

Der Erneuerungsfonds als wichtigstes Instrument zur Vorbeugung eines Sanie- rungsstaus



eingereicht im Rahmen des Studiengangs

**Master of Advanced Studies,
Real Estate Management**

vorgelegt von / Autor

André Zürcher

Referent

Heinz Lanz

Ko-Referent

Janic Schwizgebel

Datum der Einreichung der Arbeit

23. Dezember 2021

Management Summary

Das Stockwerkeigentum ist eine beliebte Form des Wohneigentums und wird es auch in Zukunft bleiben. Es ist sogar mit einer zunehmenden Tendenz zu rechnen. Da die Hypothekenzinsen weiterhin relativ tief sind, können auch Personen mit einem kleineren Budget eine Eigentumswohnung erwerben und diese nach ihren Vorstellungen renovieren und umbauen. Die markante Verteuerung der Grundstückspreise, das neue Wohnverhalten¹ und die zunehmende Alterung der Bevölkerung haben direkten Einfluss auf die Nachfrage nach Stockwerkeigentum.

Eine Liegenschaft altert. Daher ist es wichtig, die Bauteile gut zu unterhalten und die notwendigen Instandhaltungsarbeiten in Auftrag zu geben. Um Abnutzung und Schadensbildung zu verhindern, sind nach ca. 35 Jahren erste grosszyklische Sanierungsmassnahmen fällig. Solche sind in der Regel kostenintensiv und die Entscheidungsprozesse sind träge, wenn mehrere Parteien beteiligt sind. Die Erneuerungsfondsguthaben vieler Eigentümergemeinschaften sind unterdotiert, wodurch die für eine Sanierung notwendigen Finanzmittel fehlen. Da kurzfristige zusätzliche Einzahlungen durch die Stockwerkeigentümer:innen häufig nicht realisierbar sind und langfristige *Erneuerungsterminplanungen* und *Gebäudestrategien* in den meisten Fällen fehlen, weisen viele Stockwerkeigentümergemeinschaften einen Sanierungsstau auf.

Die vorliegende Arbeit soll die bereits bekannte Schwierigkeit der unterdotierten Erneuerungsfonds anschaulich aufzeigen und Lösungsansätze liefern, wie dem Problem entgegengewirkt werden kann. Dafür werden die Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümergemeinschaften, welche die Firma stowezentrum.ch ag bewirtschaftet, genau überprüft. In einer ersten Analyse wird anhand einer *Erneuerungsterminplanung* die Äufnungshöhe eruiert, die zwingend notwendig wäre, um die Erneuerung der vordefinierten Bauteile nach Ablauf derer Lebensdauer finanzieren zu können. Das effektive Erneuerungsfondsguthaben wird den *aktuellen* jährlichen Einlagen gegenübergestellt. Daraus resultieren die zum Teil massiven Rückstellungsmankos der Stockwerkeigentümergemeinschaften. Die Analyse zeigt klar auf, dass die Stockwerkeigentümergemeinschaften fast ohne Ausnahme nicht genügend jährliche Rückstellungen bilden, um zukünftige, grosszyklische Sanierungsmassnahmen (mehrheitlich) zulasten des Erneuerungsfonds finanzieren zu können.

Die Ergebnisse der grossflächigen Untersuchung weisen nach, dass der Erneuerungsfonds *ab dem ersten Betriebsjahr* mit mindestens 0.8 % bis 1.0 % des kantonalen Gebäudeversicherungswerts (Assekuranzwert) gespiessen werden muss, um einem Rückstellungsmanko und

¹ Zukunftsinstitut GmbH (2021): Dossier Wohnen
<https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/dossier-wohnen>, Stand: 28. November 2021

damit einem Sanierungsstau vorzubeugen. Die Empfehlungen von Fachkammern und -verbänden sowie die Angaben im Stockwerkeigentümerreglement, die lediglich Einlagen in den Erneuerungsfonds von 0.2 % bis 0.5 % des Gebäudeversicherungswerts einzusetzen vorschlagen, müssen demnach kritisch hinterfragt werden.

