, auf eine gute Wärmedämmung zu achten. Auf diese Frage gibt es eine mögliche Antwort. Selbst wenn die Gebäude der Zukunft zu 100 % mit Solarenergie betrieben würden, wären zur Gewinnung dieser Energie immer noch technische Einrichtungen nötig, die Ressourcen verbrauchen und graue Energie beinhalten. Daher könnte es als sinnvoll erachtet werden, weiterhin auf einen niedrigen Energieverbrauch der Gebäude zu achten. Jedoch muss auch die graue Energie für die zusätzliche Wärmedämmung bilanziert werden. Bessere Dämmstoffe könnten deshalb in Zukunft zu einer Lösung beitragen.

➤ **Wer kann die Situation für die Sanierung von Stockwerkeigentum verbessern?**

Gefordert sind alle im Stockwerkeigentum beteiligten Akteure. Über die grösste Hebelwirkung verfügen der Bund und die Kantone, welche ein gutes Umfeld schaffen oder gesetzliche Vorgaben liefern können. Eine ebenso wichtige Rolle nehmen die Gebäudebewirtschafter ein, die für die gute Führung der Stockwerkeigentümergeinschaften zuständig sind.

³⁹ Energiemenge für die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Produktes.

➤ **Welche Bestrebungen bezüglich des Stockwerkeigentums gibt es aktuell in der Politik?**

Zurzeit ist eine Interpellation⁴⁰ des Nationalrats Karl Vogler mit dem Titel „Probleme bei der Sanierung von Stockwerkeigentum“ (Geschäfts-Nr. 13.3552) bei der Bundesverwaltung in Behandlung. Unter anderem wird darin die Meinung nach dem gesetzlichen Handlungsbedarf gefragt. Die Beantwortung der Interpellation durch den Bundesrat wird im September 2013 erwartet.

Weitere Vorstösse zum Stockwerkeigentum (bereits durch Bundesrat beantwortet):

Nationalrat Filippo Leutenegger (Geschäfts-Nr. 12.3168)
„Lockerung des Einstimmigkeitsprinzips im Stockwerkeigentum beim Ersatzneubau“

Nationalrätin Isabelle Chevalley (Geschäfts-Nr. 12.1127)
„Stockwerkeigentum und energetische Sanierung“

➤ **Wie soll den Herausforderungen des Stockwerkeigentums begegnet werden?**

Aufgrund der vorangegangenen Standortbestimmung erscheint es schwierig, in naher Zukunft die Zahl der energetischen Sanierungen bei Gebäuden im Stockwerkeigentum zu erhöhen. Jedoch gibt es in den Bereichen Kommunikation und Information konkrete Massnahmen, die aktiv angegangen werden können. Bis in den Bereichen Finanzierung und Anreize eine Verbesserung eintritt, kann hier umgehend gehandelt werden. Aus den Bemühungen könnten informierte und selbstverantwortliche Stockwerkeigentümer und Verwalter hervorgehen, die sich für die Realisierung energetischer Sanierungen einsetzen. Daraus resultierende Sanierungsprojekte könnten wiederum als „best practice“-Objekte im Sinne einer positiven Botschaft eine Vorbildfunktion übernehmen und weiteren Projekten zum Erfolg verhelfen.

⁴⁰ Anfrage an den Bundesrat durch einen National- oder Ständerat zur schriftlichen Beantwortung.

7.

Dank

Für die Unterstützung bei meiner Masterarbeit möchte ich mich bei folgenden Personen und Institutionen bedanken:

