Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

HOCHSCHULE
LUZERN

FH Zentralschweiz

In Zusammenarbeit mit

CREDIT SUISSE

TOOL 1

INFORMATIONEN ZUM STOCKWERKEIGENTUM

KTI-PROJEKT

«Luzerner Toolbox» für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum

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

Gemessen an den erteilten Baubewilligungen für neue Wohnungen in den vergangenen 10 Jahren ist Stockwerkeigentum (StWE) momentan die populärste Eigentumsform. Allein im Kanton Zürich nahm der Neubau-Anteil, bezogen auf den Gesamt-Anteil an neu errichtetem Wohneigentum, von 48 % im Jahr 1990 auf 79 % im Jahr 2013 zu. So wuchs die Anzahl von StWE-Wohneinheiten zwischen 1990 und 2013 von 63'886 auf 98'013.[1]

Der Besitz der eigenen vier Wände stellt gegenüber Mietwohnungen z.B. als Kapitalanlage und hinsichtlich Gestaltungsfreiheit einen Vorteil dar. Als Vorteil gegenüber dem Einfamilienhaus fallen der geringere Bedarf finanzieller Mittel beim Kauf oder die bessere Eignung für Menschen mit einer eingeschränkten Mobilität ins Gewicht.[2]

1 Vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich (Hrsg.), 2015
2 Gemäss im Projekt durchgeführter Interviews mit Expertinnen und Experten und mit StW-Eigentümerinnen und -Eigentümern

Das im Rahmen des Forschungsprojekts «Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum (StWE)» entstandene Booklet fasst Herausforderungen im StWE zusammen und richtet sich an potenzielle Käuferinnen und Käufer. Es zeigt, welche Faktoren beim Kauf beachtet werden sollten, damit Konflikte im Zusammenhang mit baulichen Erneuerungen vermieden werden können. Zudem erhalten die Leserinnen und Leser einen Überblick über alle im Forschungsprojekt erarbeiteten Booklets, Instrumente und Themenberichte. Diese bauen inhaltlich aufeinander auf, können jedoch auch unabhängig voneinander gelesen werden.

→ Die Inhalte des Booklets werden durch einen ausführlichen Themenbericht ergänzt, der vertiefende Informationen enthält und die Herausforderungen den Vorteilen von StWE aus Eigentümersicht gegenüberstellt.

1. PLANUNG UND ERSTELLUNG

DOKUMENTATION LIEGENSCHAFT UND BAUTEILE

Mit der Übergabe einer Liegenschaft im StWE gehen die Verantwortlichkeiten vom Investor auf die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Verwaltung über. Dieser Zeitpunkt birgt häufig die Gefahr, dass wichtige Informationen verloren gehen.

Empfehlung: Es ist darauf zu achten, dass der Eigentümergemeinschaft ein vollständiger Satz Baupläne sowie alle Angaben zu den verwendeten Bauteilen und den beteiligten Unternehmen abgegeben werden. Eine umfassende Dokumentation des Bestandes ist für Unterhalt und Erneuerung äusserst hilfreich.

PLANUNG UNTERHALT UND ERNEUERUNG

Überlegungen zu den Kosten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung von StWE werden beim Kauf oft vernachlässigt, obwohl diese – über den Lebenszyklus betrachtet – ca. 80 Prozent der Gesamtkosten einer Liegenschaft ausmachen.

Die Investitionskosten für eine Liegenschaft belaufen sich dagegen auf gerade einmal ca. 20 Prozent. In Kombination mit einer fehlenden langfristigen Erneuerungs- und Finanzierungsplanung[3] führt dies dazu, dass später unvorhergesehene, notwendige Erneuerungsmassnahmen leicht zur finanziellen Überforderung einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer führen.

Empfehlung: Bereits in den ersten Jahren der Nutzungsphase sollte die Eigentümergemeinschaft eine Erneuerungsplanung erarbeiten lassen, die sich an der voraussichtlichen Nutzungsdauer der einzelnen Bauteile orientiert und über allfällige Investitionskosten Auskunft gibt.[4] Das StWE-Reglement hält fest, wer die Umsetzung an die Hand nimmt (z.B. eine Verwaltung).

