

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

# HOCHSCHULE LUZERN

FH Zentralschweiz

FALTBLATT TOOL 5

## **KOMMENTIERTES PFLICHTENHEFT VERWALTUNG STOCKWERKEIGENTUM**

KTI-PROJEKT

**Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien  
im Stockwerkeigentum**

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTP)  
Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)  
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR)

Das im Rahmen des Forschungsprojektes «Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum (StWE)» (2012 bis 2014) entstandene Faltblatt richtet sich an StWE-Gemeinschaften und Investoren, die ein Verwaltungsmandat mit Blick auf eine optimierte Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung ausschreiben oder konkretisieren möchten.

Es zeigt, worauf bei der Auswahl der Verwaltung geachtet werden sollte. Häufig werden Leistungen im Bereich der technischen Bewirtschaftung vernachlässigt oder unklar geregelt, was später zu Konflikten bei Unterhalt und Erneuerung führt.<sup>1</sup> Vor diesem Hintergrund wird auch dargelegt, wie Leistungen in diesem Bereich beschrieben werden können und welche Instrumente einer Verwaltung bei der Umsetzung zur Verfügung stehen. Insgesamt ergänzt das Faltblatt damit die «Checkliste: Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum» des Hauseigentümergebietes Schweiz<sup>2</sup>, die als Vorlage für die Ausschreibung eines Verwaltungsmandates beigezogen werden kann.

- Weiterführende Informationen finden sich im Themenbericht zum vorliegenden Faltblatt. Hier wird auch darauf eingegangen, welche Rolle eine Verwaltung im Bereich Kommunikation und Konfliktmanagement übernehmen kann. Detaillierte Aussagen zur Frage, wie eine Verwaltung bei der Vorbereitung einer langfristig angelegten Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung vorgehen kann und welche Aufgaben dabei zu bewältigen sind, finden sich in den Faltblättern und Themenberichten zu «Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für StWE» und «Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE».

---

<sup>1</sup> Die technische Bewirtschaftung steht im Leistungsauftrag neben der administrativen Verwaltung und dem Rechnungswesen

<sup>2</sup> HEV Schweiz: Checkliste: Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum. – Zürich: Hauseigentümergebiet Schweiz; April 2009

---





## 1. AUSWAHL DER VERWALTUNG

Da die Verwaltung bei der Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung eine zentrale Rolle spielt, ist es wichtig, den Auftrag für die Verwaltung einer Fachperson zu erteilen.

Generell kommen fachkundige StW-Eigentümergebäude und -Eigentümer als interne Verwalter, respektive ein technischer Ausschuss der StWEGemeinschaft oder eine externe Verwaltung in Frage. Da die Aufgaben und die dazu notwendigen Kenntnisse vielfältig sind, empfiehlt es sich, äußerst sorgfältig auszuwählen. Dabei sollte die Honorarhöhe nicht das alleinige Entscheidungskriterium darstellen. Weitere Kriterien sind:

- Aus- und Weiterbildung in administrativer Verwaltung und technischer Bewirtschaftung
- (Berufliche) Erfahrung im Umgang mit StWEG
- Referenzen
- Räumliche Nähe
- Sozialkompetenz<sup>3</sup>
- Firmenstruktur (garantierte Stellvertretung bei Ferienabwesenheiten oder Krankheit)

Mit Blick auf Unterhalt und Erneuerung von StWEG sollte zudem darauf geachtet werden, dass Erfahrung im Bereich technische Bewirtschaftung von StWEG vorhanden ist.<sup>4</sup> Seitens der Gemeinschaft ist die Verwaltung in Fünf-Jahresschritten mit der Planung zu beauftragen, um die notwendige Kontinuität zu gewährleisten.

---

<sup>3</sup> S. hierzu Themenbericht zu «Tool 6: Kommunikation und Konfliktmanagement im StWEG» Kap. 4.2.2 Rolle der Verwaltung

<sup>4</sup> Vor allem bei einer internen Lösung durch einen Ausschuss ist dessen Know-How bzgl. der technischen Bewirtschaftung sicherzustellen.

