



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Luzerner Toolbox

Herausforderungen im

Stockwerkeigentum

Luzern, 27. November 2015



Mein Input

- Warum interessiert sich die Wohnforschung des BWO für das Stockwerkeigentum?
- Was sind aus Sicht des BWO die hauptsächlichen Herausforderungen?





Warum interessiert sich die Wohnforschung für das Stockwerkeigentum?

Sorge um Sanierungstätigkeit und Wertentwicklung der Liegenschaften

➔ «Erneuerung im Stockwerkeigentum (Vorstudie)» (2007)

Erkenntnisse:

- ⇒ zentrale Rolle des Erneuerungsfonds (EF)
- ⇒ wird nicht professionell verwaltet
- ⇒ ist zu knapp bemessen für Haltung des Standards
- ⇒ Unscharfe Aufgabenteilung zwischen Eigentümergeinschaft und Verwalter
- ⇒ Bewirtschaftungsstrategien fehlen



Warum interessiert sich die Wohnforschung für das Stockwerkeigentum?

Umfassendere Kenntnisse bezüglich Problematik der Erneuerungsfonds (EF)

➔ «Eine empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in der Agglomeration Luzern» (2011)

Erkenntnisse:

- ⇒ Gesetzgeberisches Eingreifen nicht gerechtfertigt
- ⇒ Kein Konsens zu Deckungsgrad des EF
- ⇒ Kein Konsens zu Bewirtschaftung und Verwendung des EF
- ⇒ Mangelhafte Fachkompetenz vieler Immobilienverwaltungen



Warum interessiert sich die Wohnforschung für das Stockwerkeigentum?

Arbeitshilfen und Instrumente für den Betrieb, Unterhalt und Erneuerung von Liegenschaften im StWE

- ➔ «Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im StWE zur Vermeidung von Sanierungsstau» (2015)





Warum interessiert sich die Wohnforschung für das Stockwerkeigentum?

Qualitätssicherung im Stockwerkeigentum für eine langfristige Steuerbarkeit der gesamträumlichen Entwicklung

➔ «Zukunft Stockwerkeigentum. Steuerungsmöglichkeiten zur Qualitätssicherung» (2015)

Erkenntnisse:

- ⇒ Planungsverantwortliche verfügen über umfassendes Set an Werkzeugen
- ⇒ Werkzeuge funktionieren unabhängig von der Eigentumsform
- ⇒ Auf hohe Überschneidung der Interessen- und räumlichen Einflussbereiche abzielen
- ⇒ Werkzeuge müssen sich in Anwendung noch bewähren



1. Herausforderung *Erneuerung*

- ❑ 50 Jahre StWE
- ❑ Zahlreiche Vorteile
 - ➔ Wohnsicherheit
 - ➔ Unabhängigkeit
 - ➔ Zugänglichkeit
- ❑ Qualitätssicherung, Langfristigkeit
 - ➔ Erhalt der Bausubstanz und Zufriedenheit der Eigentümer durch Erneuerungen und Sanierungen von älteren Liegenschaften
 - ⇒ neu geschaffenes StWE kommt in die Jahre
 - ⇒ Umwandlung in StWE von ehemaligen Mietobjekten



