



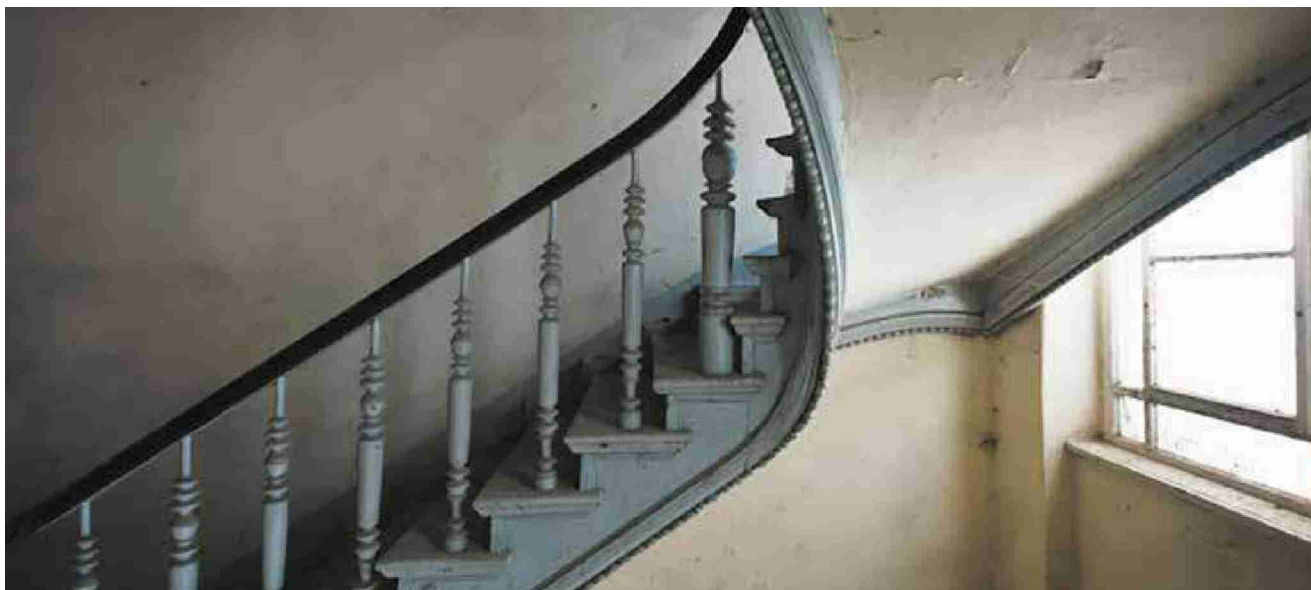
Immobilien SVIT Schweiz
8005 Zürich
044/ 434 78 88
www.svit.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 3'072
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 375.043
Abo-Nr.: 1095925
Seite: 26
Fläche: 92'989 mm²

Sanierungen finanzieren

Ein alternativer Investment- und Finanzierungsansatz für die Sanierung von altem Stockwerkeigentum, das sich zu einem neuen Anlagensegment für langfristig orientierte Investoren entwickeln könnte.



THOMAS KOBE* ●

EIN PROBLEM – BISHER OHNE GUTE LÖSUNGEN. Über die Thematik Sanierungsstau bei «altem Stockwerkeigentum» wurde schon viel geredet und geschrieben. Machbare und nachhaltig wirksame Lösungen hingegen sind rar, von einigen Einzelfällen abgesehen. Zu komplex ist die Thematik, die nicht nur bauliches, finanzielles und rechtliches Know-how verlangt. Im Rahmen einer Masterthesis am MAS Real Estate Management der **HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich** wurde ein neuartiges Sanierungs- und Finanzierungsmodell in allen Details entwickelt, das nun in die Praxis umgesetzt werden soll.

EIN BEISPIEL. Ein Mehrfamilienhaus mit zehn Parteien irgendwo zwischen Zürich und Aarau ist mittlerweile 50 Jahre alt. Seit Jahren ist nur das Nötigste am Haus gemacht worden. Die Haustechnik sollte

ausgetauscht, die Gebäudehülle erneuert und auf einen energetisch sinnvollen Standard gebracht werden. Kostenpunkt: 2,4 Mio. CHF; 240 000 CHF je Partei. Die 80-jährige Rentnerin, seit 50 Jahren im Haus sesshaft, hat nur eine bescheidene Rente. Die junge Familie hat ihr Ersparnis für den Kauf der Wohnung vor wenigen Jahren ausgegeben. Das ältere Paar spart für die bevorstehende Pensionierung. Die anderen Eigentümer drängen nach der Sanierung, um die fortschreitende Objektentwertung aufzuhalten. Eine Lösung lässt sich nicht finden.

