

Stockwerkeigentum

Durch Aufstockung ans Ziel

Aufstockungen in Kombination mit einer grosszyklischen Sanierung können sich als probates Mittel erweisen, die Hürde der Einstimmigkeit bei der Erneuerung von Liegenschaften im Stockwerkeigentum zu überwinden. Der Verkauf des unausgeschöpften Ausnutzungspotenzials an einen Investor generiert dabei die notwendigen Mittel für die grosszyklische Sanierung. Damit liesse sich das Verdichtungspotenzial auch bei Liegenschaften im Stockwerkeigentum ausschöpfen.¹

Verdichtungspotenzial bei Liegenschaften im Stockwerkeigentum

Ein grosser Teil des Verdichtungspotenzials in der Schweiz liegt in Form von Geschossflächenreserven auf bereits bebauten Grundstücken. Dieses Ausnutzungspotenzial, das evtl. durch künftige Aufzonungen noch erhöht wird, eröffnet insbesondere für Besitzer von Renditeliegenschaften Chancen. Bei selbstgenutztem Wohneigentum sind die Mobilisierungshindernisse dagegen höher. In Bezug auf Liegenschaften im Stockwerkeigentum scheinen diese aufgrund der nötigen Einstimmigkeit gar unüberwindbar.

Grosszyklische Sanierungen drängen sich auf

Das Stockwerkeigentum hat 2015 seinen 50. Geburtstag gefeiert. Spätestens jetzt haben die Liegenschaften der ersten Stunde ihren Zenit überschritten und die grosszyklische Sanierung lässt sich nicht mehr aufschieben. In den kommenden Jahren dürften immer mehr Liegenschaften vor dieser Situation stehen. Eine wesentliche Voraussetzung für die Gesamtsanierung ist, dass der Erneuerungsfonds über die Jahre genügend geäufnet wurde. Dies ist jedoch bei vielen Gemeinschaften nicht der Fall.

Ausnutzungspotenzial kann nur gemeinsam monetarisiert werden

Die Monetarisierung eines vorhandenen Ausnutzungspotenzials auf der Liegenschaft stellt eine Möglichkeit dar, die nötigen Mittel für die notwendige grosszyklische Sanierung zu generieren. Der einzelne Stockwerkeigentümer wird jedoch keinen Käufer finden, der bereit ist für das unausgeschöpfte Ausnutzungspotenzial auf dem Landanteil im Miteigentum zu zahlen, weil ein Stockwerkeigentümer alleine das Potenzial nicht heben kann. Das vorhandene Ausnutzungspotenzial auf einer Liegenschaft im Stockwerkeigentum kann nur als Gemeinschaft ausgeschöpft werden. Dafür verantwortlich ist das gesetzliche Instrument der Einstimmigkeit für weitreichende Beschlüsse in der Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Bestimmung ist zwar ein probates Mittel um die Eigentumsrechte des Einzelnen zu wahren, resultiert jedoch in einer gewissen Schwerfälligkeit zum Nachteil der Gemeinschaft. Objektiv probate Lösungsvorschläge für die Erneuerung einer Liegenschaft können durch einen einzigen subjektiv geprägten Eigentümer verhindert werden.

Aufstockung im Zusammenhang mit der grosszyklischen Sanierung

Sind jedoch die Anreize für den einzelnen Stockwerkeigentümer genügend gross, kann durch eine Aufstockung im Zusammenhang mit einer grosszyklischen Sanierung die Hürde der Einstimmigkeit überwunden werden. Somit kann das Verdichtungspotenzial auch bei Liegenschaften im Stockwerkeigentum ausgeschöpft werden. Die Anreize für die Stockwerkeigentümergeinschaft sind gross genug, wenn durch den Verkauf des Ausnutzungspotenzials an einen Investor genügend Mittel für die Gesamtsanierung der allgemeinen Teile generiert werden (Abb. 6). Bleibt noch Geld für die Sanierung der eigenen vier Wände übrig, lohnt es sich für den einzelnen Stockwerkeigentümer doppelt. Das Anreizsystem funktioniert jedoch nicht ohne einen Investor, welcher bereit ist, das Abenteuer Stockwerkeigentümergeinschaft auf sich zu nehmen. Die Bereitschaft wächst bekanntlich mit der Rendite. Diese muss höher sein als bei einem Neubauprojekt auf der grünen Wiese, um die zusätzlichen Risiken abzugelten.

