



Lunchgespräch KUB 04.07.2017

«Alternativer Finanzierungsansatz gemeinschaftlicher Liegenschaftsanteile im Stockwerkeigentum»

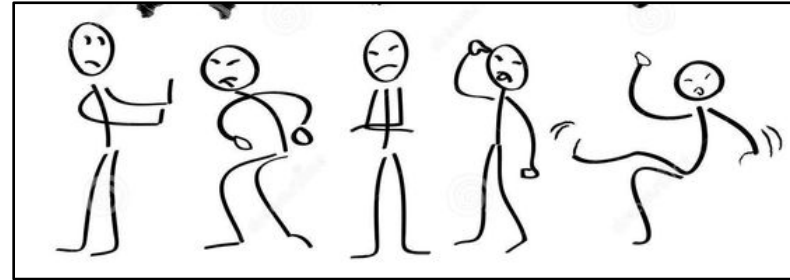
Thomas Kobe

- Problem
- Wer ist sanfin.solutions und wie ist es entstanden
- Ausgangslage
- Lösungsansatz
- Umsetzung strukturell / rechtlich / finanziell
- Leistungen sanfin.solutions
- Aktuell
- Kontakt

Problem



Liegenschaften im STWE mit umfassenden Sanierungsbedarf an den gemeinschaftlichen Teilen



Unterschiedliche Interessen und Finanzielle Möglichkeiten der STWEG



Blockierte Situation
Wertverlust

Alternative Finanzierungskonzepte sind gefragt !

TEAM



Thomas Kobe

Dipl.-Ing. Architekt SIA
Bauökonom AEC
Master in Real Estate
Management, HWZ

Teamleiter b+p
baurealisation ag

**Planung / Realisierung
Ansprechpartner**



Silvan Schmid

Bauingenieur FH
Master in Real Estate
Management, HWZ

Gebäudeerhaltung



Prof. Dr. iur. David Dürri

Titularprofessor für Privat-
recht und Rechtstheorie
Universität Zürich

Rechtsanwalt & Notar
SwissLegal Dürri + Partner

**Recht / Urheber
Modellfragen**



Claudio Müller

Betriebsökonom HWV

Inhaber CRM Invest GmbH
Studiengangleiter MAS
Real Estate Management,
HWZ Hochschule für
Wirtschaft Zürich

**Finanzierung/Investment
Strukturierung**

Was macht sanfin.solutions

. . . ist Ansprechpartner für Stockwerkeigentümergeinschaften und Investoren

. . . bietet Lösungen für Stockwerkeigentümergeinschaften in Liegenschaften mit umfassenden Sanierungsbedarf an den gemeinschaftlichen Teilen.

Wir zeigen alternative Finanzierungskonzepte auf, die den Werterhalt der Immobilie langfristig sichern können.

. . . bietet Lösungen für Investoren, die innovative und alternative Immobilienanlagen in einem neuen Segment tätigen wollen.

. . . betreut im Sinne eines Dienstleisters den gesamten Prozess in den Bereichen Gebäude, Recht und Finanzen.

THESE / AUSGANGSLAGE



- Wesentlicher Bestand von Liegenschaften im STWE mit umfassenden Sanierungsbedarf
- kein oder ungenügend dotierter Erneuerungsfonds
- Nicht alle Stockwerkeigentümer haben die gleichen Interessen und finanziellen Möglichkeiten
- Bankenlösung oft nicht mehr möglich
- Blockierte Situation – Sanierungen werden nicht ausgeführt
- Wertverlust der Immobilie vor allem in weniger attraktiven Lagen
- Verkauf einzelner STWE-Einheiten wird zunehmend verunmöglicht
- Alternative Finanzierungskonzepte sind gefragt

