

# Seriöse Erneuerung braucht seriöse Vorbereitung

Autor(en): **Baumgartner, Beat R.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **66 (1991)**

Heft 4: **Renovieren, Sanieren**

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105814>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Seriöse Erneuerung braucht seriöse Vorbereitung

Im Zusammenhang mit der Werterhaltung und Wertvermehrung von Liegenschaften wird heute vielfach von «Erneuerung» gesprochen.

Um in diesem Bereiche eine echte, den Anforderungen entsprechende Dienstleistung erbringen zu können, sind profunde Kenntnisse um Problematik und Lösung an und um Immobilien mit allen deren Komplexitäten und des sich ständig verändernden Umfeldes unabdingbar. Kenntnisse also, über die in der Regel nur der mit diesen Problemen tagtäglich konfrontierte Fachmann verfügen kann. Nur mit blossem «Verwalten» im herkömmlichen Sinne ist der angestrebte Ertrag einer Liegenschaft nicht zu erzielen. Es braucht ein auf unternehmerischen Grundsätzen basierendes Handeln. Merkur Immobilien nennt dies «unternehmerische Bewirtschaftung von Liegenschaften». Was verstehen wir darunter? Ein Immobilie bedeutet, dem Sinn des Wortes entsprechend, eine unbewegliche, statische Sache. Demgegenüber erfordert die «Bewirtschaftung» einer Liegenschaft, mit allem, was dazugehört, dynamisches Handeln, sind doch laufend die verschiedensten sich ändernden Einflüsse zu beachten, nämlich:

- der Mensch mit seinen Vorstellungen und Bedürfnissen;
- die Umwelt;
- die Gesetzgebung und Rechtsprechung;
- die technische, wirtschaftliche und soziale Entwicklung.

Nur unter sorgfältiger Abwägung und Berücksichtigung dieser Faktoren ist es möglich, die objektspezifische Lage jeweils richtig zu beurteilen und die entsprechenden Massnahmen situations- und termingerech einzuordnen. Innerhalb dieses Wirkungsfeldes müssen Mittel und Wege gesucht werden, um Spannungen abzubauen. Eine möglichst gute Betreuung der Mieter bei der Durchführung von Erneuerungen ist eine wesentliche Voraussetzung, um diese Ziele zu erreichen.

## Das Merkur-Liegenschaften-Bewirtschaftungsmodell

Zur optimalen Erfüllung dieser anspruchsvollen Aufgabe sowohl im Interesse des Liegenschaftens-Eigentümers als auch der Mieter hat die Merkur Immobilien AG ein eigenes, auf unternehmerischen Grund-

sätzen basierendes Bewirtschaftungsmodell erarbeitet. Es garantiert:

- die Werterhaltung der Bausubstanz;
- die termingerechte Planung und Überwachung wertvermehrender Massnahmen durch sinnvolle, markt-, termin-, kosten- und fachgerechte Erneuerungen;
- die absolute Betriebssicherheit der zu bewirtschaftenden Liegenschaften;
- die Verfügbarkeit von Kennzahlen als Entscheidungsgrundlage über Rentabilität, Jahres- und Mehrjahresplanung sowie Energiehaushalt;
- die Anpassung der Dienstleistungsangebote an die aktuellen Kunden- und Marktbedürfnisse.

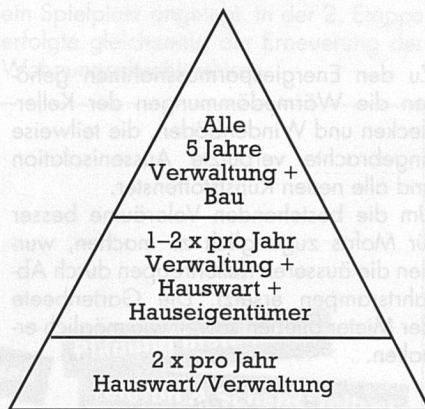
In der Folge seien kurz die wichtigsten Teilbereiche des Bewirtschaftungsmodells aufgezeigt.