1. Herausforderung *Erneuerung*

Wohnungen nach Eigentumsform und Bauperiode

Kanton Zürich

C4-303

Bauperiode	Anzahl Wohnungen				Anteil in Prozent			Durchschnittsfläche pro Wohng. in m ²		
	Total ¹	Einfamilienhäuser	In Mehrfamilienhäusern ²		Einfamilienhäuser	in Mehrfamilienhäusern ²		Einfamilienhäuser	in Mehrfamilienhäusern ²	
			Stockwerkeigentum	Mietwohnungen ³		Stockwerkeigentum	Mietwohnungen ³		Stockwerkeigentum	Mietwohnungen ³
Total	693 579	117 725	95 637	480 217	17,0	13,8	69,2	151	107	81
Bis 1970	375 094	54 244	16 270	304 580	14,5	4,3	81,2	138	93	76
1971–1975	64 941	6 391	13 444	45 106	9,8	20,7	69,5	154	90	75
1976–1980	29 114	9 354	3 147	16 613	32,1	10,8	57,1	152	97	82
1981–1985	37 280	8 594	4 442	24 244	23,1	11,9	65,0	156	101	88
1986–1990	28 883	7 345	5 182	16 356	25,4	17,9	56,6	160	101	91
1991–1995	32 353	6 395	9 597	16 361	19,8	29,7	50,6	165	104	94
1996–2000	32 507	9 887	11 804	10 816	30,4	36,3	33,3	164	110	98
2001–2005	34 310	7 716	12 149	14 445	22,5	35,4	42,1	171	125	106
2006	7 000	1 264	2 464	3 272	18,1	35,2	46,7	176	125	109
2007	8 929	1 377	2 924	4 628	15,4	32,7	51,8	178	125	105
2008	8 783	1 276	3 028	4 479	14,5	34,5	51,0	180	127	102
2009	7 924	1 059	2 750	4 115	13,4	34,7	51,9	185	125	104
2010	9 358	1 051	3 377	4 930	11,2	36,1	52,7	182	128	103
2011	9 527	998	3 046	5 483	10,5	32,0	57,6	174	125	99
2012	7 576	774	2 013	4 789	10,2	26,6	63,2	183	126	99

¹ Das Total bezieht sich auf den Wohnungsbestand und nicht auf die Neubautätigkeit der jeweiligen Periode.

² Alle Gebäude mit Wohnungen, ausgenommen Einfamilienhäuser

³ Gebäude ohne Stockwerkeigentümergeinschaft

Quelle: GWS (Bundesamt für Statistik), GVZ, GWR-ZH



2. Herausforderung *Verbreitung*

- StWE ...
 - ➔ als beliebte Wohnform
 - ➔ macht Traum vom Eigenheim möglich
 - ➔ schafft aber auch zahlreiche Abhängigkeiten

- StWE, eine Erfolgsgeschichte oder ein gesellschaftliches «Klumpenrisiko»?
 - ➔ Zukunft von Gebieten mit massiver Präsenz von StWE?
 - ➔ Wohnzufriedenheit zahlreicher Menschen, Haushalte hängt vom Gelingen dieser Lebensform ab



