

Medienmitteilung vom 11. Januar 2023

## Vom Stockwerkeigentum zum Aktionär

**Im «Land der Mieter» nimmt der Anteil an Stockwerkeigentum weiter zu. Das belegt die aktuelle Wohnungsstatistik des Bundes. Das birgt Probleme – vor allem dann, wenn eine umfassende Gebäudesanierung ansteht und es keinen oder einen zu kleinen Erneuerungsfonds gibt. Forschenden des interdisziplinären Instituts für Innovation, Design und Engineering der OST – Ostschweizer Fachhochschule haben jetzt eine Lösung parat: ein Modell für ein nachhaltig finanzierbares Wohneigentum, basierend auf Aktien.**

Formen des Stockwerkeigentums gibt es schon seit über 4000 Jahren. Dem Zürcher Verfassungsrechtler und FDP-Politiker Eugen Huber war dies stets ein Dorn im Auge. Als er 1892 vom Bundesrat den Auftrag erhielt, ein Zivilgesetzbuch zu formulieren, strich er kurzerhand die «lästige Erbschaft» aus dem Vorgängergesetz; das Schweizer Zivilgesetzbuch trat deshalb 1912 ohne Stockwerkeigentum in Kraft. Erst 1965 wurde diese Rechtsform als Artikel 712 wieder ins ZGB aufgenommen. Seither nimmt der Anteil an Stockwerkeigentum stetig zu: 1970 lag die Wohneigentümer-Quote gemäss der «Gebäude- und Wohnungsstatistik» des Bundes bei 28,5 Prozent, Ende 2019 war sie bereits bei 36,4 Prozent. «Der Erwerb von Stockwerkeigentum ist nach wie vor im Trend», beobachtet auch Thomas Utz, Co-Leiter des Instituts für Innovation, Design und Engineering (IDEE) an der OST – Ostschweizer Fachhochschule.

### Veralteter Gebäudepark

Doch die beliebte Wohnform basiert auf einer lieblos formulierten juristischen Basis. «Das Problem liegt in der Eigentumsform», erklärt Thomas Utz. Während ein Hausbesitzer das alleinige Recht am Besitz habe und darüber auch entscheiden könne, müsse der Stockwerkeigentümer Besitz und die damit verbundenen Pflichten mit anderen Menschen teilen. Der Haken daran: Bei einer Haussanierung könne ein Alleineigentümer einen allenfalls nötigen Kredit bei einer Bank aufnehmen, der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft sei dies aber verwehrt, weil sie keine eigene Rechtsform besitze. «Die Mehrheit der Stockwerkeigentümergeinschaften öffnen deshalb einen Erneuerungsfonds. Aber eben nicht alle. Und viele haben einen zu kleinen Fonds», sagt Utz. Die Folge: «Die Sanierung bleibt aus und die Liegenschaft verliert an Wert.» Dies sei immerhin bei jeder dritten Liegenschaft der Fall. Das Immobilienmonitoring der Raiffeisen-Bank kommt deshalb zum Schluss: «Die Sanierungsquote ist tief: Aktuell liegt sie bei nur rund 1 Prozent jährlich. Somit würde es 100 Jahre dauern, bis in der Schweiz alle Gebäude einen langfristig nachhaltigen Standard erreicht hätten.»

### Immobilien AG als Lösung

Das Problem der Finanzierung liesse sich einfach lösen: «mit einem nachhaltig finanzierten Wohneigentumsmodell auf der Basis einer Immobilien AG», ist Utz überzeugt. Die Idee ist bestechend: Eine Investorengemeinschaft kauft die Liegenschaft. Im Unterschied zur Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ist sie aber als Aktiengesellschaft organisiert; sie vergibt also Anteilsscheine in Form von Aktien. Der Wohnungsnutzer wird dabei zum Investor und Aktionär. Juristisch gesehen erwirbt er zusammen mit der Aktie das Nutzungsrecht an einer Wohnung, was faktisch einem Eigentum gleichkommt. Darüber hinaus können sich ein oder mehrere Investoren an der AG ohne Nutzungsrecht beteiligen. Ihnen wird eine langfristige Rendite auf einem abgesicherten Immobilieninvestment zugesichert.