Mögliche Rolle für GU's oder TU's

Je besser die Lage, umso höhere Quadratmeterpreise lassen sich für die zusätzlich erstellten Stockwerkeinheiten realisieren. Werden die Kosten für die Aufstockung sowie das Risiko abgezogen, ergibt sich der Preis, welcher für das Ausnutzungspotenzial maximal bezahlt werden kann. Dieser muss wiederum möglichst die Kosten für die grosszyklische Sanierung decken. Im Idealfall ist der Investor ein Total- oder Generalunternehmer, welcher gleichzeitig den Auftrag für die Gesamtsanierung übernimmt.

¹ Der vorliegende Artikel ist eine Zusammenfassung der MAS Arbeit: Galliker, P., Mötteli, M., Qelaj, D. (2017). Ausschöpfung des Verdichtungspotenzials im Stockwerkeigentum durch Aufstockung, Hochschule Luzern

Umsetzungs- und Unterstützungsprozess unerlässlich

Um die zusätzlichen Schnittstellen in Bezug auf den Spezialfall Stockwerkeigentümergeinschaft möglichst effizient handhaben zu können, ist ein gut strukturierter Umsetzungs- und Unterstützungsprozess unumgänglich. Dazu gehören neben einem weitsichtigen Stockwerkeigentumsverwalter auch ein unabhängiger Projektbegleiter, welcher die Gemeinschaft zum Beispiel in Bezug auf den Wert des Ausnutzungspotenzials beratend unterstützt. Der Verwalter muss die Gemeinschaft im Hinblick auf den Lebenszyklus der Liegenschaft möglichst frühzeitig auf eine notwendige Gesamtsanierung und das allfällige Loch im Erneuerungsfonds aufmerksam machen und mögliche Lösungen, wie zum Beispiel die Aufstockung, aufzeigen.

Alle müssen an einem Strick ziehen

Die Heterogenität der Stockwerkeigentümer stellt natürlich eine Herausforderung dar. Nicht jeder Eigentümer hat Probleme, die nötigen Mittel für die Öffnung des Erneuerungsfonds aufzubringen. Damit der Wert der eigenen Wohnung aufgrund der längst überfälligen grosszyklischen Sanierung der allgemeinen Teile nicht abnimmt, hat jedoch auch der gut begüterte Eigentümer ein Interesse daran der Aufstockung zuzustimmen. Denn nur so kommen seine Nachbarn an die nötigen Mittel für die Gesamtsanierung. Um das Ziel zu erreichen, müssen alle an einem Strick ziehen. Ein grosser Vorteil ist zudem, dass jeder in seiner Wohnung bleiben kann. Der einzige, welcher sein Feld zumindest vorübergehend räumen müsste, ist der Eigentümer der Attikawohnung. Allenfalls kann diesem die neue Attikawohnung zur Verfügung gestellt werden oder er wird zusätzlich entschädigt. Anhand eines durchaus repräsentativen Praxisbeispiels in einer Gemeinde im Zürcher Glattal konnte rechnerisch gezeigt werden, dass eine Aufstockung mit Gesamtsanierung ausreichend Anreize für die bestehenden Stockwerkeigentümer bietet und für den Investor eine risikogerechte Rendite herauspringt.

Baurichtlinien erschweren zum Teil eine Aufstockung

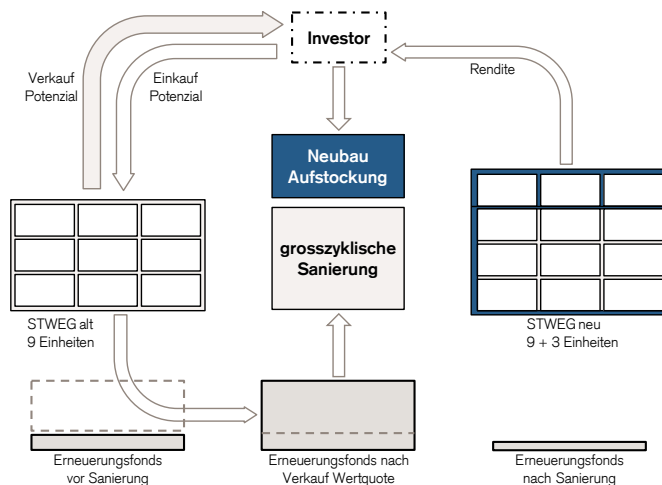
Kommunale Baurichtlinien in Bezug auf Nebenräume wie Keller oder Estrich sowie auf die Parkierung können ein weiteres Hindernis für eine Aufstockung darstellen. Um eine qualitativ gute bauliche Verdichtung erreichen zu können, wäre zu prüfen, inwiefern die aktuelle Baugesetzgebung angepasst werden müsste, damit die zukünftige Potenzialausschöpfung nicht erschwert wird.