Der Bundesrat hält im Zusammenhang mit *Fünfzig Jahre Stockwerkeigentum* fest, dass ein optimaler Rahmen mit einem dispositiven Charakter zur Verfügung gestellt werden muss. Das bedeutet, dass der Bundesrat keine gesetzliche Pflicht für die Bildung eines Erneuerungsfonds sowie für die Einlagen in einen solchen anstrebt. Aufgrund des politischen Diskurses und der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen kann heute festgehalten werden, dass bei Fragen rund um den Erneuerungsfonds und die nötigen Rückstellungen die mandatierte Liegenschaftsverwaltung die zentrale Rolle übernimmt. Es ist in vielen Fällen an ihr, gegenüber den Eigentümergemeinschaften fundierte Aufklärungsarbeit zu leisten.

Eine der wichtigsten Aufgabe der Liegenschaftsverwaltung ist es daher, eine *Erneuerungsterminplanung* und eine daraus resultierende *Gebäudestrategie* zu erarbeiten. Ein entsprechender Leitfaden für Liegenschaftsverwaltungen bildet einen wesentlichen Bestandteil der vorliegenden Arbeit. Mit konkreten Berechnungen kann so aufgezeigt werden, wie hoch die Einlagen in die Erneuerungsfonds sein müssen, um in Zukunft Sanierungsprojekte realisieren und finanzieren zu können. So hat die Verwaltung ein wichtiges Instrument in der Hand, das der Stockwerkeigentümerversammlung vorgelegt werden kann und die Entscheidungsfindung erleichtert, wenn die Einlagen erhöht werden müssen. Eine frühzeitige und kontinuierliche Kommunikation seitens der Liegenschaftsverwaltung sensibilisiert die Stockwerkeigentümer:innen für die Bedeutung des Erneuerungsfonds, was wiederum zur Vorbeugung von Sanierungsstaus elementar ist.



Abbildung 1: Sanierungsstau

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	2
1 Einleitung	7
1.1 Problemstellung	7
1.2 Fragestellung und Zielsetzung	8
1.3 Abgrenzung des Themas	9
1.4 Methodisches Vorgehen und Aufbau der Arbeit	9
1.5 Datengrundlage	10
2 Der Erneuerungsfonds	11
2.1 Definition und Zweck des Erneuerungsfonds	11
2.2 Höhe der Einlagen	13
2.3 Verwendung des Erneuerungsfonds	14
2.4 Sicherheit versus Anlagemöglichkeiten / Verfügungsgewalt	14
2.5 Anreize des Erneuerungsfonds	15
2.6 Vor- und Nachteile des Erneuerungsfonds	16
2.7 Politische Einflüsse	16
2.8 Handlungsbedarf beim Gesetzgeber	17
2.9 Abschaffung Eigenmietwertbesteuerung	18
2.10 Eigenverantwortung der Stockwerkeigentümer:innen (Sonderrecht)	19
2.11 Eigentumswohnung als Renditeobjekt	20
2.12 Vor- und Nachteile einer Gesamtanierung respektive Etappierung	20
2.13 Auftrag und Rolle der Liegenschaftsverwaltung	21
3 Empirische Untersuchung, Rückstellungsmanko	23
3.1 Immobilienportfolio der stowezentrum.ch ag	23
3.2 Erneuerungsterminplanung (Unterhaltsplanung)	23
3.3 Parameter der Berechnung des Rückstellungsmankos	24
3.4 Resultate	26
4 Leitfaden Erneuerungsterminplanung/Gebäudestrategie	28
4.1 Erneuerungsterminplanung	28
4.2 Gebäudestrategie	30

