

Bewohnt sanieren und umbauen

Bauprojekte im Kontext des Mietermanagements

Steht eine vermietete Liegenschaft am Ende des Lebenszyklus' und steigen die Unterhaltskosten überdurchschnittlich an, sind Überlegungen und Strategien zu einer Teil- oder Totalsanierung angebracht, ja notwendig. Der Eigentümer will seine Investitionen gewinnbringend tätigen und braucht nebst einem überzeugenden Sanierungsprojekt sinnvollerweise ein mietrechtlich abgesichertes Vorgehenskonzept.



Bewohnt sanieren und umbauen

Bauprojekte im Kontext des Mietermanagements

Ausgangslage

Ein grosser Teil der Immobilienbestände in der Schweiz wurde in den fünfziger bis siebziger Jahre erstellt. Das Ende des Lebenszyklus' dieser Wohnhäuser ist nun erreicht und teilweise überschritten. Der allgemeine Bauzustand, die energetischen Verhältnisse und die Grundrisse entsprechen oft bei weitem nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Zudem steigen mit dem Alter eines Gebäudes die Unterhaltskosten progressiv an. Ohne umfassende Sanierung ist es dem Besitzer oft nicht möglich, die Mieten angemessen zu erhöhen und langfristig eine stabile Rendite zu erzielen.

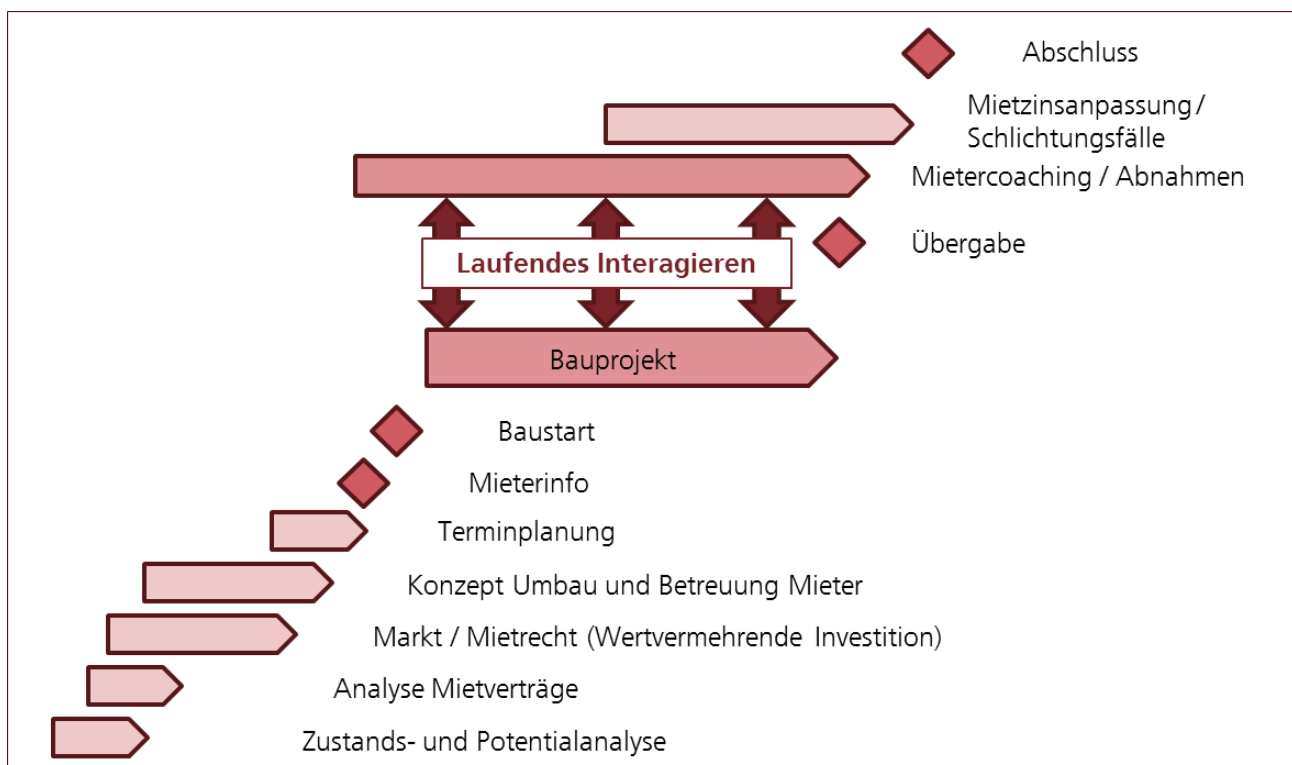
Ziele

Mit einem optimierten Sanierungskonzept und einer umsichtigen Mieterpflege wird die Immobilie technisch auf den neusten Stand gebracht, aufgewertet

und ihre Wettbewerbsfähigkeit gesteigert. Der Lebenszyklus beginnt von neuem und die Immobilienanlage generiert verbesserte und vor allem nachhaltige und stabile Erträge.

