

Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum

Eine empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in
der Agglomeration Luzern

Oktober 2010

Institut für Betriebs- und Regionalökonomie

Stefan Bruni

Jürg Inderbitzin

Christoph Hanisch

Die Studie entstand in Zusammenarbeit mit dem
Bundesamt für Wohnungswesen



Vorwort

Das Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR der Hochschule Luzern (HSLU) hat im Rahmen einer Vorstudie zum Stockwerkeigentum aufgezeigt, dass der Erneuerungsfonds (EF) für die Bauerneuerung eine zentrale Rolle spielt. Insbesondere ergaben sich Hinweise, dass diese finanziellen Rückstellungen zu knapp bemessen und nicht professionell verwaltet werden. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat deshalb das IBR beauftragt, diese Frage im Rahmen einer Vollerhebung aller Eigentümergemeinschaften in der Agglomeration Luzern vertieft zu untersuchen.

Nebst allgemeinen Angaben zur Liegenschaft und Auskünften zum EF wurden auch Informationen zum Unterhalt und zur künftigen Entwicklung der Liegenschaften eingeholt. Die Umfrage richtete sich an die StWE-Gemeinschaften bzw. an deren Verwaltungen. Diese Zielgruppe erwies sich als sehr heterogen. Die Spannweite reichte von der Privatperson bis hin zur hochprofessionellen Immobilien-Unternehmung. Dies weist auf grosse Unterschiede hin, wie Stockwerkeigentum verwaltet wird.

Erste Ergebnisse der Datenanalyse wurden im Rahmen eines Workshops mit Expertinnen und Experten diskutiert und interpretiert. Sowohl im Workshop wie in den Stellungnahmen der Fachleute zum Schlussbericht wurde deutlich, dass vor allem bezüglich eines gesetzgeberischen Eingreifens kein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht. Gesetzliche Vorgaben betreffend EF oder StWE-Gemeinschaft werden insbesondere von den Verbänden abgelehnt. Es wird darauf hingewiesen, dass für alle Eigentumsformen die Rechtsgleichheit gelte und es nicht gerechtfertigt sei, den Stockwerkeigentümern eine Unterhaltsplanung oder einen Erneuerungsfonds vorzuschreiben, allen andern Eigentümern aber nicht.

In der Ausgangsfrage der Studie betreffend Deckungsgrad des EF und seiner Bewirtschaftung bleiben die Meinungen ebenfalls gespalten. Deshalb wird im Bericht auf abschliessende Empfehlungen über die Höhe des EF und dessen Verwendung verzichtet. Dies gilt auch für die Frage, wie die Fondsgelder in der Ansparphase anzulegen sind, was bei Bedarf auf Ebene Reglement geregelt werden kann. Weitgehende Einigkeit herrschte hingegen über die mangelhafte Fachkompetenz vieler Immobilienverwaltungen. Sie verfügen oft nicht über genügend bautechnische Kenntnisse, um die StWE-Gemeinschaft bei der Planung und Umsetzung der Bauerneuerung hinreichend zu unterstützen.

Die nun vorliegende Studie legt den Sachverhalt sowie vielschichtige Zusammenhänge dar, deckt Wissenslücken auf und lotet die Handlungsspielräume aus. Sie reflektiert den aktuellen Wissensstand, die rechtlichen Rahmenbedingungen und zeichnet die räumliche Verbreitung des Stockwerkeigentums in der Agglomeration Luzern nach. Der Bericht will als Diskussionsbeitrag zu einem sich rasch entwickelnden Markt gelesen werden.

Management Summary

Das Stockwerkeigentum (StWE) hat sich seit der Einführung im Jahre 1965 als dritte Wohneigentumsform etablieren können. Die erste Generation der StWE-Gemeinschaften wird in den kommenden Jahren grössere Renovationen ihrer Gebäude vornehmen müssen. Bei den gemeinschaftlichen Teilen, wie z.B. Fassaden, stellt sich die Frage, wie die Renovationen zu finanzieren sind. StWE-Gemeinschaften können die gemeinschaftlichen Renovationen über individuelle Zuschüsse der einzelnen Stockwerkeigentümer zum Zeitpunkt der Renovation finanzieren. Eine weitere Möglichkeit der Finanzierung gemeinschaftlicher Renovationen ist die Äufnung eines Erneuerungsfonds (EF) durch periodische und/oder ausserordentliche Einzahlungen der StW-Eigentümer. Der EF ist vom Gesetzgeber zur Finanzierung gemeinschaftlicher Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vorgesehen. Es handelt sich jedoch um ein freiwilliges Finanzierungsinstrument.

Aufgrund der zu erwartenden Renovation gemeinschaftlicher Teile in den kommenden Jahren ist von Interesse, wie die StWE-Gemeinschaften diese zu finanzieren gedenken und welche Rolle der EF dabei übernehmen kann. Das Bundesamt im Wohnungswesen hat daher eine Studie in Auftrag gegeben, um diese Fragen am Beispiel des StWE in der Agglomeration Luzern zu untersuchen. Zu diesem Zweck wurde eine Befragung (Vollerhebung) bei Verwaltern von StWE-Gemeinschaften in der Agglomeration Luzern durchgeführt. Da das Wissen über das StWE insgesamt noch lückenhaft ist, wurde die Befragung auch dazu benutzt, Strukturmerkmale des StWE und Aspekte zur Bewirtschaftung des StWE zu erheben. Die wichtigsten Ergebnisse der Studie werden im Folgenden zusammengefasst.

Schnelle Verbreitung des StWE in der Agglomeration Luzern

Das StWE hat sich in der ganzen Agglomeration Luzern stark verbreitet. Der Anteil der Gebäude mit Wohnanteil im StWE an der Gesamtheit der Wohngebäude liegt in der Agglomeration Luzern bei über 8 Prozent. In den Gemeinden Horw und Meggen zählen bereits über 10% aller Gebäude zu dieser Eigentumsform. Meist handelt es sich beim StWE um selbst genutztes Wohneigentum in Gebäuden, die nach 1980 erstellt wurden. Der durchschnittliche Gebäudeversicherungswert der Gebäude im StWE liegt bei 2.7 Mio. Franken.

Erneuerungsfonds ist beliebt...

Über 80% der StWE-Gemeinschaften haben einen Erneuerungsfonds (EF) zur Finanzierung von Renovationen gemeinschaftlicher Gebäudeteile. Der EF wird meistens auch für die Finanzierung von Unterhalt, Ausbau und/oder als Liquiditätsreserve verwendet. Die wenigsten StWE-Gemeinschaften erwarten vom EF aber, dass dieser die Renovationen alleine finanzieren kann.

...deckt aber meist weniger als die Hälfte der gemeinschaftlichen Kosten

Welchen Anteil der EF an die Kosten der Renovation gemeinschaftlicher Teile leisten kann, wurde anhand von zwei verschiedenen Methoden berechnet. Mit der ersten Methode wurden die tatsächlichen jährlichen Einzahlungsraten in den EF mit den jährlichen Einzahlungsraten verglichen, die erforderlich wären, um sämtliche gemeinschaftlichen Erneuerungskosten in einem Zeitraum von 100 Jahren über den EF zu finanzieren. Die zweite Methode hat die Kosten der - gemäss Angaben der Verwalter von StWE-Gemeinschaften - anstehenden Renovationen den bis zum Zeitpunkt der Renovation geleisteten Einzahlungen in den EF gegenübergestellt. Beide Berechnungsmethoden ergaben, dass der EF im Schnitt weniger als die Hälfte der gemeinschaftlichen Erneuerungskosten decken können. Das heisst, dass die einzelnen StW-Eigentümer zum Zeitpunkt der Renovation beträchtliche zusätzliche Mittel mobilisieren müssen.

Gebäude im StWE werden kaum strategisch bewirtschaftet

Der EF kann Teil einer umfassenden Bewirtschaftungsstrategie sein. Nur die wenigsten StWE-Gemeinschaften haben aber eine strategische Planung für ihr Gebäude vorgenommen. Die anstehenden Renovationen werden daher meist kurzfristig geplant. Auch werden kaum Ziele über die Entwicklung des Gebäudes definiert, was insofern erstaunt, als Wohneigentum für viele StW-Eigentümer von grosser finanzieller und emotionaler Bedeutung ist.

Wenig Anreize für einen gut dotierten Erneuerungsfonds

Ein Grund für die eher schwache Dotierung des EF liegt darin, dass keine Partei einen Anreiz hat, hohe jährliche Einzahlungen in den EF zu leisten. Die Verkäuferschaft wird die Erneuerungskosten eher tief einschätzen, um den Wert der Liegenschaft zu steigern. Die StW-Eigentümer bevorzugen möglicherweise höhere Liquidität in der Gegenwart bzw. gewinnbringendere Anlagemöglichkeiten privater Rückstellungen gegenüber einer höheren Einzahlung in den EF.

Unterschätzung der gemeinschaftlichen Erneuerungskosten

Die meisten StWE-Gemeinschaften messen dem EF eine wichtige Rolle bei der Finanzierung der gemeinschaftlichen Renovationen zu. Da der EF im Schnitt jedoch weniger als die Hälfte der gemeinschaftlichen Renovationskosten finanzieren kann, liegt der Schluss nahe, dass die gemeinschaftlichen Kosten unterschätzt und die jährlichen Einzahlungen eher tief angesetzt werden.

Schwach dotierter Erneuerungsfonds führt nicht zwangsläufig zu Finanzierungsproblemen

Welche Empfehlungen lassen sich aus den Ergebnissen ableiten? Zu betonen ist, dass eine tiefe Dotierung oder das Fehlen eines EF nicht grundsätzlich zu Finanzierungsproblemen bei der gemeinschaftlichen Erneuerung führen muss. Die Situation ist erst dann problematisch, wenn sich die StW Eigentümer des Ausmasses der Unterdotierung bzw. der Renovationskosten nicht bewusst sind und zum Zeitpunkt der Renovationen die zusätzlich nötigen Mittel nicht aufbringen können.

Plädoyer für einen gut dotierten EF

Der EF ist ein sehr gutes Instrument zur Finanzierung gemeinschaftlicher Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten. Bei ausreichenden jährlichen Einzahlungen kann er die Finanzierung gemeinschaftlicher Unterhalts- und Renovationskosten sichern.

Transparenz bei gemeinschaftlichen Kosten

Eine Voraussetzung für sämtliche möglichen Handlungsfelder ist, dass die gemeinschaftlichen Unterhalts- und Renovationskosten zum Kaufzeitpunkt transparent ausgewiesen und an StWE-Versammlungen periodisch überprüft werden. Nur wenn die gemeinschaftlichen Kosten bekannt sind, können die notwendigen Vorkehrungen zu deren Finanzierung getroffen werden. Eine Kampagne der Verbände zur Berechnung der gemeinschaftlichen Kosten und der Rolle des EF könnte eine erste Massnahme zur langfristigen Sicherung der Finanzierung gemeinschaftlicher Kosten sein.

Mögliche Handlungsfelder für einen besser dotierten EF

Handlungsfelder, die direkt auf eine verbesserte Dotierung der EF zielen, umfassen einerseits die Verbesserung der finanziellen Anreize für Einzahlungen in den EF, z.B. dank innovativen Anlageprodukten, und andererseits rechtlich verbindliche Vorgaben. Eine Regelung auf Gesetzesebene sollte jedoch nur erfolgen, wenn andere Massnahmen nicht erfolgreich sind.

Neue Formen des Stockwerkeigentums prüfen

Im Wissen um all die Schwierigkeiten bei der Realisierung der heutigen Form des StWE scheint es lohnenswert, an Formen des Stockwerkeigentums weiter zu denken wie z.B. dem „kleinen Wohneigentum“, welche die Problematik der gemeinsamen Entscheidungsfindung entschärfen.

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	i
Inhaltsverzeichnis	iii
Abkürzungsverzeichnis	iv
Tabellenverzeichnis	iv
Abbildungsverzeichnis	v
Einführung und Fragestellung	1
A - Strukturmerkmale des Stockwerkeigentums.....	3
1. Strukturatlas – Verbreitung des Stockwerkeigentums in der Agglomeration Luzern	3
2. Merkmale der StWE-Gemeinschaften	6
3. Merkmale der Gebäude im StWE	8
4. Synthese zu den Strukturmerkmalen	11
B - Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum	12
5. Merkmale des Erneuerungsfonds	12
5.1. Verbreitung und Verwendungszweck des EF	12
5.2. Einzahlungen in den Erneuerungsfonds	16
5.3. Kapitalstock und Anlage des EF	19
6. Dotierung des Erneuerungsfonds	21
6.1. Modellannahmen	22
6.2. Tatsächliche Dotierung im Vergleich zum Referenzmodell	24
6.3. Dotierung im Vergleich mit geplanten Renovationen	26
6.4. Erklärung der Unterschiede der Dotierung des EF	28
6.5. Mögliche Gründe für Unter- bzw. Überschätzung der Dotierung	29
7. Synthese zum Erneuerungsfonds	33
C - Bewirtschaftungsstrategie von Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften	34
8. Bewirtschaftungsstrategien	34
9. Verwaltung von StWE-Gemeinschaften	37
10. Synthese zur Bewirtschaftungsstrategie	38
Synthese	40
11. Interpretation der Ergebnisse	40
12. Mögliche Handlungsfelder	43
Anhang 1 - Literaturangaben	48
Anhang 2 - Methodik und Vorgehen	49
A2-1 Übersicht	49
A2-2 Datenerhebung	50
A2-2.1 Befragungskonzept	50
A2-2.2 Ablauf der Datenerhebung	51
A2-2.3 Erhebungsdatensatz	52
A2-3 Datenaufbereitung und Datenauswertung	53
Anhang 3 - Schriftlicher Fragebogen	55
Anhang 4 - Teilnehmerliste des Workshops	60
Anhang 5 - Modellannahmen zur Abschätzung der Dotierung des EF im Detail	61
Anhang 6 - Flussdiagramm	62
Anhang 7 - Multivariate Schätzung	63

Abkürzungsverzeichnis

AEH	Autoeinstellhalle
BKP	Baukostenplan
EF	Erneuerungsfonds
EFH	Einfamilienhaus
EGID	Eidgenössischer Gebäudeindikator
EWID	Eidgenössischer Wohnungsindikator
GVL	Gebäudeversicherung Luzern
GVW	Gebäudeversicherungswert
HEV	Hauseigentümerverband
StWE	Stockwerkeigentum
StWE- Gemeinschaft	Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
ZGB	Zivilgesetzbuch

Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 1: Verbreitung des StWE in der Agglomeration Luzern (in %)</i>	4
<i>Tabelle 2: Wert und Lebensdauer gemeinschaftlicher Bauteile typischer Hochbauten</i>	22
<i>Tabelle 3: Erneuerungszyklus gemeinschaftlicher Teile</i>	23
<i>Tabelle 4: Sensitivitätsanalyse bei geänderten Modellannahmen</i>	25
<i>Tabelle 5: Gemeinschaftliche Gebäudeteile und deren Wert in % des GVW</i>	26
<i>Tabelle 6: Deckungsbeitrag des EF nach 5, 10 und 15 Jahren</i>	27
<i>Tabelle 7: Über- und Unterschätzung der Dotierung</i>	32
<i>Tabelle 8: Verwaltungsstruktur des StWE in der Agglomeration Luzern</i>	37
<i>Tabelle 9: Anzahl Gebäude von verwertbaren Fragebögen pro Gemeinde</i>	53
<i>Tabelle 10: Übersicht über die Ergebnisse der multivariaten Schätzung</i>	63

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Baubewilligungen in %, Agglomeration Luzern	3
Abbildung 2: Verbreitung des StWE in der Agglomeration Luzern in den Jahren 1967, 1977, 1987 und 2007	5
Abbildung 3: Anzahl sonderrechtliche Einheiten pro StWE-Gemeinschaft	6
Abbildung 4: Nutzung sonderrechtlicher Einheiten	7
Abbildung 5: Gemeinschaftliche Teile in StWE-Gemeinschaften	8
Abbildung 6: GVW der Gebäude im StWE	9
Abbildung 7: Baujahr der Gebäude im StWE	9
Abbildung 8: Zustand der gemeinschaftlichen Teile zum Zeitpunkt der Begründung des StWE	10
Abbildung 9: Unterschiede im Ausbaustandard	10
Abbildung 10: Verbreitung des Erneuerungsfonds	13
Abbildung 11: Gebäudeteile, deren Erneuerung über den EF finanziert werden	14
Abbildung 12: Verwendungszweck des EF	15
Abbildung 13: Wichtigkeit des EF bei der Finanzierung von Renovationen	15
Abbildung 14: Höhe der jährlichen Einzahlungen	16
Abbildung 15: Unterbrechung der Einzahlung in den EF	17
Abbildung 16: Veränderung der Höhe der Einzahlungen in den EF	18
Abbildung 17: Ausserordentliche Einzahlungen in den EF	18
Abbildung 18: Kapitalstock des EF per Ende 2008	19
Abbildung 19: Obergrenze für Kapitalstock des EF	20
Abbildung 20: Anlageform für EF	21
Abbildung 21: Dotierung im Vergleich zum Referenzmodell	24
Abbildung 22: Geplante Renovationen nach 5, 10 und 15 Jahren	27
Abbildung 23: Existenz von Vereinbarungen über die Entwicklung der Liegenschaft	34
Abbildung 24: Zeitraum genehmigter Renovationen	35
Abbildung 25: Renovationsbedarf gemeinschaftlicher Teile	36
Abbildung 26: Verwaltung von StWE-Gemeinschaften	38
Abbildung 27: Finanzierung von Renovationen	42
Abbildung 28: Einschätzung der Höhe der Einzahlungen in den EF	42
Abbildung 29: Methodisches Vorgehen	50
Abbildung 30: Ablauf der Datenerhebung	51

Einführung und Fragestellung

Das Stockwerkeigentum (StWE) ist in der jetzigen Form in der Schweiz seit 1965 möglich und erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Seit der Jahrtausendwende ist es die meist gewählte Eigentumsform bei neu bewilligten Wohnungen¹. Der Anteil des StWE lag - gemessen an der Anzahl neu bewilligter Wohneinheiten - 2008 bei rund 40%.

Die ältesten Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften (StWE-Gemeinschaften) bestehen somit seit 45 Jahren. Der Grossteil der Bauten, die im Stockwerkeigentum erstellt wurden, ist jedoch deutlich jünger. Damit stellte sich erst bei einem kleinen Teil des Bestandes an Stockwerkeigentum die Frage nach umfassenden Renovationen der im gemeinschaftlichen Besitz befindlichen Gebäudehülle und der Haustechnik. Aufgrund der Altersstruktur der StWE-Wohnungen ist jedoch absehbar, dass künftig deutlich mehr Stockwerkeigentumsbauten das Alter erreichen werden, in dem sich die Frage nach einer Gesamtrenovation (evt. auch die Frage nach einer Modernisierung) stellt.

Renovationen im StWE erfordern in der Planung eine besondere Sorgfalt, weil – im Vergleich zu Bauten im Alleineigentum – zwei zusätzliche Aspekte zu berücksichtigen sind: 1) Sie setzen voraus, dass sich die Stockwerkeigentümer über den Zeitpunkt und den Umfang der Renovation einigen. Die Regeln der Entscheidungsfindung sind im Zivilgesetzbuch formuliert und in den Stockwerkeigentümer-Reglementen zum Teil konkretisiert. 2) Eine Renovation setzt voraus, dass alle Stockwerkeigentümer zum gegebenen Zeitpunkt über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügen. In diesem Kontext sieht der Gesetzgeber die Äufnung eines Erneuerungsfonds (EF) vor². Der Erneuerungsfonds ist nicht vorgeschrieben und der Gesetzgeber hat auch nicht den Anspruch, dass sich künftige Renovationen alleine aus dem Erneuerungsfonds finanzieren lassen sollen. Der Bundesrat hat jedoch in seiner Botschaft ans Parlament die Äufnung eines EF zur Deckung der gemeinsamen Unterhalts- und Erneuerungskosten empfohlen.³

Wie viele Stockwerkeigentümergeinschaften über einen EF verfügen, wie hoch diese Fonds dotiert sind und inwieweit die Gelder aus dem Fonds für die absehbaren Renovationen ausreichen, ist nicht bekannt. Mit diesen Fragen beschäftigt sich die vorliegende Studie.

Die Studie soll Grundlagen schaffen im Hinblick auf die Sensibilisierung von Stockwerkeigentümern für Fragen der erforderlichen Renovationen und deren Finanzierung. Insbesondere sollen sich die Stockwerkeigentümer ein realistisches Bild machen können, wie weit ihre Einlagen in den EF für die anstehenden Renovationen ausreichen werden.

Unabhängig davon, ob die Finanzierung einer Renovation ganz oder teilweise über einen EF sichergestellt wird oder ob die entsprechenden Beträge individuell aufgebracht werden, die Grundfrage bleibt sich die Gleiche: Wie viel Geld muss ein Eigentümer pro Jahr ansparen, damit die im Lebenslauf einer Liegenschaft typischen Renovationen zur gegebenen Zeit erfolgen können? Auf dieser Überlegung baut die vorliegende Studie auf. Anhand eines Modells⁴, in dem auf einer Zeitachse die anfallenden Renovationsarbeiten (gemäss Lebensdauertabelle) und die entsprechenden Kosten aufgezeigt werden, wird berechnet, in welchem Jahr wie viel Geld zurückgestellt werden muss, damit dieses zusammen mit den Zinsen und Zinseszinsen für die einzelnen

¹ Credit Suisse (2008)

² ZGB Art. 712

³ Vgl. Botschaft des Bundesrates (1962)

⁴ Läderach (2007). Das modifizierte Modell von Läderach wird in Abschnitt A.6.1 im Detail beschrieben.

Renovationsarbeiten ausreicht. Vor dem Hintergrund dieser „Soll-Werte“ wird in der Arbeit die empirisch erhobene Verbreitung, Bedeutung und Dotierung der EF diskutiert. Das Modell beschränkt sich dabei auf die Erneuerung⁵ der gemeinschaftlichen Teile. Die Kosten der sonderrechtlichen Gebäudeteile sowie Kosten, die durch eine allfällige Modernisierung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes anfallen, sind nicht Teil des Modells.

Zur Beantwortung der Fragen nach der aktuellen Handhabung des EF wurde eine Vollerhebung bei den StWE-Gemeinschaften der Agglomeration Luzern durchgeführt. Wie der räumliche Perimeter bestimmt und wie methodisch vorgegangen wurde, ist in „Anhang 2 - Methodik und Vorgehen“ ausführlich beschrieben. Aufgrund des Rücklaufs sind die in der Arbeit präsentierten Zahlen für die Agglomeration Luzern repräsentativ.

Da nicht nur zum Erneuerungsfonds, sondern generell zum StWE nur wenige Informationen verfügbar sind, wurden bei der Befragung der StWE-Gemeinschaften noch zwei andere Themenbereiche mit eingebunden. Der eine betrifft Fragen nach Strukturmerkmalen des StWE und der andere die Frage nach der Verwaltung und Bewirtschaftung von StWE. Beide haben einen indirekten Bezug zu den Fragen zum Erneuerungsfonds.

Die Analyse des EF und die beiden ergänzenden Fragen werden der Übersichtlichkeit halber in drei getrennten Berichtsteilen dargestellt. Eingangs werden die Strukturmerkmale des StWE (Teil A) beschrieben, gefolgt von der Analyse des EF (Teil B). Der Verwaltung und Bewirtschaftung von StWE wird in Teil C nachgegangen. Die Folgerungen und Handlungsempfehlungen zum Erneuerungsfonds werden erst am Schluss der Arbeit vorgenommen, da zu deren Begründung auch Erkenntnisse aus den Teilen A und C verwendet werden.

⁵ Die Begriffe Erneuerung und Renovation werden in dieser Studie synonym verwendet.

A - Strukturmerkmale des Stockwerkeigentums

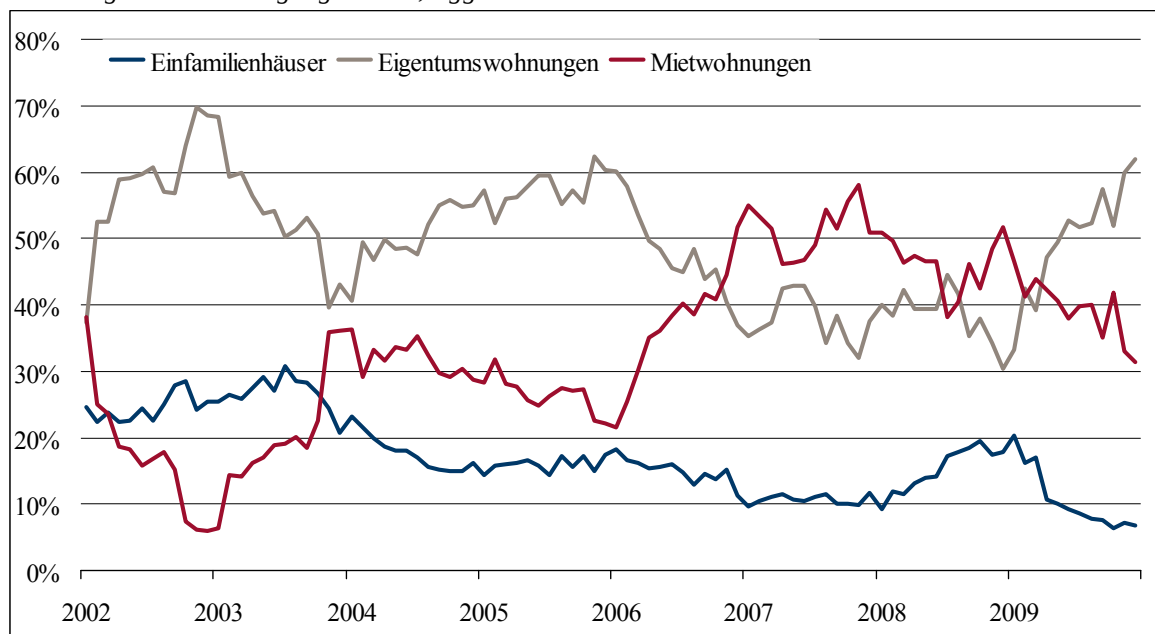
Das StWE in der heutigen Form ist im Kanton Luzern erst seit 1965 möglich. Der relativ neuen Eigentumsform wird in Teil A ein Gesicht verliehen. Die Beschreibung der Strukturmerkmale beginnt mit der Darstellung der Verbreitung des StWE in der Agglomeration Luzern (Kapitel A.1). Anschliessend werden die Merkmale der StWE-Gemeinschaften (Kapitel A.2) und der Gebäude im StWE (Kapitel A.3) präsentiert und in Kapitel A.4 zusammengefasst. Einzelne Strukturmerkmale werden später auch für die Analyse des EF (Teil B) und der Bewirtschaftungsstrategie (Teil C) verwendet.

1. Strukturatlas – Verbreitung des Stockwerkeigentums in der Agglomeration Luzern

Das Stockwerkeigentum ist keine Randerscheinung mehr, sondern hat sich als Eigentumsform etabliert. In den letzten Jahren sind schweizweit rund 40% aller neu bewilligten Wohnungen auf das StWE entfallen⁶. Der Anteil der neu bewilligten Eigentumswohnungen war deutlich über demjenigen der bewilligten Mietwohnungen und Wohnungen in Einfamilienhäusern.

Auch in der Agglomeration Luzern⁷ ist das Stockwerkeigentum seit 2002 die beliebteste Eigentumsform bei neu erstellten Wohneinheiten. Der Anteil des Stockwerkeigentums an den neu bewilligten Wohnungen lag seit 2002 im Mittel bei knapp 50% und somit leicht über dem schweizerischen Wert (Abbildung 1). Nur gerade zwischen Ende 2006 und anfangs 2009 wurden mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen erstellt.

Abbildung 1: Baubewilligungen in %, Agglomeration Luzern



Quelle: Credit Suisse (2009); Spezialauswertung

⁶ Credit Suisse (2009)

⁷ Aus Gründen der Beschaffung der Adressdaten von Verwaltern von StWE-Gemeinschaften, welche von der Gebäudeversicherung Luzern zur Verfügung gestellt wurden, beschränkt sich die Analyse auf die luzernischen Gemeinden der Agglomeration Luzern.

Insgesamt werden in der Agglomeration Luzern rund 2100 Gebäude im StWE genutzt. Das entspricht einem Anteil des StWE von 8.2% aller Gebäude (vgl. Tabelle 1). Rund 70% aller StWE-Gemeinschaften wurden nach 1988 begründet.

Die tabellarische Darstellung zeigt, wo und wann sich das StWE in der Agglomeration Luzern verbreitet hat. Die tiefste StWE-Quote hat die kleine Gemeinde Honau mit 2.9%, die höchste Quote (12,2%) erreicht mit Meggen die steuergünstigste Gemeinde der Agglomeration.

Tabelle 1: Verbreitung des StWE in der Agglomeration Luzern (in %)

Gemeinde	1968-1977 (%)	1978-1987 (%)	1988-1997 (%)	1998-2007 ⁸ (%)	Total Gebäude im StWE (absolut)	Anteil StWE in % aller Gebäude
Adligenswil	3	21	32	43	90	7.7
Buchrain	0	14	41	45	44	5.6
Dierikon	31	12	50	6	16	7.8
Ebikon	15	11	25	49	108	6.3
Emmen	10	8	38	44	209	6.8
Gisikon	33	0	27	40	15	7.3
Honau	0	0	0	100	3	2.9
Horw	17	16	35	32	206	10.6
Kriens	11	15	38	37	322	9.6
Littau	28	4	37	32	109	6.9
Luzern	18	25	32	25	666	8.2
Meggen	25	10	25	40	159	12.2
Root	0	18	40	42	45	7.4
Rothenburg	7	7	38	48	109	9.2
Udligenswil	6	6	41	47	17	4.8
Total	15	16	34	35	2118 ⁹	8.2

Daten: GVL und Grundbuchämter der Agglomeration Luzern

Eine visualisierte Darstellung der Verbreitung des StWE kann den folgenden Karten entnommen werden.¹⁰ Die roten Punkte zeigen die Lage der als StWE genutzten Gebäude an.