### Schadenmeldungen

Schadenlisten und Budgetvergleiche, aber auch Reparaturen und Investitionen in Liegenschaften und Mietobjekten zeigen uns aufschlussreich auf, weshalb, wo und wie intensiv Schadenbehebungen vorgenommen werden müssen.

### Inspektionsberichte

Die Merkur-Liegenschaftsinspektions-Hierarchie ist in drei Stufen gegliedert:



Die Kontroll- und Zustandsberichte, welche durch Hauswart und Verwalter 1- bis 2mal jährlich vor Ort aufgenommen werden, umfassen über 100 Positionen. Sie zeigen neben dem Zustandsbericht auf, wo sich Massnahmen zur umgehenden Instandstellung aufdrängen oder wann

welche mittel- und langfristigen Erneuerungen (Investitionen) eingeplant und durchgeführt werden müssen.

Inspektionen werden ausgelöst durch:

- die Verwaltung;
- den Inspektionsplan-Turnus;
- ein Ereignis an der Liegenschaft oder
- den Hauseigentümer.

Bei den Inspektionen stehen folgende «Hilfsmittel» zur Verfügung: Inspektionsberichte, durch den Hauswart oder die Verwaltung ausgefüllte Checklisten, der mit Kennzahlen gespickte EDV-Liegenschaftsbeschreibung und die Liegenschaftsgeschichte.

Für Hauswart und Verwalter stehen weitere Kontrollinstrumente zur Verfügung:

- der Soll-/Ist-Vergleich zum Inspektionsplan;
- die Kontroll- und Zustandsberichte;
- die Massnahmenkontrolle mit Terminüberwachung;
- die Schadenmängel-Meldeformulare.

### Energiekennzahlen

Die zur Verfügung stehenden Daten über den Energieverbrauch, die beheizte Bruttowohnfläche, allfällig gemachte Investitionen in bezug auf Wärmetechnik, die Energiepreise sowie die Heiztage ergeben zusammen die für die Bewirtschaftung der Liegenschaft erforderlichen Energiekennzahlen.

## Welches sind die Gründe für eine Erneuerung?

Aus einer Vielzahl von Gründen hier nur die wichtigsten:

*Vorhandenes, ungenutztes Ausbaupotential*

bei Dachräumen und Balkonen sowie bei der Umnutzung von Wasch-, Keller- und Bastelräumen.

*Gebäudetechnische Defekte*

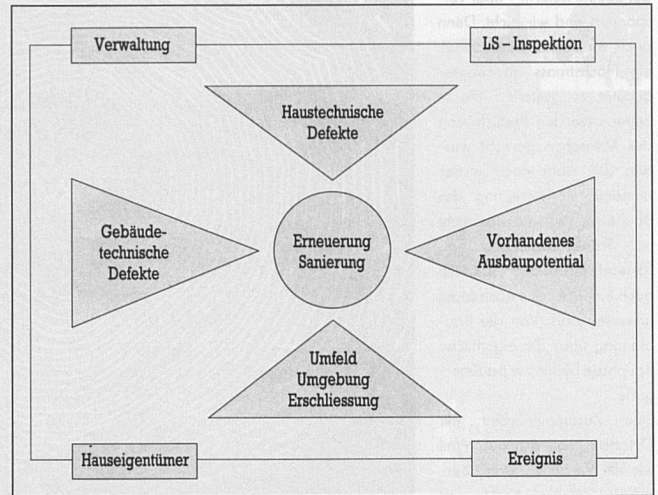
an Fassaden und Fenstern, bei Jalousien, Rolläden und Sonnenstoren. Absplitterungen bei Balkonen, defekte Geländer oder Balkonausrüstungen. Undichte Flachdächer. Wärmedämmungsprobleme im Dachstock oder im Untergeschoss.