---

## 2. LEISTUNGEN IM BEREICH TECHNISCHE BEWIRTSCHAFTUNG

Der Hauseigentümerverband Schweiz HEV schlägt in seiner «Checkliste: Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum»<sup>5</sup> im Bereich der technischen Bewirtschaftung folgende Leistungen als Bestandteile eines Pflichtenheftes vor:

### HAUSWARTUNG

#### Im Pauschalhonorar enthalten

- Erstellen und Überwachen der Hausordnung, der Waschküchenordnung und des Waschplanes
- Anstellung und Einführung des Hauswartes in den Aufgabenbereich anhand des Pflichtenheftes und regelmässige Überwachung der Hauswartarbeiten
- Abschluss, Erneuerung und Kündigung von Hauswartverträgen

### BEWIRTSCHAFTUNG VON BETRIEBS-INSTALLATIONEN

#### Im Pauschalhonorar enthalten

- Prüfung des Zustandes der gemeinschaftlichen Anlagen, Einrichtungen und Gebäude-teile (wie Lift, Heizung, Lüftungen, Waschmaschinen, Spielplatzgeräte, Mauerwerk, Sicherheitsanlagen, Garagentore etc.) sowie der Umgebung (Zugangswege, Baumbestand etc.)
- Erstellen von Zustandsrapporten und Mängellisten zu Händen der Gemeinschaft
- Beschaffung Heizenergie

### UNTERHALTS- UND REPARATURARBEITEN

#### Im Pauschalhonorar enthalten

- Regelmässige Kontrollbesuche der Liegenschaft und deren Umgebung zur Überprüfung des Gesamtzustandes
- Aufnahme von Bau- und Garantiemängeln im gemeinschaftlichen Teil sowie Information der Eigentümer
- Auftragsabwicklung dringlicher Massnahmen, um drohenden oder wachsenden Schaden abzuwenden
- Auftragserteilung im Rahmen der eigenen Finanzkompetenz sowie des bewilligten Budgets für Reparaturen und Instandsetzung
- Aufnahme und Erledigen von Schadens- und Versicherungsfällen

### WEITERE LEISTUNGEN

#### Separate Entschädigung

- Vorbereitung und Begleitung von grösseren Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten ab Fr . . . . .<sup>6</sup>.
- Aufnahme von Garantiemängeln an gemeinschaftlichen Teilen
- Veranlassen und Überwachen von Garantiearbeiten
- Zusätzliche Arbeiten, die im Verwaltungsvertrag nicht ausdrücklich vereinbart sind

<sup>5</sup> HEV Schweiz: Checkliste: Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum. – Zürich: Hauseigentümerverband Schweiz; April 2009

<sup>6</sup> Die Höhe der veranschlagten Summe muss vom Auftraggeber bei Ausschreibung des Verwaltungsmandates definiert werden

### ERGÄNZUNGSVORSCHLAG WEITERE LEISTUNGEN

#### Separate Entschädigung

Falls für die StWE-Liegenschaft noch keine Instrumente vorhanden sind,

- die den ungefähren zeitlichen Horizont und langfristigen Finanzbedarf für die Erneuerung der gemeinschaftlichen Bauteile aufzeigen,
- einen konkreten Überblick erlauben über alle kurz- und mittelfristig geplanten baulichen Massnahmen inkl. Kostenangaben sowie
- gemeinschaftliche Zielsetzungen für eine langfristige Erhaltungsplanung umfassen

<sup>7</sup> Basierend auf «Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE»

<sup>8</sup> Basierend auf «Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE»

<sup>9</sup> Diese umfassen «Zielsetzung A: Erhaltungsstrategie», «Zielsetzung B: Erhaltungsziel» und «Zielsetzung C: Finanzierungsplanung»

<sup>10</sup> Basierend auf «Tool 4: Musterreglement und Zielsetzungen für StWE»

sollten im Sinne einer langfristig optimierten Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung im Beschrieb der technischen Bewirtschaftung folgende Leistungen ergänzt werden:

- Beauftragung von Baufachleuten für die Durchführung einer Bauzustandsanalyse zur Abklärung des notwendigen Erneuerungsbedarfs (im 1. Jahr nach Inbetriebnahme, danach alle 10 bis 15 Jahre)
- Erarbeitung des «Instruments A: Erneuerungsterminplan» und einer entsprechenden Finanzierungsplanung mit «Instrument B: Prognose EF»<sup>7</sup> (einmalig)
- Erarbeitung des «Instruments C: Massnahmenübersicht»<sup>8</sup> (einmalig)
- Erarbeitung von «Zielsetzungen» zur langfristigen Erhaltungsplanung<sup>9</sup> mit der StWE-Gemeinschaft und Verankerung im Reglement<sup>10</sup> (einmalig)
- Fortschreibung/Aktualisierung der oben genannten Instrumente A, B und C (jährlich)
- Aktualisierung/ Anpassung der «Zielsetzungen» (10-Jahres-Rythmus)
- Aktualisierung/ Anpassung des Reglements (10-Jahres-Rythmus)

Folgende Formulierung zeigt, wie die Zusatzleistungen im Verwaltungsvertrag verankert werden können:

«Die Auftragnehmerin (Verwaltung) führt<sup>11</sup> die Unterhalts- und Erneuerungsplanung der gemeinschaftlichen Teile aus. Diese muss unmittelbar nach Vertragsbeginn an die Hand genommen werden. Basis hierfür bilden eine umfassende Bauzustandsanalyse, die Erarbeitung von «Zielsetzungen» für eine langfristige Erhaltungsplanung<sup>12</sup> sowie die Erstellung eines langfristig ausgerichteten «Erneuerungsterminplans», der eine Übersicht zum Finanzierungsbedarf enthält<sup>13</sup>.

