



Werterhaltung einer Immobilie Umbauen und Sanieren

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor in der Betreuung von Liegenschaften ist die langfristige Werterhaltung und Rendite einer Immobilie. Dieser zentrale Erfolgsfaktor koordiniert die CONFIDA mit der professionellen Analyse des Gebäude-Lebenszyklus sowie der Einleitung von Werterhaltungs-, Sanierungs- und Renovationsmassnahmen zum richtigen Zeitpunkt.

Interview: Johannes Kaiser

bau:zeit Herr Lampert, Sie beobachten und analysieren den Zustand der Liegenschaften und sind bei der CONFIDA für Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten zuständig. Welcher Stellenwert nimmt die Instandhaltung von Immobilien ein?

Ferdinand Lampert: Es ist für uns eine zentrale Zielsetzung, zusammen mit den Eigentümern die uns anvertraute Liegenschaft treuhänderisch bestens zu verwalten. Ein wesentlicher Bestandteil sind dabei die Instand- und Werterhaltungs-Arbeiten an Liegenschaften, denn davon hängt in direktem Masse die langfristige Rendite einer Immobilie ab. Als dynamischer Immobiliendienstleister verfügen wir im Bereich Umbau und Renovation über eine langjährige, praxisbezogene Erfahrung und kennen die möglichen Problemstellungen bestens. Unsere Auftraggeber, die uns ihre Immobilie in Teilbereichen oder in vollem Umfang für die Verwaltung übertragen, profitieren von unserem Dienstleistungs-Know-how. Wer seine Liegenschaft in kontinuierlichen Zyklen unterhält, kann den Wert der Immobilie erhalten und mehrere Jahrzehnte am Markt erfolgreich sein.

Sie sprechen vom Lebenszyklus eines Gebäudes. Wie gestaltet sich grundsätzlich der Lebenszyklus einer Liegenschaft?

So wie ein junger Mensch sein Leben plant und beispielsweise in die Ausbildung investiert, so sollten



Ferdinand Lampert, Liegenschaftsverwalter, Bau- und Projektleitung
T. +423 235 84 26, ferdinand.lampert@confida.li

auch für Gebäude und Immobilien Lebens- und Überlebenskonzepte erarbeitet werden. Nach wie vor wird für ein Gebäude eine Lebenserwartung von über fünfzig Jahren angenommen, viele Gebäude werden hundertjährig oder noch älter. Dabei muss man sich bewusst sein, dass für die verschiedenen Bauteile auch eine unterschiedlich lange Lebensdauer zu erwarten ist. Liegenschaftseigentümer sind deshalb gut beraten, die Lebensplanung eines Gebäudes mittels einer fortlaufenden strategischen Diagnose zu analysieren und Sanierungs- sowie Erneuerungsarbeiten rechtzeitig auszuführen, bevor undichte Dächer oder Fenster, defekte Haustechnikanlagen oder nicht mehr

funktionstüchtige Küchen usw. ein sofortiges Eingreifen im Sinne eines Notfalls erforderlich machen.

Wie geben Sie bei solchen Werterhaltungs-Eingriffen bei einer Immobilie vor? Der Wohnungsbetrieb der Mieter sollte ja möglichst ungestört aufrecht erhalten bleiben?

Für das Vorgehen ist massgebend, welche Renovations-Tätigkeit erforderlich ist und wie einschneidend der Sanierungseingriff für die Mieter ist. Auf der einen Seite muss die Renovationstätigkeit genau definiert und mit entsprechenden Unternehmen organisiert und auf der anderen Seite der Renovations-Ablauf mit den Mietern be-

» Durch meine Tätigkeit als Bau- und Projektleiter bei der CONFIDA bin ich immer in engstem Kontakt mit den Liegenschaftseigentümern wie auch den Mietern. Jeden Tag erlebe ich so neue spannende Herausforderungen und spüre dabei, welch grosses Vertrauen in unsere Dienstleistung der CONFIDA entgegengebracht wird.

intern mit unseren Möglichkeiten von mehreren Liegenschaftsverwaltungen, doch ist dies für den Mieter dennoch mit Umständen verbunden. Das intensive Kommunizieren und Betreuen der Mieterschaft ist sehr wichtig und auch im Sinne der Liegenschaftseigentümer, die froh sind, wenn dies die CONFIDA für sie auf professionelle Weise ausführt.

Das gute Einvernehmen und die Kommunikation innerhalb aller Beteiligten nimmt – wie Sie hervorheben – einen sehr wichtigen Stellenwert ein?

