

Wie man Sanierungsstau auflöst

In vielen Mehrfamilienhäusern mit Stockwerkeigentum steht eine Generalüberholung an. Ein Werkzeugkasten mit Tipps und Tricks hilft Besitzern bei der Erneuerung ihrer Liegenschaft.

Von Reto Westermann

Verwittert die Fenster, Risse in der Fassade, bröckelnder Beton - die Wohnsiedlung im Osten der Stadt Winterthur macht einen angejahrten Eindruck. Die Eigentumswohnungen wurden in den frühen siebziger Jahren erbaut. Seither haben die Wohnungsbesitzer an der Liegenschaft nur das Minimum an Unterhalt machen lassen. Für die nach 40 Jahren eigentlich anstehende Totalsanierung ist zu wenig Geld in der gemeinsamen Kasse. Und auf ein Erneuerungsprojekt, das von allen Beteiligten ein massives finanzielles Engagement erfordert hätte, konnte man sich nicht einigen.

Zu wenig Geld in der Kasse

Die Winterthurer Siedlung ist kein Einzelfall: «Viele Stockwerkeigentümergeinschaften befinden sich in einer ähnlich verfahrenen Situation», sagt Amelie Mayer, Architektin und wissenschaftliche Mitarbeiterin am Kompetenzzentrum Typologie und Planung in der Architektur der Hochschule Luzern (HSLU). Das Zentrum hat sich im Rahmen seiner Forschungen intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt und Hilfsmittel für Eigentümergemeinschaften erarbeitet.

Dass viele Häuser mit Eigentumswohnungen gerade jetzt dringend eine Renovation nötig hätten, ist geschichtlich begründet: 1965 wurde in der Schweiz die rechtliche Grundlage für das Stockwerkeigentum geschaffen. In der Folge entstanden viele Häuser mit Eigentumswohnungen. Diese befinden sich heute am Zeitpunkt einer sogenannten grosszyklischen Erneuerung, die aber kaum durchgeführt wird.

Die Gründe dafür sind vielschichtig: Die Reglemente der Stockwerkeigentümer spielen ebenso eine Rolle wie Unwissen, fehlende fachliche Begleitung und die persönliche Lebenssituation der Wohnungseigentümer. Stichwort Reglement: Die Eigentümer sind frei, festzulegen, wie viel Geld in den Erneuerungsfonds bezahlt werden muss.

In vielen Reglementen betragen die Einzahlungen gerade einmal 0,2% des Liegenschafts- und Landwerts, und die Zahlungen stoppen, sobald 3% des Gebäudeversicherungswerts erreicht sind. «Das genügt für einen seriösen Werterhalt bei weitem nicht», sagt Othmar Helbling, Inhaber der BQ Bauberatung in Rapperswil-Jona und Vorstandsmitglied der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB).

Fachleute empfehlen jährlich 0,7% bis 1%

des Liegenschaftswerts in den Erneuerungsfonds beiseitezulegen. Die Höhe der zu bildenden Rücklagen hängt nicht zuletzt von der Bauweise des Gebäudes ab - etwa der Dach- oder Fassadenkonstruktion.

Heikel ist auch das Unwissen vieler Eigentümergemeinschaften: «Oft ist die bauliche Erneuerung kein Thema, und es werden keine Fachleute für eine Liegenschaftsanalyse beigezogen», sagt Mayer. Zudem fehle eine langfristige Erneuerungs- und Finanzplanung.

Erschwert wird die Situation durch die oft disperse Zusammensetzung der Wohnungseigentümer: Wer schon älter ist, sieht keinen Grund, noch viel Geld zu investieren, und diejenigen, die gerade frisch eine der Wohnungen gekauft haben, verfügen nicht über die nötigen Mittel für gemeinschaftliche Investitionen. «Anträge mit hohen Investitionskosten haben an Eigentümerversammlungen dann oft keine Chance», sagt Mayer. Um bestehende Stockwerkeigentümer zu unterstützen und neuen Eigentümergemeinschaften das Rüstzeug für den langfristigen Unterhalt der Liegenschaft mitzugeben, hat die HSLU die «Luzerner Toolbox» geschaffen. Sie besteht aus einer Kartonbox mit acht Faltblättern, die alle wichtigen Bereiche vom Kauf über die Zeit der Nutzung bis zu einem späteren Rückbau der Liegenschaft abdecken.

Dabei werden nicht nur Themen wie die Erneuerung der Bausubstanz, sondern auch zwischenmenschliche Aspekte behandelt. So beschäftigt sich ein Tool mit der Kommunikation und dem Konfliktmanagement innerhalb der Eigentümergemeinschaft. «Ziel ist es, vor allem Stockwerkeigentümer und Planern die nötigen Hilfsmittel zu geben, um die Liegenschaft professionell zu verwalten, zu unterhalten und erneuern zu können», fasst Mayer die Stossrichtung der Toolbox zusammen.

Zustandsanalyse und Zeitplan

Zu den Werkzeugen gehört auch ein Excel-Dokument, mit dessen Hilfe die Erneuerung auf der Zeitachse geplant und die dafür nötigen Finanzmittel sichtbar gemacht werden können (siehe Grafik). Ohne professionelle Hilfe kommen die Stockwerkeigentümer aber trotz Box nicht aus: So benötigen sie einen versierten Architekten oder Bauherrenberater, der eine Zustandsanalyse des Gebäudes erstellt und einen Zeitplan für die Sanierung erarbeitet. Darauf basierend können die Stockwerkeigentümer dann die nötigen finanziellen Mittel bereitstellen. Oft kommt es dabei aber zu Spitzen, etwa wenn Fassade, Dach und Fenster gleichzeitig erneuert werden.

Während lange bestehende Stockwerkeigentümergeinschaften bei so grossen Investitionen zusätzliches Geld einschiessen müssen, haben es erst in Gründung befindliche Eigentümergemeinschaften einfacher: «Ein gescheites Reglement, ausreichend hohe Einlagen in den Erneuerungsfonds sowie ein Unterhalts- und Erneuerungskonzept schaf-

fen gute Voraussetzungen für die Zukunft», sagt die Mitarbeiterin der Hochschule Luzern. Dann werden die neuen Wohnungsbesitzer dereinst nicht mit denselben Problemen konfrontiert sein wie im Winterthurer Beispiel: zu wenig Geld in der Kasse, ein dringend sanierungsbedürftiges Haus und eine uneinige Eigentümergemeinschaft.