Die Erneuerungsplanung wird auf Grundlage einer von Bachfachleuten zu erarbeitenden ganzheitlichen Erneuerungsstrategie durchgeführt. Die baulichen Massnahmen(-pakete) werden durch die Auftragnehmerin inklusive Kostenangaben in einer «Massnahmenübersicht»<sup>14</sup> abgebildet. Die erarbeiteten Instrumente werden durch die Auftragnehmerin jährlich aktualisiert. Die Auftragnehmerin stellt im Rahmen einer StWE-Versammlung und auf Grundlage der Instrumente jährlich den aktuellen Stand der Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzplanung vor.

Diese ist von der StWE-Gemeinschaft zu diskutieren und etappenweise zu genehmigen. Die Vorbereitung, Begleitung und Überwachung der Erneuerungsplanung ist nicht im jährlichen Verwaltungshonorar inbegriffen und muss nach Aufwand zusätzlich honoriert werden.»

Sind die vorab auf Seite 7 (2. Spalte) genannten oder gleichwertige Instrumente bereits vorhanden, empfiehlt sich eine Konkretisierung der auf Seite 6 aufgeführten «Weiteren Leistungen».

Dabei könnte beispielsweise spezifiziert werden, dass die Vorbereitung, Begleitung und Überwachung umfassender baulicher Massnahmen (grössere Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten) folgende Leistungen beinhalten:

- Rechtzeitige Information der StW-Eigentümerinnen und -Eigentümer über notwendige Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten zur Werterhaltung und Sicherung der Gebrauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Teile
- Unterbreitung von Vorschlägen zu Händen der StWE-Versammlung (auf Grundlage von Variantenstudien, Vorprojekt und Erneuerungsstrategie<sup>15</sup>)
- Umsetzung der Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen gemäss Beschlüssen der StWE-Versammlung
- Überwachung der korrekten Ausführung aller Massnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum, insbesondere der Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten an Liegenschaft und Umgebung durch Baufachleute.

---

11 Sofern vorhanden in Zusammenarbeit mit den Delegierten eines Ausschusses

12 Basierend auf «Tool 4: Musterreglement und Zielsetzungen für StWE»

13 Basierend auf «Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE»

14 Basierend auf «Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE»

15 S. «Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für StWE»

---

### 3. HONORAR

Das Pauschalhonorar für Verwaltungen (administrativ, technisch und Rechnungswesen) setzt sich üblicherweise aus einem Grundhonorar pro Liegenschaft (ca. 2'000 – 2'500 CHF jährlich) und einem Beitrag pro Wohneinheit (ca. 350 – 500 CHF jährlich) zusammen. Hinzu kommen können ca. 30 – 50 CHF jährlich für Garageneinheiten.

Die beschriebenen Leistungen im Bereich Unterhalts- und Erneuerungsplanung müssen jedoch separat entschädigt werden (ca. 100 – 150 CHF pro Stunde).

Für umfassende Erneuerungsarbeiten kann die SIA-Honorarordnung als Grundlage dienen.



## 4.TOOLS

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden über das vorliegende Falblatt hinaus folgende Tools erarbeitet, welche zusammen einer Umsetzung von Langzeitstrategien im StWE in den Bereichen Unterhalt und Erneuerung dienen.

- TOOL 1  
Informationen zu Stockwerkeigentum  
→ Falblatt und Themenbericht
- TOOL 2  
Optimierter Erhaltungsprozess für Stockwerkeigentum → Falblatt, Darstellungen und Themenbericht
- TOOL 3  
Instrumente zur Erneuerungsplanung von Stockwerkeigentum → Falblatt, drei Instrumente sowie Themenbericht
- TOOL 4  
Musterreglement und Zielsetzungen für Stockwerkeigentum → Falblatt und Themenbericht mit Vorschlägen für drei Zielsetzungen
- TOOL 5  
Kommentiertes Pflichtenheft Verwaltung Stockwerkeigentum → Falblatt und Themenbericht
- TOOL 6  
Kommunikation und Konfliktmanagement im Stockwerkeigentum → Falblatt und Themenbericht
- TOOL 7  
Anreize Erneuerung von Stockwerkeigentum  
→ Falblatt und Themenbericht
- TOOL 8  
Planerische Empfehlungen für Stockwerkeigentum → Falblatt

Alle Falblätter und Instrumente der «Luzerner Toolbox» können über [www.hslu.ch/cctp-stwe](http://www.hslu.ch/cctp-stwe) bezogen werden.