ALTES STOCKWERKEIGENTUM ALS IMMER GRÖßER WERDENDE HERAUSFORDERUNG. Ähnliche Beispiele begegnen uns an vielen Orten. Die Objektentwertung durch vernachlässigten Unterhalt wird als Hauptrisiko einer Stockwerkeigentümergeinschaft angesehen. Die unterschiedlichen Interessen und finanziellen Möglichkeiten der



Immobilien SVIT Schweiz
8005 Zürich
044/ 434 78 88
www.svit.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 3'072
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 375.043
Abo-Nr.: 1095925
Seite: 26
Fläche: 92'989 mm²

Eigentümer lassen eine Einigung häufig scheitern, nicht zuletzt auch an den gesetzlich vorgeschriebenen Mehrheiten bei Beschlüssen für notwendige bauliche Massnahmen. Ein Erneuerungsfonds ist entweder nicht vorhanden, zu niedrig dotiert oder bereits für den laufenden Unterhalt aufgebraucht.

Weiter sind Banken heute bei der Gewährung von Hypothekarkrediten, gerade bei Sanierungen, deutlich zurückhaltender geworden und machen höhere Auflagen geltend. Es kommt daher zu blockierten Situationen, deren Folge ein weiterer Wertverfall der Immobilie ist und mit einem finanziellen Verlust der jeweiligen Stockwerkeinheit einhergeht. Eigentumswohnungen in solchen Objekten lassen sich dann kaum mehr verkaufen.

Die Quantifizierung solcher Problemliegenheiten ist aufgrund der geringen Datenlage kaum möglich. Betroffen sind jedoch nicht nur Objekte, die seit Einführung des Stockwerkeigentums 1965 neu gebaut wurden, sondern vor allem auch der grosse Teil von bestehenden Mietliegenschaften, die in Stockwerkeigentum überführt wurden, häufig ohne die umfangreichen notwendigen Sanierungen durchzuführen. Das Problem ist also viel grösser als man allgemein annimmt.

DAS «KOMMODENMODELL» ALS LÖSUNGSANSATZ. Im Rahmen der erwähnten Masterarbeit wurde für diese Problematik ein Lösungsansatz entwickelt. Unter Zuhilfenahme eines von Prof. Dr. David Dürr in den 90-er Jahren entwickelten Modells für Wohneigentum führt der Weg über einen neuen, finanzkräftigen Partner und das Aufspalten der Zuständigkeiten für die Wohnungen und die allgemeinen Teile. Ein Investor stösst zur bestehenden Stockwerkeigentümergeinschaft dazu und übernimmt die Finanzierung der nötigen Instandsetzungsarbeiten. Als Gegenleistung für den Kapitaleinsatz erhält er einen Wertanteil an der Liegenschaft. Per Reglement werden ihm die gemeinschaftlichen Bereiche des Gebäudes zugewiesen, für

die er fortan verantwortlich ist. Dafür erhält er von den Wohnungseigentümern einen Benutzungszins. Bildlich gesprochen ist der Investor zuständig für die «Kommode» und die Wohnungseigentümer zukünftig lediglich für ihre «Schublade».

WIN-WIN-SITUATION. Für Investor und Wohnungseigentümer entsteht bei diesem Modell eine Win-win-Situation. Die allgemeinen Teile der Liegenschaft werden saniert und die entsprechenden Vereinbarungen getroffen. So wird das Gebäude zukünftig gut unterhalten und sein Wert bleibt erhalten. Ein weiterer Vorteil ist, dass der Wohnungseigentümer kein zusätzliches Eigenkapital benötigt und das bisherige Sonderrecht an seiner Wohnung behält. Dazu wird eine blockierte Situation gelöst, und der Eigentümer muss sich zukünftig nicht mehr um den Unterhalt der allgemeinen Gebäudeteile kümmern. Dem Investor erschliesst sich ein neues Anlagesegment im Immobilienbereich mit einer nachhaltig guten Rendite. Gerade für institutionelle Investoren ist dies eine gute Gelegenheit, in den ihnen bisher nicht zugängliche Eigenheimmarkt einzusteigen.

