

Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum (StWE) (2012 – 2014)

Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum zur Vermeidung von Sanierungsstau
Stand: 25.02.2015

Ziel des Projekts

Ziel des Forschungsprojektes war die Erarbeitung einer Toolbox für StW-Eigentümerinnen 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. Sie wurde ausgehend von heute genutzten Standards und Arbeitsmitteln entwickelt.

Neben Informationen für StWE-Käuferinnen und -Käufer, der Darstellung eines optimierten Erneuerungsablaufs, einem Erneuerungsterminplan mit Kostenschätzungen sowie einem Instrument zur Prognose der Entwicklung des Erneuerungsfonds, wurden unter anderem Inputs zum Reglement und zu Verwaltungsaufgaben, sowie ein Kommunikations- und Konfliktmanagementtool erarbeitet.

Stand des Projekts

Projekt abgeschlossen; Upload der Faltblätter und Instrumente 02/ 2015

Bedeutung der Resultate für die Praxis

Die «Luzerner Toolbox» dient gesamthaft Akteuren rund um das StWE (Eigentümerinnen und Eigentümern, Investoren und Verwaltungen) dazu, Erneuerungsprozesse im StWE zu vereinfachen. Hierzu können sie in ihrem jeweiligen Tätigkeitsfeld mit Hilfe der entwickelten Tools einen praktischen Beitrag leisten. Die Toolbox beinhaltet Informations- und Arbeitstools, wobei die Erarbeitung praxistauglicher, «laienverständlicher» Tools, d.h. für interessierte StW-Eigentümerinnen und -Eigentümer wie für Verwaltungen geeignet, zentraler Projektbestandteil war.

Weitere Informationen

Link zum Projekt:

<https://www.hslu.ch/de-ch/hochschule-luzern/forschung/projekte/detail/?pid=182>

Das Projekt «Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum» war ein KTI-gefördertes, interdisziplinäres Forschungsprojekt. Projektpartner waren verschiedene Wirtschaftspartner, Verbänden, Stiftungen sowie das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Projektpartner

Gebr. Brun AG, Emmenbrücke
Heimberg Immobilien
CREDIT SUISSE AG
Raiffeisenbank Zürich
Birrerr Immobilien Treuhand AG
BEM-Architekten AG
Bundesamt für Wohnungswesen
Umwelt und Energie Kanton Luzern
Schweizer Stockwerkeigentümerversband
Hauseigentümerversband Schweiz
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und erneuerbare Energien (brenet)

Projektteam

Hochschule Luzern – Technik & Architektur (HSLU T&A)
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) - Projektleitung

Hochschule Luzern – Wirtschaft (HSLU – W)
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR)

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit (HSLU – SA)
Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)

Abstract

Gemessen an den erteilten Baubewilligungen für neue Wohnungen in den vergangenen 10 Jahren ist Stockwerkeigentum (StWE) momentan die populärste Eigentumsform. Aufgrund komplexer Entscheidungsfindungsprozesse zwischen den Eigentümerinnen und -Eigentümern gestalten sich Unterhalt und Erneuerung dieser StWE-Liegenschaften jedoch nicht einfach. Es lässt sich beobachten, dass Entscheidungen über notwendige Erneuerungen verzögert, gar nicht gefällt oder mit einer unzureichenden strategisch-langfristigen Ausrichtung getroffen werden.

Dies liegt daran, dass sich Planung und Erstellung von StWE-Liegenschaften auf den Zeitpunkt des Verkaufs und der Übergabe der sonderrechtlichen Teile – der Bereiche im Alleinbenutzungsrecht - konzentrieren. Der langfristige Unterhalt (inkl. Erneuerung) der gemeinschaftlichen Teile und dessen Kostenfolgen liegen dabei weitestgehend ausserhalb des Bewusstseins der StWE-Käuferinnen und -Käufer bzw. StW-Eigentümerinnen und -Eigentümer. Aufgrund mangelnder Kommunikation und fehlender Langzeitstrategien wie Instrumentarien für Unterhalt und Erneuerung ist gerade bei älteren StWE-Liegenschaften von zunehmenden Komplikationen bei der Vorbereitung, Planung und Finanzierung notwendiger Erneuerungsmassnahmen auszugehen.

Insofern bestand die Zielstellung des Forschungsprojektes «Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum» der Hochschule Luzern (HSLU) in Zusammenarbeit mit verschiedenen Wirtschaftspartnern in der Erarbeitung einer Toolbox für StW-Eigentümerinnen und -Eigentümern, Investoren und Verwaltungen von StWE, die praxistaugliche Instrumente zur Prozessoptimierung und Wissensvermittlung beinhaltet. Die Instrumente dienen gesamthaft einer Umsetzung von Langzeitstrategien in den Bereichen Unterhalt und Erneuerung.