BEGRÜNDUNG STWE UND REGLEMENT

Das StWE-Reglement enthält Vorgaben zur Beschlussfassung und Kostenverteilung für Unterhalt und Erneuerung: Zentral sind hier die Wertquotenfestlegung, das Schema für die Wertquotenberechnung, die präzise Abgrenzung sonderrechtlicher und gemeinschaftlicher Teile sowie genaue Formulierungen und eine klare Regelung zu den Stimmrechten.

Empfehlung: Begründung und Reglement sollten von einem fachkundigen Juristen geprüft werden (z.B. vom Stockwerkeigentümer- oder Hauseigentümerverband). In einzelnen Kantonen helfen auch Notariate und Grundbuchämter.[5]

3 Nachfolgend wird von Finanzierungsplanung gesprochen, wenn diese sowohl Elemente der Finanz- wie auch der Finanzierungsplanung beinhaltet. Finanzplanung meint die Planung über den Aufwand und die anfallenden Kosten. Finanzierungsplanung sucht nach Finanzierungsmöglichkeiten bzw. Möglichkeiten, wie die anfallenden Kosten gedeckt werden können.

4 S. dazu «Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE»

5 S. dazu «Tool 4: Musterreglement und Zielsetzungen für StWE»

BAULICHE STRUKTUR DER STWE-LIEGENSCHAFT

Viele StWE-Liegenschaften sind in ihrer Gebäudestruktur wenig flexibel. Dadurch erhöht sich im Fall von strukturellen Anpassungen und Erneuerungsmassnahmen die bauliche Eingriffstiefe, was sich auch in den Kosten niederschlägt.

Auch bezüglich nutzungsrelevanter Merkmale zeigen sich Herausforderungen: z.B. eine fehlende Grosszügigkeit von Erschliessungsflächen, wenig individueller Abstellraum, eine unzureichende Abgrenzung von Bereichen im Sondernutzungsrecht oder das Fehlen nachbarschaftlicher Begegnungsorte.

Empfehlung: Beim Kauf von StWE ist auf die architektonische Qualität des Entwurfs und die Funktionalität des Objektes zu achten sowie auf die Anpassungsfähigkeit der Grundrisse an geänderte Bedürfnisse. Neben der geeigneten Standortwahl und einem ansprechenden Gesamterscheinungsbild der Liegenschaft als «hard facts» trägt auch ein, durch planerische Entscheidungen begünstigtes, gutes nachbarschaftliches Verhältnis innerhalb der StWE-Gemeinschaft wesentlich zu deren Werterhalt bei.[6]

6 S. dazu «Tool 8: Planerische Empfehlungen für StWE»

3. VERWALTUNG UND BETRIEB

AUFTRAG DER VERWALTUNG

Erhalten Verwaltungen keinen expliziten Auftrag für die technische Bewirtschaftung, liegt die Unterhalts- und Erneuerungsplanung bei der StWE-Gemeinschaft selbst. Die Tragweite dieses Sachverhalts ist vielen nicht bewusst.

Empfehlung: Die zentrale Rolle der Verwaltung bei der Erneuerungs- und Finanzierungsplanung sollte nicht unterschätzt werden. Es ist sinnvoll, die Leistungen der Verwaltung, insbesondere bezüglich der technischen Bewirtschaftung, in einem Leistungsbeschrieb zu fixieren.[7]

TECHNISCHE BEWIRTSCHAFTUNG UND FACHLICHES KNOW-HOW

Eine strategische, langfristig orientierte technische Bewirtschaftung einer StWE-Liegenschaft umfasst regelmässige Bauzustandskontrollen, die Planung und Organisation von Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen sowie ein regelmässiges, darauf abgestimmtes Monitoring der Finanzierung. Viele Verwaltungen besitzen jedoch nur wenig baufachliches Know-how und planen Unterhalt und Erneuerung ohne die nötige strategische Langzeitperspektive.[8]