2. Herausforderung *Verbreitung*

09T-3.01 Bewohnte Wohnungen nach Bewohntyp seit 2000 Kanton Luzern

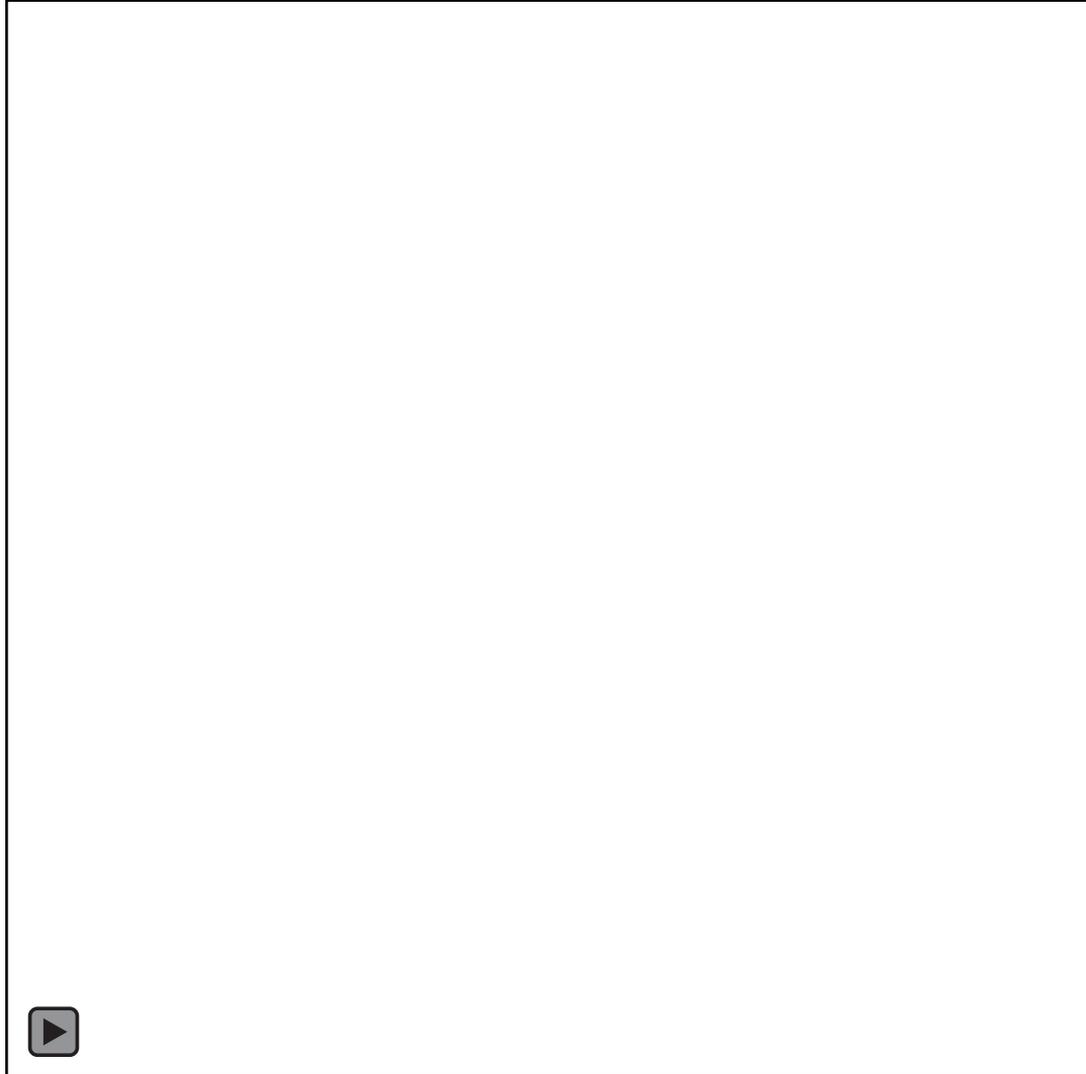
Bewohnte Wohnungen Total	Nach Bewohntyp in Prozent ¹							
	Eigentümerwohnungen			Mieterwohnungen			Frei-, Dienst-, Pächter- wohnungen	
	Total	Haus- eigentum	Stockwerk- eigentum	Total	Genossen- schafter/ innen	Übrige Mieter/ innen		
2000	134 814	32,5	24,4	8,1	65,7	4,5	61,2	1,8
2010	158 800	35	23	11	62	4	58	4
2011	162 300	33	23	11	63	3	60	4
2012	164 000	35	23	12	62	3	58	4

B09_42

Datenquelle: Bundesamt für Statistik – Strukturerhebung; 2000: Gebäude- und Wohnungserhebung
LUSTAT Statistik Luzern



