Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 70 (1995)
Heft: 4

Artikel: Weitblick lohnt sich
Autor: Ammann, Peter
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106233

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: 21.07.2025

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

FOTO: MOBAG AG

Gelungenes Beispiel für eine umfassende Aussenrenovation: Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 1911 am Zürcher Kreuzplatz. Bauherrschaft: Dr.-Stephan-à-Porta-Stiftung, Zürich. Projekt und Ausführung: Mobag Renovationen AG, Zumikon.

WEITBLICK LOHNT SICH

Wenn ein langfristiges Unterhalts- und Bewirtschaftungskonzept für eine Liegenschaft fehlt, erleben Eigentümer und Mieter irgendwann eine böse, weil kostspielige Überraschung. Dann nämlich, wenn ein Gebäude nicht mehr mit oberflächlicher Kosmetik, sondern nur noch mit tiefgreifender Sanierung erhalten werden kann.
Ganz bewusst habe ich den Unterhalt und die Bewirtschaftung einer Liegenschaft in direkte Verbindung gebracht. Das eine geht nicht ohne das andere. Der langfristig konzipierte Unterhalt kann nur durchgeführt werden, wenn aus den Mieten ein entsprechender Fonds geäufnet wird. Das setzt voraus, dass die Mieten nicht nur die Hypothekarzinsen abdecken, sondern ebenfalls die Unterhaltskosten, die nach Mietrecht nicht über Mietzinsaufschläge finanziert werden dürfen. Um nun die Mietzinspolitik langfristig planen zu können, ist ein ebenso langfristig angelegtes Unterhaltskonzept erforderlich, das die zu erwartenden Unterhaltskosten definiert. Und damit sind wir bei unserer Tätigkeit.

SITUATIONSANALYSE Der erste Schritt für eine seriöse Planung ist die umfassende, alle Aspekte berücksichtigende Situationsanalyse. Sie soll für den Eigentümer eine klare Entscheidungsgrundlage sein. Das umfasst bei uns:

- Objektbesichtigung
- Bausubstanz-Untersuchung
- Nutzungsstudien mit behördlichen Abklärungen
- energetische Berechnungen
- Projektvorschläge mit Varianten
- Kostenschätzungen
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

Hauptziel einer Situationsanalyse ist es, zu verhindern, dass sich der notwendige Unterhalt einer Liegenschaft aus teurem Einzelflickwerk zusammensetzt. Die ganzheitliche Betrachtung, das Darstellen der Abhängigkeiten einzelner Teile verhindert Fehlinvestitionen und überproportional teure Einzelreparaturen. Zur Illustration ein Beispiel: Eine Kücheneinrichtung wird ausgewechselt, ohne vorher den Zustand des bestehenden Sanitärleitungsnetzes zu überprüfen. Resultat: kurz nach dem Einbau der Küchenkombination muss diese wieder ausgebaut werden, da die alten Leitungen ersetzt werden müssen. Unnötige Kosten für den Hauseigentümer, unnötige Umtriebe für den Mieter.

MIT GESAMTPLAN ETAPPENWEISE SANIEREN Ausgehend von einer Situationsanalyse lässt sich eine mittel- und langfristige Investitionsplanung ableiten. Mit zur Gesamtsicht gehört, dass – ganz besonders bei Wohnungen – der Erhöhung des Wohnwertes, des Komforts von Anfang an genügend Beachtung geschenkt wird: Balkone, Wohnküchen, Raumklima (Kellerdecken- und Estrichboden- bzw. Flachdachisolationen), Schallschutzfenster, Einbruchsicherheit (neue Wohnabschlusstüren, elektrische Türöffnung der Hauseingangstüren mit Gegensprechanlage), Stauraum, Dampfabzüge, grössere Kühlschränke usw. Wenn ausserdem die Situationsanalyse durch eine Mieterbefragung ergänzt wird und deren Anliegen in die Projektierung einfliessen, ist die Akzeptanz und das Verständnis der Mieterschaft sowohl während der Renovation als auch mit Blick auf Mietzinserhöhungen wesentlich grösser.

AUCH SANIERUNGEN BRAUCHEN BEWILLIGUNGEN Routinemässige Unterhaltsarbeiten (Maler, Ersatz von Bodenbelägen und ähnlichem) brauchen natürlich keine Bewilligung. Wenn aber eine Änderung der Fassade, neue Grundrisse durch Wandverschiebungen, veränderte Erschliessung von Untergeschoss oder Treppenhaus vorgesehen sind, müssen entsprechende Gesuche eingereicht werden. Zu einer sorgfältigen Situationsanalyse gehören deshalb die Berücksichtigung aller Bauvorschriften und die Vorabklärungen mit den entsprechenden Stellen, um allfällige Auflagen von Anfang an mit einbeziehen zu können. Auch die Dauer von Bewilligungsverfahren, die in der Regel mehrere Monate in Anspruch nehmen, gilt es in der Planung vorzusehen.
Die Pflege und der Unterhalt einer Liegenschaft kosten – das steht ausser Frage – Geld. Kostenverteuernd wirkt sich oberflächliches, zufälliges Flickwerk aus, kostensenkend das langfristig geplante Unterhaltskonzept. Weitblick lohnt sich, wenn der Wert einer Liegenschaft erhalten und gemehrt werden soll.

PETER AMMANN
MOBAG RENOVATIONEN AG, ZUMIKON