Empfehlung: Bei der Wahl einer externen Verwaltung gilt es sorgfältig vorzugehen und gegebenenfalls den Beizug externer Fachleute anzuregen. Fachkompetenz gerade im Bereich der technischen Bewirtschaftung spielt dabei eine wichtige Rolle. Vor der Offertstellung oder spätestens vor Vertragsabschluss ist eine gemeinsame Begehung der StWE-Liegenschaft mit der Verwaltung ratsam.

7 S. dazu «Tool 5: Kommentiertes Pflichtenheft Verwaltung StWE»

8 S. dazu «Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für StWE»

EIGENVERANTWORTUNG DER STWE-GEMEINSCHAFT

StW-Eigentümerinnen und -Eigentümer sind sich ihrer Eigenverantwortung bezüglich Unterhalt und Erneuerung der Liegenschaft häufig nicht vollständig bewusst.

Dies gilt im Besonderen, wenn die StW-Eigentümerinnen und Eigentümer diese von einem Investor erwerben und nicht selbst am Entstehungsprozess beteiligt waren. Oft wird die Unterhalts- und Erneuerungsplanung zu spät in Angriff genommen oder mit einer unzureichenden strategisch-langfristigen Ausrichtung beauftragt. Zudem werden Aufträge an die Verwaltung oder an Planende von Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen häufig unklar formuliert.

Empfehlung: Bezüglich der Eigenverantwortung der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer wie auch der StWE-Gemeinschaft als Ganzes bedarf es viel Aufklärungsarbeit. Investoren, Verwaltungen und Verbände sind hier gleichermassen in der Pflicht, über Notwendigkeiten und entsprechende Weiterbildungsangebote zu informieren.

4. ERNEUERUNG

ANGEMESSEN DOTIERTER ERNEUERUNGSFONDS (EF)

Die jährliche Äufnungshöhe des EF wird nach dem Kauf einer StWE-Einheit selten überprüft. Tendenziell ist diese jedoch bei Beginn der Nutzungsphase häufig zu gering angesetzt.

Die dadurch bedingte unzureichende Rücklagenbildung über den EF lässt bei späteren, umfassenden Erneuerungen ausserordentliche Sonderzahlungen durch die einzelnen StW-Eigentümerinnen und -Eigentümer notwendig werden.

Empfehlung: StWE-Käuferinnnen und -Käufer sollten sich früh über das Vorhandensein einer strategischen Erneuerungs- und Finanzierungsplanung mit einem angemessen dotierten EF informieren oder diese anregen. Entsprechende Instrumente und Zielsetzungen werden schriftlich im Reglement fixiert.[9]

9 S. dazu «Tool 4: Musterreglement und Zielsetzungen für StWE»

KONSENSFINDUNG UND BEREITSCHAFT ZUR BAULICHEN ERNEUERUNG

Bei der Planung und Umsetzung von Erneuerungsmassnahmen im StWE stellen die Definition von Ziel und Umfang oft grosse Herausforderungen dar.

Ein abweichendes Verständnis von Massnahmen, die zum Werterhalt beitragen, bzw. unterschiedliche Vorstellungen von Qualität und Ästhetik können zu langwierigen Diskussionen führen. Generell werden im StWE werterhaltende (notwendige) und wertvermehrende (nützliche und luxuriöse) Massnahmen unterschieden, wobei i.d.R. nur werterhaltende Massnahmen mit Geldern des EF gedeckt werden.

Empfehlung: Innerhalb der StWE-Gemeinschaft sollte frühzeitig ein übereinstimmendes Verständnis von Massnahmen, die dem langfristigen Werterhalt der StWE-Liegenschaft dienen, etabliert werden. Basis hierfür bilden die Bestimmungen des Reglements. Sinnvollerweise wird das Ergebnis einer offen geführten Diskussion ergänzend in gemeinschaftlichen Zielsetzungen zur Erhaltungsplanung schriftlich festgehalten.