Lösung

Beim Entscheid, „bewohnt“ umzubauen, stehen die Planung und Ausführung in engem Kontext mit dem Mietermanagement. Die bestehenden Mietverhältnisse sind auf Schwachstellen und Risiken zu überprüfen sowie allfällige Chancen zu erkennen. Die optimale Einbindung der Mieter in den Bauprozess entscheidet auch über ein gutes, erfolgreiches Gelingen des Bauvorhabens. Aus diesem Grund ist eine intensive Kommunikation während dem ganzen Bauprozess äusserst wichtig und dem Faktor Mensch ist gebührend Rechnung zu tragen.



Referenzen

Das Sanierungsprojekt mit Termin- und Kostenplanung sowie der Darstellung der Wirtschaftlichkeit wird bis zur Baureife ausgearbeitet. Die möglichen Umlagen der wertvermehrenden Investitionen für die Mietzinsanpassungen werden festgelegt und die Marktmieten für die allfällige Neuvermietung bestimmt. Mit dem Erreichen dieses Meilensteins kann die Sanierung gestartet werden. Mit der Mieterversammlung werden die Bewohner über die Tragweite des Bauvorhabens und wie sie im Einzelnen betroffen sind informiert. Bauprogramm, wichtige Termine, die Organisation auf der Baustelle, allfällige Inkonvenienzen, mietrechtliche Beratung sowie Mietzinsaufschläge werden im Detail präsentiert und besprochen. Eine zielgerichtete Information und Kommunikation während der Umbauphase ist einer der wesentlichen Erfolgsfaktoren bei „bewohnt umbauen“. Allfällige Unklarheiten können so meist bereinigt werden, bevor ein Konflikt eskaliert. Die Mietzinsanpassungen werden nach dem Abschluss der Arbeiten und Vorlage der Abrechnung zugestellt. Sollten Mieter mit den Anpassungen nicht einverstanden sein oder diese nicht akzeptieren, werden die Mietzinsaufschläge und die rechtlichen Grundlagen im Detail erläutert. Eine Zusammenarbeit mit dem Mieterverband wird angestrebt, damit Schlichtungsverhandlungen nach Möglichkeit vermieden und ein aussergerichtlicher Konsens gefunden werden kann. Falls erforderlich wird nach Rücksprache mit der Bauherrschaft ein Mietrechtsspezialist beigezogen.

Das Zusammenspiel von hohem Knowhow in den Planungs- und Bauprozessen und fundierten Kenntnissen der mietrechtlichen Situation erlauben es, einen Ausgleich der Interessen zwischen Eigentümer und Mieter herbeizuführen. Die Immobilie ist nun wieder fit und für den Markt gerüstet.

Rieterstrasse 52, Zürich

Energetische Hüllen- und Strangsanierung in bewohntem Zustand, intensive Mieterbetreuung bis hin zur Lösung von Schlichtungsfällen



Tödistrasse 61, Zürich

Komplexe Stahlstützensanierung unter Bürobetrieb, Entschädigungsverhandlungen, komplexe Etappen- und Terminplanung in enger Zusammenarbeit mit den Mietern



Sie haben anspruchsvolle Projekte. Wir bringen diese zum Erfolg.



Kurt Weber
Leiter Construction Consulting



Madeleine Müller
Projektleiterin Construction Consulting

Halter Immobilien

Wir stehen Ihnen über den ganzen Life Cycle von Immobilien zur Seite – als punktueller Berater oder umfassender Projektsteuerer.

Unser Denken und Handeln ist ausgerichtet auf die Identifikation und Umsetzung von Potenzialen von Grundstücken, Bauprojekten und Liegenschaften.

Daraus generieren wir Werte. Für Sie.

Construction Consulting

Das Consulting Team von Halter Immobilien begleitet Sie als unabhängiger Dienstleister durch alle Lebensphasen einer Immobilie: Von der Strategie über die Entwicklung und Realisierung bis in den Betrieb.

Die Haupttätigkeiten des Construction Consulting sind die Steuerung und Begleitung sowie das Kosten- und Terminmanagement von Planungs- und Realisierungsaufgaben.

Ihr Kontakt

Halter Immobilien
Kurt Weber
Hardturmstrasse 134
CH-8005 Zürich
Telefon direkt +41 44 434 24 74
k.weber@halter-immo.ch
www.halter-immo.ch