Die Karten für 1967, 1977, 1987 und 2007 verdeutlichen die schnelle Verbreitung des StWE im Siedlungsgebiet (graue Fläche) der Agglomeration Luzern, insbesondere seit Ende der 80er Jahre.¹¹

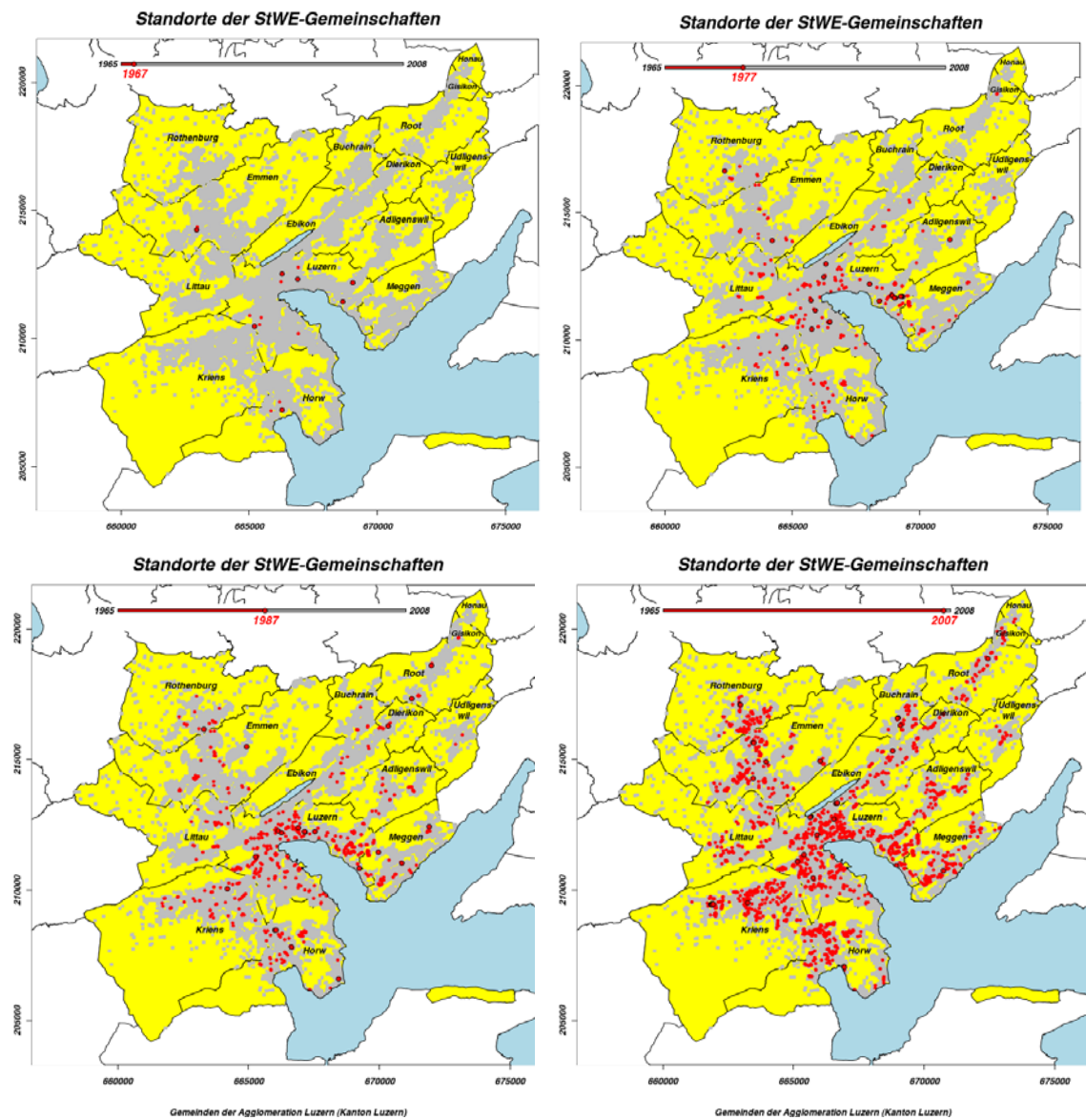
⁸ Die Daten für das Jahr 2008 lagen zum Zeitpunkt der Studie noch nicht vollständig vor.

⁹ Das hier ausgewiesene Total der Gebäude im StWE weicht geringfügig vom in Tabelle 9 gezeigten Total ab. Der Grund dafür ist, dass sich die Analyse der geographischen Verbreitung auf die Grundstücknummern und nicht auf die Gebäude abstützt.

¹⁰ Die Darstellung gibt es auch in Form eines Filmes auf Basis der jährlichen Veränderung.

¹¹ Eine genaue Analyse der räumlichen Verteilung des StWE zum Beispiel auf Quartierebene kann von raumplanerischem Interesse sein. Sollte etwa ein Renovationsstau im StWE bestehen, könnten betroffene Gebiete frühzeitig identifiziert und geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Auswirkungen der Verbreitung des StWE auf die Quartier- und Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung gehen aber über den Rahmen dieser Studie hinaus und werden in diesem Bericht nicht analysiert.

Abbildung 2: Verbreitung des StWE in der Agglomeration Luzern in den Jahren 1967, 1977, 1987 und 2007



Quelle: GVL Verwaltungsanschriften, Daten von Grundbuchämtern der Agglomeration Luzern

2. Merkmale der StWE-Gemeinschaften

Eine StWE-Gemeinschaft besteht, sobald das Stockwerkeigentum im Grundbuch eingetragen ist und nicht sämtliche Stockwerkeigentumsanteile demselben Eigentümer gehören. Ihr Zweck ist es, das gemeinsame Grundstück zu nutzen, zu verwalten und zu erhalten sowie die dazu nötigen Beschlüsse zu fassen. Die StWE-Gemeinschaft ist keine juristische Person.¹²

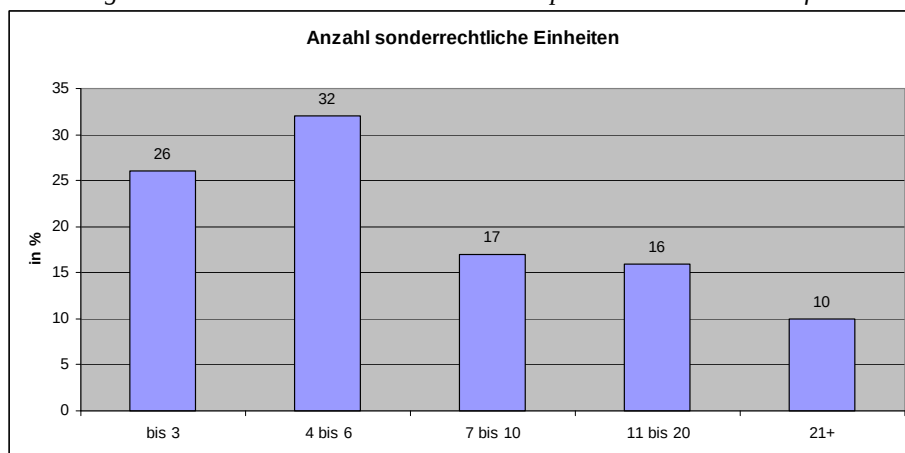
Sämtliche im Folgenden beschriebenen Merkmale der StWE-Gemeinschaften in der Agglomeration Luzern stützen sich auf Daten der im Rahmen dieser Studie durchgeführten Befragung.

Kleine Gemeinschaften sind klar in der Mehrheit

Im Stockwerkeigentum wird zwischen den sonderrechtsfähigen und den zwingend gemeinschaftlichen Teilen unterschieden. Mit dieser Abgrenzung werden einerseits die Gebäudeteile festgelegt, die der ausschliesslichen Nutzung des Eigentümers dienen, andererseits werden die für die Aufrechterhaltung des Gebäudedefundaments bedeutenden Teile ausgeschieden, über die alle Miteigentümer mitbestimmen.¹³ Das Sonderrecht umfasst den gesamten Innenbereich des Raumes, d.h. auch Bodenbeläge, Decken, Kucheneinrichtung, Bad, Toilette, Radiatoren, nicht tragende Trennwände sowie Zu- und Ableitungen nach der Abzweigung von den gemeinschaftlichen Leitungen. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um die Wohnungen der StWE (Eigentumswohnungen). Es können aber auch einzelne abgeschlossene Räume sein.

Gemäss Abbildung 3 haben knapp 75% der Gemeinschaften höchstens 10 sonderrechtliche Einheiten, 26% sogar höchstens 3. Das weist darauf hin, dass sich die meisten StWE-Gemeinschaften in Mehrfamilienhäusern von 2 bis 10 Wohnungen befinden oder dass bei grösseren Überbauungen mit mehreren Hauseingängen eine StWE-Gemeinschaft pro Hauseingang begründet wird. Es gibt jedoch grosse Unterschiede bei der Anzahl sonderrechtlicher Einheiten: Die grösste erfasste StWE-Gemeinschaft umfasst rund 150 Einheiten verteilt auf mehrere Gebäude.

Abbildung 3: Anzahl sonderrechtliche Einheiten pro StWE-Gemeinschaft



Ein StW-Eigentümer besitzt in der Regel nur eine sonderrechtliche Einheit. Die Anzahl sonderrechtlicher Einheiten entspricht somit weitgehend der Anzahl Eigentümerinnen und Eigentümer pro StWE-Gemeinschaft. Weiter umfassen die StWE-Gemeinschaften in über 75% der Fälle nur ein Gebäude.

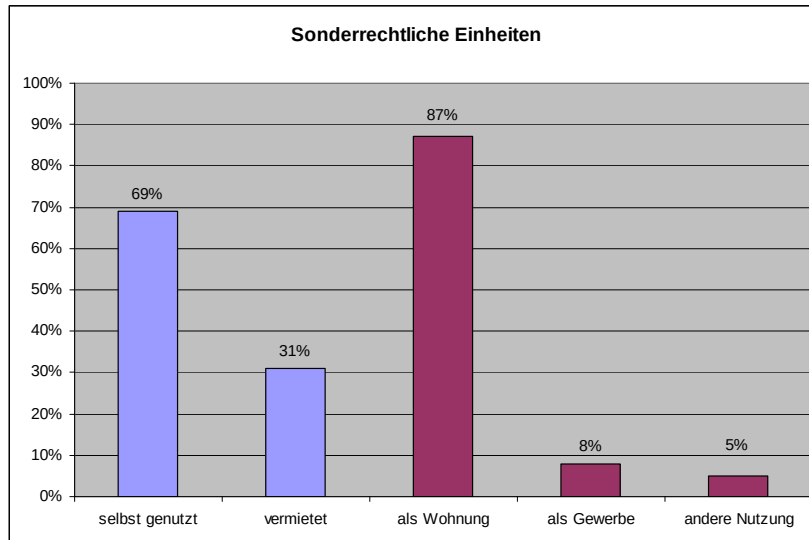
¹² http://www.notariate.zh.ch/gru_all_stw_gem.php

¹³ <http://www.hev-zuerich.ch/ms-zeitschrift/jahr-2002/ms-art-200209-12.htm>

Im StWE wird gewohnt und wenig gearbeitet

Knapp 70% der Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer benutzen die sonderrechtlichen Einheiten selber (vgl. Abbildung 4). Der Selbstnutzungsanteil pro StWE-Gemeinschaft liegt bei 74%. Dies weist darauf hin, dass der Anteil an selbst genutzten Einheiten in StWE-Gemeinschaften mit relativ vielen sonderrechtlichen Einheiten unterdurchschnittlich ist.

Abbildung 4: Nutzung sonderrechtlicher Einheiten

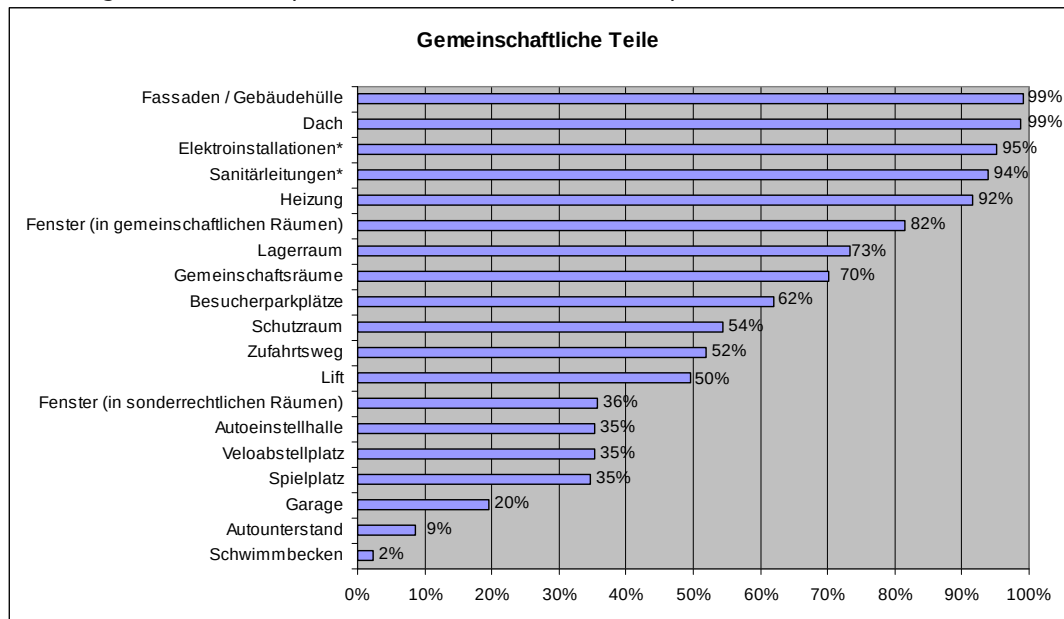


Beinahe 90% aller sonderrechtlichen Einheiten werden als Wohnungen genutzt. Nur gerade 8% der Nutzungen sind gewerblicher Art.

„Gemeinschaftlich“ wird von den StWE-Gemeinschaften unterschiedlich definiert

Die Gebäudehülle, das Dach, Elektroinstallationen und Sanitärleitungen bis zur Wohnungsverzweigung und die Heizung zählen in über 90% der StWE-Gemeinschaften zu den gemeinschaftlichen Teilen (vgl. Abbildung 5). In mehr als der Hälfte der StWE-Gemeinschaften gehören auch die Fenster (in gemeinschaftlichen Räumen), die Gemeinschafts- und Lagerräume, Besucherparkplätze, Schutzräume, der Zufahrtsweg und der Lift zu den gemeinschaftlichen Teilen. In der Kategorie „Weiteres“ wurden oft Garten und Umgebung erwähnt.

Abbildung 5: Gemeinschaftliche Teile in StWE-Gemeinschaften



* bis Wohnungsverzweigung

Offensichtlich definieren die StWE-Gemeinschaften unterschiedlich, was zu den gemeinschaftlichen bzw. zu den sonderrechtlichen Teilen gehört. Dies ist besonders bei essentiellen Gebäudeteilen wie Fenster, Heizung und Stammleitungen der Fall. Andererseits entstehen Unterschiede bei gemeinschaftlichen Teilen durch unterschiedliche Ausstattung der Gebäude (z.B. Lift) und des dazugehörigen Umschwungs (z.B. Spielplatz).

3. Merkmale der Gebäude im StWE

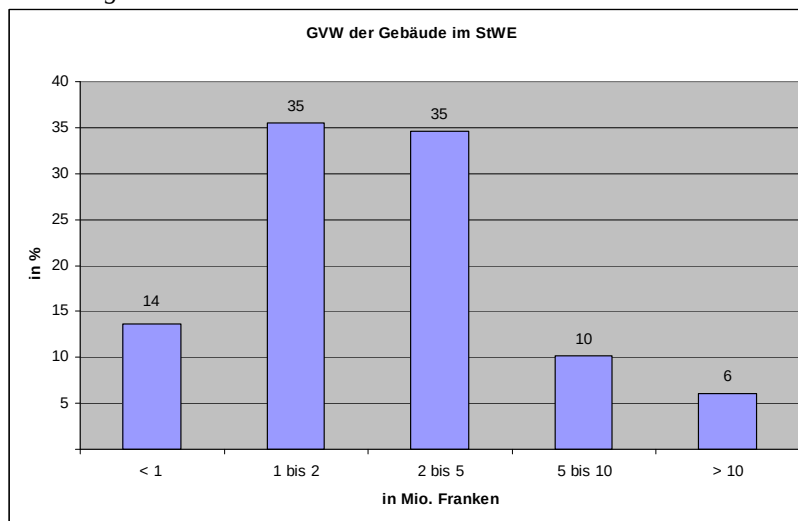
Abschliessend folgen einige Merkmale auf Ebene der *im StWE begründeten Gebäude*. Wo nicht anders vermerkt, beruhen wiederum sämtliche Ergebnisse auf den Erhebungsdaten.

Der GVW der Gebäude im StWE ist meist unter 5 Millionen Franken

Rund 83% der Gebäude im StWE weisen einen Gebäudeversicherungswert (GVW) zwischen einer und fünf Millionen Franken auf (vgl. Abbildung 6). Knapp die Hälfte der Gebäude hat einen GVW von weniger als 2 Millionen Franken. Im Durchschnitt beträgt der GVW für ein Gebäude im StWE rund 2.7 Mio. Franken. Der GVW aller Gebäude im StWE in der Agglomeration Luzern beträgt rund 5.6 Mrd. Franken¹⁴.

¹⁴ Quelle: GVL-Verwaltungsanschriften

Abbildung 6: GVW der Gebäude im StWE

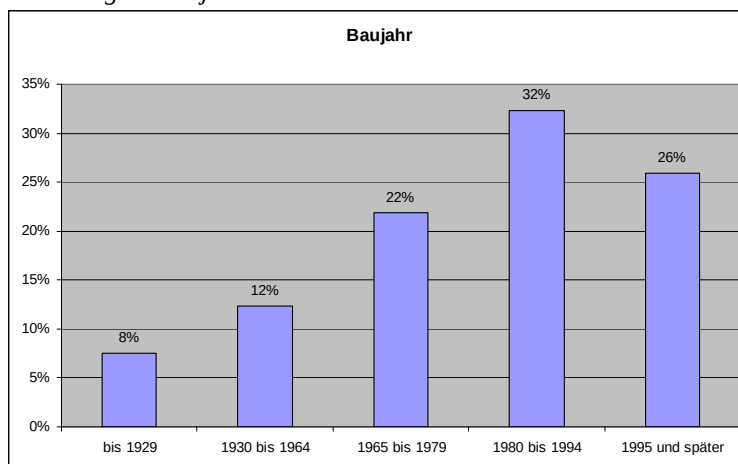


Quelle: GVL-Verwaltungsanschriften

Die meisten Gebäude sind noch nicht 30 Jahre alt

StWE-Gemeinschaften können nicht nur in neuen, sondern auch in bestehenden älteren Gebäuden begründet werden. In der Agglomeration Luzern wurden rund 20% der Gebäude im StWE vor 1965, also vor der Einführung des StWE, erstellt (vgl. Abbildung 7). Mehr als die Hälfte der Gebäude im StWE wurden nach 1980 gebaut. Dies bedeutet, dass für die Mehrzahl der Gebäude noch keine oder nur wenige grössere Renovationen durchgeführt werden mussten, da gemäss der durchschnittlichen Lebensdauer gemeinschaftlicher Gebäudeteile (vgl. Abschnitt 6.1, Tabelle 2) die ersten grösseren Renovationen erst nach 25 Jahren anfallen.

Abbildung 7: Baujahr der Gebäude im StWE

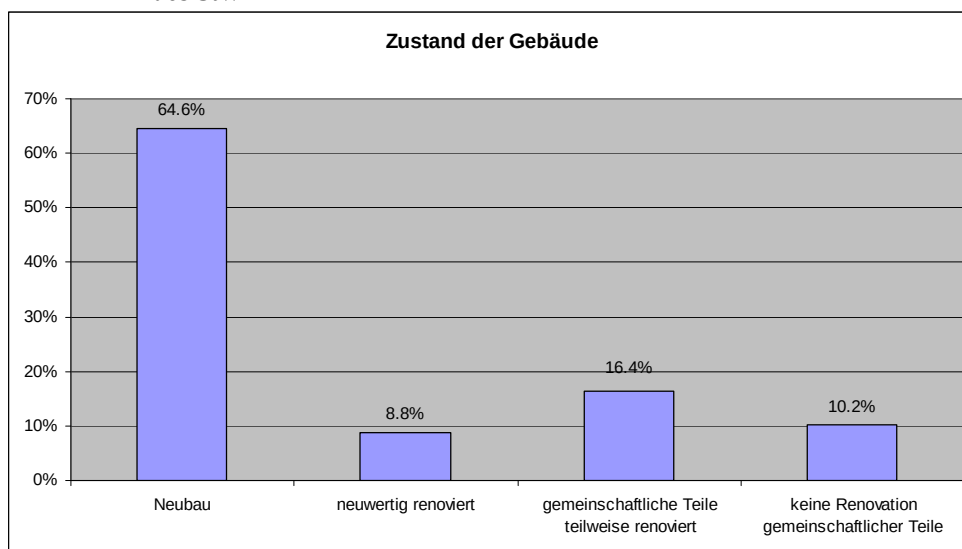


Gleichzeitig heisst dies auch, dass auf ältere StWE-Gemeinschaften bzw. auf StWE-Gemeinschaften, die in unrenovierten, älteren Gebäuden begründet wurden, in den nächsten Jahren grössere Renovationen zukommen werden.

Gebäude sind bei der Begründung des StWE meist neuwertig

Beinahe zwei Drittel der Gebäude im StWE sind Neubauten (vgl. Abbildung 8). Bei einem weiteren Viertel der Gebäude wurden die gemeinschaftlichen Teile zum Zeitpunkt der Begründung der StWE-Gemeinschaft komplett oder teilweise renoviert.

Abbildung 8: Zustand der gemeinschaftlichen Teile zum Zeitpunkt der Begründung des StWE

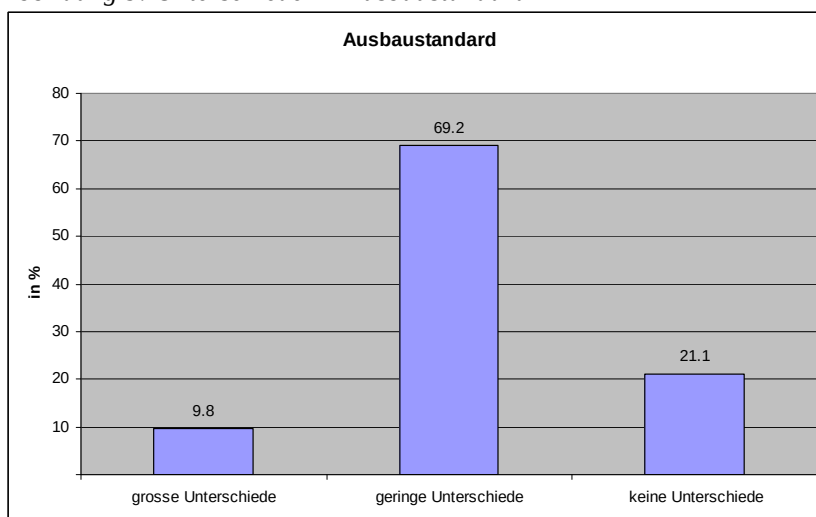


Bei den rund 27% der Gebäude, deren gemeinschaftliche Teile nur teilweise oder gar nicht renoviert wurden, ist die Nutzungsdauer der gemeinschaftlichen Teile bis zur erstmaligen Renovation kürzer.

Zunehmende Heterogenität im Ausbaustandard

Die Unterschiede im Ausbaustandard bei den sonderrechtlichen Einheiten werden von den Verwaltern von StWE-Gemeinschaften als gering eingeschätzt (vgl. Abbildung 9). Nur bei knapp 10% der StWE-Gemeinschaften gibt es grosse Unterschiede beim Ausbaustandard.

Abbildung 9: Unterschiede im Ausbaustandard



Eine der Thesen der Vorstudie zu diesem Bericht lautet, dass die Unterschiede im Ausbaustandard bei sonderrechtlichen Einheiten in einer StWE-Gemeinschaft mit der Dauer des Bestehens der Gemeinschaft zunehmen¹⁵. Tatsächlich zeigt sich, dass der Anteil von StWE-Gemeinschaften mit grossen Unterschieden beim Ausbaustandard positiv abhängig ist vom Alter der StWE-Gemein-

¹⁵ IBR (2007)

schaft. StWE-Gemeinschaften, die vor 1970 begründet wurden, haben in 39% der Fälle grosse Unterschiede im Ausbaustandard, gegenüber knapp 5% bei StWE-Gemeinschaften, die nach 2000 begründet wurden. Dies kann ein Hinweis darauf sein, dass die Heterogenität innerhalb der StWE-Gemeinschaft im Zeitablauf zunimmt.

4. Synthese zu den Strukturmerkmalen

Zusammenfassend können die Strukturmerkmale des StWE in der Agglomeration Luzern wie folgt beschrieben werden: Das StWE hat sich in der ganzen Agglomeration Luzern stark verbreitet. In den Gemeinden Horw und Meggen zählen bereits über 10% aller Gebäude zu dieser Eigentumsform. Das meistens nach 1980 erstellte Gebäude hat einen durchschnittlichen GVW von 2.7 Mio. Franken. Die erstmalige Nutzung des Gebäudes, das in der Regel zwischen 2 bis 6 sonderrechtliche Einheiten hat, fällt meist mit der Begründung der StWE-Gemeinschaft zusammen. Der Ausbaustandard der sonderrechtlichen Einheiten unterscheidet sich zum Zeitpunkt der Begründung nicht wesentlich; die Unterschiede nehmen über die Jahre hinweg zu. Die typische StWE-Gemeinschaft wurde nach 1985 begründet und besteht aus zwei bis sechs Eigentümern. Die Eigentümer sind grossmehrheitlich Privatpersonen, die ihre Wohnung selber nutzen. Zu den gemeinschaftlichen Teilen zählen die Gebäudehülle, das Dach, Elektroinstallationen und Sanitärleitungen bis zur Wohnungsverzweigung, die Heizung, die Fenster (in gemeinschaftlichen Räumen), die Gemeinschafts- und Lagerräume, Besucherparkplätze, Schutzräume, der Zufahrtsweg und, wenn vorhanden, der Lift.

B - Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum

Das Altersprofil der Gebäude im StWE lässt vermuten, dass in naher Zukunft auf viele der „älteren“ StWE-Gemeinschaften grössere Renovationen zukommen. Dafür braucht es finanzielle Mittel. Der Gesetzgeber hat in diesem Zusammenhang die Äufnung eines EF vorgesehen. Der EF ist ein durch einmalige oder periodische Beiträge der Stockwerkeigentümer geäuftetes, zweckgebundenes Sondervermögen, welches die Ausführung künftiger grösserer Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten erleichtern soll.¹⁶ Die Errichtung eines EF wird denn auch von allen Immobilienverbänden empfohlen. Dieser soll u.a. gewährleisten, dass die nötigen Mittel für ausserordentliche Aufwendungen auch kurzfristig zur Verfügung stehen, ohne dass die Eigentümer plötzlich hohe Beiträge entrichten müssen¹⁷. Ein gut dotierter EF würde es den StWE-Gemeinschaften erlauben, zumindest einen grossen Teil der Erneuerungskosten aus den im EF vorhandenen Mitteln zu finanzieren.

Teil B dieser Studie befasst sich eingehend mit Fragen zum EF. In Abschnitt 5 wird geprüft, wie viele StWE-Gemeinschaften einen EF haben, welchen Zielen dieser dient und wie hoch die Einlagen sind. In Abschnitt 6 wird analysiert, welchen Beitrag der EF an die zu erwartenden Kosten der Renovation gemeinschaftlicher Teile leisten kann (Dotierung). Im Synthesekapitel zum EF (Abschnitt 7) werden die Ergebnisse zusammengefasst und interpretiert. Sämtliche Angaben über die Merkmale und die Dotierung des EF beruhen auf der in der Agglomeration Luzern durchgeführten Befragung.

5. Merkmale des Erneuerungsfonds

5.1. Verbreitung und Verwendungszweck des EF

Der EF ist wie bereits erwähnt nicht gesetzlich vorgeschrieben. Die StWE-Gemeinschaften können selber bestimmen, ob sie einen solchen Fonds für die Finanzierung gemeinschaftlicher Erneuerungsaufwendungen äufnen wollen¹⁸. An erster Stelle interessiert also, wie viele StWE-Gemeinschaften überhaupt einen EF haben und wofür sie die einbezahlten Mittel verwenden wollen.

Verbreitung des EF

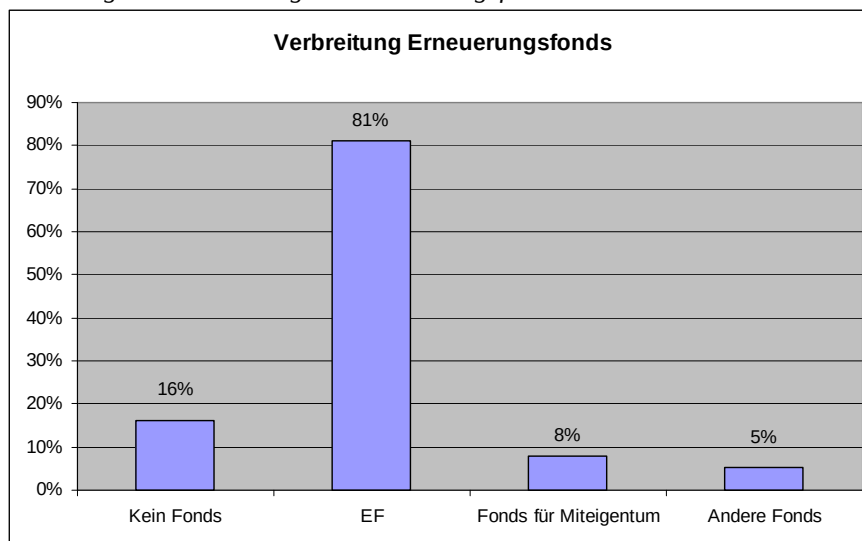
Die Erhebung zeigt, dass trotz der rechtlich unverbindlichen Regelung der überwiegende Teil der StWE-Gemeinschaften einen Fonds zur Finanzierung gemeinschaftlicher Aufwendungen hat. Über 80% haben einen EF, knapp 8% einen Fonds für Miteigentum und weitere 5.3% haben andere Fonds. Der Erneuerungsfonds ist somit das mit Abstand bedeutendste Instrument zur Finanzierung gemeinschaftlicher Aufwendungen. Nur gerade 16.2 % der StWE-Gemeinschaften besitzen keinen Fonds.

¹⁶ Vgl. Bloch 1988, S. 17.