Dabei ist zu bedenken, dass ein langfristiger Werterhalt der Liegenschaft, der den wandelnden Ansprüchen an die Gebäudequalität und dem Erhalt des Marktwertes gerecht wird, häufig nur durch zeitgemässe Modernisierungen und somit durch eine Kombination von wertsteigernden (nützlichen) und werterhaltenden (notwendigen) baulichen Massnahmen erreicht werden kann.[10]

AUFLÖSUNG VON STWE

Im Laufe der Zeit können sich die Bedürfnisse der Nutzenden einer StWE-Liegenschaft stark ändern. Vor diesem Hintergrund kann es nötig werden, über die Auflösung von StWE-Gemeinschaften, ggf. verbunden mit dem Rückbau der StWE-Liegenschaft, nachzudenken respektive entsprechende Schritte zu planen. Hierzu fehlen jedoch bis heute Referenzen, was Entscheidungen im Hinblick auf einen potenziellen Rückbau erschwert.[11]

Empfehlung: Eine entsprechende Formulierung zur Auflösung des StWE ist im Reglement zu verankern. Dies empfiehlt sich vor allem bei StWE, das aus der Umwandlung von Mietwohnungen entstanden ist, da hier die Bausubstanz meist schon älter ist.

10 S. dazu «Tool 4: Musterreglement und Zielsetzungen für StWE»
11 S. dazu «Tool 7: Anreize Erneuerung von StWE»

5. STWE-GEMEINSCHAFT

BEWUSSTSEIN FÜR GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM

Weil beim Kauf von StWE die Priorität bei der Auswahl der geeigneten Wohnung und des «richtigen» Standorts liegt, geht häufig vergessen, dass damit auch gemeinschaftliches Eigentum erworben wird.

Die Heterogenität einer StWE-Gemeinschaft, z.B. bezüglich Alter, Lebensumständen und kulturellem Hintergrund, kann das Zusammenleben unter einem Dach bereichern oder erschweren. Eine Käuferin oder ein Käufer von StWE sollte sich jedoch bewusst sein, dass, wenn es um Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile geht, sehr unterschiedliche Absichten aufeinandertreffen können. Auch muss, anders als im Einfamilienhaus, im StWE stärker Rücksicht auf die Nachbarschaft genommen werden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Heterogenität einer StWE-Gemeinschaft – bezüglich Alter, finanzieller Möglichkeiten, Haushaltsstruktur, Nationalität, Selbstnutzenden und Mietenden – mit zunehmendem Alter der StWE-Liegenschaft verstärkt.

Empfehlung: Das Thema Kommunikation und Konfliktkultur sollte im Rahmen von StWE-Versammlungen explizit und wiederholt besprochen werden. Denn hat sich erst einmal ein grösserer Konflikt entwickelt, prägt dieser die Zukunft von StWE-Gemeinschaft und StWE-Liegenschaft markant.[12]

12 S. dazu «Tool 6: Kommunikation und Konfliktmanagement im StWE»

MANGELNDE EFFIZIENZ VON STWE-VERSAMMLUNGEN BEI ERNEUERUNGSTHEMEN

Häufig werden Erneuerungen im StWE dadurch erschwert, dass im Rahmen der jährlich stattfindenden Versammlung wenig Zeit für eine Diskussion der verschiedenen Interessen und Massnahmen bleibt.

Empfehlung: Um die Prozessabläufe bei der Vorbereitung und Beschlussfassung von Erneuerungsmassnahmen zu optimieren, können Arbeitsgruppen und Technische Ausschüsse entsprechende Entscheidungsgrundlagen zuhanden der StWE-Versammlung vorbereiten.
Dabei gilt es, auf eine klare Regelung der Kompetenzen und des Aufgabenbereichs zu achten und sicherzustellen, dass das nötige Know-how vorhanden ist.