LÖSUNGSANSATZ

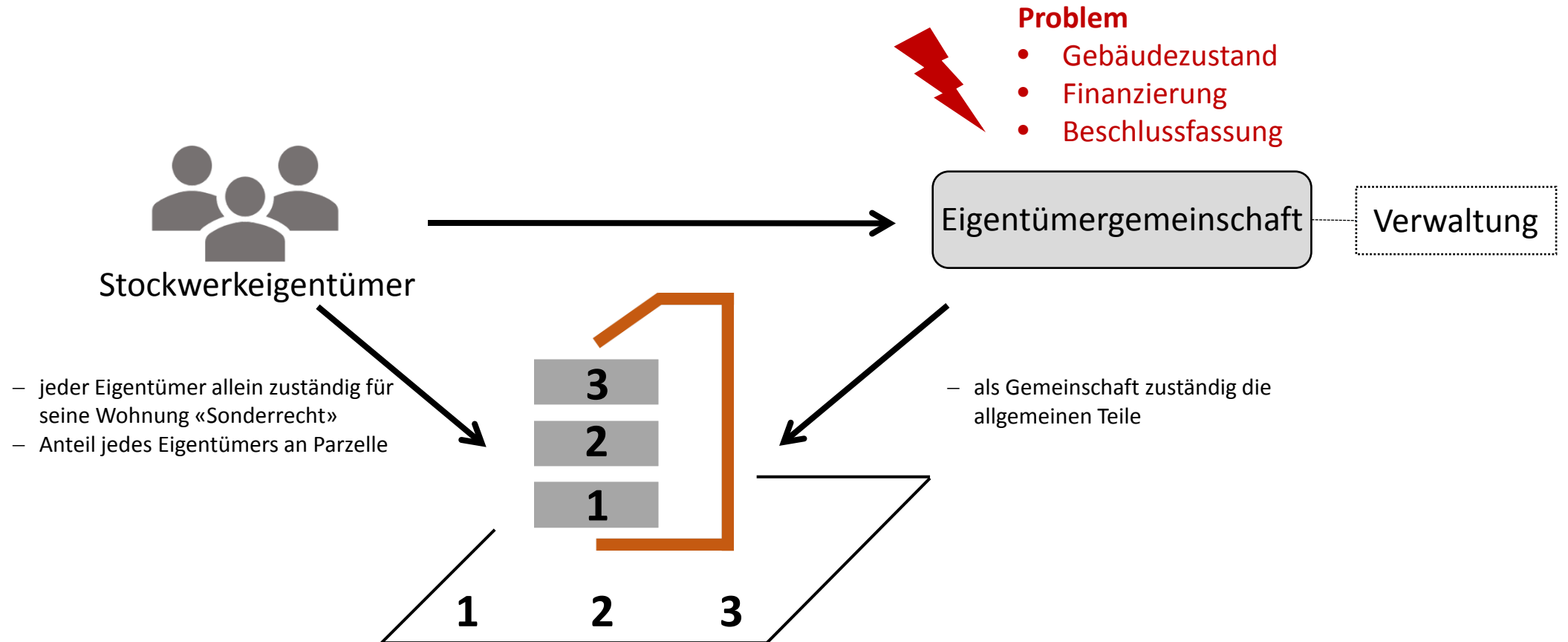


«Das Kommoden-Schubladen-Modell»

- Outsourcing der gemeinschaftlichen Liegenschaftsteile an einen Investor
- Ausführung und Finanzierung der notwendigen Instandsetzungsarbeiten durch den Investor
- Investor erhält einen Wertanteil an der Liegenschaft
- Der Investor ist zukünftig für die Bewirtschaftung der allgemeinen Teile der Liegenschaft zuständig
- Investor erhält von den Wohnungseigentümern eine laufende Abgeltung
- Stockwerkeigentümer & Investor partizipieren an der Wertsteigerung durch Sanierung