Der Druck auf die Stockwerkeigentümer nimmt zu

Der Druck auf die Stockwerkeigentümergeinschaften, die Blockaden in Bezug auf die grosszyklischen Sanierungen zu lösen, wird zunehmen. Die objektiven Anreize, einer Aufstockung zuzustimmen, und somit im Rahmen seiner Wertquote am vorhandenen Potenzial auf dem Grundstück zu partizipieren, sind jedoch bereits heute genügend gross. Gleichzeitig wird Bauland aufgrund der geforderten Innenverdichtung immer knapper und teurer. Die Investoren sind auf der Suche nach Alternativen. Aufzonen an zentralen Lagen werden die Attraktivität von Aufstockungsprojekten in Zukunft noch steigern. Der Investor tut gut daran, bereits jetzt den Kontakt zu Verwaltern und unabhängigen Projektbegleitern zu suchen. Damit Aufstockungen sich am Markt als mögliche und praktikable Lösung für beide Problematiken – sowohl die grosszyklische Sanierung als auch die Innenverdichtung – etablieren können, muss allenfalls der Leidensdruck auf beiden Seiten noch etwas zunehmen.

Abb. 6: Anreizsystem für Aufstockung im Stockwerkeigentum

Durch den Verkauf des Potenzials an den Investor kann der Erneuerungsfonds für die grosszyklische Sanierung geöffnet werden. Der Investor generiert durch den Verkauf der neu erstellten Stockwerkeinheiten eine entsprechende Rendite.



Quelle: Petra Galliker, Michael Mötteli, Drilon Oelaj (2017): Ausschöpfung des Verdichtungspotenzials im Stockwerkeigentum durch Aufstockung

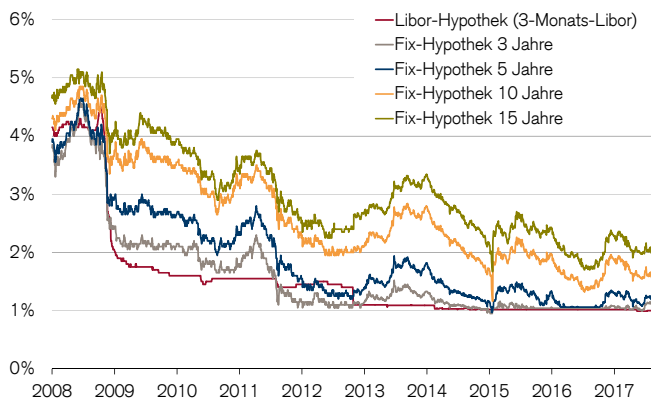
Wohneigentum

Hypothekarzinsen bleiben sehr tief

Die Zinssätze von Fix-Hypotheken sind seit Anfang 2017 im Trend gesunken und haben damit einen Teil des Zinsanstiegs, der nach den US-Präsidentenwahlen Ende 2016 verzeichnet wurde, wieder wettgemacht. Die Entwicklung bleibt von einem Auf und Ab geprägt. Libor-Hypotheken (3-Monats-Libor) haben dagegen auf ihren absoluten Tiefstständen verharrt. In den kommenden zwölf Monaten erwarten wir für Libor-Hypotheken sowie Fix-Hypotheken mit kurzen Laufzeiten eine Seitwärtsbewegung. Derweil dürften die Zinssätze von Fix-Hypotheken mit langen Laufzeiten wieder leicht steigen. Es muss dabei jedoch weiterhin sowohl mit Ausschlägen nach oben als auch nach unten gerechnet werden.