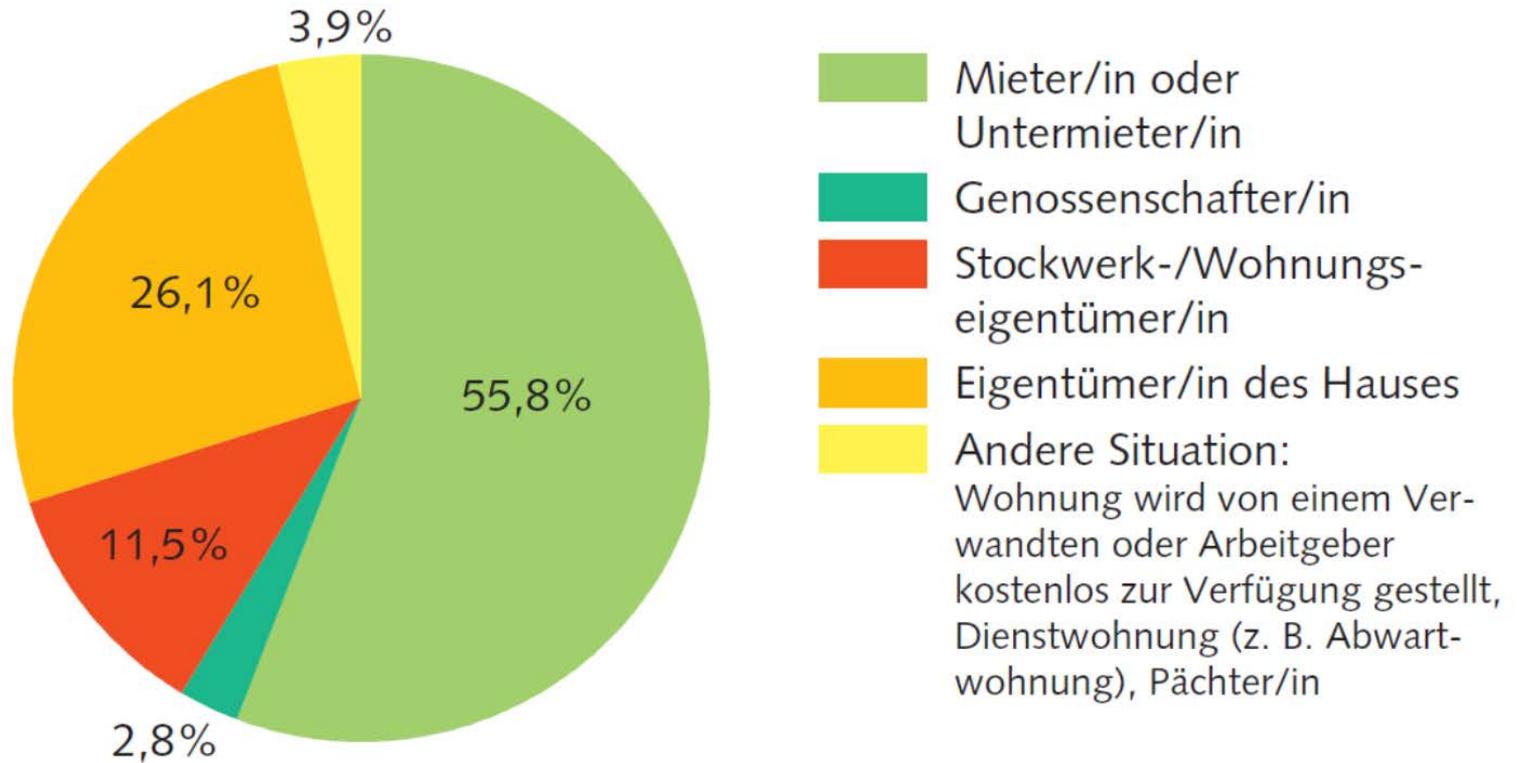
2. Herausforderung *Verbreitung*





2. Herausforderung *Verbreitung*

Bewohnertyp der bewohnten Wohnungen, 2013 (CH)