Das Modell bietet flexible Lösungen für verschiedenste Rahmenbedingungen und Bedürfnisse, wie sie in lange bestehenden Stockwerkeigentümergeinschaften anzutreffen sind.

Durch die Zuweisung der allgemeinen Teile des Gebäudes erhält der Investor reglementarisch die alleinige Kompetenz für die Durchführung von notwendigen baulichen Massnahmen. Dadurch können Sanierungen von professioneller Hand geplant und strategisch zum richtigen Zeitpunkt umgesetzt werden. Ausserdem erhält der Wohnungseigentümer so die Garantie, dass das Gebäude immer im optimalen Zustand ist und sein Wert erhalten bleibt. Dies wirkt sich positiv auf die Verkaufsfähigkeit der Wohnung aus.

FINANZIELLE ENTSCHÄDIGUNG. Es versteht sich von selbst, dass der neue Investor



Immobilien SVIT Schweiz
8005 Zürich
044/ 434 78 88
www.svit.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 3'072
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 375.043
Abo-Nr.: 1095925
Seite: 26
Fläche: 92'989 mm²

für sein Engagement von den Stockwerkeigentümern eine finanzielle Entschädigung erwartet. Modellrechnungen ergeben für den Investor eine angemessene und im Vergleich zu alternativen Immobilienanlagen attraktive Eigenkapitalrendite. Der Wohnungseigentümer zahlt demgegenüber je nach Modellkonstellation ungefähr gleich viel wie beim konventionellen Stockwerkeigentum, je nach Zins- und Marktlandschaft auch etwas mehr oder etwas weniger.

RECHTLICHE UMSETZUNG MIT JURISTISCHEN HILFSKONSTRUKTIONEN. Auch rechtlich lässt sich dieses Modell lösen. Da jedoch die Rechtsform in einer reinen Form vom Gesetz nicht vorgesehen ist, muss sich das Modell in eine quasi synthetische Konstruktion flüchten, bei der Elemente des konventionellen Stockwerkeigentums, des sogenannten «gewöhnlichen» Miteigentums, und des Baurechts zum Einsatz kommen. Dazu liegen bereits einige Vorprüfungen bei kantonalen Grundbuchämtern und Steuerverwaltungen vor. Wichtig ist vor allem, dass in den betreffenden Reglementen, Nutzungs- und Verwaltungsordnungen oder gegebenenfalls Baurechtsverträgen massgeschneiderte Regelungen der beidseitigen Rechte und Pflichten definiert werden;

besonders darüber, in welchen Zeiträumen und in welchem Ausmass der «Kommodeneigentümer» Erneuerungsarbeiten vornehmen muss. Hier wird gleichsam die zukünftige Gebäudeerhaltungsstrategie festgelegt.

FAZIT. Die Umsetzung des Modells erlöst die Stockwerkeigentümergeinschaften aus ihren häufig blockierten Situationen, stellt den Wert der Liegenschaft wieder her und entledigt sie zukünftig der Verpflichtung für die allgemeinen Teile des Gebäudes. Dem Investor bietet es die Chance, in ein neues Anlagensegment zu investieren.

SANFIN.SOLUTIONS

Sanfin Solutions ist ein Zusammenschluss von Thomas Kobe, Silvan Schmid, Claudio Müller und Prof. Dr. David Dürr mit dem Ziel, den vorgängig geschilderten Lösungsansatz einem Praxistest zu unterziehen und an Hand von Pilotprojekten umzusetzen. Es kann von langjährigen Erfahrungen in den Bereichen Planung, Kosten- und Baumanagement, Bewirtschaftung, Immobilieninvestments und Finanzierungen sowie Rechtsmodellen profitiert sowie auf ein umfangreiches Netzwerk zurückgegriffen werden. Weitere Informationen unter: www.sanfin.solutions.



THOMAS KOBE
Der Autor ist Architekt und Bauökonom mit Master in Real Estate Management, Mitbegründer von sanfin.solutions sowie Teamleiter bei b+p Baurealisation AG.