## 5. QUELLEN/ LITERATUR

Birrer, Mathias: Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft – Ein Ratgeber aus der Beobachter-Praxis, 5. aktualisierte Auflage. – Zürich: Beobachter-Buchverlag; 2011

HEV Schweiz: Checkliste: Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum. – Zürich: Hauseigentümerverband Schweiz; April 2009

Sommer, Monika: Stockwerkeigentum. – Zürich: Hauseigentümerverband Schweiz, 1. Auflage 2002, Text in unveränderter Auflage; 2012.

### PROJEKTPARTNER



**Heimberg**  
Immobilien

**CREDIT SUISSE**

**RAIFFEISEN**

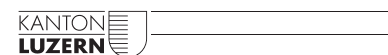


**BIRRER**  
IMMOBILIEN TREUHAND AG

**BEM-ARCHITEKTEN AG**  
URS BLUNSCHI HANSJÜRG ETTER MARCEL VILLIGER



**HEV** Schweiz



**Umwelt und Energie (uwe)**

**brenet**

Building and Renewable Energies Network of Technology  
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und Erneuerbare Energien

### IMPRESSUM

**Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum zur Vermeidung von Sanierungsstau;**  
KTI-Projekt Nr. 12912.1 PFES-ES

2. Auflage – August 2015

#### AUTOREN

Amelie-Theres Mayer (CCTP)  
Stefan Haase (CCTP)

#### SPRACHLICHE ÜBERARBEITUNG

Sarah Nigg und Verena Steiner

#### GESTALTUNG

Fabienne Koller und Elke Schultz

#### PROJEKTPARTNER

– Kommission für Technologie und Innovation KTI  
– Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun  
– Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg  
– Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaile  
– Raiffeisenbank Zürich; Dominique Läderach  
– Bundesamt für Wohnungswesen BWO; Verena Steiner  
– Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun  
– BEM-Architekten AG; Hansjürg Etter  
– Schweizer Stockwerkeigentümerverband; Dominik Romang  
– Hauseigentümerverband Schweiz; Monika Sommer  
– Umwelt und Energie Kanton Luzern  
– Stiftung 3F Organisation  
– Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und erneuerbare Energien (brenet)

#### PROJEKTTEAM

Hochschule Luzern – Technik & Architektur  
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)  
Amelie-Theres Mayer (Projektleitung),  
Stefan Haase (Co-Projektleitung), Doris Ehrbar,  
Prof. Dr. Peter Schwehr

#### Hochschule Luzern – Wirtschaft

Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR)  
Stefan Bruni, Dr. Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess,  
Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

#### Hochschule Luzern – Soziale Arbeit

Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)  
Simon Brombacher, Franco Bezzola

#### PROJEKTLAUFZEIT

1. April 2012 – 30. September 2014 (30 Monate)



## **Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum**

Ziel des Forschungsprojektes war die Erarbeitung einer Toolbox für Stockwerkeigentümerinnen und -Eigentümer, Investoren und Verwaltungen, die Instrumente zur Prozessoptimierung und Wissensvermittlung beinhaltet. Die Instrumente dienen gesamthaft einer Umsetzung von Langzeitstrategien in den Bereichen Unterhalt und Erneuerung.

Neben Informationen für StWE-Käuferinnen und -Käufer, der Darstellung eines optimierten Erneuerungsablaufs und einem Erneuerungsterminplan mit Kostenschätzungen, gibt es unter anderem Inputs zum Reglement und zu Verwaltungsaufgaben, sowie ein Kommunikations- und Konfliktmanagementtool.

Die «Luzerner Toolbox» ist erhältlich unter  
[www.hslu.ch/cctp-stwe](http://www.hslu.ch/cctp-stwe)

### **KONTAKT**

Amelie-Theres Mayer (CCTP), [amelie-theres.mayer@hslu.ch](mailto:amelie-theres.mayer@hslu.ch)

Stefan Haase (CCTP), [stefan.haase@hslu.ch](mailto:stefan.haase@hslu.ch)

## **KOMPETENZZENTRUM TYPOLOGIE & PLANUNG IN ARCHITEKTUR (CCTP)**

Das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) erforscht die Interaktion zwischen Mensch und gebauter Umwelt. Es untersucht architektonischen Raum als Lebensraum, im Kontext sich verändernder Anforderungen. Dabei steht die Transformation von Gebäuden und Quartieren im Zentrum der wissenschaftlichen Arbeit.

### **Hochschule Luzern – Technik & Architektur**

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Technikumstrasse 21, CH-6048 Horw

T +41 41 349 39 79, [cctp.technik-architektur@hslu.ch](mailto:cctp.technik-architektur@hslu.ch)

[www.hslu.ch/cctp](http://www.hslu.ch/cctp)