

# LUZERNER TOOLBOX

Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum



**PRAXISBERICHT ÜBER DEN EINSATZ  
DER LUZERNER TOOLBOX.  
(INFOVERANSTALTUNG VOM 27. NOVEMBER 2015)**

**DANIEL HEIMBERG  
MAS IMMOBILIENMANAGEMENT**

**HEIMBERG IMMOBILIEN  
BADENERSTRASSE 5C  
CH-5442 FISLISBACH AG**

**[WWW.HEIMBERG-IMMO.CH](http://WWW.HEIMBERG-IMMO.CH)**



# ÜBER UNS

## Tätigkeitsfeld



### VERKAUF

---

Schätzung. Verkauf.  
Suche. Liegenschaften.  
Grundstücke.



### VERWALTUNG

---

Stockwerkeigentum.  
Mietliegenschaften.  
Wohnbauten. Geschäftshäuser.



### PROJEKTE

---

Sanierungen.  
Bauherrenberatung.  
Markt- und  
Projektstudien.



# LUZERNER TOOLBOX

## Themenübersicht, Gliederung

- **Nutzen** der Luzerner Toolbox
- **Herausforderungen** beim Einsatz der Luzerner Toolbox
- **Fazit** über den Einsatz der Luzerner Toolbox
- **Empfehlungen**



# LUZERNER TOOLBOX

## Nutzen der Luzerner Toolbox

Die Luzerner Toolbox ist ein Werkzeug, welches die wichtigsten Aspekte des (langfristigen) **Gebäudeunterhalts** in sich vereint:

- **Komponenten / Bauteile** eines Gebäudes.
- **Alterung** des Gebäudes und dessen Teilsysteme.
- **Kosten** für Unterhalt und Erneuerungen.

Mit der Luzerner Toolbox wurde eine **einheitliche Basis** geschaffen, mit der ein Gebäude durch **alle Anspruchsgruppen** (Eigentümer, Verwaltung, Fachspezialisten etc.) gemeinsam über den **gesamten Lebenszyklus** begleitet werden kann.



# LUZERNER TOOLBOX

## Herausforderungen beim Einsatz der Luzerner Toolbox /1

- Faktor **Mensch, Gemeinschaft**
  - Bewusstsein und Sensibilisierung zur Thematik Gebäudeunterhalt.
  - Bereitschaft zur Gebäudevorsorge (Analyse & Planung, Kosten).
  - Heterogene Gemeinschaft mit unterschiedlichen Ansichten und Zielsetzungen zum Thema Gebäudeunterhalt (Notwendigkeit, Kosten, Finanzierung).
- Faktor **Toolbox**
  - Komplexe Thematik, welche ein hohes Sachverständnis erfordert.
  - Einbezug von Fachspezialisten generiert zusätzliche Kosten.
  - Keine «Stichtagsbetrachtung», sondern kontinuierlicher Prozess.



# LUZERNER TOOLBOX

## Herausforderungen beim Einsatz der Luzerner Toolbox /2

- Einstieg oftmals nach Jahrzehnten und nicht zur «Stunde 0»
  - Erneuerung und Unterhalt nach Notwendigkeitsprinzip durchgeführt.
  - Erneuerungen innerhalb der Wohnungen nicht auf Gesamtsystem abgestimmt.
  - Erneuerungsfonds häufig spärlich geöffnet.
- Finanzielle Mittel definieren die Möglichkeiten des Gebäudeunterhalts
  - Unterhalts- und Erneuerungsinvestitionen werden tendenziell eher aufgrund der verfügbaren finanziellen Mittel und weniger nach einer langfristigen Strategie getätigt.



# LUZERNER TOOLBOX

## Herausforderungen beim Einsatz der Luzerner Toolbox /3

- Abgrenzung Gemeinschaftliche Teile – Sonderrecht
  - Vielfach werden primär die gemeinschaftlichen Teile eines Gebäudes betrachtet, da die Ausbauten innerhalb der Wohnungen in der Verantwortung der jeweiligen Eigentümer liegen.
- Planungszeitraum Eigentümer unterschiedlich zu Lebenszyklus Gebäude
  - Der Planungshorizont einzelner Eigentümer definiert sich häufig kurz- und mittelfristig über die nächsten Jahre mit einer starken Gewichtung eigener Partikulärinteressen.



# LUZERNER TOOLBOX

## Fazit über den Einsatz der Luzerner Toolbox /1

Die Luzerner Toolbox ...

- ... ist ein gutes Instrument, um die Thematik des langfristigen Gebäudeunterhalts im Bewusstsein der Eigentümer und Gemeinschaften zu schärfen.
- ... ermöglicht eine vereinfachte Darstellung eines im Grundsatz komplexen Gebäudesystems:
  - Zustand des Gebäudes und dessen Komponenten.
  - Identifikation von kritischen Bereichen mit kurz-, mittel- und langfristigem Handlungsbedarf.
  - Grobe Abschätzung des ungefähren Finanzbedarfs.





# LUZERNER TOOLBOX

## Fazit über den Einsatz der Luzerner Toolbox /2

Die Luzerner Toolbox ...

- ... kann universell in der Bewirtschaftung von Gebäuden eingesetzt werden, unabhängig von deren Eigentumsform (Stockwerkeigentum & Miete).
- ... wird durch die Liegenschaftsverwaltung im praktischen Einsatz hauptsächlich auf das Tool 3 in unterschiedlichsten Ausprägungen «konzentriert».



# LUZERNER TOOLBOX

## Empfehlungen

Aufgrund der gemachten Erfahrungen können folgenden Empfehlungen abgegeben werden:

- Der langfristige Gebäudeunterhalt muss bereits frühzeitig, idealerweise ab der «Inbetriebnahme» einer Liegenschaft, thematisiert werden.
- Die Rückstellung (Erneuerungsfonds) notwendiger finanzieller Mittel sollte bereits ab dem Jahr 1 erfolgen, da dies aus langfristigen Aspekten geschieht und keine Bewandtnis mit der anfänglichen Garantieabdeckung einzelner Komponenten hat.
- **Der erste Schritt ist mit dem Besuch dieser Informationsveranstaltung erfolgt;** ich wünsche Ihnen konstruktive Gespräche zum Thema «Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum»!





# FRAGEN UND ANTWORTEN

Ich hoffe, Ihnen den Praxiseinsatz der Luzerner Toolbox ein wenig näher gebracht zu haben.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Bestehen Unklarheiten? Fragen Sie.  
Gerne stehe ich zu Ihrer Verfügung.

Jetzt oder unter:

[www.luzerner-toolbox.ch](http://www.luzerner-toolbox.ch)