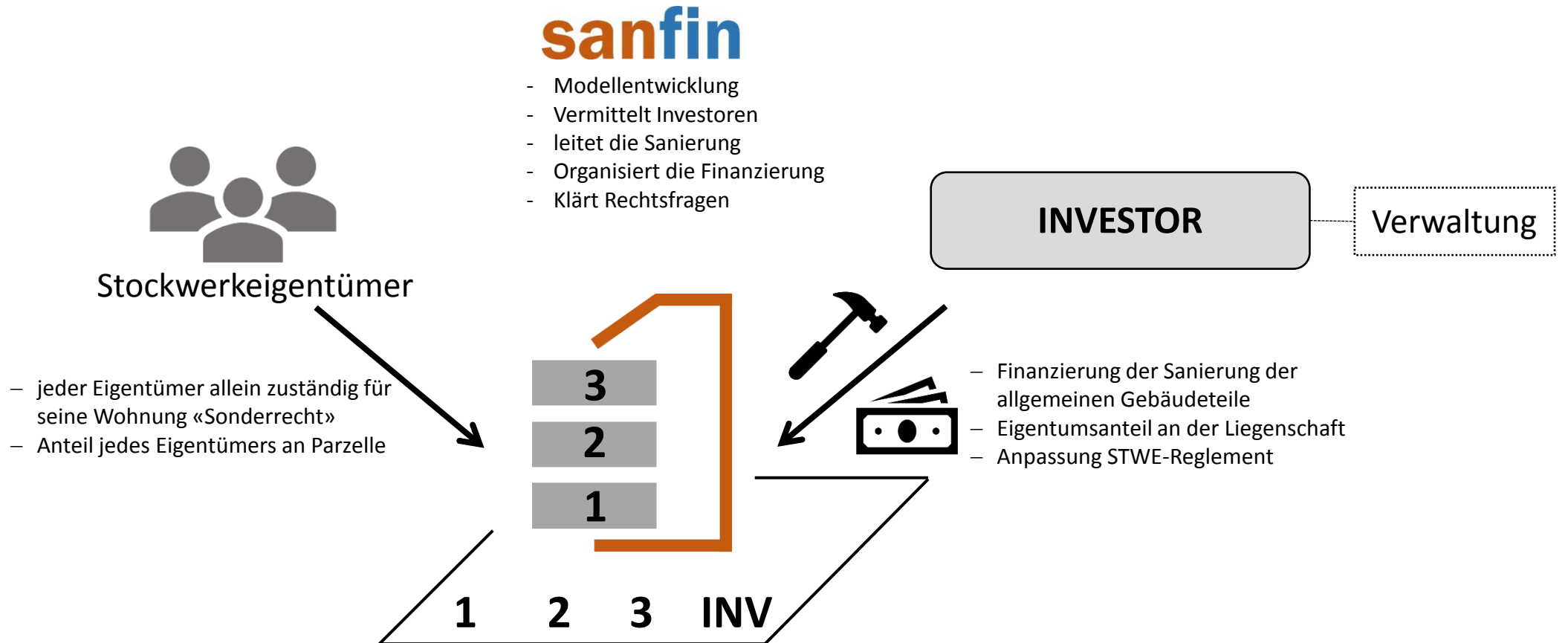
STRUKTURELLE & RECHTLICHE UMSETZUNG

1. Ausgangslage, Stockwerkeigentum gemäss Art. 712a ff. ZGB



