



Online-Ausgabe

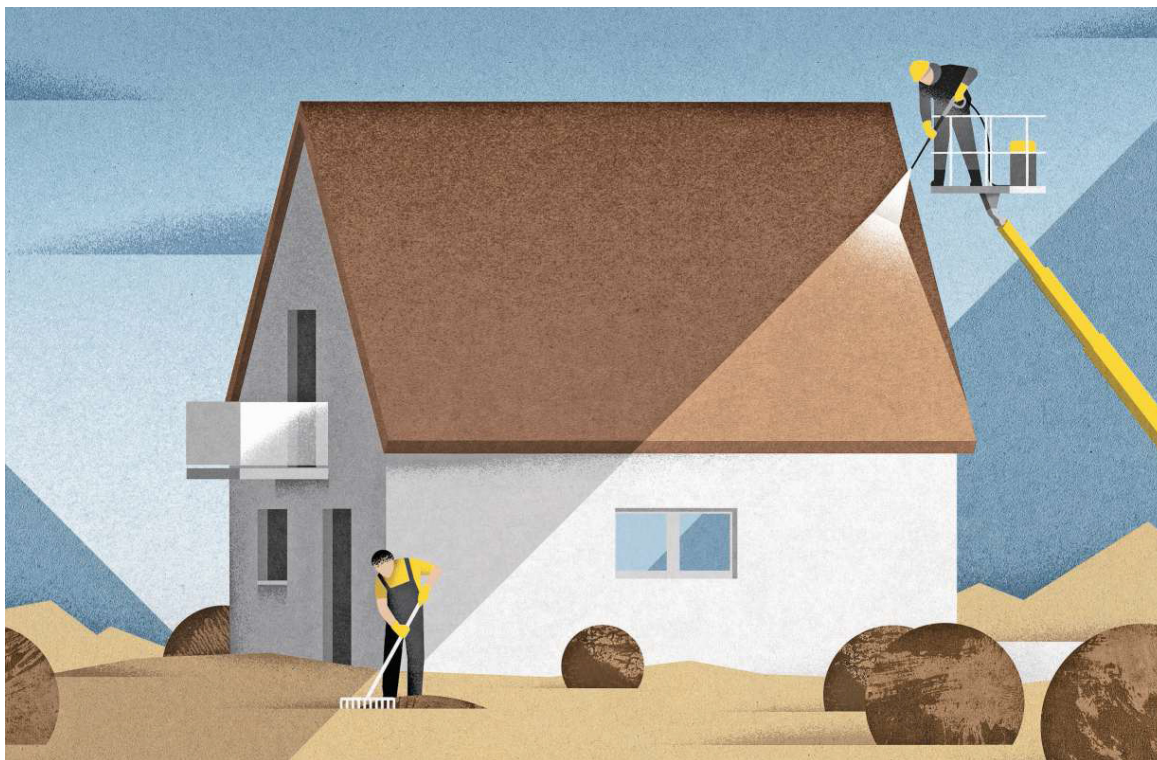
NZZ Domizil  
8021 Zürich  
044/ 258 16 98  
www.nzzdomizil.ch

Medienart: Internet  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse

[Online lesen](#)

Themen-Nr.: 576.001  
Abo-Nr.: 576001

Aus der Redaktion



Allgemein

## Ordnung rund ums Eigenheim

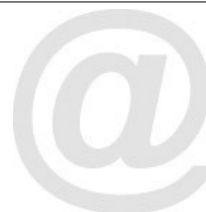
Von David Strohm am 6. Oktober 2016

Regelmässige Pflege und vorausschauender Unterhalt helfen, den Wert der Liegenschaft zu erhalten. Die Wartung des eigenen Hauses durch einen Profi ist Vertrauenssache

David Stohm

Was für den eigenen Körper, das Auto oder die Kaffeemaschine gilt, ist auch für das Eigenheim eine wertvolle Empfehlung: regelmässige Reinigung und ab und zu eine gründliche Kontrolle in diesem Fall nicht durch Arzt oder Mechaniker, sondern eben den Hauswart. Solcherlei Massnahmen verlängern die Lebensdauer und steigern das Wohlfühl.

In Mehrfamilienhäusern und Siedlungen gehört es längst zum Standard, die Hauswartung durch eine Fachperson oder ein spezialisiertes Unternehmen durchführen zu lassen. Für Eigentümer von Einfamilienhäusern ist dies jedoch keineswegs selbstverständlich. Oft wird ein Beiziehen von Spezialisten für Liegenschaftsunterhalt erst dann erwogen, wenn die Arbeit in Haus und Garten zur Belastung wird, die Zahl der anfallenden Reparaturen zunimmt und Gebrauchsspuren durch Abnutzung unübersehbar sind. Vor allem im Garten wachse den Eigentümern das Grün rasch über den Kopf, weiss Robert Ferrecki von Fine Swiss Property. Jede Fläche braucht Pflege, sagt er. Der Aufwand steige dabei überproportional zur Grösse des Umschwungs.