- Herr Prof. Dr. Peter Schwehr, für die Begleitung der Masterarbeit.
- Herr Prof. Reto von Euw, für die Betreuung während der Masterarbeit und die Aufstellung der Aufgabestellung.
- Herr Stefan Bruni, für die kompetente Beurteilung meiner Arbeit als Experte.
- Frau Amelie-Theres Mayer, Dipl.-Ing. (FH) Architektur, für die kompetente und engagierte Beratung beim Erstellen meiner Masterarbeit.
- Bettina Bitzi, Sekretariat EN Bau, für die wertvolle Unterstützung in der Organisation.
- Der Stockwerkeigentümergeinschaft Hofackerstrasse 4, Gipf-Oberfrick, für die Erlaubnis zur Verwendung des Fallbeispiels.
- Allen Experten und Expertinnen, für Ihre Bereitschaft und ihr Engagement bei den Interviews.
- Christoph Köchli, für das sorgfältige Lektorat meiner Arbeit.
- Meinen geschätzten Arbeitskollegen von Erhard + Lenzin Architekten, insbesondere meinem Geschäftspartner Andreas Erhard, für das Verständnis für meine vermehrten Abwesenheiten und die Übernahme von zusätzlichen Aufgaben während meiner Masterarbeit.
- Meiner Familie und meinen Freunden, für die mentale Unterstützung und das Verständnis für meine eingeschränkte Verfügbarkeit.
- Allen anderen Personen, die mich in irgendwelcher Weise unterstützt haben.

8. Verzeichnisse

8.1.

Expertenverzeichnis Interviews

(Reihenfolge nach zeitlicher Abfolge)

Bewirtschaftung	Karola Marder Eidg. Dipl. Immobilien-Treuhänderin Vizedirektorin gribi theurillat Bewirtschaftungs AG, Frick Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT, Fachkammer Stockwerkeigentum
Recht	Matthias Birrer M Law, Rechtsanwalt und Sachwalter Mitinhaber Kanzlei Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte, Luzern Autor „Stockwerkeigentum - Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft“, Beobachter-Buchverlag
Kommunikation	Markus Hess lic. iur. Betriebsökonom FH, Mediator SDM-FSM Dozent Hochschule Luzern, Wirtschaft Inhaber „hess development“, Nottwil
Bewirtschaftung, Finanzierung	Benno Zoller Eidg. Dipl. Immobilien-Treuhänder Geschäftsführer Zoller & Partner Immobilien-Management AG, Wil (SG) Schweiz. Verband der Immobilienwirtschaft SVIT, Vizepräsident Fachkammer Stockwerkeigentum
Recht, Interessevertretung	Monika Sommer lic. jur., eidg. Dipl. Immobilien-Treuhänderin stv. Direktorin Hauseigentümerverband Schweiz HEV Autorin „Stockwerkeigentum“, Verlag Hauseigentümerverband Schweiz
Liegenschaftsbewertung	Stefan Rudin Eidg. Dipl. Immobilien-Treuhänder Vizedirektor / Leiter Immobilien Treuhand BDO AG, Aarau Vizepräsident Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV
Politik	Karl Vogler Inhaber Anwalts- und Notariatspraxis Karl Vogler Nationalrat, Kanton Obwalden
Bund	Bundesamt für Wohnungswesen BWO Felix Walder, dipl. Architekt ETH, Vizedirektor, Leiter Bereich Bauwesen Felix König, Fürsprecher, Stv. Leiter Bereich Recht
Energie	Christoph Sibold Architekt HTL, Energie-Ingenieur NDSE/HTL Energieberater, Fachbereich Architektur und Energie
Recht, Interessevertretung	Dominik Romang lic. iur. Rechtsanwalt Romang & Partner Rechtsanwälte Präsident Schweizer Stockwerkeigentümerverband SSTV

8.2.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Sommer, M. (2012). *Stockwerkeigentum* (6. Unveränderte Auflage, Anhang mit Auszug des Zivilgesetzbuches per 1. Januar 2012 aktualisiert). Verlag: Hauseigentümergebiet Schweiz

Birrer, M. (2011). *Stockwerkeigentum, Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft* (5. aktualisierte Auflage)
Verlag: Beobachter-Buchverlag

Hochschule Luzern (laufende Studie). *Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum, Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum zur Vermeidung von Sanierungsstau* (Stand: 29. Mai 2013).
(KTI-Projekt Nr. 12912.1 PFES-ES)

Bundesamt für Statistik (2004). *Eidgenössische Volkszählung 2000 - Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse*.
Bezugsquelle: Bundesamt für Statistik

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK (2010).
Konzept EnergieSchweiz 2011-2020
Bezugsquelle: EnergieSchweiz

Bundesamt für Energie (2012). *Erste Massnahmen Energiestrategie 2050*
Bezugsquelle: Bundesamt für Energie