STRUKTURELLE & RECHTLICHE UMSETZUNG

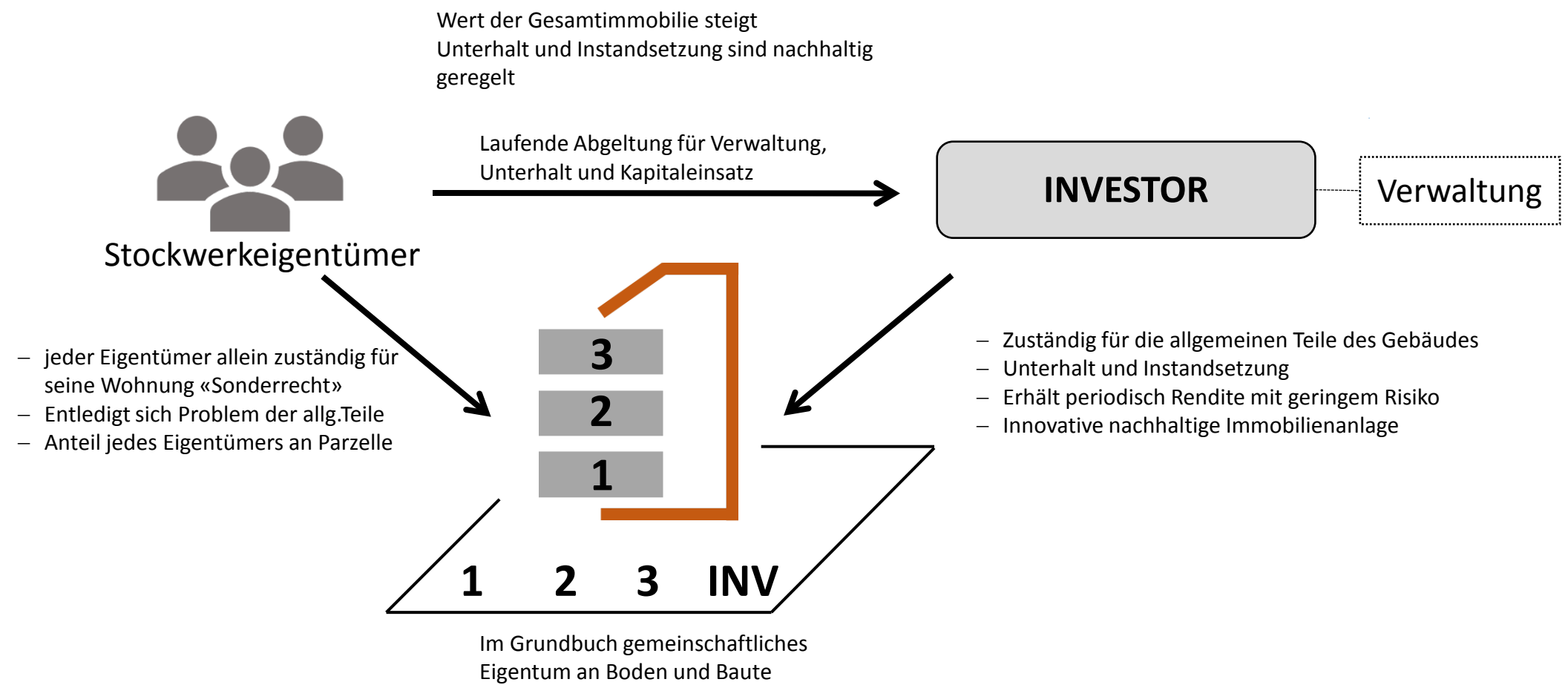
2. Entwicklung Modell, Sanierung und Finanzierung der allgemeinen Gebäudeteile