4.2.1 Phase 1 — Bewirtschaftung / Sanierungsampel Grün	30
4.2.2 Phase 2 — Abnutzung / Sanierungsampel Gelb	30
4.2.3 Phase 3 — Planung / Sanierungsampel Orange	31
4.2.4 Phase 4 — Realisierung / Sanierungsampel Rot	31
4.3 Bauplanung	32
4.4 Entwicklung Rückstellungsmanko	33
4.5 Stockwerkeigentümersversammlung	36
4.6 Bezug zur Praxis	36
5 Fallbeispiel 1, Bellevuestrasse 14, 3073 Gümligen	37
5.1 Liegenschaftsangaben	37
5.2 Die Stockwerkeigentümergeinschaft	38
5.3 Zustandsanalyse / Machbarkeitsstudie	38
5.4 Mögliche Sanierungsmassnahmen / Wertsteigerung	38
5.5 Finanzierungsplan	39
5.6 Ablauf der Eigentümersammlungen	39
5.7 Rück- und Ausblick	39
6 Fallbeispiel 2, Wankdorffeldstrasse 71-77, 3014 Bern	41
6.1 Liegenschaftsangaben	41
6.2 Die Stockwerkeigentümergeinschaft	42
6.3 Ausgangslage	42
6.4 Zustandsanalyse / Machbarkeitsstudie	43
6.5 Mögliche Sanierungsmassnahmen / Wertsteigerung	43
6.6 Finanzierungsplan	44
6.7 Realisierung des Sanierungsprojekts	45
6.8 Ablauf der Eigentümersammlungen im Rückblick	45
6.9 Zukünftige Einlagen in den Erneuerungsfonds	46
7 Fallbeispiel 3, Jupiterstrasse 9, 3015 Bern	48
7.1 Liegenschaftsangaben	48
7.2 Die Stockwerkeigentümergeinschaft	49
7.3 Zustandsanalyse / Machbarkeitsstudie	49
7.4 Mögliche Sanierungsmassnahmen / Wertsteigerung	50
7.5 Finanzierungsplan / Einlagen in den Erneuerungsfonds	52
7.6 Ablauf der Stockwerkeigentümersammlung (2021)	52

7.7 Rück- und Ausblick	53
8 Fazit und Ausblick	54
Eidesstattliche Erklärung	57
9 Abbildungsverzeichnis	58
10 Tabellenverzeichnis	59
11 Literatur- und Quellenverzeichnis	60
12 Anhang	62
12.1 Interne Dokumente der stowezentrum.ch ag	62

8 Fazit und Ausblick

Die Fallbeispiele aus der Praxis unterstreichen die Hauptaussage der vorliegenden Masterarbeit: Der Erneuerungsfonds ist das wichtigste Instrument gegen einen Sanierungsstau. Dass eine Stockwerkeigentümergeinschaft jede grosszyklische Sanierungsmassnahme zu 100 % zulasten des Erneuerungsfonds finanzieren kann, wird auch in Zukunft utopisch sein. Dennoch sollte das Ziel sein, einen wesentlichen Teil der anstehenden Kosten damit zu decken. Auch die Bereitschaft, energetische Sanierungsmassnahmen zu realisieren, würde grösser, wenn ein deutlicher Anteil des Investitionsvolumen bereits durch die Einlagen in den Erneuerungsfonds sichergestellt worden ist. Ein entsprechendes Bestreben ist angesichts der Klimaänderung von grosser Bedeutung.

Die überwiegende Mehrheit der Stockwerkeigentümergeinschaften verfügt über einen Erneuerungsfonds, obwohl sie per Gesetz nicht dazu verpflichtet sind. Die im Kapitel 3 dargelegte empirische Untersuchung zeigt allerdings auf, dass sämtliche Stockwerkeigentümergeinschaften ein markantes Rückstellungsmanko aufweisen. Fast alle Gemeinschaften leisten ungenügende Erneuerungsfondsbeiträge. Das Rückstellungsmanko vergrössert sich dadurch Jahr für Jahr. Diese Erkenntnisse sind nicht grundsätzlich neu, sie werden im Rahmen dieser Arbeit lediglich mit konkreten Zahlen verdeutlicht. Das Problem der zu tief dotierten Erneuerungsfonds ist bekannt und wird unter Fachpersonen schweizweit diskutiert.

Um grosszyklische Sanierungsmassnahmen grösstenteils zulasten des Erneuerungsfonds finanzieren zu können, müssten gemäss dem Median aller Berechnungen bereits *ab dem ersten Betriebsjahr* jährlich durchschnittlich 0.9 % des Gebäudeversicherungswerts zurückgestellt werden. Nur so kann ein Manko verhindert werden. Die aktuell in vielen Reglementen festgelegten Werte sind überholt und führen zu unnötigen Diskussionen an einer ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung. Die vorliegenden Immobilienbewertungen zeigen demnach auf, dass auch bei den Verbänden und Fachkammern ein akuter Nachholbedarf besteht. Die empfohlenen und daher in der Praxis verbreiteten Rückstellungsbeträge von zwischen 0.25 % und 0.6 % des Gebäudeversicherungswerts sind deutlich zu tief. Sie müssten zwingend auf 0.8 % bis 1.0 % angehoben werden.

