

„Stockwerkeigentum ist ein Langzeit-Produkt“

Stockwerkeigentum bietet Vorteile, bedeutet aber für die Eigentümer auch einige Herausforderungen. Amelie-Theres Mayer entwickelt im Rahmen eines Forschungsprojekts der Hochschule Luzern HSLU Langzeitstrategien, um den Unterhalt von STWE zu vereinfachen.

Das Interview mit Frau Amelie-Theres Mayer führte Herr Dietmar Knopf. Der diplomierte Architekt ist Redaktor der Zeitschrift *Immobilien* (SVIT Verlag AG, Zürich).

Frau Mayer, im Rahmen eines Forschungsprojektes der HSLU haben Sie Stockwerkeigentum (STWE) näher betrachtet. Was sind Ihre Erkenntnisse?

Das Besondere an unserem Projekt ist, dass wir die Herausforderungen bei Unterhalt und Erneuerung von STWE von verschiedenen Seiten betrachtet haben. Oft enthält der Erneuerungsfonds von STWE-Gemeinschaften zu wenig Rücklagen, das heisst, es ist nicht genügend Geld für Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen vorhanden. Darüber hinaus sind jedoch allgemein die Entscheidungsprozesse im STWE schwierig. Unterhalt- und Erneuerung werden auch dadurch verzögert. Wir haben folglich Instrumente erarbeitet, mit denen, basierend auf Angaben zur Lebensdauer der Bauteile, berechnet werden kann, wie viel in den Erneuerungsfonds einbezahlt werden sollte. Darüber hinaus enthält die von uns entwickelte «Luzerner Toolbox» aber beispielsweise auch ein Tool zum Konfliktmanagement sowie Vorschläge zur Konkretisierung des Auftragsbeschriebs einer Verwaltung.

Warum werden die Rücklagen im Erneuerungsfond zu Beginn der Nutzungsphase häufig zu tief angesetzt?

Die Äufnung eines Erneuerungsfonds sowie die Höhe der Einlagen sind nicht gesetzlich vorgeschrieben. Unter anderem abhängig vom Alter der Liegenschaften, sind Standardwerte auch schwierig zu verankern. Wir gehen beispielsweise davon aus, dass die jährliche Einlage bei Neubauten zunächst mindestens 0,5% des Gebäudeversicherungswertes betragen sollte, dann aber liegenschaftsspezifisch und bedarfs-abhängig angepasst werden muss.

Warum wählen viele Menschen diese Wohnform?

Im Moment sind Immobilien natürlich als Geldanlage attraktiv. Davon abgesehen haben die eigenen vier Wände, die man nach seinen Wünschen gestalten kann, aber nach wie vor einen hohen emotionalen Stellenwert.

Machen sich Stockwerkeigentümer oft zu wenig Gedanken darüber, dass es Konflikte geben könnte?

Absolut. Diesen Punkt verdrängen viele Käufer und lassen sich von ihren Emotionen etwas blenden. Ihnen ist die Bedeutung von Miteigentum zu wenig bewusst. Zuerst schauen die Menschen auf die Lage des Objekts und auf die Wohnung selbst, aber der Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums wird wenig beachtet. Auch, dass sich die Zusammensetzung der Eigentümer im Laufe der Jahre stark verändert. Dies führt dann später häufig zu Konflikten, gerade, wenn es um Unterhalt und Erneuerung geht.

Welche Lösungen zur Konfliktbewältigung schlagen Sie vor?

Es ist wichtig, dass früh Kommunikations- und Konfliktmanagement-strategien diskutiert und beschlossen werden. Konflikte sollten nicht per se problematisiert werden. Eigentümer müssen verstehen, dass im STWE oft Kompromisse gefragt sind, vor allem was das gemeinschaftliche Eigentum betrifft. Im Einzelfall kann auch die Begleitung der Entscheidungsfindung durch einen Moderator oder Mediator hilfreich sein.

„Mit unserer Studie wollten wir herausfinden, wie man den Unterhalt und die Erneuerung von STWE verbessern kann.“

Wie werden STWE-Gemeinschaften in der Regel verwaltet?

Die meisten Stockwerkeigentümer haben nicht genügend Bau- und Immobilienkenntnisse, um ihre Liegenschaft selber zu verwalten. Deshalb beauftragen sie eine professionelle Verwaltung. Das Problem ist: Im Bereich der langfristigen Unterhalts-/Erneuerungs-planung wissen viele Eigentümer gar nicht, was sie beauftragen sollten, weshalb die Aufgabenbeschreibungen im Bereich der technischen Bewirtschaftung oft wenig konkret sind.

In der Schweiz bewohnen rund 30% aller Eigentümer Stockwerkeigentum. Im Vergleich zu anderen Ländern ist das wenig.

Im Vergleich zu Spanien oder Grossbritannien ist die Eigentumsquote in der Schweiz tatsächlich niedrig. Bezogen auf das STWE hat dies verschiedene Gründe. Einerseits gibt es STWE in der Schweiz erst seit 50 Jahren, was eine verhältnismässig kurze Zeit ist. Auch die Eigentums-förderung gibt es kürzer als beispielsweise in Deutschland. Zudem sind die Kriterien für eine Kreditvergabe in der Schweiz strenger als in anderen Ländern. Ein weiterer Grund ist, dass die Erstellung von Mietwohnungen für Investoren lange Zeit attraktiver war und die Mietkosten im Vergleich zum Einkommen relativ gering waren.