¹⁷ Vgl. www.hev-schweiz.ch/recht-steuern/stwe-uebersicht/artikel/?tx_ttnews%5Btt_news%5D=3003&cHash=45fa38694fac47f91848d3bc71ee9b48

¹⁸ ZGB Art. 712m Abs. 1

Abbildung 10: Verbreitung des Erneuerungsfonds



Einige StWE-Gemeinschaften benutzen verschiedene Fonds zur Finanzierung gemeinschaftlicher Aufwendungen. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn es einen EF pro Gebäude gibt und einen zusätzlichen Fonds zur Finanzierung der Aufwendungen von Anlagen (z.B. Autoeinstellhalle), die von mehreren Gebäuden in Anspruch genommen werden. Rund 90% aller StWE-Gemeinschaften mit EF besitzen einen einzigen, 5.7% deren zwei und 2.6% gar drei verschiedene Fonds.¹⁹

Mit Hilfe einer deskriptiven Analyse (Kreuztabellierung) wurde untersucht, welche Faktoren bestimmen, ob ein EF vorhanden ist oder nicht. Die These, dass extern verwaltete StWE-Gemeinschaften eher einen EF haben als solche, die sich selber verwalten, bestätigt sich. Die StWE-Gemeinschaften mit externer Verwaltung haben in rund 87% der Fälle einen EF, während intern verwaltete StWE-Gemeinschaften nur in 78% der Fälle einen EF haben. Dies ist unter anderem von Bedeutung, weil der Anteil extern verwalteter StWE-Gemeinschaften im Datensample untervertreten ist (vgl. Abschnitt 9). Somit dürfte der Anteil StWE-Gemeinschaften mit EF in der Realität eher noch höher liegen als bei 81%.

Weiter wurde der Zusammenhang zwischen Grösse der StWE-Gemeinschaft (Anzahl sonderrechtliche Einheiten) und der Existenz eines EF untersucht. Es zeigt sich, dass kleine StWE-Gemeinschaften mit bis zu drei sonderrechtlichen Einheiten signifikant weniger häufig einen EF haben als grössere StWE-Gemeinschaften. Dies wurde auch durch Kommentare der Befragten bestätigt, wonach auf die Einrichtung eines EF verzichtet wurde, weil man sich mit den anderen 1 bis 2 Eigentümern gut verstehe. Weiter gab es einige Rückmeldungen von StWE-Gemeinschaften, welche den Fragebogen unausgefüllt mit der Begründung zurückschickten, dass sie keinen EF hätten. Der Anteil der StWE-Gemeinschaften mit einem EF wird damit tendenziell überschätzt.

Trotz möglicher Unter- bzw. Überschätzung kann davon ausgegangen werden, dass rund 80% der StWE-Gemeinschaften einen EF haben.

Es wurde weiter analysiert, ob jüngere StWE-Gemeinschaften eher einen EF haben als ältere. Aufgrund der Befragungsergebnisse konnte jedoch keine signifikante Abhängigkeit zwischen dem

¹⁹ Die Umfrage hat ergeben, dass eine StWE-Gemeinschaft bis zu 14 EF haben kann.

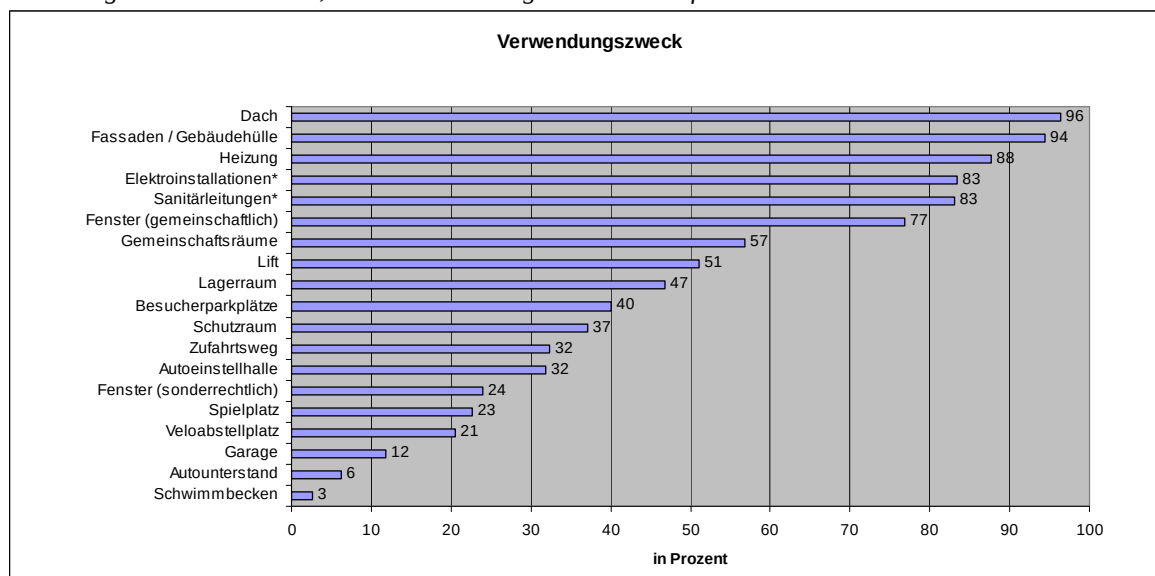
Zeitpunkt der Begründung und dem Vorhandensein eines EF festgestellt werden. Hingegen haben StWE-Gemeinschaften, welche einen Renovations- und Erneuerungsplan haben, auch eher einen EF. Der Zusammenhang besteht jedoch nur dann, wenn der Plan auch schriftlich von der StWE-Versammlung verabschiedet und protokolliert wurde.

Verwendungszweck für den Erneuerungsfonds

Der Verwendungszweck wurde auf zwei Ebenen untersucht. Einerseits wurde gefragt, für welche gemeinschaftlichen Gebäudeteile der EF verwendet wird, andererseits ist von Interesse, ob mit dem EF nur Erneuerungen im engeren Sinne oder auch kleinere Unterhalts- bzw. Ausbauarbeiten finanziert werden.

Abbildung 11 zeigt die Häufigkeit der Gebäudeteile, deren Erneuerung über den EF finanziert werden soll. Die Prozentwerte für die einzelnen Gebäudeteile liegen im Schnitt ein paar Prozentpunkte tiefer als die Prozentwerte für die Gebäudeteile, welche die StWE-Gemeinschaften als gemeinschaftlich definierten (vgl. Abbildung 5). Diese Abweichungen könnten darauf zurückzuführen sein, dass nicht alle Renovationen gemeinschaftlicher Gebäudeteile durch den EF finanziert werden sollen. Eine plausible Interpretation der Abweichungen ist aber das lückenhafte Ausfüllen der Fragebögen. Es ist wenig wahrscheinlich, dass bspw. 5% der StWE-Gemeinschaften die Finanzierung der gemeinschaftlichen Fassaden explizit aus dem EF ausschliessen.

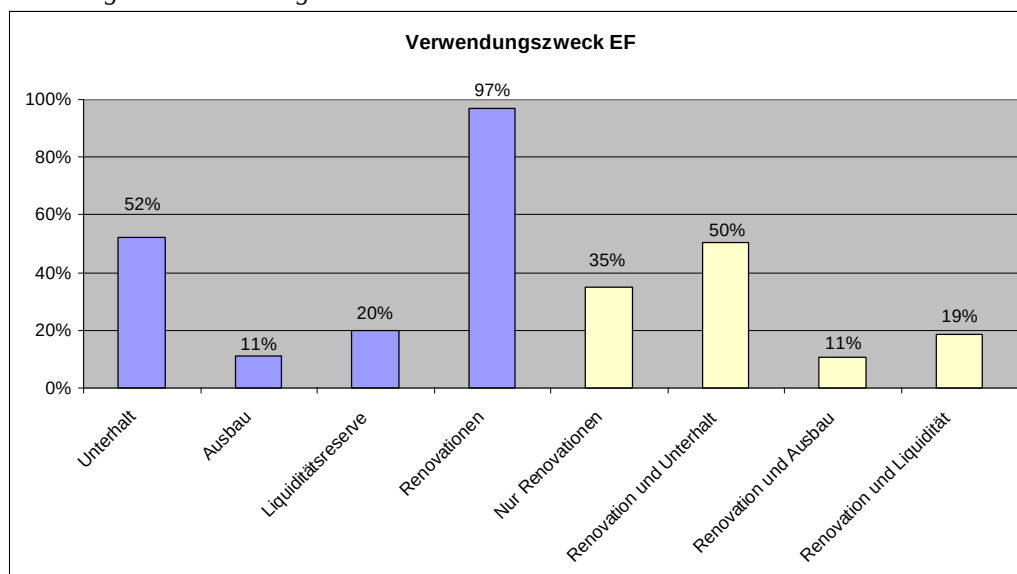
Abbildung 11: Gebäudeteile, deren Erneuerung über den EF finanziert werden



* nur gemeinschaftliche Teile

Beinahe alle StWE-Gemeinschaften erwähnten, dass Renovationen über den EF finanziert werden sollen (vgl. Abbildung 12). Immerhin die Hälfte dieser StWE-Gemeinschaften braucht den EF aber auch für die Finanzierungen von Unterhaltsarbeiten. Weiter soll der EF bei einer Minderheit der StWE-Gemeinschaften auch für den Ausbau und als Liquiditätsreserve für Unvorhergesehenes dienen. Nur rund ein Drittel der StWE-Gemeinschaften mit EF will den EF ausschliesslich zur Finanzierung von Renovationen einsetzen.

Abbildung 12: Verwendungszweck des EF

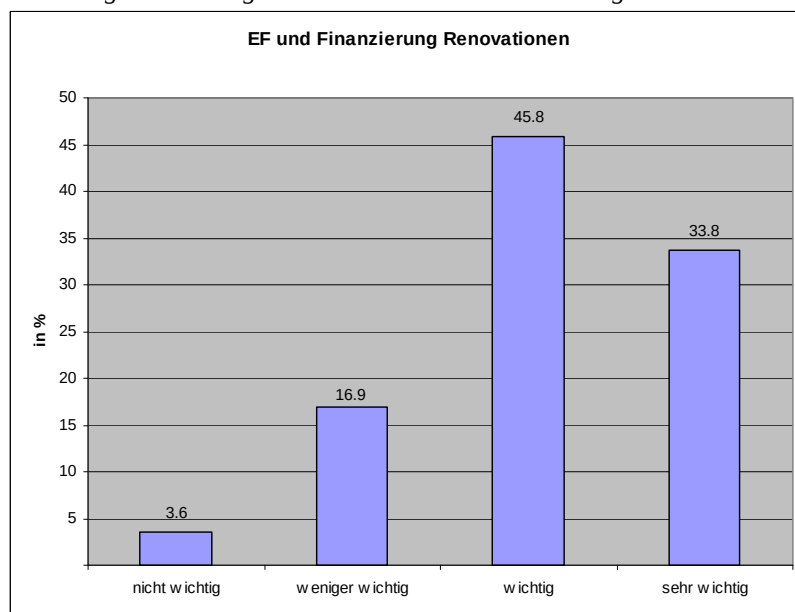


Bei mehr als der Hälfte der StWE-Gemeinschaften mit EF werden somit neben den eigentlichen Renovationen auch noch der Unterhalt, der Ausbau oder andere dringende Ausgaben durch den EF finanziert. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Unterschiede insbesondere zwischen Renovationen und Unterhalt nicht sehr scharf sind und von den Antwortenden unterschiedlich gehandhabt werden konnten.

Rolle des EF bei der Finanzierung von Renovationen

Die Verwalter von StWE-Gemeinschaften wurden gefragt, welche Rolle sie dem EF bei der Finanzierung von Renovationen beimessen.

Abbildung 13: Wichtigkeit des EF bei der Finanzierung von Renovationen



Für rund 80% der StWE-Gemeinschaften, welche einen EF haben, hat dieser eine wichtige oder sehr wichtige Rolle bei der Finanzierung von Renovationen (vgl. Abbildung 13). Der EF ist also nicht nur weit verbreitet, sondern wird in Bezug auf die Finanzierung der Erneuerungen auch als wichtiges Instrument betrachtet. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine grosse Mehrheit der StWE-Gemeinschaften vom EF erwartet, dass dieser einen bedeutenden Beitrag an die Finanzierung der Erneuerung gemeinschaftlicher Teile leistet.

5.2. Einzahlungen in den Erneuerungsfonds

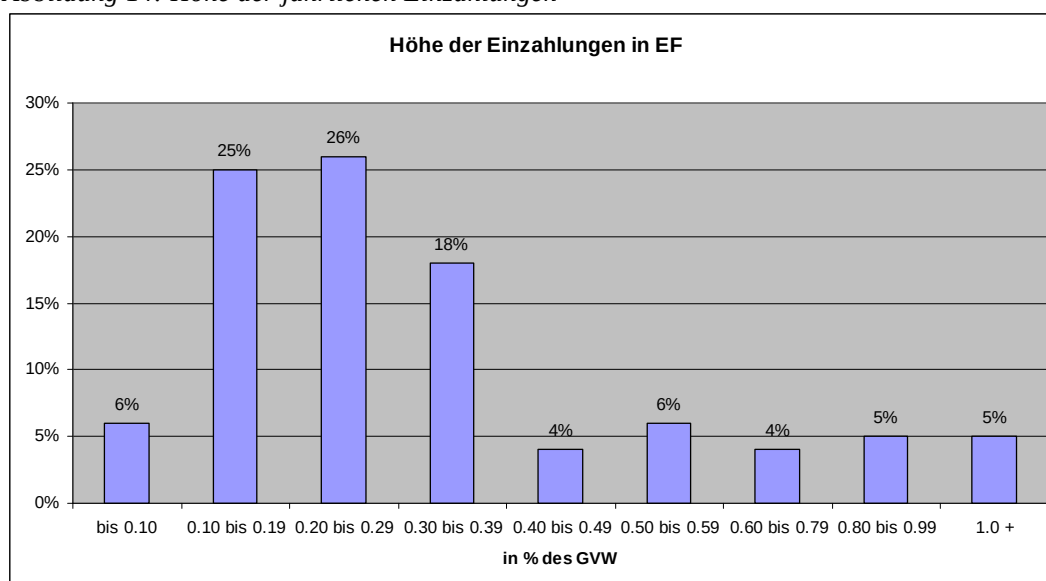
Im Folgenden werden die Höhe der jährlichen Einzahlungen, die Unterbrüche der Einzahlungen und die Leistung ausserordentlicher Einzahlungen erläutert. Die Analyse beschränkt sich auf diejenigen StWE-Gemeinschaften, welche einen EF besitzen.

Höhe der Einzahlungen

Existiert ein EF, muss die StWE-Gemeinschaft über die Höhe der jährlichen Einzahlungen beschliessen. Oft wird diese als Verhältnis zum GVW bestimmt. In absoluten Zahlen angegebene Beträge wurden mit Hilfe des GVW des betreffenden Gebäudes in % des GVW umgerechnet, um die Einzahlungen vergleichbar zu machen.

Die Ergebnisse der Befragung haben ergeben, dass rund die Hälfte der StWE-Gemeinschaften jährlich zwischen 0.1% und 0.3% des GVW in den EF einzahlen (Abbildung 14). Rund drei Viertel der StWE-Gemeinschaften zahlen weniger als 0.4% des GVW ein.

Abbildung 14: Höhe der jährlichen Einzahlungen



Der Mittelwert der jährlichen Einzahlungen liegt bei rund 0.36% des GVW und der Median bei 0.25%. Der Grund für den gegenüber dem Mittelwert tieferen Median liegt in relativ wenigen Einzahlungen, die zum Teil deutlich über einem Prozent des GVW liegen.

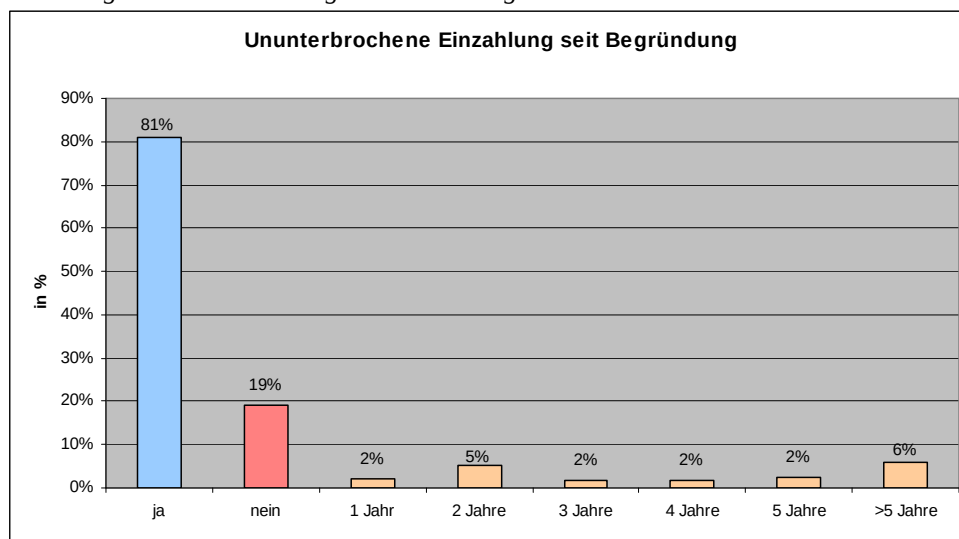
Um die Dimension der einbezahlten Gelder besser verstehen zu können, wird der absolute Betrag, der jährlich in der Agglomeration Luzern von StWE-Gemeinschaften in den EF einbezahlt wird, grob geschätzt. Dazu wird der Mittelwert der Einzahlungen (0.36% des GVW) mit dem Mittelwert der GVW (2.7 Mio.) und den Anzahl Gebäuden (2094) multipliziert (vgl. Anhang A2-2.3 Erhebungsdatensatz und Abbildung 6). Da nur rund 80% der StWE-Gemeinschaften einen EF

haben, muss der Betrag noch um einen Fünftel reduziert werden. Werden die absoluten Einzahlungen auf diese Weise grob geschätzt, ergibt sich ein Betrag von rund 16 Millionen Franken, der jährlich in der Agglomeration Luzern in einen EF einbezahlt wird.

Unterbruch jährlicher Einzahlungen

In rund 81% der StWE-Gemeinschaften werden die jährlichen Einzahlungen ununterbrochen seit der Begründung geleistet (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15: Unterbrechung der Einzahlung in den EF

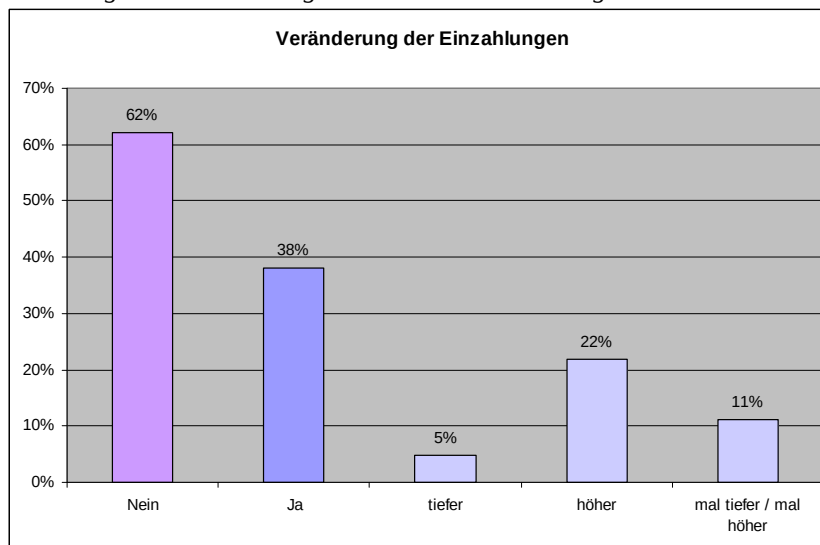


Nur gerade 19% der StWE-Gemeinschaften mit EF haben die Einzahlungen nicht immer vorgenommen. Rund 14% haben erst mindestens ein Jahr nach der Begründung mit der Einzahlung begonnen und 5% haben die Einzahlung zwischendurch unterbrochen. Der häufigste genannte Grund für den zeitweiligen Verzicht auf eine Einzahlung ist die Entlastung der Eigentümer direkt nach der Begründung. StWE-Gemeinschaften, die mehr als fünf Jahre keine Zahlung geleistet haben, haben meist erst nach einigen Jahren überhaupt einen EF geschaffen. Das Erreichen einer vereinbarten Obergrenze für den EF hat nur in vereinzelten Fällen zu einem Unterbruch der Einzahlungen in den EF geführt (vgl. Abbildung 18 und Abbildung 19).

Veränderung der Höhe der Einzahlungen

Bei rund 62% der StWE-Gemeinschaften blieb die Höhe der Einzahlungen in Prozent des GVW seit dessen erstmaliger Festsetzung unverändert (vgl. Abbildung 16). Diejenigen StWE-Gemeinschaften, welche den Umfang der jährlichen Einzahlungen veränderten, haben diesen zur Mehrheit erhöht. In nur sehr wenigen Fällen wurde der Umfang reduziert. Gut 10% der StWE-Gemeinschaften haben den Einzahlungssatz erhöht und dann wieder gesenkt, wohl um kurzfristig anstehende Renovationen zu finanzieren.

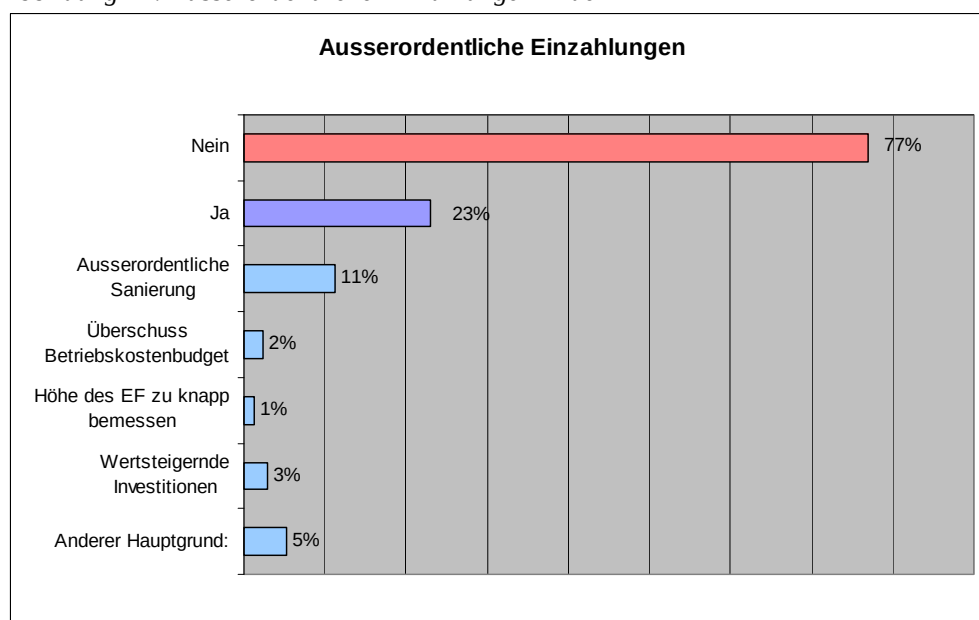
Abbildung 16: Veränderung der Höhe der Einzahlungen in den EF



Ausserordentliche Einzahlungen

Neben regelmässigen jährlichen Einzahlungen kann der EF auch durch ausserordentliche gespiesen werden. Solche wurden nur von einem knappen Viertel der StWE-Gemeinschaften vorgenommen (vgl. Abbildung 17). Der meistgenannte Grund für zusätzliche Einzahlungen sind ausserordentliche (nicht geplante) Renovationen, gefolgt von wertsteigernden Investitionen.

Abbildung 17: Ausserordentliche Einzahlungen in den EF



Die Höhe der ausserordentlichen Einzahlungen gibt einen Hinweis darauf, ob (1) es zusätzlich zu den ordentlichen Einzahlungen noch weitere Mittel braucht, um die Renovationen zu finanzieren und (2) die StWE-Gemeinschaften fähig sind, kurzfristig finanzielle Mittel zu mobilisieren, um Renovationen zu finanzieren. Der doch eher tiefe Anteil von StWE-Gemeinschaften, die ausser-

ordentliche Einzahlungen in den EF geleistet haben, könnte dahingehend interpretiert werden, dass die jährlichen Einzahlungen hoch genug waren, um die bisherigen Erneuerungen zu bezahlen oder zusätzlich notwendige finanzielle Mittel nicht über den EF, sondern direkt bezahlt wurden. Welche dieser Interpretationen eher zutrifft, kann erst bei genauerer Analyse der Dotierung beurteilt werden (vgl. Abschnitt 6).

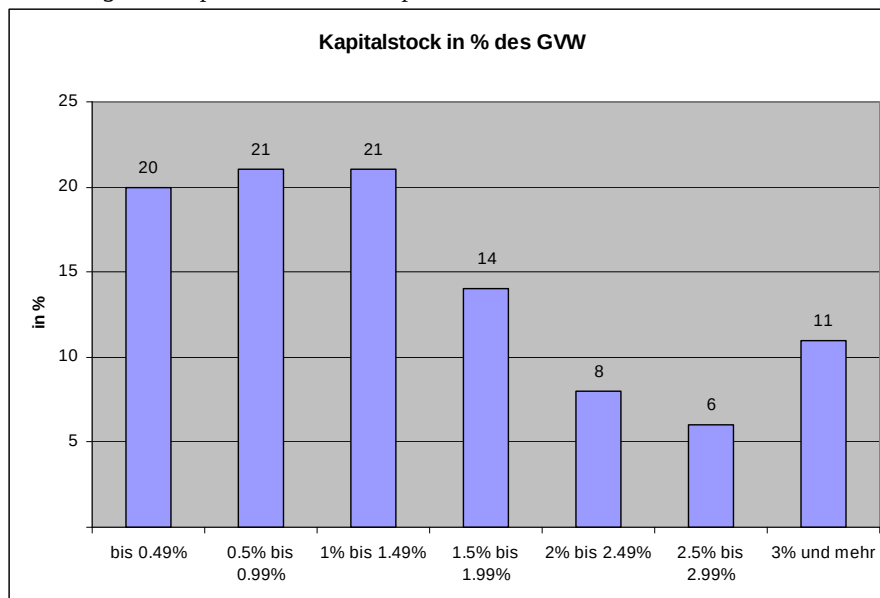
5.3. Kapitalstock und Anlage des EF

Der Kapitalstock des EF umfasst das bisher in den EF einbezahlte und noch nicht ausgegebene Geld inklusive Zinsertrag. Der Zinsertrag ist von der Anlageform der im EF einbezahlten Gelder abhängig.

Höhe des Kapitalstocks

Rund 20% der StWE-Gemeinschaften mit EF haben einen Kapitalstock von unter 0.5% des GVW (vgl. Abbildung 18). Bei je 21% der StWE-Gemeinschaften liegt der Kapitalstock zwischen 0.5-0.99% bzw. zwischen 1.0-1.49% des GVW.

Abbildung 18: Kapitalstock des EF per Ende 2008



Mögliche Ursachen des tiefen Kapitalstocks können wie folgt beschrieben werden:

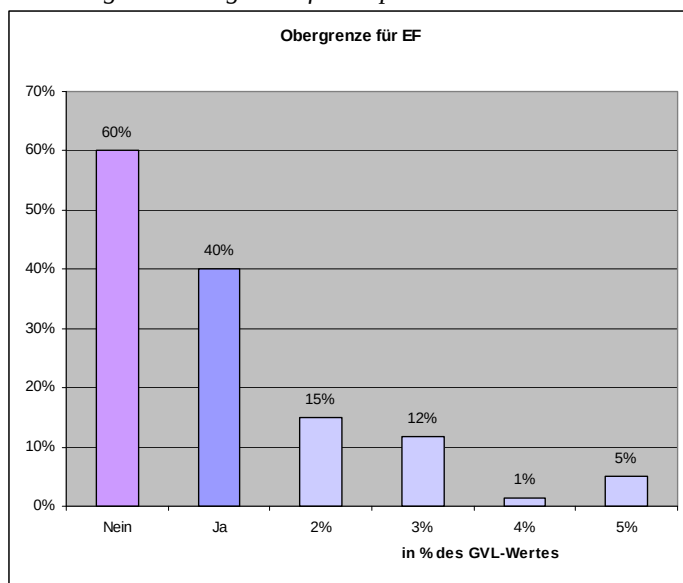
- Tiefe Einzahlungen lassen den Kapitalstock nur langsam wachsen.
- Beinahe 60% der StWE-Gemeinschaften bestehen erst seit 1990 und konnten daher noch nicht viel Geld im EF ansparen.
- StWE-Gemeinschaften haben einen Teil der Einzahlungen bereits in die Finanzierung von gemeinschaftlichen Ausgaben investiert.

Dies bedeutet, dass rund 17% der StWE-Gemeinschaften weniger als 10'000.- Franken im EF haben. 31% haben zwischen 10'000 und 24'999 Franken und 22% zwischen 25'000 und 49'999 Franken. Rund 30% haben mehr als 50'000 Franken in ihrem EF. Im Durchschnitt hatte eine StWE-Gemeinschaft Ende 2008 rund 52'260 Franken im EF. Werden die tiefsten und höchsten 10% der Einzahlungen nicht berücksichtigt (getrimmtes Mittel), ergibt sich ein durchschnittlicher Kapitalstock von rund 34'900 Franken. Dies weist darauf hin, dass relativ wenige StWE-Gemeinschaften mit hohem Kapitalstock den Durchschnitt stark in die Höhe treiben.

Obergrenze für Kapitalstock des EF

Rund 40% der StWE-Gemeinschaften haben eine Obergrenze für den Kapitalstock festgesetzt (vgl. Abbildung 19). Bei 15% liegt die Obergrenze bei 2% des GVW. 12% der StWE-Gemeinschaften haben die Obergrenze auf 3% des GVW festgelegt.

Abbildung 19: Obergrenze für Kapitalstock des EF



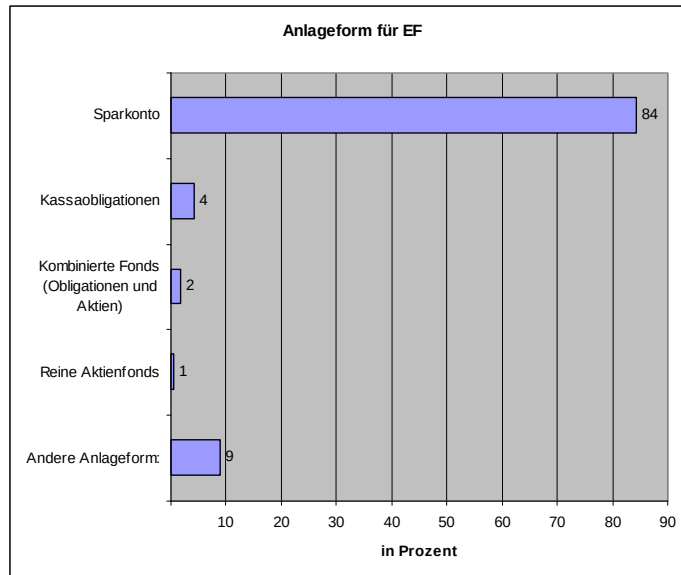
Ende 2008 machten nur bei einem Viertel der StWE-Gemeinschaften die Einlagen in den EF mehr als 2% des GVW aus (vgl. Abbildung 18).