STRUKTURELLE & RECHTLICHE UMSETZUNG

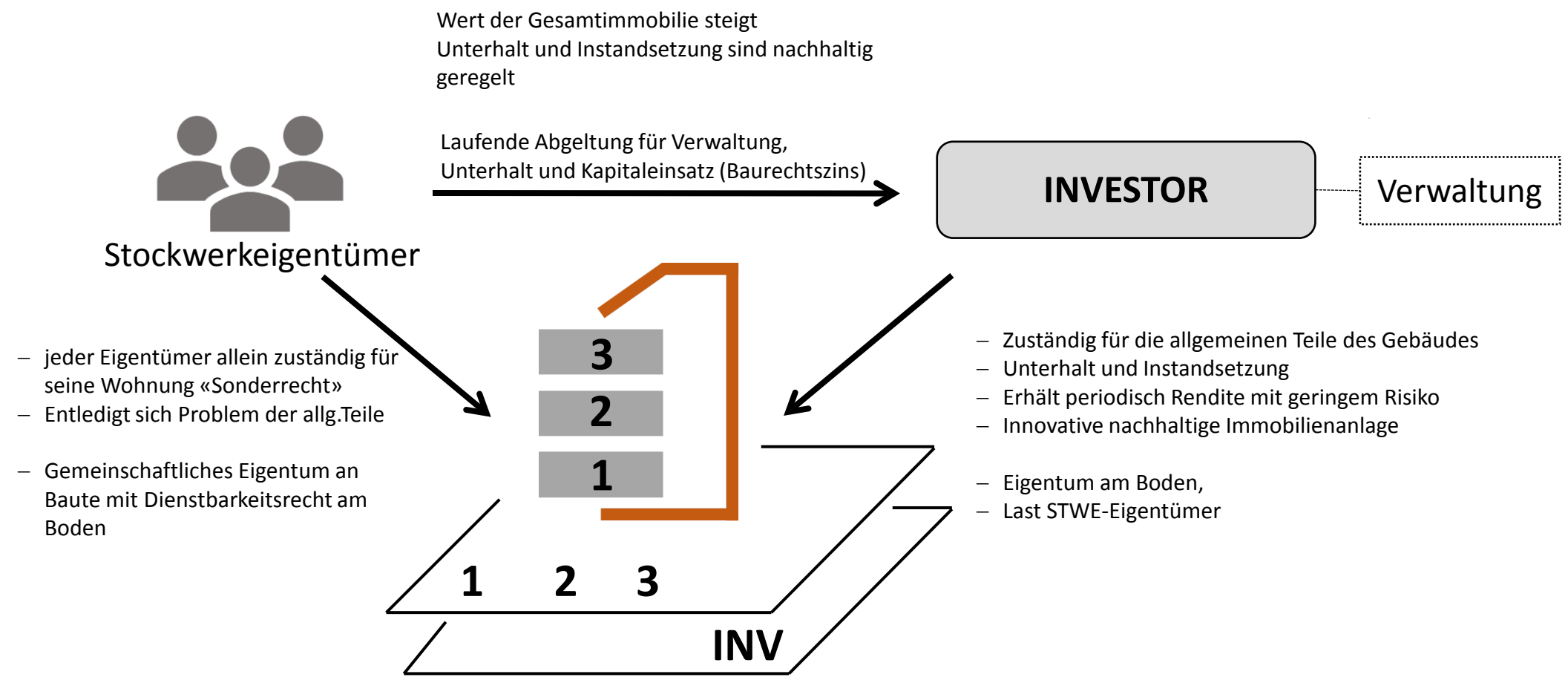
3. Modell nach durchgeführter Sanierung

Rechtsstruktur mit modifiziertem Stockwerk- oder mit gewöhnlichen Miteigentum



STRUKTURELLE & RECHTLICHE UMSETZUNG

4. Modell nach durchgeführter Sanierung Rechtsstruktur mit Kombination Stockwerkeigentum / Baurecht



RECHTLICHE UMSETZUNG

Modifiziertes konventionelles Stockwerkeigentum

- Damit sind sowohl STWE wie auch Investor als Miteigentümer an Grund, Boden und Gebäude beteiligt
- Besonderheit: Eine Einheit mit «aufgeblähter» Quote, die anderen mit entsprechend tieferer Quote
- Speziell ausgestaltete Rechte und Pflichten des Investors gemäss Reglement