Eine vollumfängliche *Behebung* des Rückstellungsmankos ist im Falle vieler bestehender Eigentümergemeinschaften ohne enorm hohe Zusatzeinzahlungen gar nicht möglich – dafür sind die Fehlbeträge deutlich zu hoch. Daher muss das Ziel viel eher eine *Optimierung* sein. Die Schlussfolgerung ist demnach insbesondere für neu gegründete Stockwerkeigentümergeinschaften elementar. Der Erneuerungsfonds muss zwingend von Anfang an genügend geöffnet werden, um gar nicht erst in den Teufelskreis eines kaum mehr aufzuholenden Rückstellungsmankos zu geraten.

Damit in Zukunft in einem Stockwerkeigentümerreglement die Einlage in den Erneuerungsfonds ab dem ersten Betriebsjahr festgelegt und die Höhe dieser Einlage mit einem angemessenen Prozentwert angegeben wird, ist ein stetiger Austausch zwischen den Fachverbänden, beispielsweise zwischen der *Fachkammer Stockwerkeigentum* und dem *Schweizer Notarenverband*, zwingend notwendig. Aus dieser Zusammenarbeit könnten neue, angepasste Empfehlungen hervorgehen. Solche wäre insbesondere für die Liegenschaftsverwaltungen eine grosse Hilfe.

Eine Lösung auf politischer Ebene zeichnet sich vorderhand nicht ab. Die Einführung eines gesetzlichen Teilobligatoriums für den Erneuerungsfonds oder ein gerichtlich durchsetzbarer Anspruch auf Einrichtung und Äufnung des Erneuerungsfonds – eine Option, die meines Erachtens eingehend geprüft werden müsste – wird derzeit von der Mehrheit des Parlaments abgelehnt.

Würde die Errichtung und eine minimale Äufnung eines Erneuerungsfonds gesetzlich vorgeschrieben, müsste die Durchsetzung und die Kontrolle der Äufnung im Voraus sehr genau geregelt werden. Vor einer allfälligen Gesetzesänderung müsste zudem beurteilt werden, ob das Stockwerkeigentum dadurch an Attraktivität verlieren würde.

WERMELINGER seinerseits schlägt die Errichtung eines besonderen Reglements für den Erneuerungsfonds vor. Ein solches muss allerdings hinterfragt werden, zumal ein zusätzliches Reglement und die Eintragung in das Grundbuch zusätzliche Notariatskosten verursachen und die Arbeit der Verwaltung erschweren würden.

Solange vonseiten des Gesetzgebers im Zusammenhang mit dem Erneuerungsfonds keine verbindlichen Regeln (und Sanktionen) geschaffen werden, wird die mandantierte Liegenschaftsverwaltung umso mehr in die Verantwortung gezogen. Sie nimmt insbesondere hinsichtlich der Information und Kommunikation die zentrale Rolle ein. Das Aufzeigen der kurz- und langfristig anstehenden Sanierungsmassnahmen und deren Finanzierung ist eminent wichtig und muss regelmässig anlässlich der obligatorischen Stockwerkeigentümerversammlungen erfolgen. Da der Liegenschaftsverwaltung diese zentrale Rolle zukommt, müssen in erster Linie die Fachpersonen sensibilisiert werden. Zu diesem Zweck wurde der Leitfaden *Erneuerungsterminplanung/Gebäudestrategie* entwickelt, der im Kapitel 4 erläutert wird. Dieses Instrument kann als Handlungsanleitung verstanden werden. Das Excel-Tool berechnet die zur Verhinderung von Sanierungsstaus zwingend notwendige Einlage in den Erneuerungsfonds. Daraus resultiert eine *Gebäudestrategie*, die wiederum wesentlich zur Aufklärungsarbeit der Eigentümer:innen beitragen kann. Durch die Erarbeitung und Präsentation dieser *Erneuerungsterminplanung* bzw. der *Gebäudestrategie* können Sicherheit und Vertrauen geschaffen

werden. Nur durch eine fundierte Argumentation ist es möglich, die Stockwerkeigentümergemeinschaften von nachhaltigen Rückstellungseinzahlungen zu überzeugen.