Anlage des EF

Der Kapitalertrag ist besonders dann relevant, wenn die einbezahlten Mittel mehrere Jahre im EF verweilen, bevor sie zur Deckung von Renovationskosten verwendet werden. Der Kapitalertrag ist dabei einerseits davon abhängig, wie der EF angelegt wird, andererseits hängt der Kapitalertrag auch vom allgemeinen Zinsniveau ab.

Gemäss Abbildung 20 sind über 84% der EF als Spareinlagen angelegt. Nur ein kleiner Teil der StWE-Gemeinschaften hat den EF in Kassaobligationen oder gar in Aktienfonds investiert.

Abbildung 20: Anlageform für EF



Die StWE-Gemeinschaften gewichten somit die durch die Spareinlagen gewährleistete Sicherheit und Verfügbarkeit der Gelder höher als die Optimierung des Kapitalertrages²⁰. Dies kann auch damit zusammenhängen, dass nur wenige StWE-Gemeinschaften eine längerfristige Planung der Renovationen vornehmen (vgl. Abschnitt 8). Eine längerfristige Bindung von EF-Geldern, z.B. in Form von Kassaobligationen, ist nur möglich, wenn ein Bewirtschaftungskonzept vorliegt, das auch eine mittelfristige Planung von Renovationen beinhaltet.

6. Dotierung des Erneuerungsfonds

Welche Rolle kann der EF für die Finanzierung der Erneuerung des Gebäudes spielen? Grundlage der Analyse ist ein Modell zur Finanzierung der Erneuerung gemeinschaftlicher Teile über einen Zyklus von 100 Jahren, welches in Abschnitt 6.1 im Detail erläutert wird. Die Dotierung des EF wird auf zwei verschiedene Arten beurteilt. In Abschnitt 6.2 werden die gemäss Modell (Abschnitt 6.1) notwendigen jährlichen Einzahlungen in den EF zur Finanzierung der Renovationen mit den tatsächlich geleisteten Einzahlungen verglichen. In Abschnitt 6.3 werden die tatsächlichen jährlichen Einzahlungen in den EF und der bereits vorhandene Kapitalstock den Kosten der tatsächlich geplanten Renovationen gemeinschaftlicher Teile gegenübergestellt. Im Abschnitt 6.4 wird versucht, Unterschiede der Dotierung zwischen StWE-Gemeinschaften zu erklären. Die Ergebnisse der beiden Berechnungen zur Dotierung werden schliesslich im Abschnitt 6.5 vertieft analysiert.

²⁰ Dies bestätigt die Ergebnisse von Läderach (2007) über das Asset and Liability Management von StWE-EF.

6.1. Modellannahmen

Die Berechnungen zur Dotierung des EF stützen sich auf ein von Läderach entwickeltes Modell (Läderach, 2007). Damit lassen sich die jährlichen Einzahlungsraten in den EF schätzen, welche es erlauben würden, sämtliche Erneuerungskosten gemeinschaftlicher Teile über eine Zeitspanne von 100 Jahren alleine mit dem EF zu finanzieren. Es basiert auf einer Reihe von Annahmen über den Wertanteil und die Lebensdauer der gemeinschaftlichen Teile, Erneuerungszyklen, Baukostenentwicklung und Kapitalertrag aus dem EF.

- *Wertanteil und Lebensdauer gemeinschaftlicher Teile:*
Tabelle 2 zeigt die gemäss Modell als gemeinschaftlich definierten Gebäudeteile sowie deren Wertanteile in Prozent des GVW. Der Wertanteil gemeinschaftlicher Teile entspricht rund 2/3 des GVW eines typischen Hochbaus.

Tabelle 2: Wert und Lebensdauer gemeinschaftlicher Bauteile typischer Hochbauten

Gebäudeteil	In % des GVW	Durchschnittliche Lebensdauer
Ausbau ³	5%	25 Jahre
Installationen ²	6% ²¹	30 Jahre
Fassade ¹	15%	30 Jahre
Dach	5%	50 Jahre
Rohbau	35%	100 Jahre
Total	66%	-

¹Inklusive Fenster

²Nur gemeinschaftliche Teile, inklusive Anteil Honorar

³Zum Beispiel Aufzüge, Wand- und Bodenbeläge gemeinschaftlicher Gebäudeteile

Quelle: Läderach (2007), realis (2004)

Weiter werden in Tabelle 2 Annahmen zur durchschnittlichen Lebensdauer der einzelnen Gebäudeteile festgelegt. Die Angaben beruhen auf Berechnungen der durchschnittlichen Nutzungszeit²². Es wird davon ausgegangen, dass nach Ablauf der durchschnittlichen Lebensdauer die jeweiligen Gebäudeteile vollständig erneuert werden. Es handelt sich dabei um eine werterhaltende Erneuerung, ohne Modernisierung. Trotz sogenannt werterhaltender Investitionen ist es jedoch möglich, dass die Liegenschaft über die Zeit aufgrund einer Demodierung an Marktwert verliert²³. Unter Demodierung wird der Preiseffekt des Alters bei gleicher Gebäudequalität verstanden. Die ZKB schätzt, dass die Demodierung einen Rückgang zwischen 15-20% des Marktpreises in 70 Jahren hat.²⁴ Der Effekt der Demodierung wird in diesem Modell nicht berücksichtigt.

- *Erneuerungszyklus der gemeinschaftlichen Teile:*
Es wird von einer Lebensdauer von 100 Jahren ausgegangen. Dabei ergeben sich gemäss Baukostenplan (BKP) folgende Zyklen für die Erneuerung gemeinschaftlicher Teile:

²¹ Im Vergleich zum Modell „Läderach“ wird der gemeinschaftliche Anteil an Installationen um rund 2% geringer geschätzt. Detaillierte Angaben zum Modell können Anhang 5 entnommen werden.

²² Realis (2004)

²³ Vgl. Buchwalder et. al (2009)

²⁴ Vgl. ZKB (2009)

Tabelle 3: Erneuerungszyklus gemeinschaftlicher Teile

Zeithorizont	Renovationsgegenstand	Wertanteil in % des GVW
25 Jahre	Ausbau	5%
30 Jahre	Installationen und Fassaden	21% (6%+15%)
50 Jahre	Dach und Ausbau	10% (5%+5%)
60 Jahre	Installationen und Fassaden	21% (6%+15%)
75 Jahre	Ausbau	5%
90 Jahre	Installationen und Fassaden	21% (6%+15%)
100 Jahre	Rohbau, Dach, Ausbau	45% (35% + 5% +5%)

Quelle: Läderach (2007)

Gemäss Tabelle 3 werden zum Ausbau zu zählende Gebäudeteile alle 25 Jahre und somit insgesamt viermal in einem Zeitraum von 100 Jahren erneuert. Dagegen fällt die Erneuerung des Rohbaus nur einmal in 100 Jahren an.

- **Baukostenentwicklung:**
Für ein Modell, das sich über einen Zeitraum von 100 Jahren erstreckt, sind die Annahmen über die Kostenentwicklung von Erneuerungen von grosser Bedeutung. Als Messgrösse bietet sich der Baukostenindex an²⁵. Für das Basismodell wird die durchschnittliche jährliche Zunahme des Baukostenindex seit 1980 als Referenzgrösse genommen²⁶. Diese beträgt rund 1.7%. Es werden im Rahmen der Berechnung der Dotierung Sensitivitätsanalysen mit Alternativannahmen durchgeführt. Vereinfachend wird angenommen, dass sich der GVW jährlich der Entwicklung des Baukostenindex anpasst. In Wirklichkeit wird der GVW erst dann angepasst, wenn sich der Baukostenindex um mindestens 5% gegenüber dem Ausgangswert verändert hat.²⁷
- **Kapitalertrag:**
Das in den EF einbezahlte Geld wirft Zinsen ab. Die Höhe der Zinsen ist dabei einerseits von der gewählten Anlageform und andererseits vom allgemeinen Zinsniveau abhängig. Für das Basismodell wird wiederum von der durchschnittlichen jährlichen Zinsrate seit 1980 ausgegangen. Für Sparkonti liegt die jährliche Zinsrate bei rund 2.9%, für Kassaobligationen bei rund 4.1%²⁸. Wie bei der Baukostenentwicklung hat der gewählte Referenzzeitraum einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Zinssätze. Alternative Annahmen zu den Zinssätzen sind ebenfalls Teil der Sensitivitätsanalysen.

Wird nun unter den oben erwähnten Modellannahmen davon ausgegangen, dass mit dem EF sämtliche Erneuerungen vollständig bezahlt werden sollen und der EF nach 100 Jahren ausgeschöpft sein soll, dann ergibt sich bei einer Anlage des EF auf einem Sparkonto eine jährliche Einzahlungsrate in den EF von 0.975% des aktuellen GVW.²⁹ Bei Anlage des EF in Kassaobligationen verringert sich die minimale Einzahlungsrate auf 0.75%.

²⁵ Läderach ist in seinem Modell vom Inflationsziel der Nationalbank (2%) ausgegangen.

²⁶ Zürcher Index für Wohnbaupreise: Renovation für Mehrfamilienhäuser (www.stadt-zuerich.ch/statistik). Seit 2003 verzichtet die GVL auf die Erhebung des Luzerner Baukostenindex und stützt sich auf den Zürcher Index.

²⁷ Vgl. www.gvl.ch/versicherung/Seiten/praemien.aspx

²⁸ Vgl. Schweizerische Nationalbank (2007)

²⁹ Anhang „Anhang 5 - Modellannahmen zur Abschätzung der Dotierung des EF im Detail“ umfasst detaillierte Angaben zu den Berechnungen inkl. Tabellen.

6.2. Tatsächliche Dotierung im Vergleich zum Referenzmodell

Die im Modell ermittelte minimale Einzahlungsrate von 0.975% des GVW kann jetzt, um sämtliche Erneuerungskosten über den EF zu finanzieren, der empirisch erhobenen Einzahlungsrate gegenübergestellt werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Einzahlungsrate über die gesamte Lebensdauer nicht verändert. Daraus resultiert der Beitrag, den der EF - berechnet auf der Basis der tatsächlichen jährlichen Einzahlungsraten - an die Erneuerung des Gebäudes über einen Zeitraum von 100 Jahren leisten kann.

Abbildung 21: Dotierung im Vergleich zum Referenzmodell

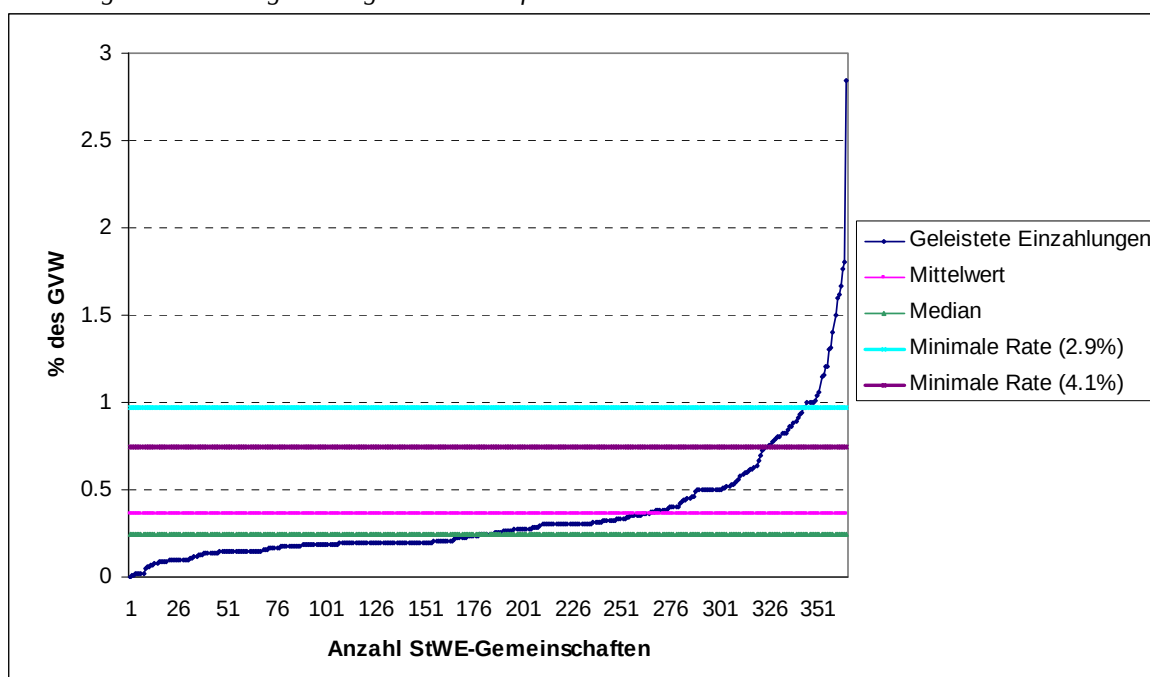


Abbildung 21 zeigt in aufsteigender Reihenfolge die Einzahlungen in den EF, wie sie von den StWE-Gemeinschaften angegeben wurden. Die minimale Einzahlungsrate gemäss Modell beträgt für StWE-Gemeinschaften, welche den EF auf einem Sparkonto (Zinssatz 2.9%) angelegt haben, 0.975% des GVW. Von 366 StWE-Gemeinschaften zahlen 345 StWE-Gemeinschaften weniger als die minimale Rate jährlich in den EF ein. Der Mittelwert liegt bei rund 0.36% des GVW. Die durchschnittlich geleistete jährliche Einzahlung in den EF beträgt somit gut einen Drittel der minimal erforderlichen Einzahlung. Der Median liegt bei rund 0.25%. Dies bedeutet, dass die Hälfte aller StWE-Gemeinschaften nur gut einen Viertel der minimalen Einzahlungsrate in den EF einzahlen, die erforderlich wäre, um sämtliche Ausgaben für die Erneuerung gemeinschaftlicher Teile aus dem EF zu finanzieren.

Die Differenz zwischen minimaler und tatsächlicher Einzahlungsrate verringert sich unter der Annahme, dass die StWE-Gemeinschaften den EF in Form von Kassaobligationen (Zinssatz 4.1%) anlegen. Die minimale Einzahlungsrate liegt dann bei rund 0.75%. Es zahlen zwar immer noch 325 von 366 StWE-Gemeinschaften weniger als die minimale Rate ein, aber die Abweichung von der minimalen Rate ist geringer.

Wird berücksichtigt, dass rund 84% der StWE-Gemeinschaften den EF auf einem Sparkonto anlegen, dann weisen diese Ergebnisse darauf hin, dass der EF für die grosse Mehrheit der StWE-Gemeinschaften weniger als die Hälfte der zu erwartenden Erneuerungskosten decken kann.

Um einen besseren Eindruck zu erhalten, wie gross die Differenz zwischen tatsächlicher und gemäss Modell erforderlicher Einzahlungsrates ist, kann die durchschnittliche jährliche Finanzierungslücke berechnet werden. Dabei wird der durchschnittliche GVW gemäss Erhebung mit der Differenz zum Mittelwert multipliziert. Der durchschnittliche GVW beträgt 2.7 Millionen Franken (vgl. Abbildung 6). Die Differenz der durchschnittlichen Einzahlung zur minimalen Einzahlung ist beim Basismodell Spar 0.62% des GVW. Dies ergibt eine durchschnittliche Finanzierungslücke von 16'605 Franken pro StWE-Gemeinschaft. Wird dieser Betrag mit den Anzahl Gebäuden im StWE mit EF in der Agglomeration Luzern multipliziert ($80\% \cdot 2094$), kann die jährliche Finanzierungslücke, also die Erneuerungskosten, welche nicht über den EF gedeckt sind, für die ganze Agglomeration auf grob 28 Millionen Franken geschätzt werden.

Mit Hilfe einer Sensitivitätsanalyse werden im Folgenden die bisherigen Ergebnisse zur Dotierung auf ihre Robustheit überprüft. Die in Tabelle 4 gezeigte Variante 1 entspricht der bereits berechneten Variante des Basismodells bei Anlage des EF auf einem Sparkonto. Bei den neuen Varianten wird jeweils nur eine Modellannahme verändert (*ceteris paribus*).

Tabelle 4: Sensitivitätsanalyse bei geänderten Modellannahmen

Variante	Zinsen Spar-konto (in %)	Bau-kosten-index	Minimale Höhe der Einzahlungen (% des GVW)	Differenz zum Median der Variante (% des GVW)	Differenz zum Mittelwert der Variante (% des GVW)
1 Basis Spar	2.90	1.70	0.98	0.73	0.62
2 Mittel seit 1950 Spar	3.07	3.26	1.34	1.09	0.98
3 Aktuell Spar	0.5	0.36	1.24	0.99	0.88
4 Ohne Lift und Fenster	2.9	1.77	0.77	0.52	0.41
5 Ohne Lift	2.9	1.70	0.92	0.67	0.56

Quelle: Schweizerische Nationalbank (2007), Zürcher Index der Wohnbaupreise, eigene Berechnungen

Für die Varianten 2 und 3 wird ein anderes Basisjahr zur Berechnung des (mittleren) Zinssatzes für Spareinlagen und des (mittleren) Baukostenindices angenommen.

In Abweichung zur Basisvariante wird bei der Variante 2 das Mittel der Zinssätze und der Baukostenindices seit 1952 statt seit 1980 als Berechnungsgrundlage verwendet. Da der mittlere Baukostenindex dadurch auf 3.26% zu liegen kommt und sich beinahe verdoppelt, die mittleren Zinssätze aber nur leicht von 2.9% auf 3.07% ansteigen, erhöht sich die minimale Einzahlungsrates auf 1.34% des GVW, um die Erneuerungskosten zu decken. Dadurch vergrössert sich die Differenz zwischen der tatsächlichen und der gemäss Modell erforderlichen Einzahlungsrates, gemessen an der Median-Einzahlungsrates, auf 1.09% des GVW.

Bei der Variante 3 werden die aktuellen Zinssätze (neu 0.5%)³⁰ und der aktuelle Baukostenindex (neu 0.36%) als Berechnungsgrundlage genommen. Wiederum erhöht sich die Differenz, weil die aktuellen Zinssätze im Moment nur unwesentlich über dem Baukostenindex liegen.

³⁰ Vgl. <http://www.comparis.ch/sparzinsen/default.aspx> (Stand Januar 2010)

Bei der Variante 4 werden der Lift und die Fenster nicht zu den gemeinschaftlichen Teilen gezählt, da diese Gebäudeteile bei 50% der StWE-Gemeinschaften im Falle des Lifts nicht existieren oder von 37% der StWE-Gemeinschaften nicht als gemeinschaftlich definiert wurden. Dadurch verringern sich die durch den EF zu finanzierenden Ausgaben um 0.21% auf 0.77% des GVW. Wird nur der Lift von den Berechnungen ausgeklammert, gehen die minimale Höhe der Einzahlungen und die Differenz um 0.06% der GVW zurück.

Die Sensitivitätsanalyse bestätigt zum einen, dass in den meisten StWE-Gemeinschaften die tatsächlich geleisteten Einzahlungen in den EF die gemäss Modell zu erwartenden Erneuerungskosten nicht werden decken können. Zum anderen wird deutlich, dass die Veränderung einzelner Modellannahmen einen bedeutenden Einfluss auf das Ausmass der Finanzierungslücke hat. Bei der Interpretation der Ergebnisse und den daraus abzuleitenden Handlungsempfehlungen ist dies zu berücksichtigen.

6.3. Dotierung im Vergleich mit geplanten Renovationen

Die zweite Methode, die Dotierung des EF zu beurteilen, geht von der Finanzierung des von den StWE angegebenen Bedarfs an Renovationen gemeinschaftlicher Teile aus. Es wird also die Frage beantwortet, ob der bestehende EF (Kapitalstock) und die jährlichen Einzahlungen ausreichen, um die geplanten Renovationen zu finanzieren. Der Zeitraum für die Beurteilung der Dotierung ist bei diesem Ansatz mit maximal 15 Jahren kürzer als im ersten besprochenen Modell, wo von einem 100 jährigen Renovationszyklus ausgegangen wird.

Ausgabenseitig bilden die Kosten der ab Betrachtungszeitpunkt in den nächsten 5, 10 und 15 Jahren geplanten Renovationen (vgl. Abbildung 22) die Grundlage der Berechnungen. Dabei wird vereinfachend davon ausgegangen, dass die Renovationen jeweils am Ende der Periode, also nach 5, 10 oder 15 Jahren, stattfinden. Die Berechnungen beschränken sich auf Renovationen folgender gemeinschaftlicher Gebäudeteile:

Tabelle 5: Gemeinschaftliche Gebäudeteile und deren Wert in % des GVW

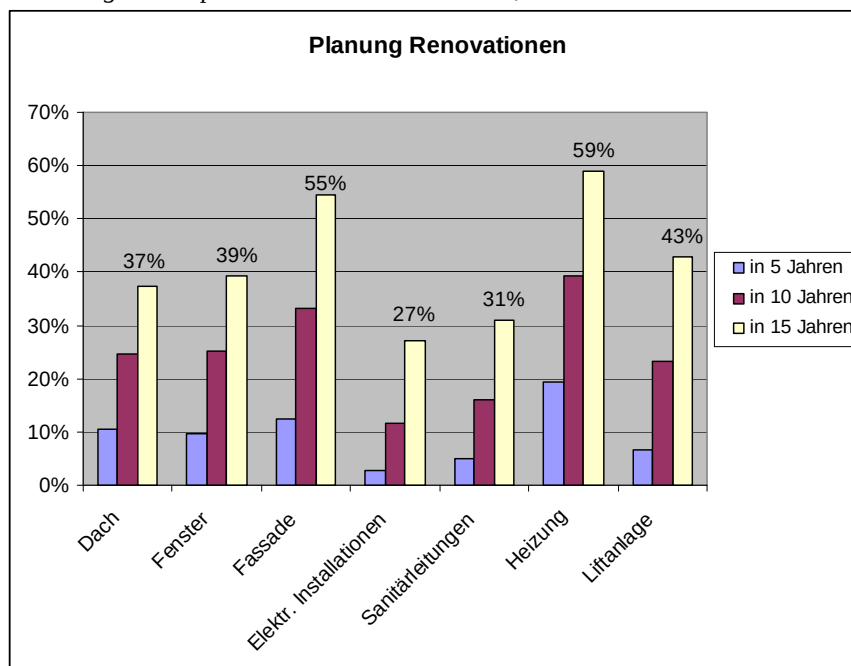
Gebäudeteil	Wert in % des GVW
Dach	5.0%
Fenster (wenn gemeinschaftlich)*	5.5%
Fassade*	9.5%
Elektr. Installationen	1.0%
Sanitärleitungen	1.0%
Heizung	4.0%
Lift	1.7%

** inklusive Anteil Honorar; Quelle: realis (2004)*

Die Kosten der Renovationen werden anhand der Angaben in Prozent des GVW gemäss dem im Abschnitt 6.1 definierten Modell berechnet (vgl. Tabelle 5). Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den geplanten Renovationen um komplette Erneuerungen der jeweiligen Gebäudeteile handelt. Das Total der Kosten für die Renovationen wird über den GVW berechnet, wobei der GVW der Teuerung unterliegt. Als Teuerungsquote wird wiederum der mittlere Baukostenindex seit 1980 herangezogen (1.7%).

Abbildung 22 zeigt, welcher Anteil der StWE-Gemeinschaften welche gemeinschaftlichen Teile wann zu sanieren planen. Einbezogen sind nur diejenigen StWE-Gemeinschaften, welche die zu sanierenden Gebäudeteile tatsächlich als gemeinschaftlich definiert haben.

Abbildung 22: Geplante Renovationen nach 5, 10 und 15 Jahren



59% der StWE-Gemeinschaften planen, in den nächsten 15 Jahren die Heizung zu ersetzen. Nur rund 27% der StWE-Gemeinschaften sehen die Renovationen von elektrischen Installationen vor.

Einnahmeseitig sind der 2008 ausgewiesene EF, die jährlichen Einzahlungen sowie der Zinsertrag auf den EF bis zum Zeitpunkt der Renovation von Bedeutung. Der EF wird im Falle von Spareinlagen zu 2.9% und bei Kassaobligationen zu 4.1% verzinst. Zur Vereinfachung wird der Zins auf andere Anlagemöglichkeiten wie z.B. kombinierte Spar- und Depositoeinlagen ebenfalls auf 4.1% gesetzt.

Werden die Kosten der geplanten Renovationen dem im EF der StWE-Gemeinschaften verfügbaren Betrag gegenübergestellt, kann beurteilt werden, in welchem Umfang dieser die nach 5, 10 und 15 Jahren zu erwartenden Renovationskosten zu decken vermag.³¹ In Tabelle 6 werden die Ergebnisse zusammengefasst:

Tabelle 6: Deckungsbeitrag des EF nach 5, 10 und 15 Jahren

Periode	Deckungsbeitrag des EF in % der anfallenden Kosten	
	Mittelwert	Median
Nach 5 Jahren	66	48
Nach 10 Jahren	67	44
Nach 15 Jahren	71	42

³¹ $\text{Kapitalstock EF} \cdot (1+i [\text{Sparkonto 2.9, Kassaobligationen 4.1}]) \cdot \text{Anzahl Jahre (z.B. 5, 10)} + (\text{Jährliche Einzahlungen in EF verzinst ab Zeitpunkt der Einzahlung}) - \text{Kosten für anstehende Renovationen bis n Jahre} \cdot \text{geschätzte Bauteuerung pro Jahr [1.7\%]}$

Im Durchschnitt (Mittelwert) kann der EF gut zwei Drittel der Kosten der geplanten Renovationen decken. Bei über der Hälfte der StWE-Gemeinschaften deckt der EF weniger als die Hälfte der zu erwartenden Renovationskosten gemeinschaftlicher Teile. Wie schon bei den im Abschnitt 6.2 durchgeführten Berechnungen zeigt sich auch hier, dass der EF in den meisten Fällen zu tief dotiert ist, um die Kosten der Erneuerung vollständig tragen zu können.

Die Werte zur Dotierung fallen in diesen Modellberechnungen etwas besser aus als bei den Berechnungen im Abschnitt 4.1. Im Basismodell bei einer Anlage des EF auf Sparkonti kann im Median nur gut ein Viertel der in 100 Jahren anfallenden Erneuerungskosten mit den geleisteten Einzahlungen gedeckt werden. Demgegenüber ist der in Tabelle 6 ausgewiesene Deckungsgrad (Median) mit 42-48% bedeutend höher.

Im Wesentlichen können die Unterschiede zwischen den beiden Berechnungen auf zwei Faktoren zurückgeführt werden: Einerseits wurde angenommen, dass alle Renovationen jeweils am Ende der betrachteten Periode stattfinden. Das heisst, dass z.B. bei der Berechnung der Dotierung nach 15 Jahren, Renovationen, die bereits für das kommende Jahr vorgesehen waren, im Modell erst nach 15 Jahren getätigt werden. Diese zeitliche Verschiebung führt zu einer zu hoch ausgewiesenen Dotierung, weil bis zur Renovation mehr in den EF einbezahlt werden kann. Zudem fallen mehr Zinsen an, da das Geld länger als tatsächlich im EF bleibt und die Zinsen für den EF (2.9% beim Sparkonto, 4.1% bei Kassaobligationen) höher liegen als die Teuerungsrate gemäss Baukostenindex (1.7%).

Andererseits wurden alle Antworten auf den Fragebögen, die beim Renovationsbedarf mit „weiss nicht“ angegeben wurden oder leer geblieben sind so interpretiert, dass in den nächsten 15 Jahren kein Renovationsbedarf besteht. Sehr wahrscheinlich sind einige „weiss nicht“ Antworten so zu interpretieren, dass Renovationen zwar bald anfallen, aber der genaue Zeitpunkt noch nicht fest steht. Der Renovationsbedarf wird also mit grosser Wahrscheinlichkeit unterschätzt und somit die Dotierung überschätzt.

Auf eine Sensitivitätsanalyse wie sie im Abschnitt 6.2 gemacht wurde, wird bei den Berechnungen zum Deckungsbeitrag verzichtet. Alternative Annahmen bei den Zinssätzen und dem Baukostenindex haben auf einen Zeitraum von maximal 15 Jahren eine viel kleinere Wirkung als auf einen Zeitraum von 100 Jahren. Zudem beziehen sich die zu erneuernden gemeinschaftlichen Gebäudeteile anders als in Abschnitt 6.2 auf Angaben der StWE-Gemeinschaften.

6.4. Erklärung der Unterschiede der Dotierung des EF

Im Hinblick auf mögliche Massnahmen zur Förderung der Einlagen in den EF ist es interessant zu wissen, wovon die Höhe der Einzahlungen im untersuchten Sample abhängt. Mit Hilfe einer multivariaten Schätzung wurde versucht, die Unterschiede zu erklären, die es unter den StWE-Gemeinschaften gibt betreffend der Höhe der Einzahlungen in den EF³², der Höhe des Kapitalstocks und der Dotierung des EF. Die Details der Schätzung können Anhang 7 entnommen werden.

Die Ergebnisse der Schätzung ergaben, dass die Höhe der Einzahlung in den EF ...

- ...positiv abhängig ist von der Höhe des Kapitalstocks
- ...negativ abhängig ist vom Alter der Gebäude
- ...positiv abhängig ist von der Anzahl Eigentümer
- ...positiv abhängig ist von der Genehmigung zukünftiger Renovationen

³² Die multivariate Schätzung wurde auch für die Höhe des Kapitalstocks und die Dotierung des EF durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Anhang 7 - Multivariate Schätzung, zusammengefasst.

Anders gesagt sind die jährlichen Einzahlungen in den EF höher, wenn schon viel Geld im EF liegt, das Gebäude relativ alt ist, die Anzahl Eigentümer relativ hoch ist und Renovationen für die nächsten fünf Jahre bereits durch die StWE-Gemeinschaft genehmigt wurden.

