

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

HOCHSCHULE LUZERN

FH Zentralschweiz



LUZERNER TOOLBOX

für die Entwicklung von Langzeitstrategien
im Stockwerkeigentum

Amelie-Theres Mayer
Stefan Haase

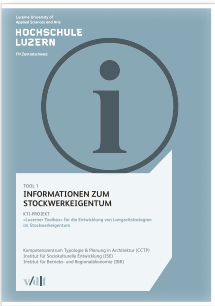
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR)

v/alf

ÜBERBLICK LUZERNER TOOLBOX

Im Rahmen des Forschungsprojektes «Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum» wurden acht Tools erarbeitet, die zusammen einer Umsetzung von Langzeitstrategien im StWE in den Bereichen Unterhalt und Erneuerung dienen. Dabei werden die wesentlichen Inhalte in Booklets leicht verständlich zusammengefasst. Diese bauen inhaltlich aufeinander auf, können jedoch auch unabhängig voneinander gelesen werden.

TOOL 1



Informationen zum Stockwerkeigentum

Booklet



Themenbericht

TOOL 2



Optimierter Erhaltungsprozess für Stockwerkeigentum

Booklet



Themenbericht

TOOL 3



Instrumente zur Erneuerungsplanung von Stockwerkeigentum

Booklet



Themenbericht



Instrumente (A, B und C)

TOOL 4



Musterreglement und Zielsetzungen für Stockwerkeigentum

Booklet



Themenbericht mit Vorschlägen für drei Zielsetzungen

Alle zusätzlichen Themenberichte und Instrumente der «Luzerner Toolbox» sowie eine Übersicht aller Grafiken in hoher Auflösung können über www.hslu.ch/cctp-stwe bezogen werden.

TOOL 5



**Kommentiertes
Pflichtenheft
Verwaltung Stock-
werkeigentum**
Booklet



Themenbericht

TOOL 6



**Kommunikation und
Konfliktmanage-
ment im Stockwerk-
eigentum**
Booklet



Themenbericht

TOOL 7



**Anreize Erneuerung
von Stockwerkeigen-
tum**
Booklet



Themenbericht

TOOL 8



**Planerische
Empfehlungen für
Stockwerkeigentum**
Booklet



Übersicht aller
Grafiken

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

FH Zentralschweiz



TOOL 1

INFORMATIONEN ZUM STOCKWERKEIGENTUM

KTI-PROJEKT

«Luzerner Toolbox» für die Entwicklung von Langzeitstrategien
im Stockwerkeigentum

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTTP)
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.



WOHNZIMMER

KÜCHE

STWE PLÄNE

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.

2. BEGRÜNDUNG UND KAUF

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 Finanzierungsplanung³ 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 Hauseigentümergeverband).

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-Käuferinnen 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»