Das Forschungsprojekt «Langzeitstrategien im StWE» gliederte sich in fünf Arbeitspakete. In den beiden ersten Arbeitspaketen wurden wesentliche Herausforderungen im StWE aus Experten- und StW-Eigentümperspektive ermittelt sowie eine Analyse bestehender StWE-Gemeinschaften durchgeführt. Dies, um eine profunde Ausgangsbasis für die in den folgenden Arbeitspaketen zu entwickelnde Toolbox zu schaffen.

Zunächst wurden über Einzelinterviews mit Expertinnen und Experten aus den Bereichen Planung und Erstellung, Bauerneuerung, Verwaltung, Finanzwesen, Verbände und Recht die Sichtweisen der verschiedenen, an der Entwicklung von StWE beteiligten Disziplinen erhoben. Dabei interessierten typische Prozesse sowie die zentralen Herausforderungen im Lebenszyklus einer StWE-Liegenschaft im Allgemeinen sowie im Kontext der baulichen Erneuerung im Besonderen.

In einer zweiten Interviewphase wurden im Rahmen von vier Gruppenworkshops die wesentlichen Herausforderungen im StWE aus Eigentümerperspektive erhoben; dies auf Grundlage persönlicher Erfahrungen und aktueller Problemlagen in den jeweiligen StWE-Gemeinschaften.

Insgesamt benannten Expertinnen und Experten wie StW-Eigentümerinnen und -Eigentümer tendenziell ähnliche Herausforderungen. Dabei thematisierten die Expertinnen und Experten eher konkrete organisatorische, rechtliche oder bauliche Herausforderungen. Die StW-Eigentümerinnen und -Eigentümer richteten ihren Blick dagegen eher auf alltägliche Herausforderungen, insbesondere im Umgang mit anderen StW-Eigentümerinnen und -Eigentümern oder der Verwaltung.

Auf Basis der aus den beiden Interviewphasen gewonnenen Erkenntnisse wurde eine Überblicksdarstellung mit den zentralen Meilensteinen im Lebenszyklus einer StWE-Liegenschaft entwickelt. Innerhalb dieser wurden die im Kontext der baulichen Erneuerung einer StWE-Liegenschaft relevanten Meilensteine identifiziert und in sechs «Herausforderungsclustern» – «Planung & Erstellung», «Begründung & Kauf», «Verwaltung & Betrieb», «StWE-Gemeinschaft», «Erneuerung» sowie «Auflösung StWE-Gemeinschaft» – zusammengefasst. Diese «Cluster» stellten als zentrale Handlungsbereiche die Basis für die Entwicklung der modularen Toolbox zur Vereinfachung von Unterhalt und Erneuerung im StWE dar. Neben den konkreten rechtlichen, organisatorischen oder baulichen Herausforderungen wurde in den Interviewphasen der generell hohe Stellenwert einer Implementierung von Langfriststrategien zur Vereinfachung von Unterhalt und Erneuerung im StWE deutlich. Andererseits zeigte sich die grosse Bedeutung einer idealerweise stattfindenden steten Kommunikation und grundlegenden Sensibilisierung der StW-Eigentümerinnen und -Eigentümer für die vielfältigen erneuerungsrelevanten Themen.

Ausgehend von den erhobenen Herausforderungen, welche die bauliche Erneuerung im StWE erschweren und verzögern können, wurde eine Grundkonzeption für die inhaltliche Ausrichtung und den Aufbau der «Luzerner Toolbox» entwickelt. Zentral war dabei der Entscheid, «laienverständliche», d.h. für den interessierten StW-Eigentümerinnen und -Eigentümer oder interne Verwaltungen geeignete, praxistaugliche Tools zu erarbeiten. Aufgrund der Komplexität der Themenbereiche wurden dabei je Tool kurze, leicht verständliche Falblätter mit den wesentlichen Informationen erarbeitet. Diese wurden um Themenberichte und excelbasierte Arbeitsinstrumente mit weiterführenden, vertiefenden Informationen ergänzt. Insgesamt wurden die folgenden Tools entwickelt:

«Tool 1: Informationen zu Stockwerkeigentum»

Das Falblatt fasst Herausforderungen im StWE zusammen und zeigt, welche Faktoren beim Kauf oft vergessen werden und deshalb – insbesondere im Zusammenhang mit baulichen Erneuerungen – zu Konflikten führen können.

Ein Themenbericht stellt darüber hinaus die Vorteile von StWE dar. Zudem werden die Herausforderungen im Kontext der Erneuerungs- und Finanzierungsplanung im StWE vertieft dargelegt.

«Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für Stockwerkeigentum »

Das Falblatt fasst die wesentlichen Inhalte eines «Optimierten Erhaltungsprozesses für StWE» zusammen und beinhaltet die Illustration des Prozesses, der als Abfolge verschiedener Phasen, Meilensteine sowie notwendiger Entscheide seitens zentraler Akteure veranschaulicht wird. Ergänzend werden die Besonderheiten des Prozesses punktuell erläutert.

Ein Themenbericht vertieft den optimierten Prozess entlang der Zeitachse und beschreibt die Rollen, Aufgaben und gewünschten Resultate und Entscheide wichtiger Akteure.

«Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von Stockwerkeigentum »

Das Falblatt erläutert die Intentionen der Instrumente «Erneuerungsterminplan», «Prognose Erneuerungsfonds (EF)» und «Massnahmenübersicht» für eine langfristig ausgerichtete Erneuerungs- und Finanzplanung.

Ein Themenbericht erläutert den Gebrauch und die Funktionsweise der drei excelbasierten Toolbestandteile. Dabei zeigt der «Erneuerungsterminplan» über die Darstellung von Bauteilen, Nutzungsdauern und geschätzten Kosten langfristig, welche Erneuerungsmassnahmen wann nötig sind und welche finanziellen Rücklagen hierfür einzuplanen sind. Mittels der «Prognose EF» werden die voraussichtlichen Erneuerungskosten der prognostizierten Fondsentwicklung gegenübergestellt. Die «Massnahmenübersicht» bildet als Informations- und Kommunikationsinstrument alle notwendigen wie nützlichen Massnahmen an den gemeinschaftlichen Teilen der StWE-Liegenschaft ab, die von den StW-Eigentümerinnen und Eigentümern stufenweise genehmigt werden müssen.

«Tool 4: Musterreglement und Zielsetzungen für Stockwerkeigentum »

Das Falblatt fasst Empfehlungen hinsichtlich erneuerungsrelevanter Aspekte von Reglementen sowie die Bedeutung neu zu implementierender «Zielsetzungen» für eine langfristige Erhaltungsplanung zusammen.

Ein Themenbericht zeigt darüber hinaus Musterklauseln für ein Reglement auf und erläutert die Bedeutung ausgewählter Artikel im Hinblick auf die bauliche Erneuerung von StWE-Liegenschaften. Der Themenbericht enthält auch Formulierungsvorschläge für «Zielsetzungen» zum langfristig optimierten Erhaltungsprozess. Diese sollen der StWE-Gemeinschaft ermöglichen, frühzeitig «Erhaltungsstrategie», «Erhaltungsziel» und «Finanzierungsplanung» für die gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft zu diskutieren und festzulegen.

«Tool 5: Kommentiertes Pflichtenheft Verwaltung Stockwerkeigentum »

Das Falblatt zeigt auf, wie die Ausschreibung von Verwaltungsmandaten im StWE mit Blick auf eine langfristig ausgerichtete Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzplanung konkretisiert werden kann und worauf es bei der Auswahl einer Verwaltung zu achten gilt. Ein Themenbericht vertieft die Ergänzungsvorschläge für das Pflichtenheft der Verwaltung.

«Tool 6: Kommunikation und Konfliktmanagement im Stockwerkeigentum »

Das Falblatt zeigt Entscheidungsprozesse auf, die für StWE typisch sind und vermittelt Grundregeln zur Konfliktprävention durch Kommunikation sowie Möglichkeiten der Konfliktbewältigung. Ein Themenbericht führt Konfliktarten sowie Strategien und Massnahmen zur Konfliktprävention und –bearbeitung vertiefter aus.

«Tool 7: Anreize Erneuerung von Stockwerkeigentum »

Das Faltblatt zeigt bestehende und potentielle Anreizsysteme für Erneuerungsmassnahmen auf und reflektiert diese im Hinblick auf ihre Relevanz für StWE. Ein Themenbericht enthält darüber hinaus Anreizsysteme für Ersatzneubauten, diskutiert Handlungsbereiche und reflektiert Auflösungsszenarien.

«Tool 8: Planerische Empfehlungen für Stockwerkeigentum »

Das Faltblatt enthält Kriterien und Empfehlungen zur Planung einer StWE-Liegenschaft. Durch deren Umsetzung werden die Funktionalität der Liegenschaft erhöht und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile vereinfacht. Insgesamt kann dadurch das langfristige «Funktionieren» einer StWE-Gemeinschaft erleichtert werden.

Kontaktpersonen

Amelie Mayer, Projektleiterin (CCTP)

amelie-theres.mayer@hslu.ch

Stefan Haase, Co-Projektleiter (CCTP)

stefan.haase@hslu.ch

Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Technikumstrasse 21

CH-6048 Horw

041 349 34 95; 041 349 39 31