Quellen: BFS – Strukturerhebung (SE), GWS

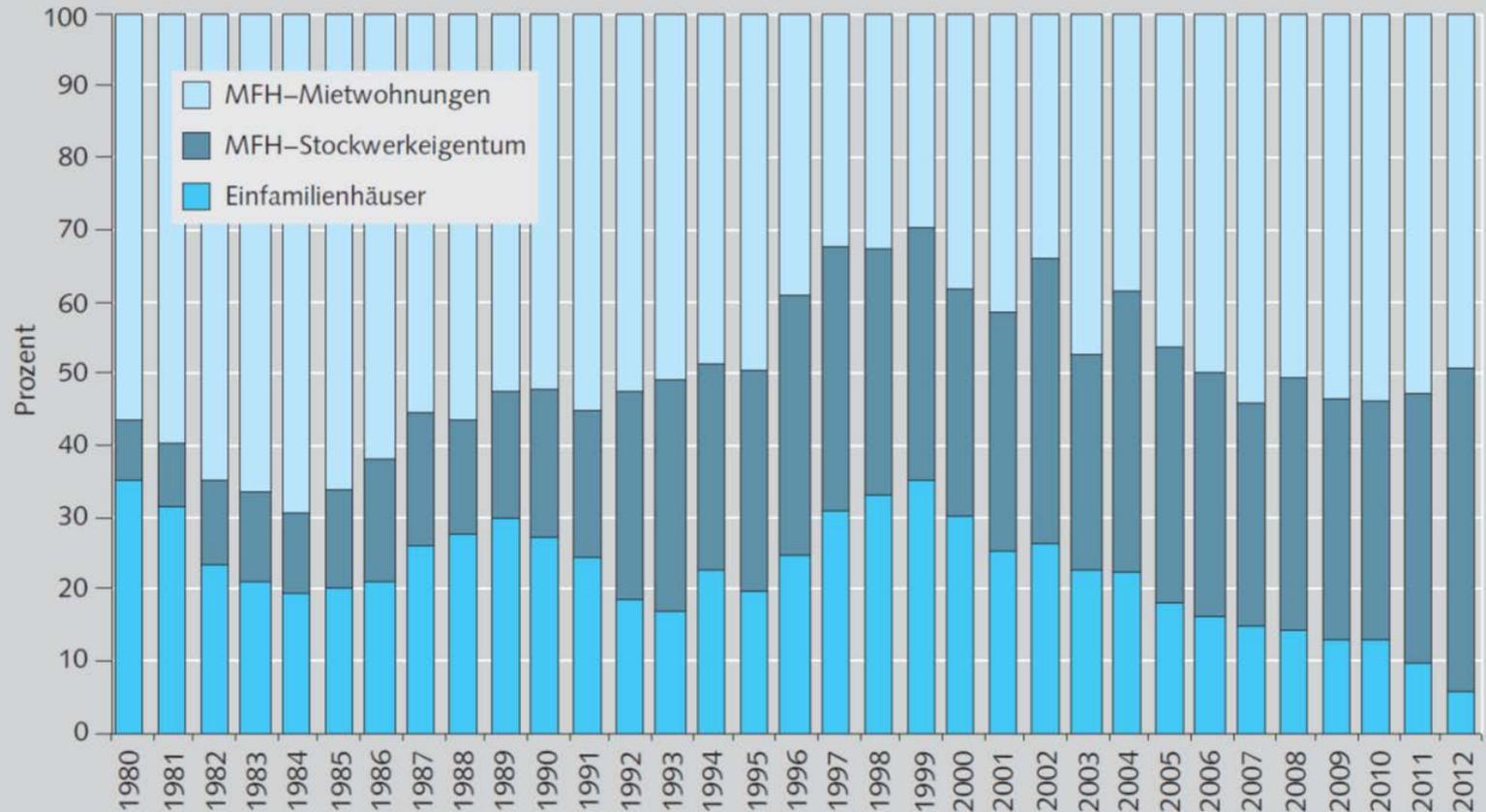
© BFS, Neuchâtel 2015



2. Herausforderung *Verbreitung*

Neu erstellte Wohnungen nach Eigentumsform 1980–2012

Kanton Zürich, in Prozent



Quelle: Wohnbaustatistik (WBS)