Die positive Abhängigkeit der Höhe der Einzahlungen vom Alter der Gebäude kann so interpretiert werden, dass der Renovationsbedarf und damit auch der Finanzbedarf für Renovationen mit zunehmendem Alter des Gebäudes steigt. Dadurch wird es einfacher, höhere jährliche Einzahlungen zu rechtfertigen und von der StWE-Gemeinschaft genehmigen zu lassen.

Wie bereits die Existenz des Erneuerungsfonds ist auch die Höhe der jährlichen Einzahlungen positiv von der Anzahl der Eigentümer abhängig. Eine mögliche Interpretation für diese Abhängigkeit ist, dass bei einer hohen Anzahl Eigentümer die Heterogenität innerhalb der StWE-Gemeinschaft steigt und die Wahrscheinlichkeit höher eingeschätzt wird, dass zumindest einer der Eigentümer nicht fähig sein wird, gemeinschaftliche Renovationen ad hoc zum Zeitpunkt der Renovation zu finanzieren. Eine bessere Vorsorge in Form eines gut dotierten EF wird in diesem Fall höher gewichtet als bei relativ geringer Anzahl von Eigentümern. Diese Interpretation wird indirekt auch von bereits zitierten Kommentaren gestützt, die auf eine Einführung eines EF aufgrund des grossen Vertrauens unter den wenigen Eigentümern ganz verzichteten (vgl. Abschnitt 5.1).

Die Abhängigkeit der Höhe der Einzahlungen von der Genehmigung zukünftiger Renovationen liegt auf der Hand. Wenn zukünftige Renovationen bereits genehmigt wurden, dann muss auch über die Finanzierung dieser Renovationen ein Plan vorliegen. Wobei nur dann ein positiver Zusammenhang zur Höhe der Einzahlungen besteht, wenn die Renovationsentscheide die nächsten fünf Jahre betreffen. Liegen die Renovationen noch in ferner Zukunft, ist kein positiver Effekt auf die Höhe der Einzahlungen nachzuweisen. Gleiches gilt auch für allgemeine Erneuerungs- oder Bewirtschaftungspläne, die wie die weit in der Zukunft liegenden Renovationsentscheide, die Höhe der Einzahlungen nicht positiv beeinflussen.

Interessant ist die Tatsache, dass der Zustand des Gebäudes zum Zeitpunkt der Begründung keinen nachweisbaren Einfluss auf die Einzahlungshöhe hat. Dies ist überraschend, wenn man bedenkt, dass gerade ältere, nicht renovierte Gebäude früher renoviert werden müssen und daher in kürzerer Zeit nach der Begründung Geld für die Renovation bereitgestellt werden muss.³³

Ebenfalls kein nachweisbarer Einfluss auf die Höhe der Einzahlungen besteht dann, wenn der EF neben der Finanzierung von Renovationen auch für die Finanzierung von Unterhalts- und/oder Ausbauarbeiten verwendet wird. Auch konnte kein Einfluss auf die Höhe der Einzahlungen nachgewiesen werden, wenn eine StWE-Gemeinschaft extern verwaltet wird. Zwar steigt durch eine externe Verwaltung die Wahrscheinlichkeit, dass eine StWE-Gemeinschaft überhaupt einen EF hat, doch auf die Höhe der jährlich einbezahlten Beträge hat die externe Verwaltung keinen nachweisbaren Einfluss.

6.5. Mögliche Gründe für Unter- bzw. Überschätzung der Dotierung

Dieses Unterkapitel stellt eine Vertiefung zu den Aussagen in den Kapiteln 6.2 und 6.3 dar und hat eher einen methodischen Charakter. Es zeigt auf, inwiefern aufgrund der getroffenen (Modell-) Annahmen die Aussagen in den Kapiteln 6.2 und 6.3 eher zu einer Über- oder Unterschätzung der Dotierung des EF resp. deren Interpretation führen. Diese Ausführungen dienen einerseits dazu, Transparenz zur Aussagekraft der vorgenommenen Schätzungen und Interpretationen zu schaffen und andererseits hilft es der Leserin/dem Leser, bei eigenen weiterführenden Überlegungen die relevanten Einflussgrössen auf die „Reichweite“ des Erneuerungsfonds zu kennen.

³³ Das Ergebnis wird auch von Aussagen einer professionellen Liegenschaftsverwalterin bestätigt, die in einem Kommentar zum Fragebogen darauf hingewiesen hat, dass es Probleme mit der Finanzierung von Gebäuden gibt, die von Mietliegenschaften in StWE umgewandelt wurden ohne vorhergehende Renovation des Gebäudes.

Das Flussdiagramm im Anhang 6 - Flussdiagramm gibt eine Übersicht über die möglichen Gründe einer Über- bzw. Unterschätzung.

Sistierung der Einzahlungen

Wurden die Einzahlungen in den EF seit der Begründung der StWE-Gemeinschaft nicht unterbrochen und von Beginn weg geleistet, dann ist die Zahlungsperiode in den EF kürzer als die vom Modell angenommenen 100 Jahre. Damit der für die Renovationen notwendige Betrag angespart werden kann, muss die jährliche Einzahlung somit höher sein. Gemäss Abbildung 15 haben 19% der StWE-Gemeinschaften nicht ununterbrochen seit der Begründung in den EF einbezahlt. Für diese StWE-Gemeinschaften wird die unter 6.2 berechnete jährliche Einzahlung zur vollständigen Finanzierung der Renovationen unterschätzt. Wird beispielsweise in den ersten fünf Jahren nach der Begründung nicht in den EF einbezahlt, dann müsste die minimale jährliche Einzahlung zur Deckung der Renovationskosten über einen 100 Jahre Zyklus 1.063% statt 0.975% des GVW betragen. Weil aber nur 19% StWE-Gemeinschaften die Einzahlung in den EF sistierten und nur 8% länger als 4 Jahre nicht einzahlten, ist die Überschätzung des EF aufgrund der Sistierung der Einzahlungen nicht sehr bedeutend.

Die Sistierung der Einzahlung in den EF in der Vergangenheit hat keinen Einfluss auf die Berechnung der Dotierung gemäss Abschnitt 6.3. Nur eine zukünftige Sistierung würde die Berechnungen beeinflussen.

Veränderung der Höhe der Einzahlungen in den EF

Immerhin 38% der StWE-Gemeinschaften haben die Höhe der jährlichen Einzahlungen in Prozent des GVW mindestens einmal nach oben oder unten angepasst (vgl. Abbildung 16). Bei 22% der StWE-Gemeinschaften war die jährliche Einzahlung tiefer als die heutigen Einzahlungen. Nur gerade 5% der StWE-Gemeinschaften haben ihren Beitragssatz gesenkt. Weitere 11% haben ihn sowohl gesenkt als auch erhöht. Da die Berechnungen in Abschnitt 6.2 auf den heutigen Einzahlungen basieren, wird die Dotierung des EF bei 22% der StWE-Gemeinschaften überschätzt und bei 5% unterschätzt. Eine Quantifizierung der Überschätzung bzw. Unterschätzung ist aufgrund der Befragungsergebnisse jedoch nicht möglich. Im Fall der Berechnungen unter 6.3 wird die Dotierung nur dann unterschätzt, wenn die jährlichen Einzahlungen in den nächsten 15 Jahren gesenkt werden.

Obergrenze für EF

Rund 40% der StWE-Gemeinschaften haben eine Obergrenze für den EF definiert (vgl. Abbildung 19). Die Obergrenze wurde von 15% der StWE-Gemeinschaften auf 2% des GVW festgesetzt. Bei weiteren 12% der Gemeinschaften liegt die Obergrenze für den EF bei 3% des GVW. Diese tiefen Obergrenzen können zur Unterbrechung der Einzahlungen führen, wenn nicht regelmässig und in Abständen von wenigen Jahren Renovationen aus dem EF bezahlt werden. Werden Einzahlungen in Zukunft sistiert, führt dies wie oben beschrieben zu einer Überschätzung der Dotierung in beiden Modellberechnungen.

Verwendungszweck des EF

Eine wesentliche Grösse bei der Dotierung des EF ist die Festlegung, wofür die Gelder des EF verwendet werden. Der Verwendungszweck kann auf zwei verschiedene Arten von den Modellannahmen abweichen. Einerseits können nicht nur Renovationen, sondern auch Unterhalts- und Ausbauarbeiten über den EF finanziert werden (vgl. Abbildung 12). Andererseits kann der EF für Gebäudeteile verwendet werden, die nicht Teil der Modellberechnungen sind (vgl. Abbildung 11).

Nur 35% der StWE-Gemeinschaften verwenden den EF ausschliesslich zur Finanzierung von Renovationen. Alle anderen StWE-Gemeinschaften verwenden den EF auch für die Finanzierung von Unterhalts- und oder Ausbauarbeiten bzw. als Liquiditätsreserve für Unvorhergesehenes. Zwar sind die Abgrenzungen zwischen Unterhalt und Renovation nicht sehr scharf und es ist auch nicht klar, wozu die Liquiditätsreserve gebraucht wird. Es ist aber sehr wahrscheinlich, dass ein Grossteil der StWE-Gemeinschaften die Gelder des EF auch für Arbeiten verwendet, die über die Renovationen gemäss Modell hinausgehen. Für diese Gemeinschaften wird somit die Dotierung bei beiden Berechnungsarten überschätzt.

Eine Überschätzung der Dotierung liegt auch für die Berechnungen gemäss Abschnitt 6.3 vor, wenn die Verwendung des EF in Bezug auf die gemeinschaftlichen Teile betrachtet wird. Die Dotierung in Abschnitt 6.2 wird nur für die Renovation ausgewählter Gebäudeteile berechnet. Die meisten StWE-Gemeinschaften finanzieren jedoch die Renovationen zusätzlicher Gebäudeteile, Zufahrtswege, Gemeinschaftsräume, Parkplätze und/oder Spielplätze aus dem EF. Das in den EF einbezahlte Geld steht also nicht alleine zur Finanzierung der in der Berechnung aufgeführten gemeinschaftlichen Teile zur Verfügung.

Nicht so klar ist das Ergebnis betreffend Dotierung gemäss Berechnungen in Abschnitt 6.2. Nicht alle StWE-Gemeinschaften sehen vor, die Erneuerung sämtlicher im Modell erwähnten Gebäudeteile über den EF zu finanzieren. Abweichungen gibt es insbesondere bei Fenstern, die sich in sonderrechtlichen Räumen befinden. Deren Erneuerung wird nur bei einem Viertel der StWE-Gemeinschaften über den EF finanziert. Dagegen werden von einem Grossteil der StWE-Gemeinschaften auch Erneuerungen von nicht zum Gebäude gehörenden Anlagen über den EF finanziert. Möglicherweise wird die Dotierung tendenziell unterschätzt, weil die Erneuerungskosten der zusätzlichen Anlagen eher gering sind im Vergleich zu den nicht als gemeinschaftlich definierten, aber im Modell enthaltenen Gebäudeteilen.

Anlagestrategie

Rund 12% der StWE-Gemeinschaften haben den EF zumindest teilweise in kombinierten Fonds (Obligationen und Aktien), reinen Aktienfonds oder Sparkonti mit kombinierten Fonds angelegt. Da der Zinsertrag dieser Anlageformen nicht genau bestimmt werden konnte, wurde vereinfachend angenommen, dass der Ertrag demjenigen von Kassaobligationen entspricht. Je nach Referenzzeitraum zur Berechnung des Zinssatzes und dem in Aktien angelegten Anteil des EF können diese Anlageformen einen höheren oder tieferen Zinsertrag als derjenige von Kassaobligationen aufweisen. Auf die unter Abschnitt 6.3 gemachten Berechnungen hat dies aufgrund der Zeitperiode von 15 Jahren kaum einen Einfluss. Wie die Sensitivitätsanalyse gezeigt hat, kann ein veränderter Zinssatz aber die Ergebnisse der unter Abschnitt 6.2 berechneten Dotierung beeinflussen. Weil aber nur sehr wenige StWE-Gemeinschaften einen grossen Teil des EF in Aktien angelegt haben, ist der Einfluss auf die Berechnung der Dotierung in Abschnitt 6.2 insgesamt auch nicht sehr bedeutend.

Ausserordentliche Einzahlungen

Ein knappes Viertel aller StWE-Gemeinschaften mit EF haben zusätzlich zu den regelmässigen jährlichen Einzahlungen noch ausserordentliche Einzahlungen in den EF geleistet. Diese ausserordentlichen Einzahlungen, deren Höhe nicht bekannt ist, wurden bei den Berechnungen unter Abschnitt 6.2 nicht berücksichtigt. Die Dotierung wird somit bei diesen StWE-Gemeinschaften unterschätzt bzw. die Berechnungen zur Dotierung in Abschnitt 6.2 müssen so interpretiert werden, dass davon ausgegangen wird, dass die jährlichen Einzahlungen alleine für die Finanzierung der Erneuerung gemeinschaftlicher Teile ausreichen müssten.

Im Gegensatz zu den Berechnungen in Abschnitt 6.2 werden in Abschnitt 6.3 die in der Vergangenheit geleisteten ausserordentlichen Zahlungen mitgerechnet. Sie sind Teil des Kapitalstocks des EF Ende 2008. Bei den Berechnungen wurde dann aber wiederum davon ausgegangen, dass die Erneuerungskosten durch den Kapitalstock plus jährliche Einzahlungen gedeckt werden, ohne Leistung zusätzlicher Zahlungen.

Zustand des Gebäudes zum Zeitpunkt der Begründung der StWE-Gemeinschaft

Bei den Berechnungen der Einzahlungsrate unter Abschnitt 6.2 wird davon ausgegangen, dass das Gebäude über einen Zeitraum von 100 Jahren vollständig erneuert wird. Implizit wird dabei angenommen, dass die StWE-Gemeinschaft in einem neuen oder neuwertig renovierten Gebäude begründet wird und die Einzahlungen in den EF vom ersten Jahr an durchgehend geleistet werden. Gut ein Viertel der StWE-Gemeinschaften wurde jedoch in Gebäuden begründet, deren gemeinschaftliche Teile nur teilweise oder gar nicht renoviert wurden (vgl. Abbildung 8). Dadurch verringert sich der Erneuerungszyklus je nach Zustand der Liegenschaft. Wird beispielsweise angenommen, dass die StWE-Gemeinschaft in einem 10 Jahre alten Gebäude begründet wird, dann fallen die Erneuerungskosten in 90 Jahren und der minimale Beitragssatz im Basismodell (Sparkonto) erhöht sich von 0.975 auf rund 1.1% des GVW. Bei einer Verkürzung der Erneuerungsphase um 25 Jahre erhöht sich der minimale Beitragssatz im gleichen Modell gar auf 1.3% des GVW.

Auf die Berechnung der Dotierung gemäss Abschnitt 6.3 hat der Zustand der Gebäude zum Zeitpunkt der Begründung keinen Einfluss.

Wertanteil der gemeinschaftlichen Teile

Die Wertanteile der gemeinschaftlichen Teile am GVW, wie sie im Modell auf der Basis des Baukostenplans definiert werden, entsprechen Durchschnittswerten eines typischen Mehrfamilienhauses. Die tatsächlichen Wertanteile können dabei je nach Gebäude höher oder tiefer liegen. Sie sind davon abhängig, was von der StWE-Gemeinschaft als gemeinschaftlich definiert wird und wie gemeinschaftliche Teile im Verhältnis zu den sonderrechtlichen Teilen bewertet werden. Die Sensitivitätsberechnungen unter Abschnitt 6.2 haben gezeigt, dass bei einem um 8% tieferen Wert der gemeinschaftlichen Teile (ohne Fenster und Lift) sich der minimale Beitragssatz zur Deckung der Erneuerungskosten gemeinschaftlicher Teile um 0.2% verringert. Wäre der Wertanteil der gemeinschaftlichen Teile höher als im Modell definiert, würde der minimale Beitragssatz höher liegen als im Basismodell unter Abschnitt 6.2 berechnet wurde. In mangelnder Kenntnis über den tatsächlichen Wertanteil gemeinschaftlicher Teile jeder einzelnen StWE-Gemeinschaft werden die Berechnungen weiterhin von den Durchschnittswerten ausgehen. Die Möglichkeit abweichender Wertanteile ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen.

Tabelle 7: Über- und Unterschätzung der Dotierung

Parameter	Überschätzung		Unterschätzung	
	Abschnitt		Abschnitt	
	6.2	6.3	6.2	6.3
Sistierung der Einzahlung	x			
Veränderung der Höhe der Einzahlungen	x			
Obergrenze für EF	x	x		
Verwendungszweck (nicht nur Renovation)	x	x		
Verwendungszweck (gemeinschaftl. Teile)		x	x	
Ausserordentliche Einzahlungen			x	
Zustand des Gebäudes	x			
Total	xxxxx	xxx	xx	

Tabelle 7 zeigt den Einfluss der verschiedenen Parameter auf eine Über- bzw. Unterschätzung der Dotierung gemäss den Berechnungen in Abschnitt 6.2 und 6.3.

Insgesamt weisen deutlich mehr Faktoren darauf hin, dass die bisherigen Schätzungen die Dotierung eher überschätzen. Das heisst, dass die Dotierung bzw. der Deckungsbeitrag eher noch geringer ist als oben ausgeführt.

7. Synthese zum Erneuerungsfonds

Wie wird die Finanzierung der Renovationen geplant? Knapp 84% der StWE-Gemeinschaften haben einen Fonds zur Finanzierung gemeinschaftlicher Teile. Über 80% von ihnen haben einen EF, wobei die wenigsten StWE-Gemeinschaften erwarten, dass dieser die Renovationen alleine finanzieren kann. Die Wahrscheinlichkeit, einen EF zu haben ist grösser, wenn die Gemeinschaft extern verwaltet wird und mehr als vier sonderrechtliche Einheiten hat. Der EF wird neben der Finanzierung von Renovationen von der Mehrheit auch für Unterhalt, Ausbau und/oder als Liquiditätsreserve verwendet. Der überwiegende Teil des EF ist auf einem Sparkonto angelegt.

Berechnungen aufgrund unterschiedlicher Annahmen zeigen, dass der EF nur einen Viertel bis zur Hälfte der künftigen Erneuerungskosten wird decken können. Die Ergebnisse haben auch einer Sensitivitätsanalyse und einer vertieften Analyse möglicher Unter- bzw. Überschätzung der Dotierung stand gehalten.

Drei Viertel der Gemeinschaften schätzen die Höhe der Einzahlung in den EF als gerade richtig ein, obwohl bei den meisten StWE-Gemeinschaften der Fonds die Kosten der Renovationen gemeinschaftlicher Teile nicht wird decken können. Warum die meisten StWE-Gemeinschaften viel weniger in den EF einzahlen als für die Finanzierung der Renovationen gemeinschaftlicher Teile notwendig wäre, konnte im Rahmen dieser Studie nicht abschliessend geklärt werden. Mögliche Gründe sind eine Präferenz für höhere Liquidität der einzelnen StWE, bessere Anlagemöglichkeiten bei individuellem Sparen, Mittelknappheit einzelner StWE und/oder das Unterschätzen der Renovationskosten.

C - Bewirtschaftungsstrategie von Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften

Teil C der Studie fokussiert auf die Bewirtschaftung der Liegenschaften von StWE-Gemeinschaften. Eine Bewirtschaftungsstrategie definiert, welche Ziele in der Entwicklung der Liegenschaft im Vordergrund stehen und wie diese erreicht werden sollen. Die Finanzierung von Erneuerungen und damit der EF sollten Teil einer solchen Bewirtschaftungsstrategie sein. Die Ergebnisse von Teil B über den EF werden deshalb bei der Analyse von diesem Teil mit zu berücksichtigen sein.

Teil C ist wie folgt gegliedert: In Abschnitt 8 wird dargelegt, ob eine Bewirtschaftungsstrategie besteht, welchen Detaillierungsgrad diese aufweist und wie verbindlich sie ist. Die Rolle der externen Verwaltungen ist Thema von Abschnitt 9. Im Abschnitt 10 werden einige Folgerungen abgeleitet.

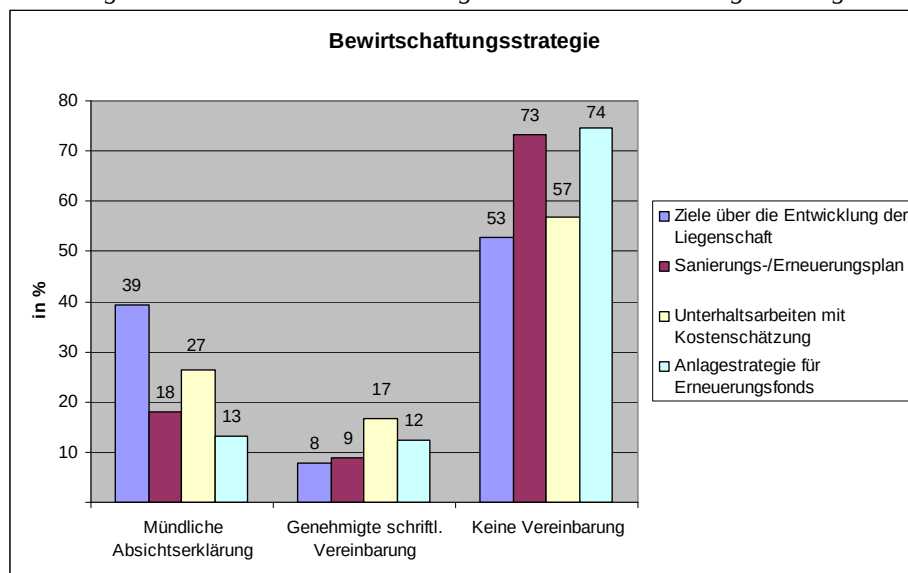
8. Bewirtschaftungsstrategien

Die Verwalter der StWE-Gemeinschaften wurden befragt, ob und in welcher Form die StWE-Gemeinschaften Vereinbarungen über folgende Bewirtschaftungsaspekte getroffen haben:

- Zielsetzung für die Entwicklung der Liegenschaft (z.B. werterhaltend, wertsteigernd)
- Renovations-/Erneuerungsplan inkl. Zeitplan und Kostenschätzung
- Unterhaltsarbeiten mit Kostenschätzung
- Anlagestrategie für EF

Wie in Abbildung 23 ersichtlich, hat die Mehrheit der StWE-Gemeinschaften zu diesen Themen weder eine mündliche noch eine schriftliche Vereinbarung getroffen.

Abbildung 23: Existenz von Vereinbarungen über die Entwicklung der Liegenschaft

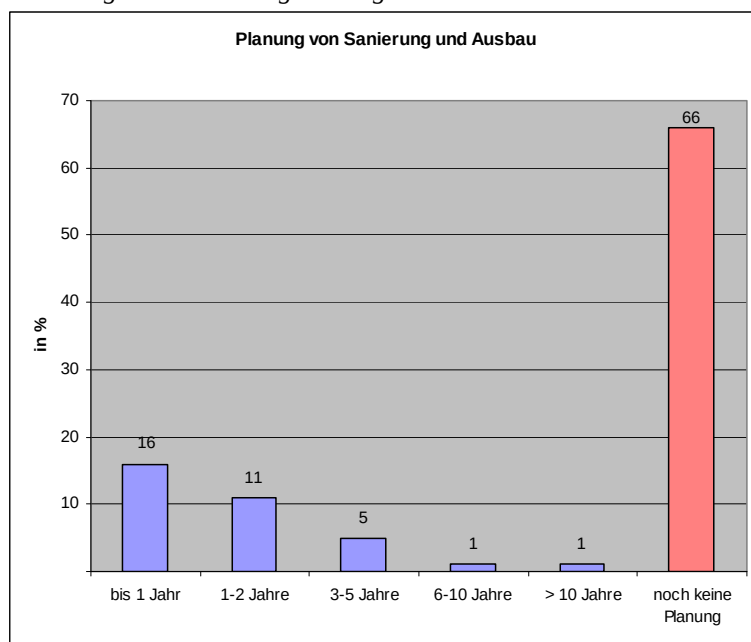


Mündliche Absichtserklärungen gibt es mit 39% noch am ehesten über die mit der Liegenschaft angestrebten Ziele. Rund ein Viertel der StWE-Gemeinschaften hat auch mündliche Vereinbarungen zu Unterhaltsarbeiten inklusive Kostenschätzung abgeschlossen. Noch seltener sind von der StWE-Gemeinschaft genehmigte schriftliche Vereinbarungen. Immerhin 17% der StWE-Gemein-

schaften haben jedoch Vereinbarungen über die Unterhaltsarbeiten mit Kostenschätzung getroffen. Nur gerade 8% der StWE-Gemeinschaften haben einen schriftlich vereinbarten Renovationsplan.

Für die Fragestellung des Erneuerungsfonds besonders relevant sind die Ergebnisse zur Anlagestrategie für den EF und zum Renovations-/Erneuerungsplan. Wie unter Abschnitt 5.3 gezeigt, haben die meisten StWE-Gemeinschaften den EF auf einem Sparkonto. Eine ertragsreichere Anlage des EF wird auch dadurch erschwert, dass es meist keinen Renovations-/Erneuerungsplan gibt. Die Kurzfristigkeit der Renovationsentscheide wird in Abbildung 24 verdeutlicht.

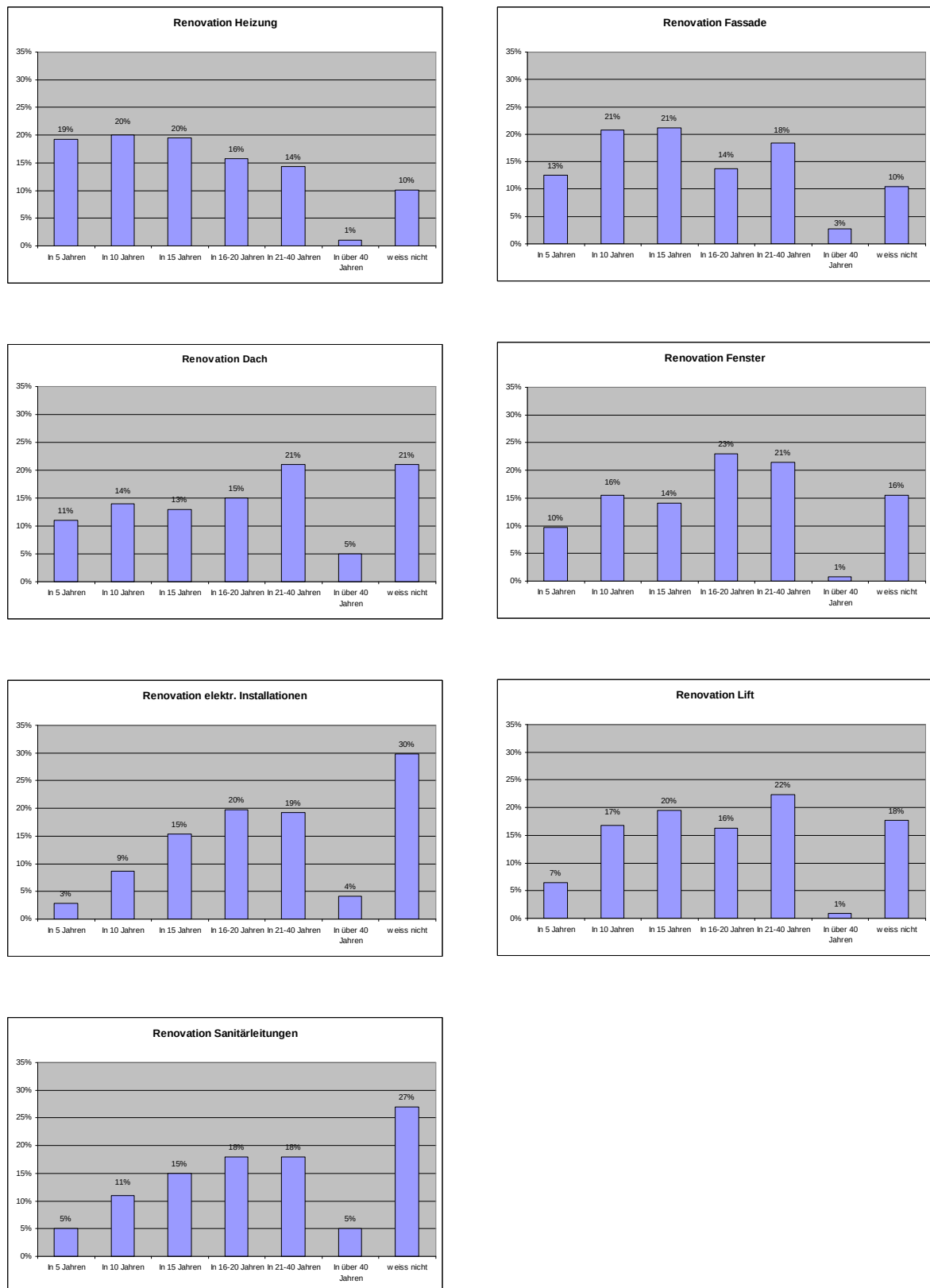
Abbildung 24: Zeitraum genehmigter Renovationen



In 66% der StWE-Gemeinschaften wurden keine künftigen Renovationen beschlossen. Knapp 27% der StWE-Gemeinschaften genehmigten Renovationen für die kommenden zwei Jahre. Diese Ergebnisse bestätigen Aussagen von Immobilienverwaltungen, wonach es beinahe unmöglich sei, Renovationen mit StWE-Gemeinschaften mittelfristig zu planen. Die Planung einer Renovation beginne erst, wenn der Renovationsbedarf bereits akut sei.

Den genehmigten Renovationen steht der bauliche Zustand der Gebäude gegenüber. Die folgenden Abbildungen weisen auf einen beträchtlichen mittelfristigen Renovationsbedarf für die ausgewählten gemeinschaftlichen Teile hin. Fehlende Angaben zu einzelnen gemeinschaftlichen Teilen wurden als „weiss nicht“ interpretiert, falls der jeweilige Gebäudeteil von der StWE-Gemeinschaft als gemeinschaftlich angegeben wurde (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 25: Renovationsbedarf gemeinschaftlicher Teile



Für Heizungen und Fassaden ist der Renovationsbedarf in den kommenden 10 Jahren am grössten. Dies kann mit einer in jüngerer Zeit verstärkten Sensibilisierung für energetische Renovationen in Zusammenhang stehen. Wenig unmittelbaren Bedarf sehen die Verwalter bei der Erneuerung von Elektroinstallationen und Sanitärleitungen. Bei diesen beiden Gebäudeteilen ist jedoch der Anteil der „weiss nicht“ Antworten am höchsten, so dass der tatsächliche Renovationsbedarf höher liegen dürfte. Rund ein Viertel aller Gebäude im StWE hat in den kommenden 10 Jahren einen Bedarf für Dachrenovationen, was die These bestätigt, dass für viele StWE-Gemeinschaften grössere Renovationen anstehen.