**Haustechnische Defekte**  
 an Leitungen in Küchen, Bädern und Toiletten und an Lavabos; an Wand- und Bodenbelägen sowie bei unwirtschaftlichen Heizungen und Wasseraufbereitungsanlagen (Abb. oben).

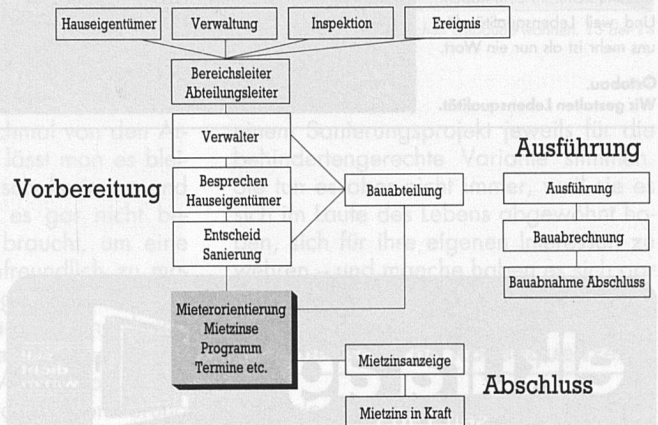
**Einflüsse der Umgebung oder Erschliessung**  
 wie Änderungen in der Mieterstruktur, neue Anforderungen an den Wohnkomfort, eine Umstellung auf neue Energieträger, fehlende Garagen- oder Abstellplätze, aber auch eine unzweckmässige Gartengestaltung oder fehlende Spielplätze und Begegnungsräume können Erneuerungen notwendig machen.

Die «Vorbereitung» eines Erneuerungsvorhabens ist nicht nur der wichtigste, sondern auch der zeitintensivste Teil. Nicht zufälligerweise steht im Zentrum des Ablaufplanes die «Mieterorientierung». Sie ist im administrativen Teil der Arbeit eines Verwalters wohl eine der anspruchsvollsten Aufgaben. Denn der Mieter hat nach den geltenden mietrechtlichen Bestimmungen einen Anspruch auf eine umfassende Information. Diesem Umstand schenken wir heute und in der Zukunft noch mehr Beachtung. Die Mieter werden rechtzeitig und bis Bauende laufend mit Informationen über den Baufortschritt, die bautechnischen Verbesserungen, aber auch über Beeinträchtigungen, Mietzinserhöhungen sowie über ihre rechtliche Situation orientiert. Wir sind überzeugt, dass ein Erneuerungsvorhaben besonders erfolgreich

**Auslöser für ein Renovationsvorhaben**



**Ablauf eines Renovationsvorhabens**



durchgeführt werden kann, wenn es sich in einem Klima von grösstmöglicher Harmonie abwickeln lässt.

Beat R. Baumgartner, Vizedirektor  
 Bereichsleiter Verwaltung  
 Merkur Immobilien AG, Zürich



IM FACHHANDEL ERHAELTLICH

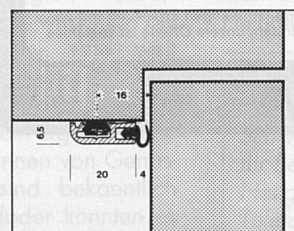
**d'HEBGO-Dichtig  
 isch di richtig**

**BRINER HEBGO AG**  
 Dichtungstechnik  
 Bahnhofplatz  
 4657 Dulliken-Olten  
 Telefon 062 35 54 34

Die HEBGO-Dichtungen eignen sich ausgezeichnet zum Abdichten von neuen und bestehenden Türen und Fenstern.

Die Kombination von Aluminiumprofilen und alterungsbeständigen Gummidichtungen hat sich seit Jahren bestens bewährt.

Türsanierung  
 HEBGO 126/634



Fenstersanierung  
 HEBGO 121/526