2. Herausforderung *Verbreitung*

Zum Beispiel im Kanton Zürich

2010: Mehr als 1 StWE-Haushalt für 2 Hauseigentümer

2011: > 10% der bewohnten Wohnungen

Struktur der bewohnten Wohnungen

Kanton Zürich

Bewohnertyp	1970	1980	1990	2000	2010	2011
Total	368 617	451 514	510 659	553 003	652 806	651 857
Mieter/in/Untermieter/in	252 374	309 594	350 679	362 270	403 404	406 542
Genossenschafter/in	38 646	43 684	46 517	49 440	46 112	45 720
Stockwerk-/Wohnungseigentümer/in	957	9 660	16 094	37 596	63 694	66 328
Eigentümer/in des Hauses	67 234	80 257	90 412	99 297	111 438	110 286
andere/unbekannt ¹	9 406	8 319	6 957	4 400	28 127	22 981

¹ Zum Beispiel Dienstwohnungen, Abwartwohnungen, Pächterwohnungen usw.

Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössische Volkszählung; Strukturerhebungen 2010 und 2011



3. Herausforderung

Langfristiger Erhalt der Gebäudesubstanz

- ❑ Heterogene Interessenlage
- ❑ Nutzungsart
 - ➔ dauerhaft selbstbewohnt
 - ➔ Zweitwohnung
 - ➔ weitervermietet
- ❑ Konsens zu Sanierungsvarianten
 - ➔ Erhalt →
 - ➔ Aufwertung ↗
 - ➔ Alterung ↘
- ❑ Rolle Verwaltungen, Professionalität
- ❑ Sicherstellung der Entscheidungs- und Handlungsfähigkeit



3. Herausforderung

Langfristiger Erhalt der Gebäudesubstanz

□ Gebilde Eigentümergeinschaft

Freihandverkäufe von Stockwerkeigentum

Kanton Zürich

C1-403

Jahr	Stockwerkeigentum ¹										Vergleichszahlen	
	Total	Wohnungen nach Zimmerzahl ²						Zusatz- räume ³	Gewerblich- industriell ⁴	Unbebautes Land	Bebaute Parzellen	
		Total	1	2	3	4	5					6
Anzahl Handänderungen												
1980	1 199	1 199	51	133	260	393	238	100	*	*	6 514	3 772
1990	1 200	1 033	43	98	242	354	171	114	93	74	1 146	2 292
1995	3 453	3 067	97	294	868	1 200	455	113	304	82	1 547	3 014
2000	4 036	3 380	52	262	779	1 421	659	166	521	135	2 912	3 712
2001	4 027	3 336	55	233	720	1 345	696	237	571	120	2 578	3 963
2002	4 162	3 451	53	245	761	1 311	753	290	599	112	2 681	3 950
2003	4 420	3 650	55	235	748	1 537	760	280	635	135	2 570	3 891
2004	3 742	3 068	46	200	638	1 385	612	173	585	89	2 227	3 128
2005	5 265	4 373	63	296	877	1 898	973	212	758	134	3 134	4 701
2006	4 798	4 052	29	224	805	1 813	932	200	591	145	2 481	3 903
2007	4 549	4 053	35	183	595	1 059	510	92	416	75	2 321	3 688
2008	5 270	4 661	45	170	657	1 281	507	98	530	79	2 199	3 722
2009	5 209	4 626	36	159	656	1 282	557	99	514	69	2 155	3 766
2010	4 948	4 364	37	202	597	1 142	499	87	491	93	2 167	3 753
2011	5 018	4 581	52	189	625	1 135	533	84	374	63	1 319	3 770
2012	4 932	4 423	39	169	607	1 068	452	90	422	87	1 019	3 464



4. Herausforderung

Verstehen und richtig Handeln

- Vielfältige Betrachtungsebenen
 - ⇒ ad hoc Entscheide / langfristige Ziele
 - ⇒ individuell / ganzheitlich
 - ⇒ unterschiedliche Rollen und Aufgaben
 - ⇒ Zyklen
 - ⇒ ...