9. Verwaltung von StWE-Gemeinschaften

Die StWE-Gemeinschaften können ihre Verwaltung entweder selber ausüben oder gewisse Aufgaben an eine externe Immobilienverwaltung abtreten. Für die Agglomeration Luzern hat die Gebäudeversicherung Luzern insgesamt 902 Verwaltungsanschriften für die 2'094 Gebäude im StWE, wobei sie nicht zwischen internen und externen Verwaltungen unterscheidet.

Gemäss Tabelle 8 betreuen 80% aller Verwaltungen nur ein Gebäude im StWE in der Agglomeration Luzern. Die für das StWE bedeutendste Immobilienverwaltung hat 2008 über 130 Gebäude betreut. Insgesamt ist jedoch die Marktkonzentration der Immobilienverwaltungen in der Agglomeration Luzern gering.

Tabelle 8: Verwaltungsstruktur des StWE in der Agglomeration Luzern

Gebäude pro Verwaltung	Anzahl Verwaltungsanschriften	Anzahl Anschriften in %	Anzahl Gebäude absolut	Anzahl Gebäude in %
1	724	80.3%	724	35%
2	59	6.5%	118	6%
3	36	4.0%	108	5%
4	20	2.2%	80	4%
5	10	1.1%	50	2%
6 bis 10	20	2.2%	139	7%
11 bis 19	16	1.8%	207	10%
20 +	17	1.9%	668	32%
Total	902	100.0%	2'094	100%

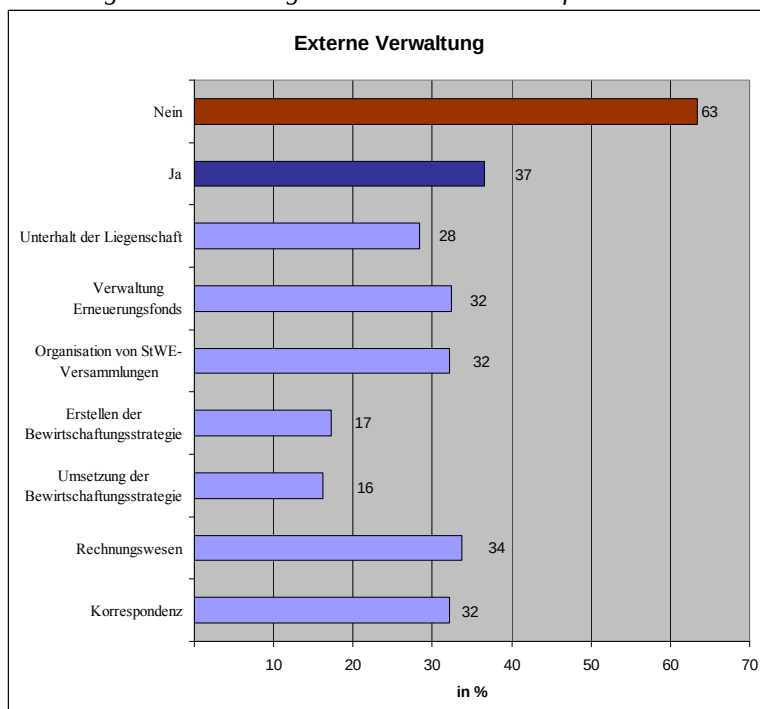
Quelle: GVL Verwaltungsanschriften

Die Verwaltungsanschriften geben direkt keinen Hinweis darauf, wie viele StWE-Gemeinschaften die Dienste einer externen Verwaltung in Anspruch nehmen. Bei Verwaltungen, welche nur ein Gebäude betreuen, ist zu vermuten, dass es sich dabei in den meisten Fällen um interne Verwaltungen von StWE-Gemeinschaften handelt. Bei Verwaltungen, die vier und mehr Gebäude betreuen (55% gemäss Tabelle 8) kann dagegen davon ausgegangen werden, dass es sich mehrheitlich um externe Verwaltungen handelt. Es ist daher anzunehmen, dass mindestens die Hälfte der Gebäude im StWE extern verwaltet wird.

Diese Analyse auf Basis der GVL Verwaltungsanschriften weicht somit von den Umfrageergebnissen ab. Gemäss den Erhebungsdaten lassen nur rund 37% der StWE-Gemeinschaften ihr Gebäude extern verwalten (vgl. Abbildung 26). Im Vergleich zur Grundgesamtheit aller StWE-Gemeinschaften (GVL Verwaltungsanschriften) wird der Anteil extern verwalteter StWE-

Gemeinschaften aufgrund der Erhebungsdaten mit Sicherheit unterschätzt. Der Hauptgrund dafür liegt in der Weigerung vieler grosser Immobilienverwaltungen, an der Befragung teilzunehmen.

Abbildung 26: Verwaltung von StWE-Gemeinschaften



Bei StWE-Gemeinschaften mit externer Verwaltung ist letztere in den meisten Fällen zuständig für die Verwaltung des EF, die Organisation von StWE-Versammlungen, das Rechnungswesen und die Korrespondenz mit Eigentümern sowie Aussenkontakte.

Etwas weniger häufig ist die externe Verwaltung auch für den Unterhalt der Liegenschaft zuständig. Nur in rund der Hälfte der extern verwalteten StWE-Gemeinschaften hat sie die Aufgabe, eine Bewirtschaftungsstrategie zu erstellen und diese auch umzusetzen.

10. Synthese zur Bewirtschaftungsstrategie

Nur sehr wenige StWE-Gemeinschaften haben eine verbindliche Bewirtschaftungsstrategie vereinbart. Es werden kaum Ziele für die Entwicklung der Liegenschaft definiert, noch wurden mittelfristige Renovationspläne schriftlich vereinbart. Für die kommenden Jahre wird trotzdem ein bedeutender Renovationsbedarf ausgewiesen. Ein Drittel der StWE-Gemeinschaften plant in den kommenden 10 Jahren eine Renovation der Fassaden. Je rund ein Viertel der Gemeinschaften planen zudem im gleichen Zeitraum die Renovation von Dach und Fenstern. Für viele StWE-Gemeinschaften wird es die erste grössere Renovation gemeinschaftlicher Teile sein.

Das Fehlen von verbindlichen Bewirtschaftungsstrategien z.B. in Form eines schriftlich vereinbarten Erneuerungsplanes erschwert die mittel- und langfristige Planung von Renovationen. Weil Renovationen nur von sehr wenigen StWE-Gemeinschaften einige Jahre im Voraus geplant werden, sind auch die künftigen Renovationskosten nicht bekannt. Die in Abschnitt 6 ausgewiesene tiefe Dotierung des EF kann zumindest teilweise auf mangelnde Kenntnis der Renovationskosten zurück

geführt werden. Längerfristige Planungen würden es den StWE-Gemeinschaften ermöglichen, den EF gewinnbringender anzulegen (z.B. in Kassaobligationen). Dies hätte wiederum einen positiven Effekt auf die Dotierung des EF.

Es ist erstaunlich, dass die wenigsten StWE-Gemeinschaften eine längerfristige Bewirtschaftungsstrategie haben. Es wird wohl implizit davon ausgegangen, dass alle Stockwerkeigentümer das Gebäude in ähnlicher Weise entwickeln wollen. Kommentare von Verwaltern weisen jedoch darauf hin, dass gerade bei anstehenden Renovations- und/oder Ausbauentscheiden Meinungsunterschiede zu Tage treten, die zu Konflikten innerhalb der StWE-Gemeinschaft führen können. Längerfristige und verbindliche Strategien können somit nicht nur einen positiven Einfluss auf die Dotierung des EF haben, sondern auch auf das Funktionieren der StWE-Gemeinschaft und das Wohlbefinden im gemeinsamen Haus.

StWE-Gemeinschaften mit externer Verwaltung besitzen zwar signifikant häufiger einen EF, doch hat diese keinen nachweisbaren Einfluss auf die Höhe der Dotierung. Ebenfalls konnte kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Existenz einer verbindlichen Bewirtschaftungsstrategie bzw. mittelfristigen Planung von Renovationen und extern verwalteten StWE-Gemeinschaften nachgewiesen werden. Der fehlende Einfluss externer Verwaltungen auf eine strategische Bewirtschaftung kann unterschiedliche Gründe haben. Möglich ist, dass die StWE-Gemeinschaften Vorschläge der Verwaltung zur strategischen Planung ablehnen. Die Diskussionen am Expertenworkshop haben auch darauf hingewiesen, dass viele externe Verwaltungen das Gebäude schlecht kennen und daher gar nicht in der Lage sind, das Gebäude vorausschauend zu bewirtschaften. Aus Kreisen der Immobilienverwaltungen wird erwähnt, dass die Betreuung von StWE-Gemeinschaften oft sehr schwierig und kaum rentabel sei. Einige grosse Immobilienverwaltungen verzichten daher bewusst auf die Betreuung von StWE. Eine professionelle Verwaltung kostet. Doch es scheint, dass wenige StWE-Gemeinschaften bereit sind, die Mittel dafür zu sprechen.

Synthese

Im Rahmen eines Forschungsvorhabens des BWO wurden für die Agglomeration Luzern Aspekte des StWE untersucht. Im Zentrum der Studie stehen Fragen rund um den EF. Die empirische Untersuchung wurde auch dazu benutzt, Strukturmerkmale des StWE zu erfassen und Fragen zur Bewirtschaftung von StWE zu beantworten. Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse interpretiert (Abschnitt 11) und der daraus resultierende Handlungsbedarf abgeleitet (Abschnitt 12). Das Schwergewicht der Synthese liegt dabei auf dem EF.

11. Interpretation der Ergebnisse

In der Agglomeration Luzern waren 2008 bereits 8% aller Gebäude mit Wohnungen im Stockwerkeigentum, obwohl diese Rechtsform im Kanton Luzern erst seit 1965 möglich ist. Der Anteil der Gebäude im StWE nimmt weiter zu. Neben den Mietwohnungen und den Einfamilienhäusern hat sich damit das Stockwerkeigentum als dritte Eigentumsform etablieren können. Wie sich die als StWE genutzten Gebäude entwickeln, wie anstehende Renovationen durchgeführt und wie diese finanziert werden, ist bei der gegebenen Verbreitung des StWE nicht nur für die einzelnen StWE-Gemeinschaften, sondern auch für die Siedlungsentwicklung von Gemeinden und Städten von Interesse.

In der Agglomeration Luzern wurden rund 17% der bestehenden StWE-Gemeinschaften vor 1980 begründet. Diese erste Generation von StWE-Gemeinschaften, deren Gebäude bereits mehr als 30 Jahre alt sind, wird in den kommenden Jahren grössere werterhaltende Erneuerungsarbeiten finanzieren müssen. Rund 80% der StWE-Gemeinschaften haben zur Finanzierung von Unterhalt und Erneuerung des Gebäudes einen EF errichtet. Eine Analyse der Dotierung³⁴ des EF zeigt aber, dass dieser allein die Finanzierung der Erneuerung gemeinschaftlicher Teile nicht gewährleisten kann. Je nach Berechnungsart beträgt der Deckungsbeitrag des EF an die Erneuerungskosten gemeinschaftlicher Teile der Median-StWE-Gemeinschaft ein Viertel bis etwas mehr als fünfzig Prozent. Hauptgrund für den tiefen Deckungsgrad des EF sind die geringen jährlichen Einzahlungen. Die meisten StWE-Gemeinschaften werden somit darauf angewiesen sein, dass zum Zeitpunkt von notwendigen Erneuerungsarbeiten zusätzliche finanzielle Mittel mobilisiert werden können.

Die Finanzierung der Erneuerung ist von jedem einzelnen Mitglied der StWE-Gemeinschaft abhängig. Kann nur ein Mitglied der Gemeinschaft die zusätzlichen Mittel zum Zeitpunkt der Erneuerung nicht aufbringen, hat dies Auswirkungen auf alle anderen Mitglieder, weil bspw. die Renovation verschoben werden muss. Wie Verwalter von StWE-Gemeinschaften bestätigen, ist dies zuweilen der Fall. Finanzierungsprobleme können nicht nur zu Verzögerungen bei Renovationen führen, sondern auch Auslöser von Konflikten innerhalb der StWE-Gemeinschaft sein.

Die Dotierung des EF ist nicht bei allen StWE-Gemeinschaften gleich hoch. Die Unterschiede lassen sich jedoch nicht eindeutig erklären. Es besteht zum Beispiel kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Existenz eines Renovations- bzw. Erneuerungsplans und der Höhe der Dotierung. Auch der Zustand des Gebäudes zum Zeitpunkt der Begründung der StWE-

³⁴ Dotierung wird im Folgenden synonym für die Höhe der Einzahlungen, des Kapitalstocks und des Deckungsbeitrags verwendet.

Gemeinschaft und die Rolle, die dem EF bei der Finanzierung der Renovationen beigemessen wird, haben keinen nachweisbaren Einfluss auf die Höhe der Dotierung.

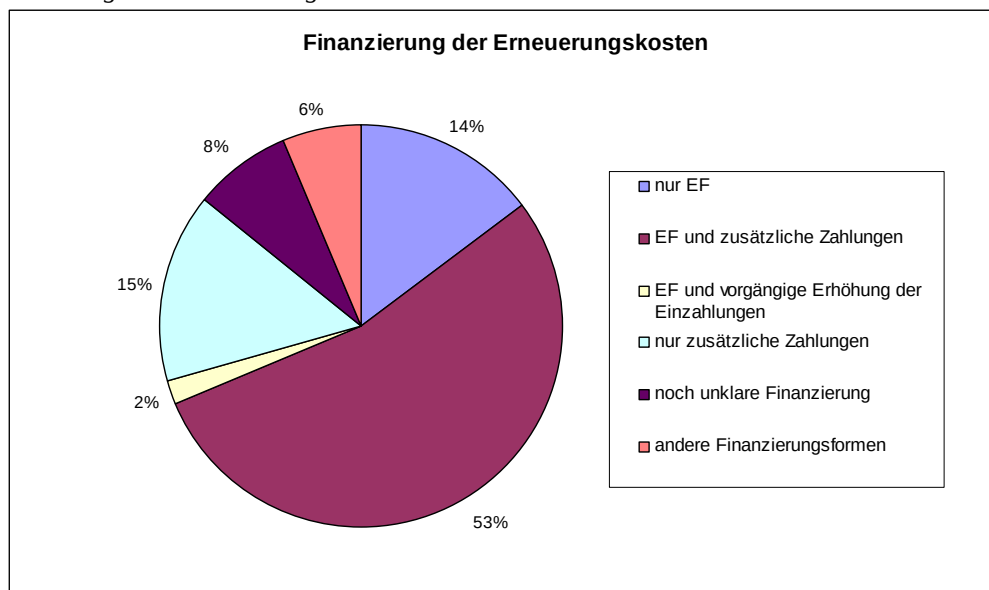
Eine mögliche Erklärung für die relativ tief angesetzten Beiträge in den EF sahen die Experten und Expertinnen am Workshop in den Anreizsystemen rund um den EF. Es wurde argumentiert, dass beim Verkauf der sonderrechtlichen Einheiten die Verkäuferschaft keinen Anreiz hat, auf die in Zukunft anfallenden gemeinschaftlichen Kosten hinzuweisen, weil dies die Wohnung bei einer Gesamtrechnung verteuern würde. Meist begründet zudem die Verkäuferschaft die StWE-Gemeinschaft und setzt im Begründungsvertrag auch die jährlichen Einzahlungen in den EF fest.

Innerhalb der StWE-Gemeinschaft gibt es ebenfalls nicht optimale Anreizstrukturen. Die relativ reicheren Stockwerkeigentümer bevorzugen es, ihr Ersparnis gewinnbringender als auf einem Sparkonto anzulegen und haben daher kaum einen Anreiz, möglichst viel in den EF einzuzahlen. Die relativ ärmeren Stockwerkeigentümer haben ebenfalls keinen Anreiz, weil hohe Beiträge ihre Liquidität gefährden könnten. Relativ tiefe jährliche Einzahlungen stellen daher den gemeinsamen Nenner dar.

Eine weitere Partei mit Einflussmöglichkeit auf den EF ist die Verwaltung, insbesondere dann, wenn diese extern vergeben wurde. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass StWE-Gemeinschaften mit externer Verwaltung zwar öfter einen EF haben, dieser ist aber nicht besser dotiert als bei intern verwalteten StWE-Gemeinschaften. Externe Verwaltungen müssten zwar einen Anreiz haben, dass möglichst viel in den EF einbezahlt wird, um damit zukünftige Finanzierungsprobleme zu vermeiden. Aussagen von Verwaltungen weisen aber darauf hin, dass es schwierig ist, StWE-Gemeinschaften von den Vorteilen höherer jährlicher Einzahlungen zu überzeugen. Am Expertenworkshop wurde zudem darauf hingewiesen, dass viele Verwaltungen die StWE-Gemeinschaft nur in deren Administration (rechtlich, buchhalterisch) unterstützen. Sie verfügen in der Regel nicht über die notwendigen bautechnischen bzw. architektonischen Kenntnisse, um der StWE-Gemeinschaft bei der Planung und Umsetzung von Erneuerungsarbeiten beiseite zu stehen. Mangelnde Fachkenntnisse führen dazu, dass die Verwaltungen nicht in der Lage sind, den Zustand des Gebäudes zu beurteilen und die Erneuerungskosten abzuschätzen. Ebenfalls wird der EF von externen Verwaltungen sehr konservativ angelegt, um jegliches Risiko einer Wertminderung, auch wenn diese nur kurzfristig sein sollte, zu vermeiden. Dadurch vermindert sich der Kapitalertrag des EF.

Ein ganz anderer Grund für die tiefe Ansetzung der jährlichen Einzahlungen könnte in der Unterschätzung des Wertanteils gemeinschaftlicher Teile und somit der gemeinschaftlichen Renovationskosten liegen. Dafür spricht, dass sogar die unverbindlichen Empfehlungen der Immobilienverbände mit jährlichen Einzahlungen von 0.2% bis 0.5% des GVW tief sind im Vergleich zu den minimalen kostendeckenden Einzahlungen gemäss Modell. Gegen eine Unterschätzung der Renovationskosten spricht hingegen zumindest teilweise, dass nur 14% der StWE-Gemeinschaften mit EF gedenken, die Renovationen ausschliesslich über die jährlichen, unveränderten Beiträge in den EF zu finanzieren (vgl. Abbildung 27). Mehr als die Hälfte der StWE-Gemeinschaften sieht zusätzlich zum EF weitere Zahlungen vor, um die Renovationen zu finanzieren. Die StWE-Gemeinschaften sind sich also bewusst, dass die jährlichen Einzahlungen in den EF nicht dazu gedacht sind, die Renovation der gemeinschaftlichen Teile voll zu finanzieren.

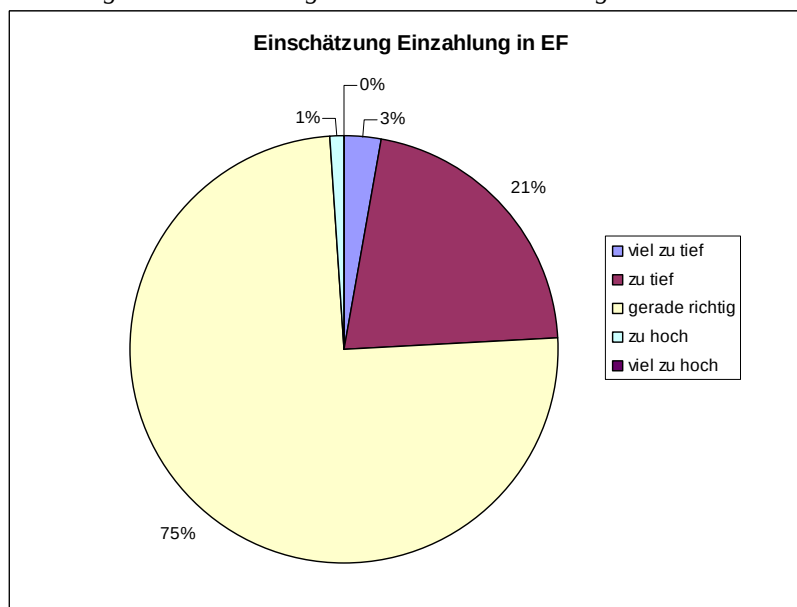
Abbildung 27: Finanzierung von Renovationen



Immerhin 15% planen, die Renovation ausschliesslich durch zusätzliche Zahlungen in den EF zu finanzieren. Für weitere 8% ist die Art der Finanzierung noch unklar. Dies ist nicht überraschend, haben ja nur rund 80% der StWE-Gemeinschaften einen EF.

Obwohl sich die meisten StWE-Gemeinschaften mit EF bewusst sind, dass sie keine kosten-deckenden jährlichen Einzahlungen leisten, schätzen drei Viertel dieser Gemeinschaften die Höhe der Einzahlungen als gerade richtig ein (vgl. Abbildung 28).

Abbildung 28: Einschätzung der Höhe der Einzahlungen in den EF



Ein knappes Viertel der StWE-Gemeinschaften mit EF schätzt die momentane Höhe der Einzahlungen als zu tief oder viel zu tief ein. Externe Verwaltungen schätzen die Dotierung signifikant häufiger als viel zu tief oder zu tief ein als interne Verwaltungen von StWE-Gemeinschaften. Interessant ist, dass die Einschätzung der Höhe der Einzahlungen nur unbedeutend von den tatsächlich geleisteten Einzahlungen in den EF abhängig ist.

Einerseits wird also bewusst in Kauf genommen, dass zu wenig angespart wird, um die Erneuerung gemeinschaftlicher Teile voll durch den EF zu finanzieren. Rund 80% der StWE-Gemeinschaften mit EF messen andererseits dem EF eine wichtige bzw. sehr wichtige Rolle bei der Finanzierung der Renovationen zu (vgl. Abbildung 13). Möglicherweise wird also eine 50% Deckung der Renovationskosten durch den EF als wichtiger Beitrag geschätzt oder der Beitrag, den der EF an die Erneuerungskosten leisten kann, wird überschätzt.

Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass eine tiefe Dotierung des EF oder der Verzicht auf einen EF nicht grundsätzlich zu Finanzierungsproblemen führen muss. Die Situation ist erst dann problematisch, wenn sich die Stockwerkeigentümer über das Ausmass der Underdotierung bzw. der Renovationskosten nicht bewusst sind und zum Zeitpunkt der Renovationen die zusätzlich nötigen Mittel nicht aufbringen können.

12. Mögliche Handlungsfelder

Bei der ersten Generation der StWE-Gemeinschaften sind in den nächsten Jahren aufgrund der Altersstruktur der Gebäude grössere Renovationen zu erwarten. Dann wird sich zeigen, ob die StWE-Gemeinschaften die zusätzlich zum EF notwendigen Mittel werden mobilisieren können. Sollte dies nicht der Fall sein, werden die StWE-Gemeinschaften, die Verbände, der Gesetzgeber, die Banken und die Immobilien-Verwaltungen gefordert sein, Lösungen zu finden, um die Finanzierungslücken zu schliessen. Eine frühzeitige Diskussion über mögliche Lösungsansätze sollte unabhängig davon in Angriff genommen werden, wie gross die Finanzierungsprobleme und ein damit verbundener Renovationsstau tatsächlich sein werden.

Nachstehend wird gestützt auf die Ausführungen in den vorangehenden Kapiteln aufgezeigt, an welchen Punkten mögliche Massnahmen zur Erhöhung der Einzahlungen in den EF ansetzen könnten (Handlungsfelder). Vorab soll jedoch nochmals verdeutlicht werden, welchen Beitrag ein gut dotierter Erneuerungsfonds zum langfristigen Erfolg des Stockwerkeigentums leisten kann.

1. Plädoyer für einen gut dotierten EF

Im heutigen System gibt es wenig Anreize für einen gut dotierten EF. Weder die Verkäuferschaft noch die Stockwerkeigentümer haben einen unmittelbaren Nutzen, wenn die jährliche Einzahlungsquote in den EF hoch angesetzt wird. Trotzdem gibt es Gründe, die Einzahlungsraten so festzulegen, dass sie einen grossen Teil der zu erwartenden Kosten für die Erneuerung und den Unterhalt des Gebäudes decken können:

- Regelmässige und auf Basis der zu erwartenden Erneuerungskosten berechnete jährliche Einzahlungen in den EF führen dazu, dass die Stockwerkeigentümer, zusammen mit den Hypothekarzinsen, die „wahren“ Kosten des Wohneigentums kalkulieren.
- Die Kosten des Wohnens würden so über die Jahre ungefähr gleich bleiben. Renovationen führten nicht mehr zu finanziellen Engpässen und könnten unbeschwerter geplant und durchgeführt werden. Je grösser die Finanzierungslücke zwischen EF und Erneuerungskosten ist, desto wahrscheinlicher ist es, dass einzelne Stockwerkeigentümer die

zusätzlichen Finanzmittel nicht aufbringen können und notwendige bauliche Massnahmen zurückgestellt werden müssen.

- Die Verfügbarkeit von genügend finanziellen Mitteln zur Durchführung von Renovationen hat auch eine vertrauensbildende Wirkung innerhalb der StWE-Gemeinschaft. Wenn ein gut dotierter EF vorhanden ist, entfallen Spekulationen über die Zahlungsfähigkeit einzelner Stockwerkeigentümer zum Renovationszeitpunkt. Dadurch kann eine Ursache von Konflikten bei der Planung von Renovationen beseitigt werden.

Obwohl Vieles für einen gut dotierten EF spricht bzw. bereits bisher dafür gesprochen hat, braucht es Massnahmen, um StWE-Gemeinschaften zu motivieren, einen EF zu äpfnen und ihn mit adäquaten Einzahlungen jährlich zu speisen. Ökonomisch gesprochen geht es darum, den externen Nutzen von hohen Einzahlungsraten in den EF in Form der oben erwähnten Gründe zu internalisieren, damit die Entscheidung des einzelnen Mitglieds der StWE-Gemeinschaft zu einem optimalen Funktionieren der Gemeinschaft führt. Die folgenden Empfehlungen sind in diesem Sinne zu verstehen.

2. Bessere Anreize für Einzahlungen in den EF

Die Studie hat gezeigt, dass weder der relativ „reiche“ StW-Eigentümer noch der relativ „arme“ Stockwerkeigentümer ein grosses Interesse hat, viel in den EF einzuzahlen. Ersterer, weil er das verfügbare Kapital ausserhalb des EF ertragsreicher anlegen kann. Letzterer, weil sich seine bereits geringen Mittel weiter verknappen werden. Für beide Seiten besteht somit ein „trade off“ zwischen ertragsreicher Anlage bzw. gegenwärtiger Verfügbarkeit knapper Mittel und der Gewissheit, dass zukünftige Renovationen dank gut dotiertem EF finanziert und termingemäss durchgeführt werden können. Um die Dotierung des EF zu verbessern, müssten daher Anreize geschaffen werden, um die Einzahlungen insgesamt attraktiver zu machen.

Eine Möglichkeit besteht darin, höhere Renditen auf dem einbezählten Kapital zu erhalten. Dazu müssten die Finanzinstitute Produkte entwickeln, die besser auf die Bedürfnisse von StWE-Gemeinschaften abgestimmt sind. Ziel müsste es sein, Produkte anzubieten, die dem Bedürfnis nach hoher Sicherheit nachkommen, deren Kapitalerträge aber über denjenigen des Sparkontos liegen. Höhere Renditen auf den EF würden die Alternativkosten für individuelles Anlegen der Gelder reduzieren.

Höhere Renditen lassen sich auch bei einem längeren Anlagehorizont erzielen. Dies bedingt jedoch eine längerfristige Planung der baulichen Erneuerung und ihrer Finanzierung.

Eine weitere Möglichkeit, Anreize für gut dotierte EF zu setzen, ist die steuerliche Bevorzugung des EF. Viele Kantone behandeln Einlagen in den EF jedoch bereits präferentiell.

Eine Massnahme, die nicht auf eine bessere Dotierung, aber auf eine bessere Mobilisierung von individuellen Mitteln für den Zeitpunkt der Renovation zielt, ist die Abschaffung der steuerlichen Bevorzugung von Hypothekarschulden und die Schaffung von Anreizen, die Hypothekarschulden möglichst schnell zu tilgen. Geht die Amortisation der Hypothek über das von der Bank verlangte Minimum hinaus, könnten bei Liquiditätsengpässen für die Renovation einfacher neue Hypotheken aufgenommen oder bestehende erhöht werden.

3. Kostentransparenz zum Zeitpunkt des Kaufs

Wenn das StWE-Reglement bei der Begründung der StWE-Gemeinschaft genehmigt und meist auch die Einzahlungsrate in den EF bestimmt wird, sind bedeutende Renovationen für die meisten Gemeinschaften noch in weiter Ferne. Man ist in der Regel in ein neues Haus eingezogen (vgl.

Abbildung 8) und freut sich über das Eigentum. Gedanken über Renovationen, die erst nach 25 Jahren anfallen, stehen dann nicht im Zentrum. Obwohl die Renovationen oft nicht unmittelbar bevorstehen, lohnt es sich noch vor dem Kaufentscheid zu klären, welche Renovationskosten wann zu erwarten sind und welche jährlichen Rücklagen für die Finanzierung gemacht werden müssen. Nur wenn die Höhe der zukünftigen Unterhalts- und Renovationskosten klar ist, kann beurteilt werden, ob der Kauf einer Eigentumswohnung auch längerfristig tragbar ist.

Denkbar wäre, dass in den Verkaufsunterlagen die ungefähren Unterhalts- und Erneuerungskosten für einen Horizont von mindestens 50 Jahren ausgewiesen und in Anlehnung an das in dieser Studie entworfene Modell auf jährliche Einzahlungen umgerechnet würden. Die Verkäuferschaft oder der Hypothekargeber müsste verpflichtet werden, die jährliche Belastung den interessierten Käufern in dieser Weise offen zu legen. Die zu erwartenden Unterhalts- und Erneuerungskosten könnten von der StWE-Gemeinschaft auch als Grundlage für die Festsetzung der Einzahlungsrate in den EF genutzt werden.

