

So macht Stockwerkeigentum lange Freude

Das Stockwerkeigentum ist in der Schweiz eine Erfolgsgeschichte. Doch es lauern Fallen.

Seit dem Aufkommen von Stockwerkeigentum Mitte der 60er-Jahre wird diese Wohnform immer beliebter. Allein im Zürcher Wohnmarkt befinden sich zwei von drei Objekten im Stockwerkeigentum. Doch jede Medaille hat neben der Schoggi- auch ihre Kehrseite. Eine wachsende Zahl der Liegenschaften mit Stockwerkeigentum kommt in die Jahre. Häuser, Dächer, Haustechnik, Fenster, Wärmedämmung und so weiter haben eine bestimmte Lebensdauer. Mit zwanzig Jahren am wenigsten lang halten laut der Zentralstelle für Baurationalisierung Heizsysteme und Lüftungsgeräte. Nach 35 Jahren müssen Bodenbeläge, Türen, Fenster und das Dach erneuert werden. Und nach etwa 75 Jahren sind die Fundamente, Wand-, Stützen-, Decken- und Dachkonstruktionen an der Reihe.

Als alleiniger Besitzer einer Liegenschaft kann ich selbst entscheiden, wann und was ich wie renoviere. Anders beim Stockwerkeigentum, wo jeder Wohnungsbesitzer Teil einer ganzen Gemeinschaft ist. Mit guten Gründen fürchten sich Experten deshalb vor einem Sanierungs-

stau. Der Grund: Die Erneuerungsfonds sind häufig viel zu knapp bemessen. Pro Jahr sollten 0,2 bis 0,5 Prozent des Gebäudeversicherungswerts im Fonds geüfnet werden. Bei älteren Gebäuden tut man gut daran, diesen Wert an der oberen Grenze anzusetzen.

Doch klar ist, dass die meisten beim Start ihrer Stockwerkeigentümerschaft das Geld lieber anderweitig investieren. Zudem haben die jetzigen Besitzer alle sehr unterschiedliche Interessen und Ausgangslagen. Als letztes Mittel könnten alle Mitglieder der Gemeinschaft auf dem Klageweg eine notwendige Sanierung erwirken. Ob das für das Zusammenwohnen förderlich wäre? Besser ist es, wenn die Verwaltung möglichst früh auf die Sanierungszyklen, den nötigen Kapitalbedarf und die Äufnung des Erneuerungsfonds hinweist. Sollte dieser für anstehende Sanierungskosten nicht ausreichen, muss Geld eingeschossen werden. Die Stockwerkeigentümer sollten allerdings die Chance haben, über drei bis fünf Jahre Geld einzuzahlen, um nicht alles auf einmal hinlegen zu müssen. Etwas Gutes haben die Einlagen: Man kann sie von den Steuern abziehen!

SVIT Bern – der regionale Kompetenzpartner für alle Immobilienfragen.