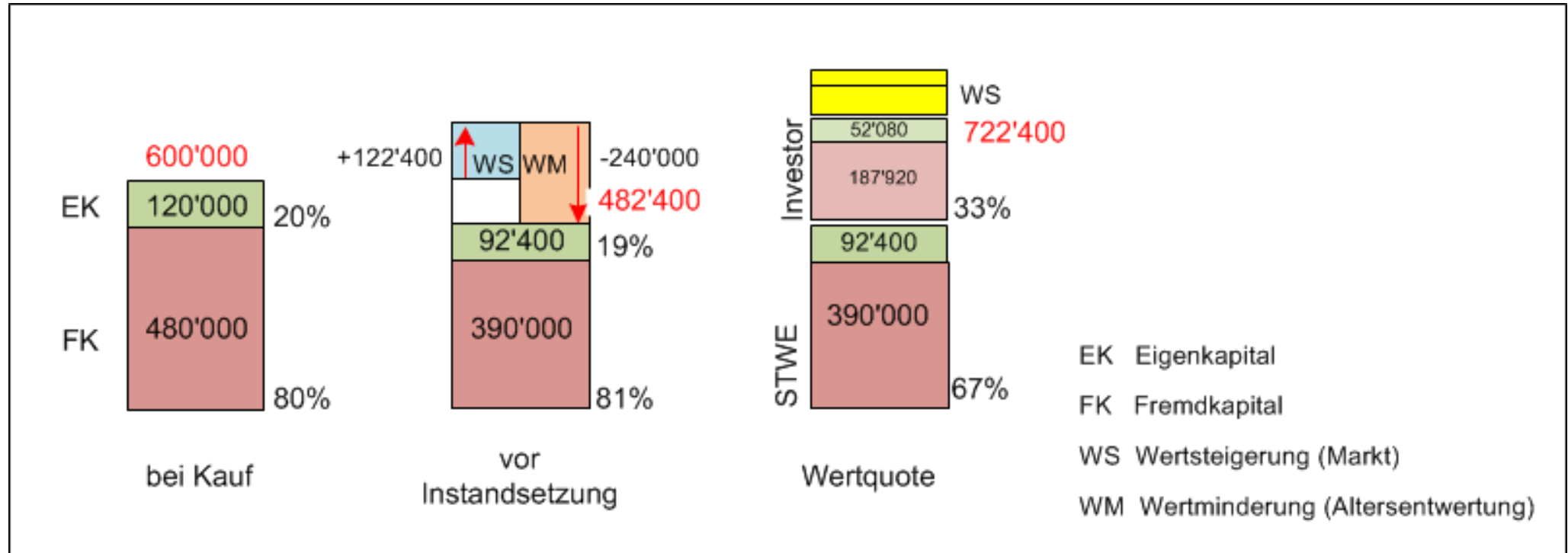
Gewöhnliches Miteigentum

- Damit sowohl STWE wie auch Investor als Miteigentümer an Grund, Boden und Gebäude beteiligt
- Besonderheit: Auf maximal 50 Jahre sicher stabilisierbar
- Speziell ausgestaltete Rechte und Pflichten der beiden Seiten gemäss Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Baurecht

- Nur Investor ist Eigentümer an Grund und Boden, «STWE» nur mit Nutzungsrecht eingetragen (Heimfallentschädigung)
- Auf maximal 100 Jahre sicher stabilisierbar
- Speziell ausgestaltete Rechte und Pflichten der beiden Seiten gemäss Baurechtsvertrag