4. Kostentransparenz bei bestehenden StWE-Gemeinschaften

An der jährlichen Versammlung wird unter anderem die Rechnung des vergangenen Jahres abgenommen. Bis heute hat es der Gesetzgeber aber unterlassen, strenge Normen für die Versammlung festzulegen. Der Gesetzgeber könnte verbindlich vorgeben, dass die StWE-Versammlung einen Renovationsplan inklusive Kostenschätzung für die kommenden 10 Jahre zu genehmigen hat. Im Sinne einer rollenden Planung wäre der Renovationsplan jährlich an der StWE-Versammlung zu diskutieren und zu genehmigen. Damit wäre die StWE-Gemeinschaft gezwungen, sich einmal jährlich mit der mittelfristigen Planung der Erneuerung des Gebäudes und deren Finanzierung zu beschäftigen. Ein zehnjähriger Planungshorizont hat den Vorteil, dass genügend Zeit bleibt, um die benötigten Mittel in den EF einzuzahlen bzw. das Geld individuell so anzulegen, dass zum Zeitpunkt der Renovation die Mittel verfügbar sind. Ein weiterer Vorteil der mittelfristigen Planung ist, dass schon früh darüber diskutiert werden muss, wie das Gebäude zu erneuern und allenfalls weiterzuentwickeln ist. Eine frühzeitige Diskussion über die Erneuerung des Gebäudes ohne unmittelbaren Renovationsdruck kann dazu beitragen, dass Konflikte innerhalb der StWE-Gemeinschaft vermieden bzw. frühzeitig erkannt und angegangen werden können.

Eine derartige 10-Jahresplanung setzt allerdings voraus, dass fundierte Kenntnisse über das Gebäude und über die Einschätzung der Lebensdauer gemeinschaftlicher Teile bestehen. StWE-Gemeinschaften sollten deshalb Verwaltungen auswählen, die in der Lage sind, eine solche Planung vorzunehmen. Wird die Verwaltung intern geregelt, kann bspw. ein Architekturbüro für die Planung beauftragt werden.

5. Sensibilisierung der StWE-Gemeinschaften

Der HEV, der Hausverein und der StWE-Verband empfehlen die Äufnung eines EF auf ihren Websites und in Broschüren. Zur Dotierung wird erwähnt, dass eine jährliche Einzahlung zwischen 0.2% und 0.5% des GVW üblich ist. Es fehlt jedoch der Hinweis, dass eine jährliche Einzahlung von maximal 0.5% die gemeinschaftlichen Erneuerungskosten, ganz abgesehen von den Kosten der Modernisierung, in den meisten Fällen nicht voll decken kann. Als Dienstleistung für die StWE-Gemeinschaften wäre es wünschenswert, wenn die Angaben über die Höhe der Einzahlungen angepasst und die Ausführungen zum EF differenzierter wären. Die Empfehlungen könnten bspw. darauf hinweisen, dass die Höhe der jährlichen Einzahlungen in den EF abhängig ist:

- vom Zustand des Gebäudes zurzeit der Begründung
- vom Wertanteil gemeinschaftlicher Teile
- und von der Bauweise des Gebäudes (z.B. Flachdach oder Giebeldach)

Die Verbände könnten auch erwähnen, dass Obergrenzen für den EF kaum Sinn machen, sondern eher zu einer tiefen Dotierung des Fonds beitragen.

Ebenfalls wäre es wünschenswert, wenn die Verbände ihre Mitglieder verstärkt für die Vorteile einer aktiven und langfristigen Planung im Rahmen einer von der StWE-Gemeinschaft genehmigten Bewirtschaftungsstrategie sensibilisieren würden. Entsprechende Beispiele aus der Praxis könnten diese belegen. Zudem könnten Planungsinstrumente (z.B. für die langfristige Renovationsplanung) zur Verfügung gestellt werden.

Die meisten Verbände empfehlen ihren Mitgliedern, professionelle und seriöse Verwaltungen zu engagieren. Es wird argumentiert, dass eine Verwaltung, die das Gebäude kennt und dessen Zustand regelmässig prüft, zwar kurzfristig mehr kosten kann. Die guten Kenntnisse über den Zustand des Gebäudes ermöglichen jedoch eine vorausschauende Planung, z.B. von Renovationen, welche langfristig zu Kosteneinsparungen führen kann. Die Empfehlung der Verbände professionelle Verwaltungen zu engagieren ist deshalb zu unterstützen. Um die Transparenz im Verwaltungsmarkt zu steigern, müssten jedoch brancheninterne Qualitätsnormen für Verwaltungen definiert werden, deren Einhaltung überprüft und zertifiziert werden müsste.

6. Rechtlich verbindliche Vorgaben betreffend EF

Statt Anreize für gut dotierte EF zu schaffen und/oder die Stockwerkeigentümer besser zu informieren und sensibilisieren, könnte der Gesetzgeber die Äufnung eines EF als verbindlich erklären, seinen Verwendungszweck festlegen und einen Mindestsatz für die jährliche Einzahlung in Prozent des GVW (z.B. 0.5% des GVW) definieren. Dies hätte eine Reihe von Vorteilen:

- Alle StWE-Gemeinschaften verfügten über einen EF, der zumindest einen Teil der Renovationskosten gemeinschaftlicher Teile decken könnte. Die Finanzierungslücke zwischen EF und Erneuerungskosten würde sich für die Mehrheit der StWE-Gemeinschaften verringern.
- Durch die Festsetzung eines Mindestsatzes werden künftige Stockwerkeigentümer bereits beim Kaufentscheid zumindest einen Teil der gemeinschaftlichen Unterhalts- und Erneuerungskosten in ihre Kalkulation einfließen lassen.

Eine rechtliche Lösung hat aber auch Nachteile:

- Den Stockwerkeigentümern wird vorgeschrieben, wie sie ihre gemeinschaftlichen Renovationen finanzieren sollen. StWE-Gemeinschaften, die bewusst keinen EF haben oder bewusst wenig einzahlen, weil sie individuell die Mittel besser anlegen können, würden bevormundet.
- Die Renovationskosten variieren stark. Sie sind u.a. abhängig vom Zustand des Gebäudes zum Begründungszeitpunkt sowie der Grösse und Qualität des Gebäudes. Ein Mindestsatz müsste daher relativ tief angesetzt werden, damit StWE-Gemeinschaften in Gebäuden mit relativ geringen Renovationskosten nicht mehr einzahlen müssten als die Renovationskosten gemeinschaftlicher Teile betragen.
- Ein Mindestsatz könnte die Stockwerkeigentümer in der falschen Sicherheit wiegen, dass sich damit sämtliche gemeinschaftlichen Renovationen finanzieren lassen.
- Für den Gesetzgeber wäre es sehr aufwändig zu kontrollieren, dass der EF nur für den per Gesetz definierten Zweck verwendet wird.

Aufgrund dieser Nachteile sollte eine Regelung auf Gesetzesebene nur erfolgen, wenn andere Massnahmen nicht die erwünschte Wirkung zeigen und die Dotierung des EF tatsächlich zu grossen Problemen bei der Finanzierung von notwendigen baulichen Erneuerungen führt.

7. Neue Formen des Stockwerkeigentums prüfen

Die grosse Herausforderung im Stockwerkeigentum besteht darin, dass mehrere Parteien in ganz unterschiedlichen Lebenslagen zu gemeinsamen Entscheiden hinsichtlich Unterhalt und Erneuerung ihrer Baute finden müssen. Mit dem Modell des „Kleinen Wohneigentums“ wurde eine Variante entwickelt, bei der die Gebäudehülle nicht im gemeinschaftlichen Eigentum der Stockwerkeigentümer liegt, sondern im Besitz einer eigenständigen Institution oder Person ist und von ihr auch bewirtschaftet wird³⁵. Im Wissen um all die Schwierigkeiten bei der Realisierung dieser Form des Wohneigentums scheint es doch lohnenswert, an Formen des Stockwerkeigentums weiter zu denken, welche die Problematik der gemeinsamen Entscheidungsfindung entschärfen.

Abschliessend soll nochmals darauf hingewiesen werden, dass allfällige Massnahmen, die zu einer höheren Dotierung des EF und zu einer professionelleren Beratung sowie Bewirtschaftung der Liegenschaft führen, nur die Situation der neu begründeten und der „jüngeren“ StWE-Gemeinschaften im Hinblick auf die Finanzierung von Renovationen verbessern können. Für ältere StWE-Gemeinschaften, die Probleme haben, ihre anstehenden Erneuerungen zu finanzieren, stellen diese Vorschläge keine Hilfe dar.

³⁵ Dürri (1999)

Anhang 1 - Literaturangaben

Bloch, P. (1988): Le fonds de renovation dans la propriété par étages. Dissertation; Tolochenaz.

Botschaft des Bundesrates (1962): Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Abänderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches (Miteigentum und Stockwerkeigentum vom 7. Dezember 1962. In Bundesblatt Nr. 51, 114. Jahrgang. Bern.

Buchwalder, Stefan; Wyss Christian (2009): Demodierung von Liegenschaften im Stockwerkeigentum. Masterarbeit am Institut für Finanzdienstleistungen Zug. Juni 2009.

Credit Suisse (2009): Swiss Issues Immobilien. Immobilienmarkt 2009, Fakten und Trends. Credit Suisse Economic Research, Zürich.

Dürr, D. (1999): Kleines Wohneigentum. Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 68; Hrg. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Hausverein (2008): Stockwerkeigentum. Hausverein Schweiz. Bern.

IBR (2007): Vorstudie zur Einschätzung der Sanierungstätigkeit resp. Einschätzung eines allfälligen Sanierungsstaus im Bestand der STWE-Bauten.

IBR (2009): Machbarkeit der Studie zum Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum. Empirische Erhebung in der Agglomeration Luzern. Bericht zuhanden des Bundesamtes für Wohnungswesen.

Läderach Dominique (2007). Asset-and-Liability Management im Stockwerkeigentümer-Erneuerungsfonds. Swiss Finance Institute. Bern. Haupt Verlag.

Rey, Heinz (2009): Schweizerisches Stockwerkeigentum. Mit Anhängen: Musterreglement für Stockwerkeigentümer und Übersicht über die Rechtssprechung des Bundesgerichts, 3. Auflage. Zürich.

Schweizerische Nationalbank (2007): Historische Zeitreihen. Zinssätze und Renditen. Zürich

ZKB (2009): „Welche Herausforderungen stellen sich bei "altem" Stockwerkeigentum?“. Präsentation von Claudio Müller anlässlich der Schweizer Immobiliengespräche vom 26. November, 2009.

Anhang 2 - Methodik und Vorgehen

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie basieren hauptsächlich auf einer eigens durchgeführten Datenerhebung bei Verwaltern (Eigentümer und Verwaltungen) von StWE-Gemeinschaften in der Agglomeration Luzern. Die gewählte Methodik und das konkrete Vorgehen der Forschungsarbeit werden im Folgenden beschrieben und begründet. Abschnitt A1-1 gibt eine Übersicht über die gewählte Forschungsmethodik. Es folgt im Abschnitt A1-2 die Beschreibung der Datenerhebung. Im Abschnitt A1-3 werden die Datenaufbereitung und Datenauswertung beschrieben.

A2-1 Übersicht

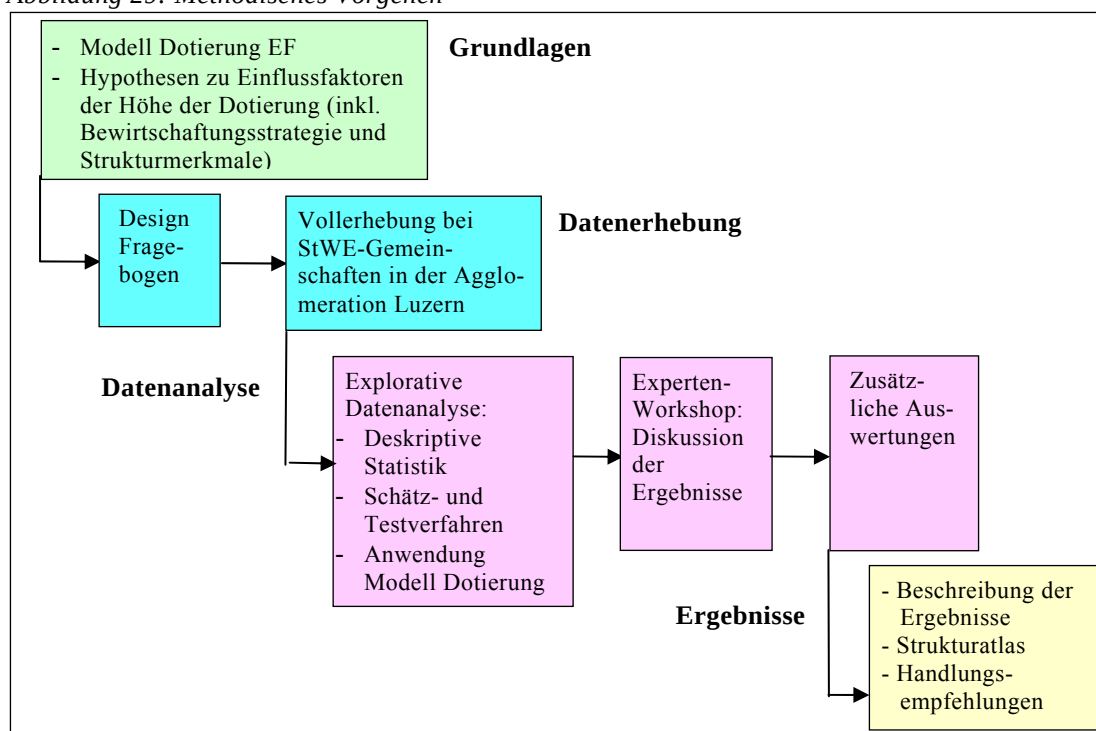
Das Erreichen der drei Forschungsziele setzt voraus, dass die theoretischen Grundlagen sowie die notwendigen Daten für die Analyse vorhanden sind. Abklärungen im Vorfeld der Studie haben ergeben, dass es sehr wenige wissenschaftliche Untersuchungen über das StWE in der Schweiz und den EF gibt. Eine Ausnahme dazu ist die Publikation des Swiss Finance Institut zum „Assesment-and-Liability-Management im Stockwerkeigentümer-Erneuerungsfonds“ (Läderach, 2007). Darin wird ein stringentes Modell zur Abschätzung der erforderlichen Höhe des EF entworfen. Das Modell wurde im Rahmen dieser Studie in modifizierter Form übernommen und bildet die Grundlage für die Schätzung der Dotierung des EF. Eine detaillierte Beschreibung des Modells folgt in Abschnitt 6.1. Ziel der Untersuchung ist es, die tatsächliche Dotierung des EF mit der gemäss Modell erforderlichen Dotierung zu vergleichen.

Empirische Daten über die Nutzung und die Höhe des EF lagen im Vorfeld der Studie keine vor. Zwar wurde im Rahmen von qualitativen Interviews die Bedeutung des EF für die Finanzierung von Renovationen erwähnt und auf eine mögliche Unterdotierung des EF hingewiesen (IBR, 2007). Doch es fehlte die empirische Evidenz, welche die gemachten Aussagen stützte. Ebenso gab es keine empirischen Daten darüber, wie die StWE-Gemeinschaften ihre Gebäude bewirtschaften. Über die räumliche und zeitliche Ausbreitung des StWE waren zwar Daten verfügbar, doch wurden sie nicht so bearbeitet, damit sie für Analysezwecke gebraucht werden konnten. Aufgrund der schlechten Datenlage drängte sich somit eine Erhebung auf. Die Machbarkeit einer solchen Datenerhebung wurde im Vorfeld dieser Studie abgeklärt³⁶.

Abbildung 29 zeigt das gewählte methodische Vorgehen in einer Übersicht. Auf der Grundlage der Fragestellungen und des Modells zur Höhe des EF sowie den Hypothesen über mögliche Einflussfaktoren zur Dotierung des EF wurde für die Datenerhebung ein Fragebogen entworfen. Nach einer Vollerhebung bei allen StWE-Gemeinschaften in der Agglomeration Luzern folgte eine explorative Datenanalyse, die im Rahmen eines Expertenworkshops diskutiert wurde. Die Ergebnisse der Analyse werden im vorliegenden Bericht zusammengefasst, interpretiert und Handlungsempfehlungen daraus hergeleitet.

³⁶ IBR (2009): Machbarkeit der Studie zum Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum. Empirische Erhebung in der Agglomeration Luzern. Bericht zuhanden des Bundesamtes für Wohnungswesen.

Abbildung 29: Methodisches Vorgehen



A2-2 Datenerhebung

A2-2.1 Befragungskonzept

Um einen möglichst tiefen, aber dennoch repräsentativen Einblick in die Problematik des EF zu erhalten, wurde eine Vollerhebung bei StWE-Gemeinschaften in der Agglomeration Luzern ohne ausserkantonale Gemeinden (Hergiswil (NW), Küssnacht (SZ)) durchgeführt. Eine städtische Agglomeration drängt sich deshalb als Forschungsregion auf, weil einerseits die meisten Stockwerkeigentümerliegenschaften in Städten und in stadtnahen Gebieten liegen (Repräsentativität). Andererseits ermöglicht diese Wahl einen Einblick in StWE-Liegenschaften mit unterschiedlichen Merkmalen wie Wert, Lage und Alter der Liegenschaften sowie Grösse und Alter der StWE-Gemeinschaften (Diversität). Die Agglomeration Luzern wurde anderen Agglomerationen vorgezogen, weil im Raum Luzern bereits Kontakte zu Immobilienverwaltungen bestanden. Zudem sprachen logistische Gründe für diese Wahl.

Als Untersuchungseinheit wurde nicht das einzelne Gebäude, sondern die StWE-Gemeinschaft gewählt. Sie ist verantwortlich für das Verwalten und den Erhalt der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie für den EF – sofern einer vorhanden ist. Bei grösseren StWE-Überbauungen können auch mehrere Gebäude im Besitz einer einzigen StWE-Gemeinschaft sein.

Die Zielgruppe der Befragung sind die Verwalter von StWE-Gemeinschaften³⁷. Mit der Durchführung der Erhebung bei den Verwaltern der StWE-Gemeinschaften werden diejenigen Personen befragt, die am besten über die Fragestellungen der Studie informiert sein sollten.

³⁷ Die rechtlichen Vorgaben (ZGB 712) sehen vor, dass jede StWE-Gemeinschaft einen Verwalter bestimmt. Der Verwalter kann ein Mitglied der StWE-Gemeinschaft sein oder von der StWE-Gemeinschaft einer externen Person oder Institution übertragen werden.

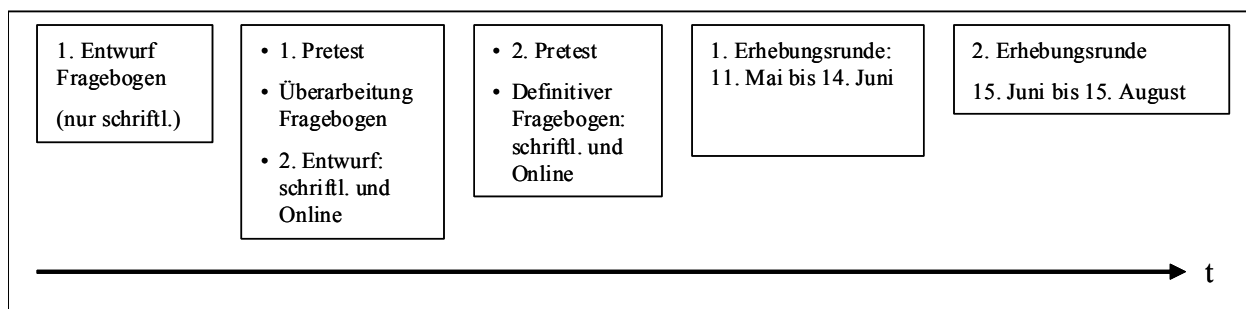
Abklärungen im Rahmen des Pre-Tests haben ergeben, dass die Zielgruppe der Befragung sehr heterogen ist. Die Spannweite geht von Privatpersonen bis zu grossen, professionellen Immobilienverwaltungen. Dies hatte einen Einfluss, wie die Befragung durchgeführt wurde. Immobilienverwaltungen gaben im Pre-Test der Online Befragung gegenüber der schriftlichen Befragung klar den Vorzug, während Privatpersonen eine schriftliche Befragung bevorzugten. Es wurde deshalb der eher unübliche Weg gewählt, die Befragung sowohl schriftlich (Layout HGK) als auch Online (Unipark) durchzuführen, wobei die Verwalter frei wählen konnten, wie sie an der Erhebung teilnehmen wollten.

Der Fragebogen wurde in sechs Teile gegliedert. In einem ersten Teil wurden allgemeine Angaben zur StWE-Gemeinschaft nachgefragt. Im vom Umfang her bedeutendsten Teil des Fragebogens folgten Fragen über den Erneuerungsfonds. Im dritten Teil wurden Fragen zu Unterhalt und Erneuerung und im vierten Teil zur zukünftigen Entwicklung der Liegenschaft gestellt. Der Fragebogen gab im fünften Teil die Möglichkeit, sonstige Bemerkungen anzubringen und schloss im sechsten Teil mit der Befragung zusätzlicher Informationen. Die einzelnen Fragen können dem Fragebogen im Anhang 3 entnommen werden.

A2-2.2 Ablauf der Datenerhebung

Voraussetzung jeder Erhebung ist die Beschaffung des Adressdatensatzes, also der Kontaktadressen der zu befragenden Personen und / oder Institutionen. Abklärungen im Rahmen der Machbarkeitsprüfung (IBR, 2009) ergaben, dass die Verwalter der StWE-Gemeinschaft in keiner Datenbank separat erfasst sind und daher der Adressdatensatz indirekt beschafft werden muss. Der verwendete Adressdatensatz basiert auf Daten der Gebäudeversicherung Luzern (GVL) und der Grundbuchämter Stadt Luzern, Luzern Land und Hochdorf³⁸. Die Datensätze von GVL und Grundbuch konnten über die Grundstücknummern miteinander verknüpft werden. Damit wurde es möglich, die Anschriften der Verwalter von StWE-Gemeinschaften mit Hilfe der Grundbuchdaten aus dem umfassenden Adressdatensatz der GVL heraus zu filtern. Die Verwaltungsanschriften der GVL enthielten neben Wohn- und Gewerbegebäuden auch andere Immobilien wie Garagen, Gartenhäuschen, Lagerräume usw. Für die Befragung wurden nur die Verwaltungsadressen von Wohn- und Gewerbegebäuden benutzt.

Abbildung 30: Ablauf der Datenerhebung



³⁸ Gerne weisen wir darauf hin, dass uns die GVL ihre Daten kostenlos zur Verfügung stellte. Für die Daten des Grundbuchamtes wurde eine Pauschale von CHF 1000 in Rechnung gestellt. Als Gegenleistung für diese Gefälligkeit werden sowohl das Grundbuchamt als auch die Gebäudeversicherung ausgewählte Ergebnisse der Studie erhalten (nach Absprache mit dem BWO).

Die eigentliche Datenerhebung wurde gemäss Abbildung 30 abgewickelt. Es gab zwei Entwürfe des Fragebogens, die jeweils in Pre-Tests getestet wurden. Der zweite Entwurf und der definitive Fragebogen wurden sowohl in schriftlicher Form als auch Online produziert.

Es wurden zwei Erhebungsrunden durchgeführt. Insgesamt dauerte die Erhebung vom 11. Mai bis zum 15. August. Verwaltungen mit mehr als sechs StWE-Gemeinschaften wurden mit einem separaten Brief angeschrieben³⁹. Darin wurden ihnen spezielle Auswertungen für die von der jeweiligen Verwaltung betreuten StWE-Gemeinschaften angeboten, falls die Verwaltung an der Studie teilnimmt. Die grossen Immobilienverwaltungen mit zwanzig und mehr Mandaten, wurden zusätzlich telefonisch kontaktiert. Zudem wurde diesen Verwaltungen auch Unterstützung bei der Dateneingabe geboten. Davon wurde jedoch von niemandem Gebrauch gemacht.

Für Fragen zur Umfrage konnten sich die Adressaten entweder telefonisch oder per E-Mail an das Forscherteam wenden. Insgesamt gab es sehr wenige Rückfragen zum Fragebogen selber, was darauf schliessen lässt, dass die Fragen gut und verständlich formuliert waren. Das Unterstützungsangebot haben vor allem diejenigen benutzt, die mehr Zeit für das Ausfüllen der Fragebögen benötigten und den vorgegebenen Rücksendetermin nicht einhalten konnten.

A2-2.3 Erhebungsdatensatz

Der Erhebungsdatensatz setzt sich aus Informationen der Gebäudeversicherung Luzern (GVL), der Grundbuchämter der Agglomeration Luzern und aus den direkt erhobenen Daten zusammen. Die Datensätze der GVL und der Grundbuchämter beinhalten unter anderem Angaben zur Verwaltungsadresse, Gebäudeadresse, Grundstücknummer, Gebäudenummer und Gebäudeversicherungswert (GVW).

Unabhängig vom Rücklauf der Erhebung wurde es somit möglich, Aussagen über die Anzahl Gebäude im StWE, deren geographische Ausbreitung sowie deren Versicherungswert zu machen. Die Daten betreffend der geographischen Ausbreitung konnten mit Hilfe georeferenzierter Adressen der RAWI (Raumplanung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation) des Kantons Luzern bearbeitet werden (vgl. Abschnitt 1).

Datensatz aus Rücklauf der Erhebung

Der Rücklauf der Erhebung wurde auf Ebene Gebäude gemessen. Der Grund für diese Wahl war, dass nur die Grundgesamtheit der Gebäude im StWE bekannt war, nicht aber die Anzahl von StWE-Gemeinschaften, weil einige StWE-Gemeinschaften mehr als ein Gebäude umfassen.

Tabelle 9 zeigt den Rücklauf pro Gemeinde in Prozent der Anzahl Gebäude und in Prozent des GVW der Gebäude. Von den insgesamt 2'094 Gebäuden im StWE sind zu 687 Gebäuden verwertbare Informationen eingegangen. Die Rücklaufquote beträgt somit gute 33%. Insgesamt wurden für diese Gebäude 590 Fragebögen eingereicht, davon 199 Fragebögen schriftlich und 391 online. Der Rücklauf in der ersten Erhebungsrunde war 289, derjenige in der zweiten 280. Zusätzlich wurden Fragebögen für 21 Gebäude ausgefüllt, die nicht im GVL-Datensatz waren⁴⁰. Die 687 Gebäude im StWE werden von 467 StWE-Gemeinschaften verwaltet.

³⁹ Eine Übersicht der Struktur der Verwaltungen gibt Tabelle 8.

⁴⁰ Der GVL-Datensatz datiert aus dem Jahr 2008. StWE-Gemeinschaften, die Ende 2008 oder anfangs 2009 begründet wurden, waren daher noch nicht im Datensatz enthalten.

Tabelle 9: Anzahl Gebäude von verwertbaren Fragebögen pro Gemeinde

Gemeinde	Anzahl Gebäude-anschriften Total	Anzahl Gebäude-anschriften im StWE	Rücklauf aus Befragung	In %	GVW der Gebäude im StWE	GVW der Gebäude gemäss Rücklauf	In %
Adligenswil	1188	91	37	41%	206'022'000	71'675'600	35%
Buchrain	922	52	21	40%	126'918'000	39'100'475	31%
Dierikon	206	16	10	63%	41'203'000	16'925'600	41%
Ebikon	1975	125	28	22%	281'399'000	93'580'200	33%
Emmen	3240	220	52	24%	559'600'000	96'970'000	17%
Gisikon	220	16	1	6%	34'520'000	.	.
Honau	104	3	2	67%	.	.	.
Horw	2126	225	85	38%	510'376'000	177'724'000	35%
Kriens	3401	326	104	32%	827'200'000	261'517'000	32%
Littau	1630	112	30	27%	418'496'000	59'203'000	14%
Luzern	6628	546	191	35%	1'839'603'000	599'831'591	33%
Meggen	1400	171	64	37%	345'519'000	126'305'900	37%
Root	698	52	24	46%	126'557'000	71'389'000	56%
Rothenburg	1238	114	28	25%	257'367'000	54'458'000	21%
Udligenswil	523	25	10	40%	50'980'000	16'217'000	32%
TOTAL	25'499	2'094	687	33%	5'629'839'000	1'684'897'366	30%

Der Rücklauf bei grossen Immobilienverwaltungen, die mehr als 20 StWE-Gemeinschaften verwalten, war trotz zusätzlicher Anstrengungen, diese zur Teilnahme an der Befragung zu bewegen (vgl. Abschnitt 9), mit knapp 15 Prozent unterdurchschnittlich. Als Gründe für die schlechte Beteiligung wurden Zeitmangel, Personalmangel und krankheitsbedingte Abwesenheiten angegeben. In Gesprächen mit Verwaltern wurde auch erwähnt, dass die Betreuung von StWE-Gemeinschaften sowieso schon sehr aufwändig und finanziell nicht interessant sei.⁴¹

A2-3 Datenaufbereitung und Datenauswertung

Die Daten wurden nach Abschluss der Erhebung aufbereitet, plausibilisiert und mit Hilfe quantitativer Methoden ausgewertet. Die einzelnen Schritte werden im Folgenden kurz beschrieben.

Datenaufbereitung

Die Datenaufbereitung umfasste im Wesentlichen folgende Schritte:

- Manuelle Erfassung der schriftlichen Fragebögen im Online-Tool
- Erstellen eines Datensatzes: Definition der Schnittstelle Unipark-SPSS-„R“, Label, Skalen, Codierung, Formate, etc.
- Aufbereitung weiterer Daten⁴²
 - Grundbuchamt (z.B. Gründungsjahr der StWE-G)

⁴¹ Einige Immobilien-Verwaltungen haben sich daher aus dem Geschäft mit der Betreuung von StWE-Gemeinschaften ganz zurückgezogen.

⁴² Eine Verknüpfung der Erhebungsdaten mit den Volkszählungsdaten von 2010 ist in Zukunft möglich und könnte für eine weiterführende Auswertung der Ergebnisse der Studie nützlich sein. Im Rahmen der Registerharmonisierung arbeitet Luzern Statistik (LUSTAT) im Moment daran, jeder im Einwohnerregister (EWR) geführten Person den eidgenössischen Gebäudeidentifikator (EGID) des von ihr bewohnten Gebäudes und den eidgenössischen Wohnungsidentifikator (EWID) der von ihr bewohnten Wohnung zuzuweisen (Gemäss telefonischer Auskunft von Herrn Paravicini Bagliani, Direktor LUSTAT). Es ist zudem geplant, den EGID mit den Verwaltungsadressen der Gebäude der Gebäudeversicherung Luzern zu verknüpfen. Dies würde dann auch eine Verknüpfung unserer Erhebungsdaten mit den Volkszählungs- bzw. Gebäude- und Wohnungsregisterdaten Daten erlauben.