6. TOOLS

Um den Herausforderungen zu begegnen, wurden im Rahmen des Forschungsprojekts verschiedene Tools erarbeitet, die einer Umsetzung von Langzeitstrategien im StWE in den Bereichen Unterhalt und Erneuerung dienen.

Dabei werden die wesentlichen Inhalte leicht verständlich in Booklets zusammengefasst. Die Informationen richten sich in erster Linie an Verwaltungen, Kaufinteressenten für StWE sowie an StW-Eigentümerinnen und -Eigentümer. Die Tools eignen sich auch als Instrumente für Architekten und Bauherren.

Ergänzende Informationen können über die Themenberichte erlangt werden.

www.hslu.ch/cctp-stwe

TOOL 1

INFORMATIONEN ZUM STOCKWERKEIGENTUM

Das Booklet 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 dargelegt.

TOOL 2

OPTIMIERTER ERHALTUNGSPROZESS FÜR STOCKWERKEIGENTUM

Das Booklet fasst die wesentlichen Inhalte eines «Optimierten Erhaltungsprozesses im 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 meilensteinbezogenen Resultate wichtiger Akteure.

TOOL 3

INSTRUMENTE ZUR ERNEUERUNGSPLANUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

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

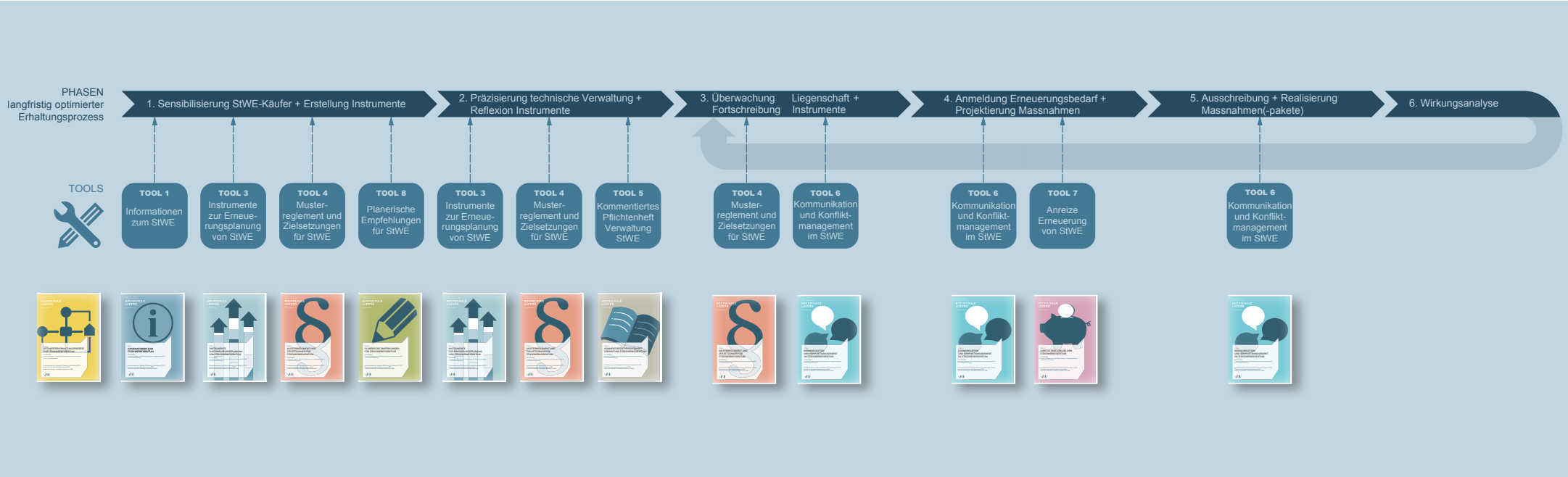
Ein Themenbericht erläutert den Gebrauch und die Funktionsweise der drei excelbasierten Toolbestandteile. Dabei zeigt der «Erneuerungsterminplan» über die Darstellung von Bauteilen, Nutzungsdauern und geschätzten Kosten langfristig, welche Erneuerungsmassnahmen wann nötig sind und welche finanziellen 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 Booklet 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.