Ja. Das ist ein ganz zentraler Punkt: die Information, die Kommunikation, die Begleitung und Betreuung während dieser «Bauzeit». Bei der Sanierung von Gebäudehüllen ist das Problem der Organisation geringer. Eine grössere Herausforderung ist dies bei Innenrenovierungen. Bei Möglichkeit werden Mieterwechsel zum Anlass genommen, Wohnungen auf Vordermann zu bringen. Es kann jedoch auch vorkommen, dass eine Liegenschaft «frei» gemacht werden muss, um die notwendigen Arbeiten ausführen zu können. Das Wohnen ist mit

Emotionen und mit Geborgenheit verbunden und so braucht es besonderes Fingerspitzengefühl, mit diesen nachvollziehbaren Werten und Gefühlen der Mieter umzugehen, insbesondere wenn sie seit Jahrzehnten in einer Liegenschaft beheimatet sind. Neben den bautechnischen sowie bauphysikalischen Kenntnissen, über die wir verfügen, ist der kommunikative Umgang mit allen Beteiligten ebenso wichtig.

Diese professionelle Liegenschaftsverwaltung mit einer weitsichtigen Unterhalts-Strategie ist für die Eigentümerschaft mit Sicherheit von grosser Bedeutung, da es um die Werterhaltung bzw. die Gewährleistung der langfristigen Rendite ihrer Immobilie geht?

Es ist unser Ziel, die uns anvertrauten Immobilien mit den Liegenschaftseigentümern im Rhythmus von fünf bis zehn Jahren zu begutachten, Renovations-Massnahmen bei Bedarf zu definieren und diese in einem Gebäude-Lebenszyklusplan einzuordnen, um so den Langzeitwert einer Immobilie langfristig gewährleisten zu können.

Die Zeit bleibt nicht stehen, das Gebäude schon



Als dynamische Immobiliendienstleister verfügen wir im Bereich Umbau und Renovation über eine langjährige, praxisbezogenen Erfahrung und kennen die möglichen Problemstellungen bestens.

Wird ein Gebäude nicht unterhalten, verschlechtert sich seine Bausubstanz, der Innenausbau ist nicht mehr zeitgemäss (demodiert) und die Vermietbarkeit wird immer schwieriger. Wer seine Liegenschaft in kontinuierlichen Zyklen unterhält, kann den Wert der Immobilie erhalten, Leerstände vermeiden, die Nutzung optimieren, die Betriebskosten reduzieren und die Renditen langfristig sichern. Immobilien, welche gut instandgehalten und instandgestellt sind, können mehrere Jahrzehnte am Markt erfolgreich sein.

Besuchen Sie uns auf unserem digitalen Portfolio www.confida.li

MIET-/ KAUFOBJEKTE



CONFIDA Immobilien AG

Zollstrasse 32/34 | FL-9490 Vaduz stephanie.bargetze@confida.li
+423 235 83 83 | www.confida.li Direkt: +423 235 83 58



3.5-Zimmerwohnung und 4.5-Zimmerwohnung (Erstbezug)
Mauren, Am Bühel 3



3.5-Zimmerwohnung Vaduz, Hasenweg 3
2. Obergeschoss, 86 m²
CHF 1'892.00 inkl. HK+NK akonto



3.5-Zimmerwohnung Vaduz, Mitteldorf 1
1. Obergeschoss, 70 m²
CHF 1'550.00 inkl. HK+NK akonto



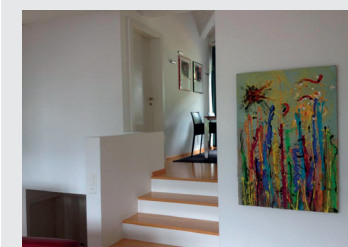
4.5-Zimmerwohnung Vaduz, Schalunstrasse 33
2. Obergeschoss, 123 m²
CHF 2'240.00 inkl. HK+NK akonto



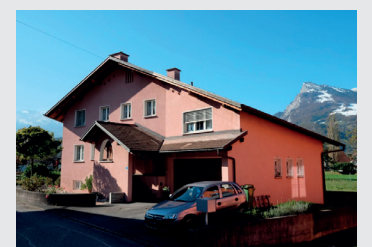
4.5-Zimmerwohnung Vaduz, Dammweg 4
6. Obergeschoss, 85 m²
CHF 1'710.00 inkl. HK+NK akonto



4.5-Zimmerwohnung Vaduz, Rätikonstrasse 15
3. Obergeschoss, 115 m²
CHF 2'375.00 inkl. HK+NK akonto



4.5-Zimmerwohnung Triesen, Fürst Johann Strasse 5
Baujahr 1994, Wohnanlage am Weinberg, 108 m²
Kaufpreis CHF 870'000.00



Wohnhaus Balzers, Iratell 42
Baujahr 1987, ruhige Wohnlage 250 m²
Kaufpreis auf Anfrage