- Georeferenzierte Adress-Datei des Kt. LU
- Beispiel: „Standorte der StWE-Gemeinschaften“

Datenauswertung

Die erhobenen Daten wurden anschliessend plausibilisiert. Dazu zählte die Untersuchung von Antwortausfällen und von Ausreissern. Die Qualität der in der Befragung erhobenen Daten war insgesamt sehr gut, so dass mit dem Datensatz repräsentative Aussagen über das StWE in der Agglomeration Luzern gemacht werden können. Bei der Auswertung ist aus Sicht der Datenqualität einzig die Untervertretung extern verwalteter StWE-Gemeinschaften zu berücksichtigen.

Für die Auswertung der Daten wurde eine Reihe von statistischen Methoden angewendet. Die jeweils verwendete Methode wird in den betreffenden Analysekapiteln erwähnt und wenn nötig kurz beschrieben. Die Forschungsergebnisse der Teile A und B beruhen vorwiegend auf dem Einsatz deskriptiver Statistik wie Summenauswertungen und Kreuztabellen. Die Ergebnisse des Teils C beruhen auf dem modifizierten Modell von Läderach (2007) zur Berechnung der Dotierung des EF sowie verschiedener Schätz- und Testverfahren. Zudem werden die Ergebnisse mittels Sensitivitätsberechnungen auf ihre Robustheit überprüft.

Dateninterpretation

Auf Basis einer explorativen Datenanalyse wurden relativ früh schon erste Ergebnisse produziert. Diese Analyse diente dazu, vorläufige Ergebnisse einer Runde von Experten und Expertinnen im Rahmen eines Workshops zu präsentieren und mit ihnen zu diskutieren⁴³. In der Diskussion wurden erste Interpretationen vorgenommen und Hinweise für zusätzliche Auswertungen sowie dem Forscherteam noch zu untersuchende Zusammenhänge auf den Weg gegeben. Die Experten und Expertinnen zeigten sich von den präsentierten Ergebnissen wenig überrascht. Bei der Analyse, wie die Ergebnisse zu interpretieren seien und welche Folgen sie bspw. für den Gesetzgeber haben sollen, gingen die Meinungen jedoch auseinander.

Die Diskussionen im Workshop sind in die weitere Analyse und somit auch in diesen Bericht eingeflossen. Für die Interpretation der Ergebnisse stützt sich der Bericht zudem auf frühere qualitative Forschungsergebnisse, Diskussionen mit Immobilienverwaltungen und Kommentaren aus der Befragung.

⁴³ Die Teilnehmer und Teilnehmerinnen am Workshop können dem Anhang 4 entnommen werden

Anhang 3 - Schriftlicher Fragebogen



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra



HOCHSCHULE
LUZERN

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Ministerium
für das Innere, die Bildung und
Kultur HOCHSCHULE LUZERN

1 Allgemeine Angaben zur Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

1.1 GEBÄUDEANGABEN

1.1.1 Eine StWE-Gemeinschaft kann ein oder mehrere Gebäude umfassen. Bitte geben Sie die genauen Postadressen (z.B. Musterstrasse 8a, 6000 Luzern) und den Gebäudeversicherungswert der Gebäudeversicherung Luzern (GVL) aller Gebäude an, die zur selben StWE-Gemeinschaft zählen:

Strasse	Nr.	Ort
Gebäude 1		
Gebäudeversicherungswert:		Franken
Gebäude 2		
Gebäudeversicherungswert:		Franken
Gebäude 3		
Gebäudeversicherungswert:		Franken

Strasse	Nr.	Ort
Gebäude 4		
Gebäudeversicherungswert:		Franken
Gebäude 5		
Gebäudeversicherungswert:		Franken
Gebäude 6		
Gebäudeversicherungswert:		Franken

1.1.2 In welchem Jahr wurde(n) das Gebäude / die Gebäude (bei mehreren Gebäuden das Jahr des ältesten Gebäudes) erstellt?

1.1.3 Falls Ihre StWE-Gemeinschaft mehrere Gebäude umfasst und diese zu einem unterschiedlichen Zeitpunkt erstellt wurden, wann wurde das neueste Gebäude erstellt?

1.2 ANGABEN ZUR STWE-GEMEINSCHAFT

1.2.1 In welchem Jahr wurde die StWE-Gemeinschaft begründet?

1.2.2 Wie viele Eigentümer hat die StWE-Gemeinschaft?

1.2.2a Wie viele sind davon: Privatpersonen Juristische Personen (z.B. Firmen)

1.2.3 Welche Komponenten / gemeinschaftlichen Teile umfasst die StWE-Gemeinschaft?
(bitte alle vorhandenen Komponenten ankreuzen)

☐ Dach	☐ Fenster im Treppenhaus und gemeinschaftlichen Räumen
☐ Fassade / Gebäudehülle	☐ Fenster in sonderrechtlichen Einheiten (z.B. Wohnungen)
☐ Elektroinstallationen (bis Wohnungsverzweigung)	☐ Sanitärleitungen (bis Wohnungsverzweigung)
☐ Heizung	☐ Lift
☐ Lagerraum (Geräte, Velo, Gartengeräte)	☐ Gemeinschaftsräume (z.B. Hobbyraum, Waschküche, Trocknungsraum)
☐ Schutzraum	☐ Schwimmbecken
☐ Autoeinstellhalle	☐ Garage
☐ Autounterstand	☐ Besucherparkplätze
☐ Veloabstellplatz	☐ Spielplatz
☐ Zufahrtsweg	
☐ weiteres, wie z.B.	

1.2.4 In welchem Zustand befanden sich die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes / der Gebäude zur Zeit der Begründung der StWE-Gemeinschaft? (bitte nur eine Nennung)

☐ Neubau	☐ neuwertig renoviert
☐ gemeinschaftliche Teile teilweise saniert	☐ keine Sanierung gemeinschaftlicher Teile

1.2.5 Wie viele sonderrechtliche Einheiten umfasst die StWE-Gemeinschaft gemäss Begründungsakt?

Bezeichnung	Anzahl Einheiten
Wohnungen	
Büro-, Geschäfts- und Gewerberäume, Ateliers	
andere	

1.2.5b) Falls Ihre StWE-Gemeinschaft ein kombiniertes Wohn- und Geschäftshaus umfasst, geben Sie bitte den geschätzten Anteil der Gewerbe-/Bürofläche am Total der Nutzfläche des Gebäudes / der Gebäude an. %

1.2.6 Wie viele dieser Einheiten werden von den Eigentümern selbst benutzt vermietet

1.2.7 Wie stark unterscheidet sich der Ausbaustandard der sonderrechtlichen Teile in Ihrer StWE-Gemeinschaft (Wohnungen bzw. der Büro-, Geschäfts- und Gewerberäume)?

	grosse Unterschiede	geringe Unterschiede	keine Unterschiede	weiss nicht
Wohnungen				
Büro-, Geschäfts- und Gewerberäume, Ateliers				

2 Erneuerungsfonds

2.1 Bestehen in Ihrer StWE-Gemeinschaft ein oder mehrere Fonds zur Finanzierung gemeinschaftlicher Aufwendungen?

- ☐ Ja
- ☐ Nein wenn nein, direkt → zu 3. Sanierungen

2.2 Welche Fonds zur Finanzierung gemeinschaftlicher Teile gibt es in Ihrer StWE-Gemeinschaft? (mehrere Nennungen möglich)

- ☐ Erneuerungsfonds für Wohn- bzw. Büro-, Geschäfts- und Gewerbegebäude
- ☐ Fonds für Miteigentum an weiteren Einrichtungen (z.B. Autounterstand, Zufahrtsweg)
- ☐ weitere Fonds:

2.3 Falls Ihre StWE-Gemeinschaft mehrere Gebäude umfasst, wie viele Erneuerungsfonds für Wohn- bzw. Büro-, Geschäfts- und Gewerbegebäude bestehen in Ihrer StWE-Gemeinschaft?

- ☐ ein Erneuerungsfonds
- ☐ mehrere Erneuerungsfonds
- 2.3.1 wenn mehrere, wie viele Erneuerungsfonds gibt es in Ihrer StWE-Gemeinschaft:
- Bitte füllen Sie die nachfolgenden Fragen am Beispiel des Erneuerungsfonds von Gebäude 1 (vergleiche Frage 1.1.1) aus.

2.4 Wie hoch sind die jährlichen Einzahlungen in den Erneuerungsfonds?

Geben Sie den Wert bitte in Prozent des Gebäudeversicherungswertes **oder** absolut in Franken an

% GVL-Wert

oder Franken

2.5 Welcher Verwendungszweck ist für den Erneuerungsfonds vorgesehen? (mehrere Nennungen möglich)

- ☐ Renovationen
- ☐ Unterhalt
- ☐ Ausbau (z.B. Balkone, zusätzlicher Lift)
- ☐ Liquiditätsreserve
- ☐ weiteres, wie z.B.

2.6 Für welche gemeinschaftlichen Teile ist der Erneuerungsfonds vorgesehen? (mehrere Nennungen möglich)

- ☐ Dach
- ☐ Fassade / Gebäudehülle
- ☐ Elektroinstallationen (bis Wohnungsverzweigung)
- ☐ Heizung
- ☐ Lagerraum (Geräte, Velo, Gartengeräte)
- ☐ Schutzraum
- ☐ Autoeinstellhalle
- ☐ Autounterstand
- ☐ Veloabstellplatz
- ☐ Zufahrtsweg
- ☐ weiteres, wie z.B.
- ☐ Fenster im Treppenhaus und gemeinschaftlichen Räumen
- ☐ Fenster in sonderrechtlichen Einheiten (z.B. Wohnungen)
- ☐ Sanitärleitungen (bis Wohnungsverzweigung)
- ☐ Lift
- ☐ Gemeinschaftsräume (z.B. Hobbyraum, Waschküche, Trocknungsraum)
- ☐ Schwimmbecken
- ☐ Garage
- ☐ Besucherparkplätze
- ☐ Spielplatz

2.7 Wurden die jährlichen Einzahlungen in den Fonds seit der Begründung der StWE-Gemeinschaft ununterbrochen vorgenommen?

- ☐ Ja (→ Gehen Sie bitte direkt zur Frage 2.8)
- ☐ Nein 2.7.1 wenn nein, für wie viele Jahre wurden die Einzahlungen insgesamt ausgesetzt? Jahre, davon
- 2.7.1b Jahre direkt nach der Begründung der StWE-Gemeinschaft
- Jahre zwischendurch, nach bereits erfolgten Einzahlungen

2.7.2 Warum wurde auf eine zeitweilige Einzahlung in den Erneuerungsfonds verzichtet? (mehrere Nennungen möglich)

- ☐ Entlastung der Eigentümer direkt nach Begründung
- ☐ Finanzieller Engpass der Eigentümer
- ☐ Vereinbarte Obergrenze für Fonds erreicht
- ☐ Uneinigkeit unter Eigentümern
- ☐ weiteres, wie z.B.

2.8 Gibt es eine vereinbarte Obergrenze für den Erneuerungsfonds, ab welcher keine Einzahlungen mehr in den Erneuerungsfonds geleistet werden müssen?

- ☐ Nein
- ☐ Ja wenn ja, wie hoch ist diese Obergrenze? (% GVL-Wert oder in Franken) % GVL-Wert
oder Franken

2.9 Wie ist das Geld des Erneuerungsfonds hauptsächlich angelegt? (bitte nur eine Nennung)

- ☐ Sparkonto
- ☐ Kassaobligationen
- ☐ Kombinierte Fonds (Obligationen und Aktien)
- ☐ Reine Aktienfonds
- ☐ andere Anlageform:

2.10 Wie gross war der Kapitalstock des Erneuerungsfonds Ende 2008? Franken

2.11 Wurden seit Bestehen der StWE-Gemeinschaft zusätzlich zu den jährlichen Einzahlungen noch weitere ausserordentliche Einzahlungen in den Erneuerungsfonds gemacht?

- ☐ Nein
- ☐ Ja 2.11.1 wenn ja, was war der Hauptgrund für die zusätzlichen Zahlungen? (nur eine Nennung)
- ☐ Ausserordentliche (nicht geplante) Sanierung
- ☐ Überschuss Betriebskostenbudget Ende Jahr
- ☐ Höhe des Erneuerungsfonds zu knapp bemessen
- ☐ Wertsteigernde Investitionen (z.B. Balkone)
- ☐ anderer Hauptgrund:

2.12 Hat die StWE-Gemeinschaft die Höhe der jährlichen Einzahlungen in den Erneuerungsfonds seit dessen Bestehen verändert?

- ☐ Nein
- ☐ Ja 2.12.1 wenn ja, waren die jährlichen Einzahlungen, gemessen in Prozent des Gebäudeversicherungswertes, im Vergleich zum jeweils letzten Jahr (insgesamt):
- ☐ tiefer
- ☐ höher
- ☐ mal tiefer / mal höher

2.13 Ist die Höhe der Einzahlungen in den Erneuerungsfonds momentan aus Ihrer Sicht?

- ☐ viel zu tief ☐ zu tief ☐ gerade richtig ☐ zu hoch ☐ viel zu hoch

3 Sanierungen

3.1 Wann besteht für welche gemeinschaftlichen Teile Ihres Gebäudes / Ihrer Gebäude aus heutiger Sicht ein Sanierungsbedarf?

GEBÄUDETEIL	In 0-5 Jahren	In 6-10 Jahren	In 11-15 Jahren	In 16-20 Jahren	In 21-40 Jahren	In über 40 Jahren	Weiss nicht
Dach	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Fenster (wenn gemeinschaftlich)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Fassade	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Elektr. Installationen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Sanitärleitungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Heizung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Liftanlage	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

3.2 Welche Rolle spielt der Erneuerungsfonds bei der Finanzierung von grösseren Sanierungen (z.B. Fassaden, Sanitärleitungen, Fenster)?

- ☐ nicht wichtig ☐ weniger wichtig ☐ wichtig ☐ sehr wichtig

3.3 Wie werden bzw. wurden grössere Sanierungen finanziert? (bitte nur eine Nennung)

- ☐ ausschliesslich durch bestehenden Erneuerungsfonds
- ☐ durch bestehenden Erneuerungsfonds und zusätzliche Zahlungen der StW Eigentümer
- ☐ durch bestehenden Erneuerungsfonds und vorgängige Erhöhung des jährlichen Betriebskostenbudgets
- ☐ ausschliesslich durch zusätzliche Zahlungen
- ☐ noch unklare Finanzierung
- ☐ andere Finanzierungsformen:

3.4 Sind alle Sanierungen bis anhin zum geplanten Zeitpunkt vorgenommen worden?

- ☐ Ja
- ☐ Nein 3.4.1 falls nein, was waren die Gründe für verspätete Sanierungen? (mehrere Nennungen möglich)
- ☐ Finanzierungsprobleme
- ☐ Uneinigkeit der Parteien
- ☐ Probleme bei Umsetzung (z.B. Baubewilligung)
- ☐ noch kein Sanierungsbedarf
- ☐ andere Gründe:

4 Zukünftige Entwicklung der Liegenschaft

4.1 Welche Vereinbarungen hat die StWE-Gemeinschaft über die zukünftige Entwicklung der Liegenschaft getroffen?

	Mündliche Absichtserklärung	Genehmigte schriftl. Vereinbarung	Keine Vereinbarung
Ziele über die Entwicklung der Liegenschaft (z.B. Liegenschaft soll so bewirtschaftet werden, dass sie ihren Wert mindestens halten kann)	☐	☐	☐
Sanierungs-/Erneuerungsplan (inkl. Zeitplan und Kostenschätzung)	☐	☐	☐
Unterhaltsarbeiten mit Kostenschätzung	☐	☐	☐
Anlagestrategie für Erneuerungsfonds	☐	☐	☐

4.1b weitere

4.2 Für welchen Zeitraum hat die StWE Gemeinschaft Sanierungen und Ausbauarbeiten der Liegenschaft bereits an der StWE-Versammlung genehmigt?

☐ bis 1 Jahr ☐ 1-2 Jahre ☐ 3-5 Jahre ☐ 6-10 Jahre ☐ mehr als 10 Jahre ☐ noch keine Planung

43 Wurden die durch die StWE-Versammlung genehmigten Pläne bis anhin plangemäss durchgeführt?

☐ Ja

☐ Nein. Falls nein, was waren die Gründe für die Abweichung von der Strategie? (mehrere Nennungen möglich)

- ☐ Finanzierungsprobleme
- ☐ Geringer Sanierungsbedarf
- ☐ Probleme bei der Umsetzung (z.B. fehlende Baubewilligung)
- ☐ Uneinigkeit unter den Stockwerkeigentümern
- ☐ andere

4.4. Arbeitet die StWE-Gemeinschaft bei der Bewirtschaftung der Liegenschaft mit einer externen Verwaltung zusammen?

☐ Nein

☐ Ja *4,4* falls ja, welche Aufgaben führt die externe Verwaltung im Auftrag der StWE-Gemeinschaft durch? (bitte alle zutreffenden Antworten ankreuzen)

- ☐ Unterhalt der Liegenschaft (inkl. Reinigung, Unterhaltsarbeiten, Gartenpflege)
- ☐ Verwaltung Erneuerungsfonds
- ☐ Organisation von StWE-Versammlungen
- ☐ Erstellen einer Bewirtschaftungsstrategie
- ☐ Umsetzung der Bewirtschaftungsstrategie
- ☐ Rechnungswesen
- ☐ Korrespondenz mit Eigentümern und Aussenkontakten
- ☐ weiteres:

5 Bemerkungen

6. Zusätzliche Informationen

Für die Interpretation der Ergebnisse der Befragung und die Vertiefung der Forschungsarbeiten ist es eventuell notwendig, zusätzliche Informationen über einzelne StWE-Gemeinschaften zu erhalten. Hierzu würden wir Sie gerne kurz kontaktieren.

Sind Sie grundsätzlich bereit, uns zusätzliche Auskünfte zu erteilen?

☐ Ja, am liebsten per E-Mail. Meine E-Mail Adresse:

☐ Ja, am liebsten per Telefon. Meine Telefonnummer:

☐ Nein

Nach Abschluss der Studie orientieren wir Sie gerne über die Ergebnisse der Befragung. Bitte geben Sie uns Ihre E-Mail Adresse an, wenn Sie an den Ergebnissen interessiert sind.

E-Mail Adresse:

Herzlichen Dank für die Bearbeitung des Fragebogens!

Anhang 4 - Teilnehmerliste des Workshops

Am Workshop haben neben dem Projektteam folgende Personen teilgenommen:

Name	Position und Institution
Mathias Birrer	Rechtsanwalt, Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte; Dozent
Hanspeter Blättler	Verwalter, „StWE Dorf Rainlihöhe“
ChristophENZler	Stv. Bereichsleiter, BWO
Fredy Hasenmaile	Head Real Estate Analysis, Credit Suisse
Silvano Hurni	Geschäftsinhaber, Kibus Immobilien
Dominique Läderach	Autor von „Asset-and-Liability-Management im StWE Erneuerungsfonds“ (2007); Credit Suisse
Dominik Romang	Präsident, Schweizer Stockwerkeigentümerverband
Monika Sommer	stv. Direktorin, Hauseigentümerverband Schweiz
Verena Steiner	Forschung, Bundesamt für Wohnungswesen
Christian Wyss	Coautor der Arbeit über die Demodierung im StWE

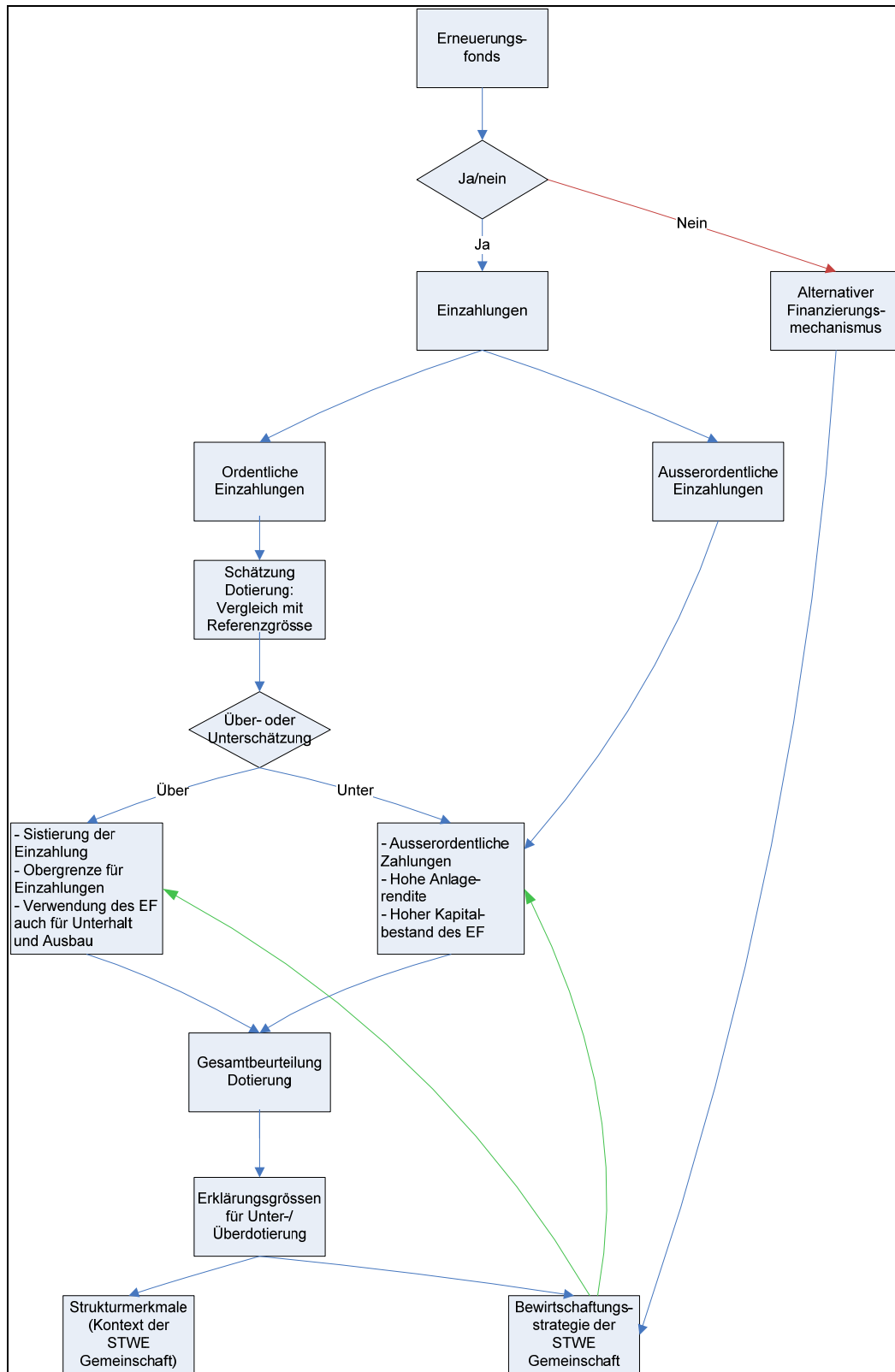
Anhang 5 - Modellannahmen zur Abschätzung der Dotierung des EF im Detail

Parameter:

Baukostenindex in %	1.7
Verzinsung EF in %	2.9
Einzahlungsrate in %	1.0275

Jahr	Einzahlungen Eigentümer (vorschüssig)	Wert Erneuerungsfonds (Ende Jahr)	in % des aktuellen GVW	Gebäudewert (GVW) (Ende Jahr)	Renovations- kosten (Ende Jahr)	Anteil
0		0	0.0%	1'000'000		
1	10'275	10'573	1.0%	1'017'000		
2	10'450	21'633	2.1%	1'034'289		
3	10'628	33'197	3.2%	1'051'872		
4	10'808	45'281	4.2%	1'069'754		
5	10'992	57'905	5.3%	1'087'940		
10	11'959	129'800	11.0%	1'183'612		
15	13'010	218'283	17.0%	1'287'699		
20	14'155	326'388	23.3%	1'400'938		
25	15'399	381'455	25.0%	1'524'136	76'207	5%
30	16'754	146'945	8.9%	1'658'168	381'379	23%
35	18'227	265'541	14.7%	1'803'987		
40	19'830	410'804	20.9%	1'962'629		
45	21'574	587'573	27.5%	2'135'221		
50	23'471	569'200	24.5%	2'322'992	232'299	10%
55	25'535	791'175	31.3%	2'527'274		
60	27'780	426'697	15.5%	2'749'522	632'390	23%
65	30'223	651'474	21.8%	2'991'314		
70	32'881	924'791	28.4%	3'254'368		
75	35'773	1'078'310	30.5%	3'540'556	177'028	5%
80	38'918	1'449'017	37.6%	3'851'911		
85	42'341	1'894'715	45.2%	4'190'646		
90	46'064	1'379'904	30.3%	4'559'170	1'048'609	23%
95	50'115	1'855'936	37.4%	4'960'101		
100	54'522	0	0.0%	5'396'290	2'428'331	45%

Anhang 6 - Flussdiagramm



Anhang 7 - Multivariate Schätzung

Tabelle 10: Übersicht über die Ergebnisse der multivariaten Schätzung

Variablen	Höhe der Einzahlungen (Modell 6.2)	Höhe des Kapitalstocks	Deckungsbeitrag nach 10 Jahren (Modell 6.3)
Externe Verwaltung	.	.	.
Alter Gebäude	(++)	.	.
Zustand Gebäude zum Zeitpunkt der Begründung	.	.	.
Renovationsbedarf in den nächsten 10 Jahren	.	++	--
Kapitalstock in % des GVW	++	.	.
Anzahl Einheiten bzw. Eigentümer	(+)	.	.
Genehmigung von Renovationen in 1-5 Jahren	+	+	+
Genehmigung von Renovationen in frühestens 6 Jahren bzw. keine Planung	-	.	--
Zielvereinbarung über Liegenschaft	.	.	.
Renovations- / Erneuerungsplan	.	.	.
Planmässige Renovationen	.	.	.
Wichtigkeit des EF für Finanzierung der Renovationen	.	.	.
Rolle EF bei Finanzierung der Renovationen	.	.	.
Alter der StWE-Gemeinschaft	.	+	.

Legende:

- signifikant ($p < 0.05$): Vorzeichen ohne Klammer, schwach signifikant ($p < 0.1$): Vorzeichen mit Klammer
- „+“ = positiver Zusammenhang (Standardkoeffizient < 0.1), „++“ = positiver Zusammenhang (Standardkoeffizient ≥ 0.1), „-“ = negativer Zusammenhang (Standardkoeffizient < 0.1), „--“ = negativer Zusammenhang (Standardkoeffizient ≥ 0.1).

Höhe des Kapitalstocks des EF

Bei der Regressionsanalyse zur Erklärung der Höhe des Kapitalstocks stehen mit Ausnahme der Variable der genehmigten Pläne für die nächsten fünf Jahre andere Variablen im Vordergrund. Die Höhe des Kapitalstocks gemessen in % des GVW ist demnach...

- ...positiv abhängig vom Renovationsbedarf der nächsten 10 Jahre
- ...positiv abhängig von den genehmigten Renovationen in den nächsten 5 Jahren
- ...positiv abhängig vom Alter der StWE-Gemeinschaft

Die positive Abhängigkeit des Kapitalstocks vom Renovationsbedarf in den nächsten zehn Jahren kann damit erklärt werden, dass in den vorhergehenden Jahren kaum renoviert wurde und daher wenig Geld aus dem EF gebraucht wurde. Der Umstand, dass aufgrund des erwarteten Renovationsbedarfs höhere Einzahlungen zu einem höheren Kapitalstock geführt haben, kann nicht nachgewiesen werden.

Der Kapitalstock ist ebenfalls tendenziell höher, wenn Renovationen für die kommenden fünf Jahre bereits genehmigt wurden. Dies kann gleich wie vorher mit tieferem Gebrauch des EF interpretiert werden. Da genehmigte Renovationen für die kommenden fünf Jahre auch die Höhe der Einzahlungen positiv beeinflussen, werden auch mehr Mittel in den EF einbezahlt.

War die Höhe der Einzahlungen abhängig vom Alter der Gebäude, so ist die Höhe des Kapitalstocks abhängig vom Alter der StWE-Gemeinschaft. Letzteres kann dadurch erklärt werden, dass

länger bestehende StWE-Gemeinschaften mehr Zeit hatten, Geld im EF anzusparen als StWE-Gemeinschaften, die erst vor ein paar Jahren begründet wurden.

Deckungsbeitrag des EF nach 10 Jahren

Für das Testen der Einflussfaktoren auf die Dotierung des EF wurde das gleiche Verfahren angewendet wie bei den vorangegangenen Schätzungen. Die Höhe der Dotierung ist demnach...

- ...negativ abhängig vom ausgewiesenen Renovationsbedarf der nächsten 10 Jahre
- ...positiv abhängig von Genehmigungen von Renovationen für die kommenden 3 bis 5 Jahre
- ...negativ abhängig von StWE-Gemeinschaften, die keine Genehmigung von künftigen Renovationen vorgenommen haben

Während die Höhe des Kapitalstocks positiv vom Renovationsbedarf der nächsten 10 Jahre abhängig ist, hat der gleiche Renovationsbedarf eine negative Wirkung auf die Dotierung des EF. Das heisst, dass zwar mehr Geld im EF vorhanden ist, wenn Renovationen erwartet werden. Die zu erwartenden Mehrkosten aufgrund der geplanten Renovationen aber höher als die zusätzlich in den EF einbezahlten Gelder sind.

StWE-Gemeinschaften, die keine künftigen Renovationen genehmigt haben, weisen eine tendenziell tiefere Dotierung auf. Dagegen ist die Dotierung positiv von der Genehmigung von Renovationen für die kommenden 3 bis 5 Jahre abhängig, nicht aber von der Genehmigung der Renovationen für die kommenden 1 bis 2 Jahre. Eine mögliche Interpretation für die höhere Dotierung bei Renovationen für die kommenden 3 bis 5 Jahre könnte sein, dass StWE-Gemeinschaften, die mittelfristig ihre Renovationen planen und diese Planung auch genehmigen, genügend Zeit haben, die für die Finanzierung der Renovationen notwendigen Mittel anzusparen. Diese Interpretation wird auch dadurch gestützt, dass StWE-Gemeinschaften mit genehmigten Renovationen für die nächsten 3 bis 5 Jahre tendenziell höhere Einzahlungen leisten als StWE-Gemeinschaften, die entweder kurzfristiger oder gar nicht planen.