

Investor hilft Eigentümern

Die Zusammenarbeit von Investoren mit Stockwerkeigentümern könnte ein Ausweg aus dem Sanierungsstau bei Eigentumswohnungen sein. Wie das Modell funktioniert, zeigte Thomas Kobe von Sanfin Solutions am letzten KUB-Lunchgespräch.



Am Lunchgespräch des KUB vom 4. Juli zeigte Thomas Kobe von Sanfin Solutions (rechts), wie Stockwerkeigentümer dem Sanierungsstau begegnen können.

RETO WESTERMANN* •

KOMMODEN-SCHUBLADEN-MODELL.

Immer häufiger wenden sich Stockwerkeigentümer an die Bauherrenberater der KUB. In der Regel meist, wenn Sanierungsarbeiten am Gebäude anstehen, die von allen Mit-eigentümern gemeinsam bezahlt werden müssen. Dabei werden die KUB-Berater immer wieder mit demselben Problem konfrontiert: Baulich liessen sich Lösungen einfach finden, doch in den wenigsten Fällen können sich die Eigentümer über ein Vorgehen einigen – nicht zuletzt deshalb, weil nicht alle bereit sind, das nötige Geld in die Hand zu nehmen.

An den Lunchgesprächen der KUB (siehe Box) wurde das Thema bereits von mehreren Seiten beleuchtet. Auch an der letzten Gesprächsrunde vor den Sommerferien stand das Stockwerkeigentum nochmals im Fokus. Dieses Mal präsentierte Thomas Kobe von Sanfin Solutions aus Zürich

einen neuen Ansatz zur Überbrückung von Finanzierungslücken bei der Sanierung von Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen. Die Idee dazu entstand im Rahmen einer Masterarbeit an der HWZ in Zürich. Zur Umsetzung der Idee gründeten die zwei Autoren zusammen mit dem Juristen Prof. Dr. David Dürr

» Unser Ziel ist es, Stockwerkeigentümer und Investoren zusammenzubringen.«

THOMAS KOBE, SANFIN SOLUTIONS, ZÜRICH

und dem Betriebsökonom Claudio Müller die Sanfin Solutions. Ihr Ziel ist es Investoren und Stockwerkeigentümer zusammenzubringen und so Lösungen für den Sanierungsstau zu finden.

Sanfin Solutions setzt dazu auf das «Kommoden-Schublade-Modell». Ein Modell, dass

von Prof. Dr. David Dürr bereits in den 90er-Jahren für die Neubegründung von Stockwerkeigentum entwickelt wurde. Dabei entspricht das Gebäude der Kommode, die einzelnen Wohnungen den Schubladen. Die Idee: Ein Investor übernimmt das Gebäude (Kommode) und saniert die allgemeinen Gebäudeteile auf eigene

Kosten, die einzelnen Wohnungen (Schubladen) bleiben im Besitz der Stockwerkeigentümer. Als Entschädigung für das eingesetzte Kapital zahlen die Wohnungsbesitzer dem Investor einen Zins.

So einfach die Idee ist, so aufwendig erweist sich ihre Umsetzung, wie Kobe

am Lunchgespräch erklärte: «Rechtlich gibt es dafür heute keine Form, deshalb müssen wir zu speziellen Hilfskonstruktionen greifen.» Diese reichen von «aufgeblähten» Wertquoten über zusätzlich geschaffene oder übernommene Stockwerkeigentumeinheiten oder gewöhnliches Miteigentum bis hin zu Bau-rechtsvarianten. (Siehe auch Artikel «Sanierungen finanzieren» in der Novemberausgabe 2016 diese Heftes.)

PILOTOBJEKT GESUCHT.

Für Kobe liegen die Vorteile der Zusammenarbeit von Stockwerkeigentümern und Investoren auf der Hand, auch wenn die Wohnungsbesitzer dafür einen zusätzlichen Zins entrichten müssen. «Durch die Sanierung des Gebäudes steigt der Wert der einzelnen Wohnungen und der Wiederverkauf wird einfacher.» Noch hat Sanfin Solutions kein Projekt konkret umsetzen können. «Wir prüfen derzeit verschie-

dene Optionen und suchen als Pilotprojekt ein Mehrfamilienhaus in den Kantonen Zürich oder Graubünden mit maximal zehn Wohneinheiten und sind offen für Vorschläge», sagte Kobe.

Auf Investoreseite bestehe bereits Interesse an einem Pilotprojekt. Der Fokus auf Graubünden und Zürich hat seinen Grund: In diesen beiden Kantonen hat Sanfin Solutions mit den Grundbuchämtern bereits mögliche rechtliche Lösungen für den Einstieg eines Investors erarbeitet. Ob das Finanzierungsmodell schlussendlich funktioniert und sich die Idee

längerfristig durchsetzt, ist auch für Kobe noch offen. Bei den am Lunchgespräch anwesenden Bauherrenbera-

» Als Pilotprojekt suchen wir ein Mehrfamilienhaus in den Kantonen Zürich oder Graubünden.«

THOMAS KOBE, SANFIN SOLUTIONS

tern stiess er jedenfalls auf offene Ohren. Da und dort war aber auch Skepsis zu spüren. So wurde beispielsweise bezweifelt, ob Stockwerkeigen-

tümer wirklich bereit wären, zusätzlich einen Zins an einen Investor zu bezahlen. Einig war man sich hingegen

darüber, dass es auf allen Ebenen Anstrengungen brauche, um Lösungen für den Unterhaltsstau bei Eigentumswohnungsbauten zu finden. «Sinnvoll wäre nur schon, wenn sich innerhalb des SVIT alle betreffen-

den Kammern auf ein zielgerichtetes Vorgehen einigen könnten», sagte KUB-Präsident Thomas Wipfler. ●

KUB-LUNCHGESPRÄCHE

Seit acht Jahren lädt die Kammer unabhängiger Bauherrenberater vier bis fünf Mal jährlich zum Lunchgespräch ein. Im Jagdzimmer des Restaurants «Au Premier» im Zürcher Hauptbahnhof berichten Referentinnen und Referenten interessantes aus ihrem Fachgebiet, gefolgt von einer kurzen Diskussion. Beim anschliessenden Lunch bleibt genügend Zeit zum Erfahrungsaustausch mit anderen Baufachleuten. Der Anlass dauert jeweils von 12 bis 14 Uhr. Nächster Termin: 7. November 2017: Neues zu den Anwendungen der SIA-Normen in der Baupraxis – Merkmale für den Bauherrn. Weitere Infos und Anmeldung: www.kub.ch

***RETO WESTERMANN**
Reto Westermann, Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur, ist Medienbeauftragter der KUB.



ANZEIGE



Modernisieren
Sie einfach und
hochwertig

MINERGIE®

Sie wollen Ihr Gebäude energetisch erneuern? Höheren Komfort, niedrigere Nebenkosten und mehr Werterhalt? Minergie hat die Systemlösung! Kombinieren Sie individuell Massnahmen an Gebäudehülle, Wärmeerzeugung und kontrolliertem Luftwechsel. Die erfolgreiche Umsetzung führt zu einem Minergie-Zertifikat.

www.minergie.ch/systemerneuerung