Ihr Projekt zeigt, dass während der Übergabe einer Liegenschaft an die Eigentümer und Verwalter wichtige Informationen verloren gehen. Was kann man dagegen tun?

Viele Eigentümer vergessen beim Kauf, Planunterlagen und umfassende Dokumentationen der verwendeten Materialien und Geräte einzufordern. Auch bei einem Verwaltungswechsel gehen oft wichtige Informationen verloren. Dies erschwert die langfristige Planung von Unterhalt und Erneuerung, weil Angaben zu Bauteilen und Kosten fehlen. Wir plädieren deshalb dafür, dass künftig bereits früh im Lebenszyklus einer STWE-Liegenschaft eine Unterhalts- und Erneuerungsplanung beauftragt wird, in welche die entsprechenden Informationen einfließen.

Warum konzentrieren sich die Stockwerkeigentümer beim Kauf überwiegend auf jene Gebäudeteile, für die sie das alleinige Nutzungsrecht haben?

Weil viele Eigentümer das Gleiche denken: Für alles, was nicht mir allein gehört, bin ich nicht wirklich verantwortlich. Ausserdem ist die Thematik des Unterhalts und der Erneuerung des gemeinsamen Eigentums sehr komplex, und die Eigentümer sind wenig sensibilisiert für diese Thematik.

Weshalb werden die Unterhaltskosten, die circa 80% der Gesamtkosten einer Immobilie ausmachen, beim Kauf oft vernachlässigt?

Langfristige Kosten standen beim Kaufentscheid bisher nicht im Vordergrund. Zudem waren Unterhalts- und Erneuerungskosten bisher auch kein Verkaufsargument, das heisst, sie wurden selten kommuniziert. Welcher Verkäufer listet diese Kosten bisher während der Verkaufsgespräche auf? Wir glauben jedoch daran, dass sich dies in Zukunft ändern wird, wenn die Käufer mehr für das Thema sensibilisiert sind.

Wie ist das Kaufverhältnis zwischen neuem und bestehendem Stockwerkeigentum?

Dies ist kantonal sehr unterschiedlich. In Zürich liegt das Verhältnis momentan ungefähr bei 50 zu 50 Prozent, wenn man auch die älteren, umgewandelten Mietobjekte dazu rechnet.

Was passiert innerhalb der Gemeinschaft, wenn sich die Bedürfnisse der Eigentümer im Laufe der Jahre ändern?

Wenn sich damit die Absichten verändern, welche die Eigentümer mit einer Liegenschaft verbinden, kann das schwierig werden. Dann möchte der eine beispielsweise eine energetische Sanierung vorantreiben, der andere möchte so wenig Geld wie möglich investieren und nur noch ein paar Jahre in dem Haus wohnen. Deshalb ist es sehr wichtig, dass sich die Eigentümer möglichst früh auf einen Erneuerungsstandard einigen, den sie langfristig anstreben, diesen immer wieder an Sitzungen thematisieren und sich auch daran halten.

Was können Sie über die Heterogenität bezüglich Alter, Lebensumstände und kulturellen Hintergrunds von STWE-Gemeinschaften sagen?

Dazu gibt es kaum statistische Daten. Kurz nach dem Kauf einer neugebauten Liegenschaft ist die Gemeinschaft normalerweise relativ homogen. Natürlich ändert sich dies mit den Jahren – etwa durch einen Wegzug oder einen Todesfall. Was den Ausländeranteil im STWE betrifft, so ist dieser in der Schweiz momentan nicht sehr hoch.

„Unsere Toolbox soll helfen, Unterhalt und Erneuerung von STWE zu verbessern.“

Viele Menschen überlegen sich, ob eine Stockwerkeinheit eine sichere Geldanlage oder gute Altersvorsorge ist. Stimmt das?

Prinzipiell ist STWE eine gute Geldanlage. Vor allem bei den gegenwärtigen Hypothekarzinsen. Doch die Interessenten sollten sich mehr Gedanken über das Produkt STWE machen und ob dieses zu ihnen passt. Man erwirbt mit STWE nicht nur eine Altersvorsorge, sondern wird auch Miteigentümer – mit allen Verantwortlichkeiten, die längerfristig dazu gehören.

Die Schweiz feiert 50 Jahre Stockwerkeigentum. Wie wird sich diese Wohnform in den nächsten Jahrzehnten entwickeln?

Mittelfristig wird es in den Städten wohl eine weitere Zunahme geben. Langfristig ist eine Prognose schwierig, weil sich die Lebens- und Arbeitsformen verändern. Viele Menschen haben flexible Arbeitsorte oder mehrere temporäre Wohnsitze. Andererseits sind die Leute wieder stärker lokal verwurzelt, was für eine Standortbindung spricht.

*Die Luzerner Toolbox ist erhältlich im VDB-Verlag, Zürich. CHF 38.00.
www.vdf.ch, www.stockwerk.ch, www.kub.ch*



BIOGRAPHIE

AMELIE-THERES MAYER

(*1983) Studium der Architektur an Hochschulen in München und Luzern, Nachdiplomstudium in Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Luzern, Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Kompetenzzentrum

Typologie & Planung in Architektur, Leiterin des KTI-Projektes «Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum»

Quellennachweis:

Zeitschrift Immobilia – November 2015. **SVIT Verlag AG, Zürich.**

Die Abspeicherung dieses Interviews auf meiner Homepage erfolgt mit ausdrücklicher Genehmigung durch den Verlag vom 30. November 2016.