Auf die Sensibilisierung der Fachpersonen für die bedeutende Thematik des Erneuerungsfonds im Zusammenhang mit der Sanierungsplanung sollte schon in der Ausbildung mehr Wert gelegt werden. Im Lehrgang *Immobilienbewirtschaftler:in mit Fachausweis* werden die Kenntnisse in der Fachrichtung Bewirtschaftung vertieft. Die Absolvent:innen sollen zukünftig unter anderem befähigt sein, Stockwerkeigentümergemeinschaften zu betreuen. Die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum verlangt Kenntnisse in den Bereichen Bautechnik, Recht und Buchhaltung. Sie setzt allerdings zunehmend auch soziale Kompetenzen und psychologisches Geschick voraus, was kaum in wenigen Lektionen zu erlernen ist. Dass die Psychologie nicht Teil der Ausbildung sein kann, ist nachvollziehbar. Dass im Fach *Stockwerkeigentum* die Wichtigkeit des Erneuerungsfonds zur Vorbeugung von Sanierungsstaus zu wenig behandelt wird, ist allerdings problematisch. Beispiele von Erneuerungsterminplanungen und Gebäudestrategien müssten aufgezeigt und durchgespielt werden. Durch eine vereinfacht dargestellte Immobilienbewertung, wie sie im Excel präsentiert wird, sollen auch die zukünftigen Bewirtschafter:innen ein Verständnis dafür entwickeln, warum eine Einlage in den Erneuerungsfonds eher 1.0 % als 0.25 % betragen muss.

Die Frage, ob Eigentümergemeinschaften in Zukunft die Einlagen in ihren Erneuerungsfonds erhöhen, wenn eine Erneuerungsterminplanung und eine Gebäudestrategie besprochen und finalisiert worden sind, bleibt genauso offen wie die Entwicklung der Zinspolitik oder der Wirtschaft nach der Coronapandemie. Die Zukunft wird zeigen, ob das Stockwerkeigentum auch in den kommenden 50 Jahren eine beliebte Form des Wohneigentums bleiben wird.

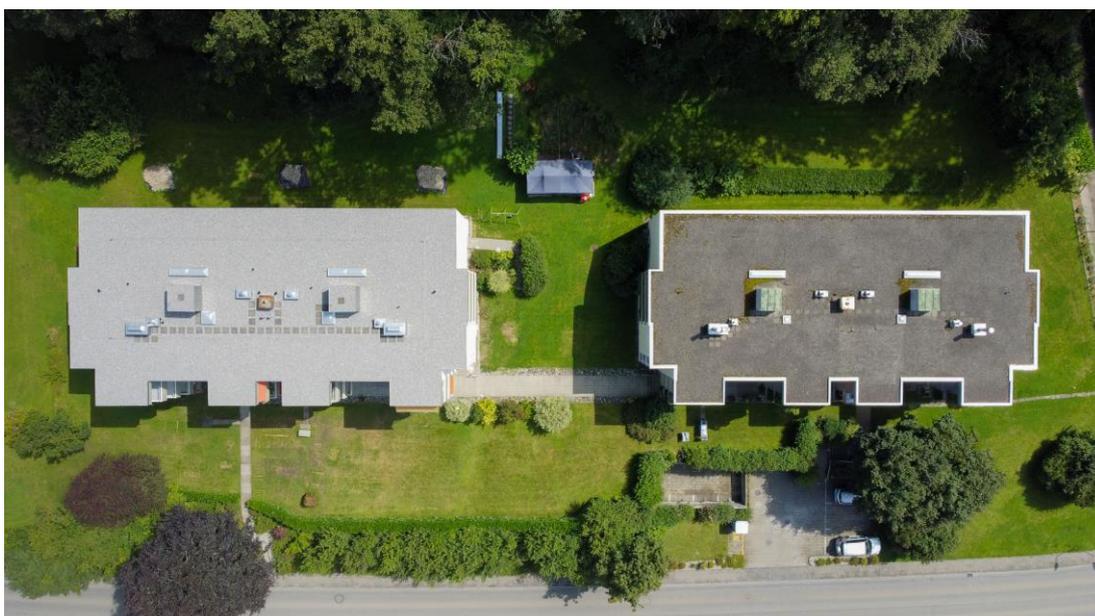


Abbildung 10 Flachdachsanieierung Grauholzstrasse