



**Graubündner
Kantonalbank**

Energieapéro.

**Der Erneuerungsfonds ist zu klein – Wie
finanzieren?**

03.09.2021

Thomas Lüttinger, Leiter Credit Office



Agenda.

01 Ausgangslage

02 Rechtliche Herausforderungen

03 Organisatorische Herausforderungen

04 Finanzierung durch Bank?

05 Alternative Finanzierungsmöglichkeiten?

06 Abschluss / Fragen

01 Ausgangslage.

- Die STWEG ist ein rechtliches Konstrukt, welches in den 80er und 90er Jahren des letzten Jahrhunderts aufkam.
- Nach 30 bis 40 Jahre stehen grosszyklische Sanierungsinvestitionen wie Heizung, Fenster, Fassade etc. an.
- Vielfach wurden die Beiträge an den Erneuerungsfonds unzureichend hoch festgelegt bzw. es fehlt heute an ausreichend Kapital für die Investitionen.

02 Rechtliche Herausforderungen.

- Die STWEG kann im Bereich der gemeinschaftlichen Verwaltung unter ihrem Namen Rechte und Pflichten erwerben.
 - ABER: sie ist nach der herrschenden Lehre und Gerichtspraxis keine juristische Person mit eigener Rechtspersönlichkeit.
- Wegen der fehlenden Rechtsfähigkeit der STWEG kann mit dieser kein Kreditvertrag abgeschlossen werden.

03 Organisatorische Herausforderungen.

- Wenn die STWEG selber keinen Kreditvertrag unterzeichnen kann, können es die einzelnen Stockwerkeigentümer im Rahmen einer einfachen Gesellschaft?

→ Ja, können sie, aber...

- Es müssten alle Stockwerkeigentümer mitmachen.
- Die Stockwerkeigentümer würden solidarisch für den ganzen Kreditbetrag haften.
- Unwegsamkeiten, wenn ein Stockwerkeigentümer verkauft oder ein neuer hinzukommt.

04 Finanzierung Bank.

- Es verbleibt nur noch die klassische Bank-Finanzierung jedes einzelnen Stockwerkeigentümers auf seinem Stockwerkeigentum von maximal 80 % des Objektwertes.
- Man kann ggü. der Bank aufzeigen, dass Dank den Investitionen die Liegenschaft den Wert halten oder gar erhöhen kann und die Nebenkosten zukünftig sinken werden.
- Spezielle Produkte mit Vorzugskonditionen wie die Eco-Hypothek der GKB, welche bei Minergie-Neubauten oder energetischen Sanierungen gesprochen werden können.

05 Alternative Finanzierungsmöglichkeiten.

- Nebst der klassischen Finanzierung bei der Bank können z.B. Heizsysteme mit einem Energie-Contracting ersetzt werden.
- Der Contractor übernimmt Bau, Finanzierung und Betrieb des Heizsystems. Das Heizsystem bleibt im «Besitz» des Contractors. Man kann es vergleichen mit einem Auto-Leasing.

06 Diskussion / Fragen.

