

Abstract

Titel:

Implementierung von Unterhalts- und Erneuerungskonzepten im Stockwerkeigentum – Auswirkungen und Zusammenspiel von Recht, Finanzierung, Technik und Bewertung

Kurzzusammenfassung:

Auch Eigentumswohnungen kommen in die Jahre. Eine Einigung über bauliche Massnahmen im Allgemeinbereich ist nicht immer einfach – vor allem, weil im Fonds oft zu wenig Geld ist und einige Eigentümer nicht nachzahlen wollen oder können. Die Lebenszyklen der Gebäudeteile nehmen darauf keine Rücksicht. Ein Zeitplan der Instandsetzung und Erneuerung ist daher zwingend notwendig und müsste vor Beginn über den ganzen Zyklus erstellt und im Reglement verankert werden. Dies würde auch den Verwaltungen helfen, ihre Funktion besser wahrzunehmen und den Wertzerfall von Stockwerkeigentumsseinheiten zu verhindern. Eine Analyse lässt die Ursachen und Vernetzungen erkennen und einen Ansatz für die Zukunft ableiten.

Verfasser/in: Luzia Bärtschi / Sergio Piceci / Andry Niggli

Herausgeber/in: Heinz Lanz

Veröffentlichung (Jahr): 1. Oktober 2015

Zitation: Bärtschi, L., Piceci, S. M., Niggli, A. (2015). Implementierung von Unterhalts- und Erneuerungskonzepten im Stockwerkeigentum – Auswirkungen und Zusammenspiel von Recht, Finanzierung, Technik und Bewertung
FHS St.Gallen – Hochschule für Angewandte Wissenschaften: Masterarbeit

Schlagworte: Immobilienbewertung, Immobilienmanagement, Nachhaltigkeit, Recht

Ausgangslage

Die Hypothekarzinsen und folglich die Finanzierung von Wohneigentum waren Anfang 2015 so günstig wie noch nie. Dies stellt einen optimalen Nährboden für eine starke Nachfrage nach Wohneigentum dar was auch dazu führt, dass Stockwerkeigentum in der Schweizer Bevölkerung zunehmend beliebt ist. Beim Kauf von Stockwerkeigentum geht die Verantwortung vom Verkäufer auf den neuen Eigentümer über. Die meisten Stockwerkeigentümer konzentrieren sich vermehrt auf die Gebäudeteile, für die sie das alleinige Nutzungsrecht haben. Ab einem Alter von spätestens 40 Jahren benötigen Gebäude in der Regel eine umfassende Erneuerung und zwar an den Teilen wie Dach, Fassade, Heizung usw. die zusammen mindestens zwei Drittel des Gebäudewertes ausmachen. Jedoch wird der langfristige Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile oftmals ausgeklammert und auch vom Verkäufer an den neuen Eigentümer nicht mit auf den Weg gegeben. Dies kann böse Folgen haben, zumal die ersten Stockwerkeigentümergeinschaften in die Jahre kommen und in neueren Gemeinschaften zu wenige Rückstellungen – sprich Erneuerungsfonds – gebildet werden. Denn gerade die Erneuerung von solchen grösseren gemeinschaftlichen Teilen erfordert Einigkeit innerhalb der Gemeinschaft, was ohne Geld und neben anderweitigen kleineren Problemen, welche die Gemüter erregen, kaum erzielt werden kann.

Daher ist es unbedingt zwingend, dass für die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum eine passende Langzeitstrategie bereits im Reglement abgebildet wird, um vorerst gar keine Lücken im Erneuerungsfonds entstehen zu lassen. Sinnvoll ist es zudem den jeweiligen Strategien bereits die richtigen Quoren zu zuweisen umso die häufig langen Diskussionen und Hürden der Abstimmung zur vermeiden. Die Werterhaltung bei Stockwerkeigentum kann somit gewährleistet werden und eine Verkaufsattraktivität der Wohneinheiten bleibt gewährleistet.

Ziel

Ziel der vorliegenden Master Thesis ist es, anhand von Praxisbeispielen bestehender Stockwerkeigentümergeinschaften, die Auswirkungen ungenügender Objektdokumentationen, nicht vorhandener Bewertungsunterlagen, nicht angemessener Organisationsformen und finanziell unterdotierten Gemeinschaften aufzuzeigen. Die Gesamtschau dieser Problemstellungen und das Erkennen ihrer Komplexität ermöglicht das Andenken der Lösungsansätze für die Zukunft.

Vorgehen

Um die Erkenntnisse und deren Auswirkungen besser zu verdeutlichen, drängte sich eine praxisbezogene Vorgehensweise auf. Eine Bearbeitung von bestehenden Gemeinschaften in unterschiedlichen Regionen ermöglichte zugleich eine vertiefte Betrachtung der Auswirkungen eines fehlenden Erneuerungsfonds sowie die Abbildung der Wertentwicklung.

Erkenntnisse

- Anpassung und Einführung adäquater und flexibler Reglemente
- Implementierung des Leistungsmodells nach der Sia-Norm 112 für Gebäudeerneuerungen im Stockwerkeigentum
- Objektbezogene rollende Unterhalts- und Erneuerungsplanung
- Aufbau einer zeitgemässen Projektorganisation mit der erforderlichen Fachkompetenz
- Einführung eines Bewertungsmodells für die Bestimmung der jährlich zu leistenden Einschüsse in den Erneuerungsfonds
- Einführung eines Modells für die Steuerung des Erneuerungsfonds
- Detaillierte, nachgeführte Planunterlagen
- Vollständige Flächen- und Volumenberechnungen nach Sia-Norm 416
- Nachvollziehbare Wertquotenberechnungen