## Tiefer Zins, gesicherte Rendite

«Das ist zum Vorteil von allen», sagt Thomas Utz. «Die Wohnungsnutzer müssen nicht selbst eine Hypothek aufnehmen. Das macht die Wohnung günstiger. Und die Wohnungsnutzer müssen weniger Eigenkapital aufbringen, denn mit der Beteiligung eines Investors verteilt sich die finanzielle Eigenkapital-Belastung für alle Beteiligten. So kann der Investor zusätzlich in andere Objekte investieren, was eine Diversifizierung seiner Anlagen in Immobilien ermöglicht.» Auch die Sanierung sei gesichert. «Beim herkömmlichen Stockwerkeigentum ist ein Erneuerungsfonds freiwillig. Beim nachhaltig finanzierbaren Wohneigentum bezahlt der Wohnungsnutzer von Anfang an mit monatlichen Beiträgen an künftige Sanierungen», so der OST-Forscher.

Die Grundlagen für die Immobilien AG stehen. Sie wurden im Rahmen eines Innosuisse-Projekts mit Bundesfinanzierung entwickelt. Begleitet wurde das zweijährige Projekt von der VirtuellBau AG, einem auf Sanierungen spezialisierten Unternehmen aus der Stadt St.Gallen, von der VIO Treuhand AG, eine Immobilientreuhandgesellschaft, der Kanzlei «SennSommBosshart Anwälte» sowie von der Pensionskasse der Stadt St.Gallen. Einen Knackpunkt allerdings gilt es noch zu lösen, sagt IDEE-Co-Chef Thomas Utz. «Das neue Modell stellt insbesondere die Steuerbehörden vor neue Ausgangslagen, die nach neuen steuerlichen Beurteilungen verlangen. Innovation braucht sehr viel Überzeugungskraft, damit man aus eingespielten Bahnen ausbricht.»

Die Projektbeteiligten wollen sich den Herausforderungen stellen. Sie haben den Verein «nachhaltig finanzierbarer Immobilienbesitz» gegründet. Zweck des Vereins ist, ein schweizerisch agierendes Netzwerk zu bilden, das Investoren, Unternehmen und Privatpersonen verbindet, die Immobilienbesitz nachhaltig finanzierbar machen wollen. Weiter verfolgt der Verein das Ziel, das Eigentumsmodell «Immobilien AG» zu verbreiten und beratende Dienstleistungen zu erbringen. Aktuelle Herausforderung bilden die Steuerfragen. Um diese zu lösen und das Modell final zur Marktreife zu bringen, ist der Verein auf der Suche nach Praxisobjekten, zusätzlichen Wirtschaftspartnern und Kapital, sagt Vereinspräsidentin Elisabeth Fontana. Der Immobilienmarkt ist eher träge und verlangt meist Ressourcen, viel Überzeugungskraft und Durchhaltewillen, um ein neues Modell zu etablieren. Der zunehmende Sanierungsstau im Stockwerkeigentum und die daraus entstehende Nachfrage nach Alternativen, könnte das Modell allerdings stark vorantreiben, ist Elisabeth Fontana überzeugt.

((Bildlegende))

Vielen Stockwerkeigentümern fehlt das Geld für eine Sanierung. Die Lösung: ein nachhaltig finanziertes Wohneigentumsmodell auf der Basis einer Immobilien AG.

Für Rückfragen:

- Thomas Utz, Co-Leiter Institut für Innovation, Design und Engineering (IDEE), 058 257 12 92, [thomas.utz@ost.ch](mailto:thomas.utz@ost.ch)
- Michael Breu, Kommunikation OST, 058 257 44 66, [michael.breu@ost.ch](mailto:michael.breu@ost.ch)