Die Tools kommen in verschiedenen Phasen des Erhaltungsprozesses zum Einsatz (Beispiel StWE-Neubau)

TOOL 5

KOMMENTIERTES PFLICHTENHEFT VERWALTUNG STOCKWERKEIGENTUM

Das Booklet 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 KONFLIKT-MANAGEMENT IM STOCKWERKEIGENTUM-

Das Booklet 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 STOCKWERK-EIGENTUM

Das Booklet zeigt bestehende und potenzielle 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 Booklet 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.

Alle Themenberichte und Instrumente der «Luzerner Toolbox» können über www.hslu.ch/cctp-stwe bezogen werden.

7. QUELLEN/LITERATUR

Birrer, Mathias: Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft (5. aktualisierte Auflage). Zürich: Beobachter-Buchverlag; 2011

Bundesamt für Statistik BFS: Medienmitteilung Nr. 0350-1302-70; 2013

LUSTAT Statistik Luzern; 2015

Schweizer Stockwerkeigentümerverband: Flyer zum Jubiläumskongress 50 Jahre Stockwerkeigentum; 07.05.2015

Sommer, Monika: Stockwerkeigentum. Zürich: Hauseigentümerverband Schweiz; 1. Auflage 2002, Text in 6. unveränderter Auflage; 2012

Statistisches Amt des Kanton Zürich (Hrsg.); 2015

Wermelinger, Amédéo: Das Stockwerkeigentum. SVIT-Kommentar Art. 712a-712t ZGB

Wermelinger, Amédéo: Zürcher Kommentar. Zürich; 2010

Experteninterviews
– Adrian Brun, Birrer Immobilien Treuhand AG
– Reto Brun, Gebr. Brun AG
– Hansjörg Etter, BEM-Architekten AG
– Martin Halter, Bauerneuerer und Dozent
– Freddy Hasenmaile, Credit Suisse AG Immobilien Research
– Daniel Heimberg, Heimberg Immobilien
– Paddy Richmond, Gründer Siedlung Stirnrüti Horw
– Dominik Romang, Schweizer Stockwerkeigentümerverband
– Prof. Dr. Amadeo Wermelinger, Rechtsanwalt

Darüber hinaus Interviews mit Vertretenden diverser StwE-Gemeinschaften.

PROJEKTPARTNER

BRUN Bauen seit 1900.

Heimberg Immobilien

CREDIT SUISSE

RAIFFEISEN

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

BIRRER IMMOBILIEN TREUHAND AG

BEM-ARCHITEKTEN AG
URS BLUNSCHI HANSJÖRG ETTER MARCEL VILLIGER

stockwerk.ch
Schweizer Stockwerkeigentümerverband

HEV Schweiz

KANTON LUZERN
Umwelt und Energie (uwe)

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

IMPRESSUM

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

ISBN 978-3-7281-3739-5
(Luzerner Toolbox: 8 Booklets in Schuber)

© 2016, vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich
www.vdf.ethz.ch

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de abrufbar.

Das Werk einschliesslich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ausserhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

HERAUSGEBERIN
Hochschule Luzern – Technik & Architektur Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

AUTOREN BROSCHÜRE
Amelie-Theres Mayer (CCTP), Stefan Haase (CCTP)

LEKTORAT UND KORREKTORAT
Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

GESTALTUNG
Fabienne Koller, 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

KONTAKT
Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

«Luzerner Toolbox» für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum

Ziel des Forschungsprojekts 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 wurden unter anderem Inputs zum Reglement und zu Verwaltungsaufgaben sowie ein Kommunikations- und Konfliktmanagementtool entwickelt.

Die ergänzenden Themenberichte und Instrumente zur «Luzerner Toolbox» sind erhältlich unter www.hslu.ch/cctp-stwe

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
www.hslu.ch/cctp

SNSA 2 2531861 11.2015