Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 66 (1991)

Heft: 4: Renovieren, Sanieren

Artikel: Seriöse Erneuerung braucht seriöse Vorbereitung

Autor: Baumgartner, Beat R.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105814

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 04.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Von Beat R. Baumgartner

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 Immobil 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 termingerecht 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

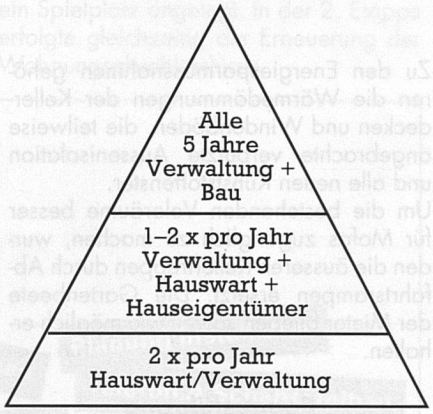
Zur optimalen Erfüllung dieser anspruchsvollen Aufgabe sowohl im Interesse des Liegenschaften-Eigentümers als auch der Mieter hat die Merkur Immobilien AG ein eigenes, auf unternehmerischen Grundsätzen basierendes Bewirtschaftungsmodell erarbeitet. Es garantiert:

- 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-Liegenschaftenbeschrieb und die Liegenschaftengeschichte.
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.

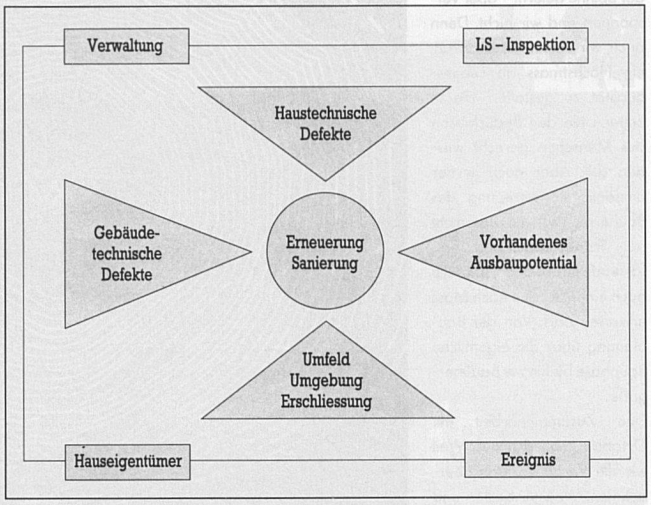
Haustechnische Defekte
an Leitungen in Küchen, Bädern und Toiletten und an Lavabos; an Wand- und Bodenbelägen sowie bei unwirtschaftlichen Heizungen und Wasseraufbereitungsanlagen (Abb. oben).

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.

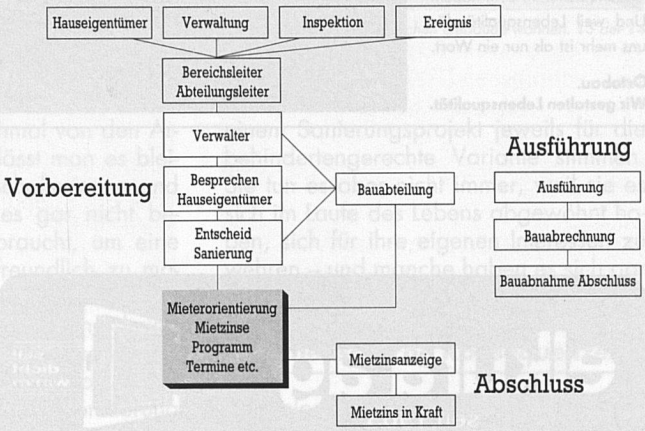
Die «Vorbereitung» eines Erneuerungsvorhabens ist nicht nur der wichtigste, sondern auch der zeitintensivste Teil. Nicht zufälligerweise steht im Zentrum des Ablaufplanes die «Mieterorientierung». Sie ist im administrativen Teil der Arbeit eines Verwalters wohl eine der anspruchsvollsten Aufgaben. Denn 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 durchgeführt werden kann, wenn es sich in einem Klima von grösstmöglicher Harmonie abwickeln lässt. ■

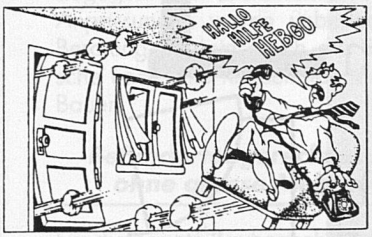
Auslöser für ein Renovationsvorhaben

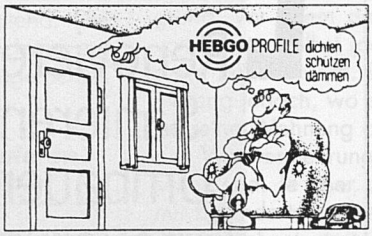


Ablauf eines Renovationsvorhabens



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

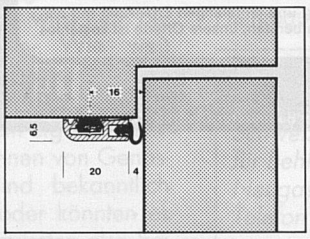




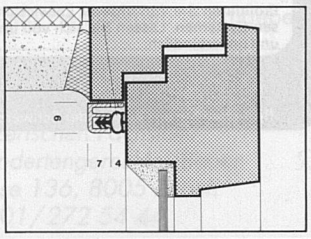
Die HEBGO-Dichtungen eignen sich ausgezeichnet zum Abdichten von neuen und bestehenden Türen und Fenstern.

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

Türsanierung
HEBGO 126/634



Fenstersanierung
HEBGO 121/526



HEBGO
IM FACHHANDEL ERHAELTLICH

d'HEBGO-Dichtig isch di richtig

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