Abb. 7: Hypothekarzinsen verschiedener Laufzeiten

Hypothekarzinsen bei Neuabschluss, in %



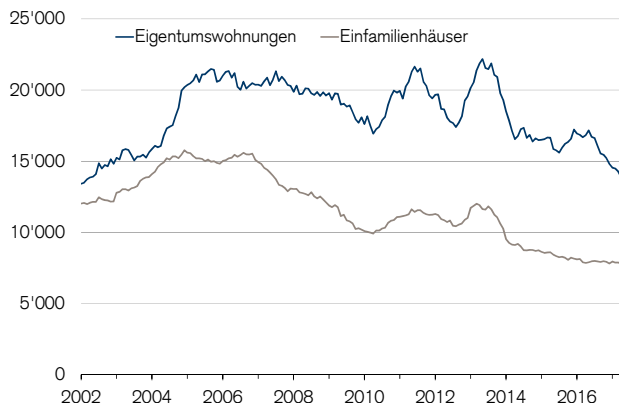
Quelle: Credit Suisse

Eigentumsproduktion weiter rückläufig

Die Anzahl bewilligter Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser ist weiter rückläufig und hat den tiefsten Stand seit 2002 erreicht. In den letzten zwölf Monaten wurden noch Bewilligungen für knapp 21'300 Wohneinheiten (13'900 Eigentumswohnungen und 7'400 Einfamilienhäuser) gesprochen. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Minus von 13.6%. Gegenwärtig ist indessen eine unterschiedliche Entwicklung zwischen den Segmenten zu beobachten: Während die Bewilligungen bei den Einfamilienhäusern weiter rückläufig sind, zeigt sich bei den Eigentumswohnungen seit einem Quartal eine Stabilisierung.

Abb. 8: Baubewilligungen Wohneigentum

Anzahl Wohneinheiten, gleitende 12-Monats-Summe



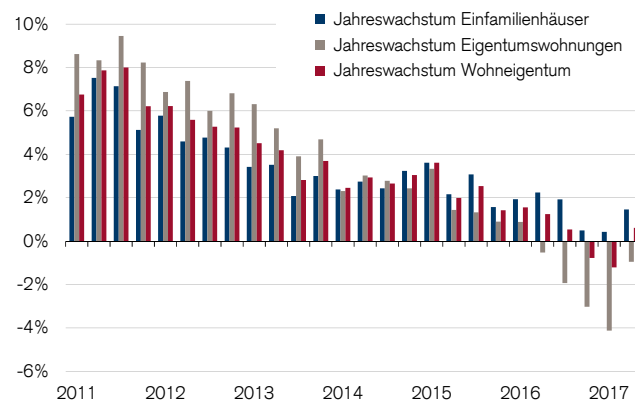
Quelle: Baublatt, Credit Suisse

Preise von Einfamilienhäusern sind wieder im Plus

Nach zwei Quartalen mit Rückgängen legten die Wohneigentumspreise im 2. Quartal 2017 wieder leicht zu. Im Vergleich zum Vorjahr lag das Plus bei 0.6%. Die Unterschiede zwischen den Segmenten bleiben bestehen. Während sich Einfamilienhäuser um 1.5% verteuerten, sanken die Preise von Eigentumswohnungen um 1.0%. Wir sehen in der jüngsten Entwicklung noch keine Trendwende und erwarten für die kommenden Quartale eine Seitwärtsbewegung der Preise. Der Hauptgrund hierfür liegt im nach wie vor limitierten Nachfragepotenzial infolge der stark gestiegenen finanziellen Anforderungen für den Erwerb von Wohneigentum.

Abb. 9: Preiswachstum Wohneigentum

Jahreswachstumsraten nach Segment



Quelle: Wüest Partner, Credit Suisse

Mietwohnungen

Noch keine Trendwende im Mietwohnungsbau

2016 wurde die rekordhohe Zahl von 29'000 Mietwohnungen baubewilligt. Betrachtet man die vergangenen zwölf Monate, so ist ein Rückgang auf 26'600 Wohneinheiten festzustellen. Ein Ende des Höhenflugs im Mietwohnungsbau kann damit noch nicht verkündet werden. Die Projektierungstätigkeit bleibt nämlich hoch, wurden doch in den vergangenen zwölf Monaten Baugesuche für 31'400 Mietwohnungen eingereicht. Eine Reaktion des Wohnungsangebots auf die rückläufige Zuwanderung dürfte folglich noch auf sich warten lassen. Die Folgen sind eine weitere Entspannung des Marktes in den Zentren, landesweit weiter steigende Leerstände und ein rückläufiges Mietpreiswachstum.