FINANZIELLE UMSETZUNG

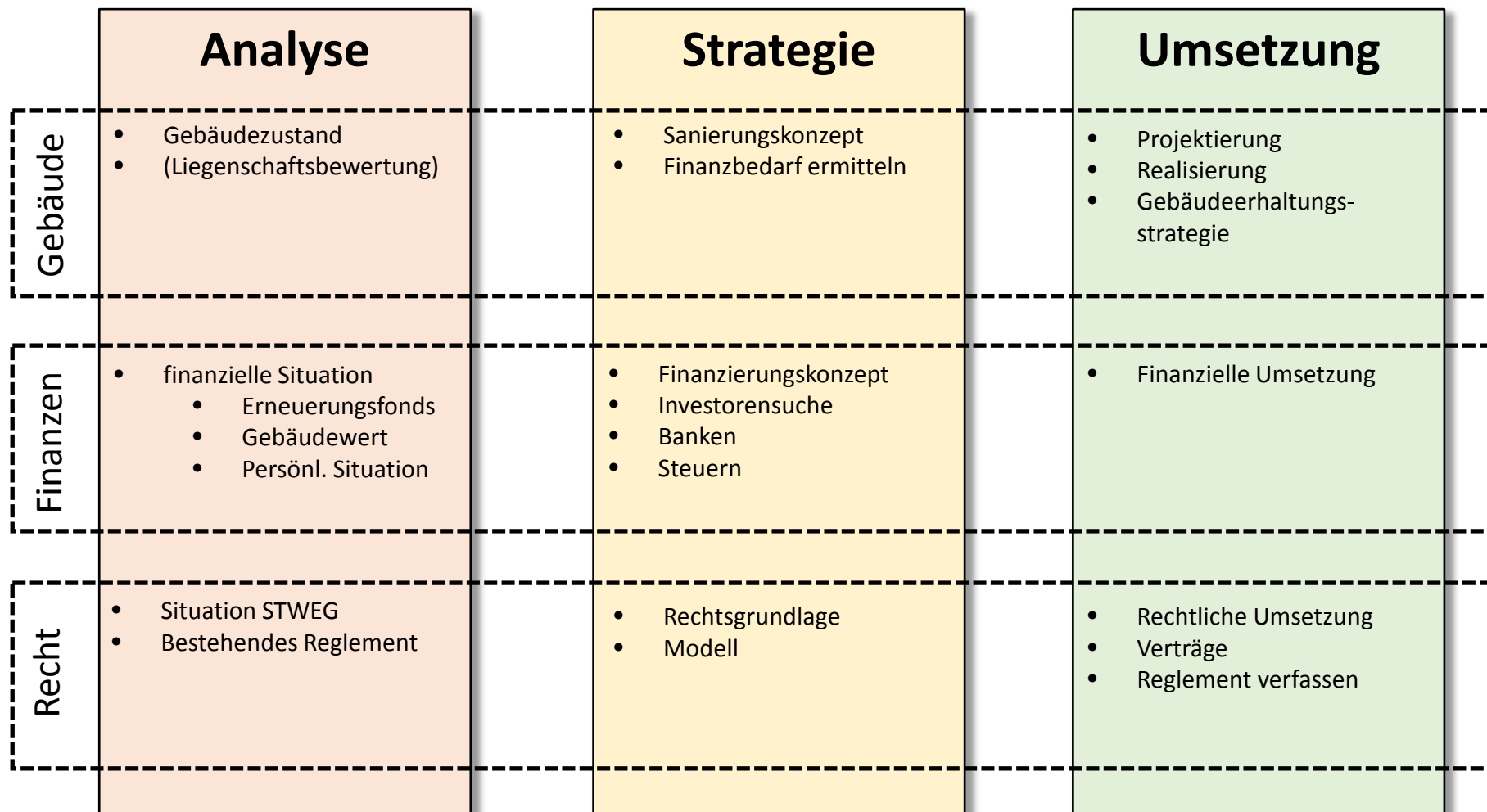


FINANZIELLE UMSETZUNG

Zahlungen Wohnungseigentümer

- Zins für bestehende Hypothek
- Betriebs- und Nebenkosten (Wärme, Wasser, Strom)
- **Benützungszins** an Investor
 - Verzinsung eingebrachtes Kapital 4.5% auf Fremdkapital
5 - 7% auf Eigenkapital
 - Amortisation Fremdkapital 1% des Fremdkapitals
 - Unterhalt & Instandsetzung 0.5 – 1% GV-Wert
 - Verwalterentgelt 350 -500 CHF/a je Einheit

LEISTUNGEN sanfin.solutions



Aktuell

- Theoretisches Modell ausgereift, nun Praxistest!
- Gespräche mit Investoren, Bewirtschaftern, Banken und Grundbuchämtern
- Mögliche Pilotprojekte..... STWE-Gemeinschaften in Liegenschaften mit dringenden Sanierungsbedarf an den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen und blockierte Situation wegen unterschiedlicher Interessen und finanzieller Möglichkeiten → jedoch mit Interesse an einer Lösung!
- STWE – Ferienwohnungen
- < als 10 Parteien
- Kanton Zürich oder Graubünden

KONTAKT

sanfin.solutions

Ansprechpartner

Thomas Kobe

info@sanfin.ch

079 959 84 79

www.sanfin.solutions

demnächst:

- 19. Sept. 2017, Kurzreferat im Rahmen «Echoraum Wohnen» der Stadt Zürich

Publikationen:

- ImmoBilia 11/2016 "Sanierungen finanzieren«
- Swiss Real Estate Journal No 10 «Grosszyklische Renovationen im Stockwerkeigentum»