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

Bruni, S., Inderbitzin, J., Hanisch, Chr. (2010). *Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum*
Studie in Zusammenarbeit Hochschule Luzern und Bundesamt für Wohnungswesen
Bezugsquelle: Bundesamt für Wohnungswesen

Hochschule Luzern (2007). *Vorstudie zur Einschätzung der Sanierungstätigkeit resp. eines allfälligen Sanierungsstaus im Bestand der Stockwerkeigentümer-Bauten*
Bezugsquelle: Hochschule Luzern

Bundesamt für Umwelt BAFU, Bundesamt für Energie, Konferenz Kantonalen Energiedirektoren EnDK (2011).
Das Gebäudeprogramm 2011 - Gesamtbericht

Jeker, M., Lenzin, R. (2011). *Modellstudie für die Sanierung eines Mehrfamilienhauses in Stockwerkeigentum*
Zertifikatsarbeit CAS Grundlagen für nachhaltiges Bauen EN Bau, Berner Fachhochschule Burgdorf

8.3.

Internet-Links zum Thema

Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaft SSTV	http://www.stockwerk.ch/
Hauseigentümergeinschaft Schweiz HEV	http://www.hev-schweiz.ch
Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT	http://www.svit.ch
Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV	http://www.siv.ch/
Bundesamt für Wohnungswesen BWO	http://www.bwo.admin.ch
Bundesamt für Energie BFE	http://www.bfe.admin.ch
EnergieSchweiz	http://www.energieschweiz.ch
Bundesamt für Statistik BFS	http://www.bfs.admin.ch
Minergie	http://www.minergie.ch
Das Gebäudeprogramm	http://www.dasgebaeudeprogramm.ch
Property light - Plus 1 („Kleines Wohnungseigentum“)	http://www.propertylight.ch
Das Schweizer Parlament	http://www.parlament.ch

8.4.**Abbildungsverzeichnis**

	Seite
Abb. 1: Gegenüberstellung Energiestrategie 2050 mit Umsetzung im Stockwerkeigentum	9
Abb. 2: Fallbeispiel, Foto Aussenansicht	11
Abb. 3: Fallbeispiel, Plan Regelgeschosse	12
Abb. 4: Fallbeispiel, Plan Dachgeschoss	12
Abb. 5: Fallbeispiel, Plan Untergeschoss	13
Abb. 6: Fallbeispiel, Plan Südost-Fassade	13
Abb. 7: Fallbeispiel, Plan Nordwest-Fassade	13
Abb. 8: Fallbeispiel, Plan Nordost-Fassade	14
Abb. 9: Fallbeispiel, Plan Südwest-Fassade	14
Abb. 10: Fallbeispiel, Plan Querschnitt	14
Abb. 11: Gesetzliche Struktur Eigentum. Aus: Sommer 2011, S. 22	21
Abb. 12: Voraussetzung für die Durchführung einer energetischen Sanierung	32
Abb. 13: Kompetenz und Quoren (Mehrheiten) beim Stockwerkeigentum. Aus: Birrer 2011, S. 238	33
Abb. 14: Struktur Ablauf Sanierungsprojekt	35
Abb. 15: Beispiel möglicher Entwicklung des Erneuerungsfonds mit energetischer Sanierung	37
Abb. 16: Entwicklung Finanzierung Neubau bis Sanierung	38
Abb. 17: Schema Sanierungskonzept Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT, Benno Zoller	45
Abb. 18: Abstimmungsergebnis 1	50
Abb. 19: Abstimmungsergebnis 2	50
Abb. 20: Abstimmungsergebnis 3	50
Abb. 21: Abstimmungsergebnis 4	51
Abb. 22: Abstimmungsergebnis 5	51
Abb. 23: Abstimmungsergebnis 6	51
Abb. 24: Übersicht Lösbarkeit der Ursachen durch die Lösungsmassnahmen	53

9. Anhang

- A Fallbeispiel: Grobkonzept und Grobkostenschätzung Erhard + Lenzin Architekten**
- B Interview-Leitfäden Experteninterviews**
- C Aufgabenstellung Masterarbeit**
- D Richtlinien Masterarbeit EN Bau an der Hochschule Luzern HSLU**