Online-Ausgabe

NZZ Domizil  
8021 Zürich  
044/ 258 16 98  
www.nzzdomizil.ch

Medienart: Internet  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse

Online lesen

Themen-Nr.: 576.001  
Abo-Nr.: 576001

Trotz den wiederkehrenden Kosten rechnet sich der laufende Service, denn der Wertverlust der Liegenschaft durch Alterung lässt sich begrenzen, und periodisch nötige Sanierungen lassen sich hinauszögern. Unabdingbar ist er zudem, wenn die Liegenschaft vermietet werden soll. Nicht zuletzt erzielen Liegenschaften, die regelmässig geputzt und gestrahlt werden, bei einem allfälligen Verkauf einen deutlich höheren Preis.

Für diese Aufgaben empfehlen sich die zahllosen kleinen und grossen Hauswartfirmen und Immobilien Bewirtschafter. Insgesamt zählt die Branche in der Schweiz, die unter dem Begriff Facility Management (FM) zu den heimlichen Riesen im Land gehört, geschätzte 400000 Beschäftigte sie erbringt mit rund 3 Prozent des Bruttoinlandprodukts ähnlich viel Wertschöpfung wie der Tourismus, die Pharma - oder die Nahrungsmittelindustrie. Marktführer ISS allein beschäftigt hierzulande 11600 Mitarbeiter und setzt pro Jahr 740 Millionen Franken um.

Für die überschaubaren Verhältnisse im Eigenheim, wo Gartenpflege, Reinigung und allgemeine Hauswartung im Vordergrund stehen, sind die Strukturen von Grossfirmen nicht immer geeignet. Weil die Helfer naturgemäss auch in die intimeren Wohnbereiche Einblick haben und oft über einen Hausschlüssel verfügen, sind persönliche Beziehungen und ein Vertrauensverhältnis zum Dienstleister unabdingbar. Man möchte sich schliesslich auf jemand verlassen können, wenn er nach dem Rechten sieht, und das nicht nur bei Abwesenheit oder während der Ferien.

#### Stark variierende Kosten

Der finanzielle Aufwand für die Serviceleistungen rund ums Haus variiert stark und hängt von den Gegebenheiten der Liegenschaft sowie den jeweiligen Bedürfnissen ab. Spezialisierte Dienstleistungsfirmen wie Home Service, der im Grossraum Zürich tätig ist, geben als Bandbreite einen groben Richtwert von 100 bis 150 Franken pro Wohneinheit und Monat für ein kleineres Mehrfamilienhaus an. Darin enthalten sind die Innen - und Aussenreinigung der Liegenschaft, der regelmässige Schnitt des Rasens im Vorgarten, das Wechseln von defekten Leuchtmitteln im Treppenhaus oder die Schneeräumung im Winter. Dazu kommt ein 24 - Stunden - Pikettdienst.

Gemäss Schätzungen des FM - Monitors , einer breit angelegten Analyse der Facility - Management - Branche in der Schweiz, belaufen sich die mittleren Kosten für die Hauswartung im engeren Sinn auf rund Fr. 9.20 pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Davon entfallen Fr. 3.50 auf die Reinigung, der Rest auf Instandhaltung und Sicherheit. Die anderen beiden grossen Kostenblöcke sind der Aufwand für Versorgung und Entsorgung sowie Abgaben, Gebühren und Verwaltung (siehe Grafik).

Für die Auftragsvergabe an einen Profi empfiehlt sich, die Aufgaben genau zu definieren: Welche Arbeiten sollen in welchem Abstand erledigt werden? Die Vergütung erfolgt in der Regel mit Pauschalbeträgen, die gut kalkulierbar sind und wenn das Haus nicht selbst bewohnt wird als feste Nebenkosten dem Mieter überwältzt werden können. Alles kann aber auch ein Hauswart nicht selbst. Findet er bei einer Kontrolle Reparaturbedürftiges (siehe Box), kann er die richtigen Handwerker bestellen und deren Einsatz koordinieren.



Online-Ausgabe

NZZ Domizil  
8021 Zürich  
044/ 258 16 98  
www.nzzdomizil.ch

Medienart: Internet  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse

[Online lesen](#)

Themen-Nr.: 576.001  
Abo-Nr.: 576001

## Laufende Kosten

Bewirtschaftungskosten für  
Wohnliegenschaften, Mittelwerte in Fr./m<sup>2</sup>/J.



Quelle: FM-Monitor, pom+

## Unterhalts-Checkliste

Was am Haus regelmässig geprüft werden sollte

Schäden an Dach und Kamin, Dachentwässerung Frost - und Sturmschäden bei Türen, Fenstern, Fassaden Dichtigkeit von Türen und Fenstern, Einbruchschutz Rissbildung und Algenbefall im Aussenputz Kittfugen bei Aussen - , Sanitär - und Bodenanschlüssen Beschädigungen und Verschleiss der Holzteile Verschmutzung von Schächten in Kanalisation Verkalkung von Wasserboiler und Leitungen Druck von Erdsonden, Glykolstand bei Solaranlagen

(Quelle: Fraunhofer - Institut, Marty Häuser)

Dieser Beitrag ist « NZZ Residence » entnommen, dem Magazin für Wohnen und Immobilien der NZZ am Sonntag.

## SCHLAGWÖRTER

Eigenheim Eigentümer Facility-Management Hauswart Liegenschaften Reparatur Schäden Unterhalt Wartung