Zuwanderungsbedingte Nachfrage weiterhin rückläufig

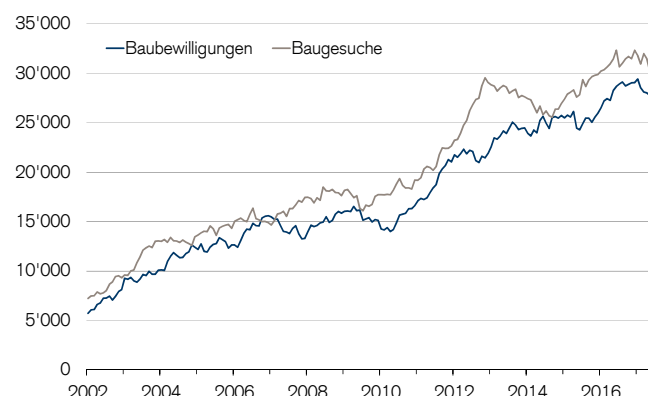
Die Nettozuwanderung sinkt seit 2014 kontinuierlich. Dieser Trend, der sich 2016 nochmals deutlich beschleunigt hat, ist auch im laufenden Jahr zu beobachten. Bis Ende Juli 2017 waren per Saldo rund 30'000 Zuwanderer zu verzeichnen, 11.7% weniger als im Vorjahr. Weniger Zuwanderer in den ersten sieben Monaten des Jahres wurden zuletzt 2006 registriert – im Jahr vor der Einführung der vollen Personenfreizügigkeit mit den EU-17-Staaten. Der aktuelle Rückgang der Zuwanderung geht vollumfänglich auf das Konto der Einwanderungen (-5.3%), denn die Auswanderungen haben gegenüber der Vorjahresperiode nicht mehr zugenommen (-0.4%).

Ausgeschriebene Mietwohnungen leicht günstiger

Die Preise der auf dem Immobilienportal Homegate zur Miete ausgeschriebenen Wohnungen lagen im 2. Quartal 2017 leicht unter dem Niveau des Vorjahres (-0.3%). Der seit 2015 zu beobachtende Trend zu einem rückläufigen Mietpreiswachstum, der weiter anhalten dürfte, ergibt sich aus einer hohen Bautätigkeit und einer rückläufigen Zuwanderung. Von den Kantonen der Grosszentren hatte bis zum 1. Quartal jedoch nur Genf/Waadt sinkende Angebotsmieten zu verzeichnen. Im 2. Quartal 2017 kamen nun auch Basel-Stadt/Basel-Landschaft und Bern hinzu, während Zürich eine schwarze Null schrieb (+0.2%).

Abb. 10: Projektierung von Mietwohnungen

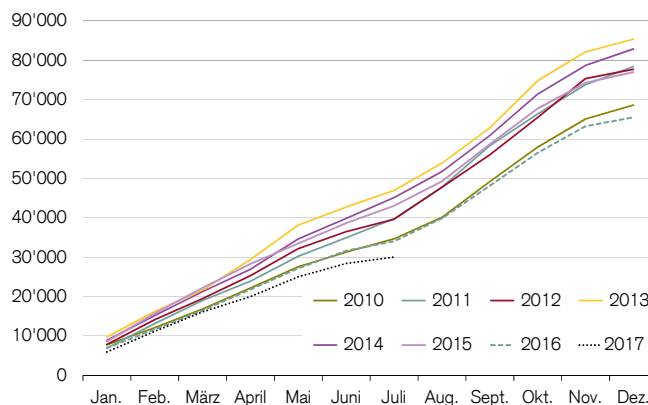
Baubewilligungen und Baugesuche, in Anzahl Wohneinheiten, 12-Monats-Summe



Quelle: Baublatt, Credit Suisse

Abb. 11: Zuwanderung nach Monat (kumuliert)

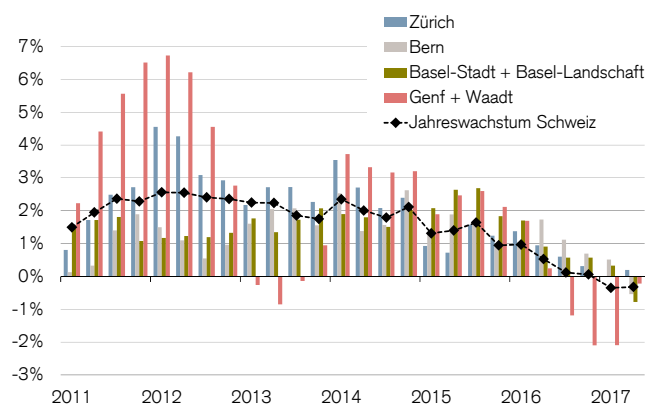
Ständige ausländische Wohnbevölkerung, ohne Registerkorrekturen



Quelle: Staatssekretariat für Migration, Credit Suisse

Abb. 12: Angebotsmieten

Jahreswachstum (nominal)



Quelle: Homegate, Credit Suisse