

Zinshaus | Hausbetreuung

Werte zum Glänzen bringen

Um das Zinshaus in seinem Wert nicht nur zu erhalten, sondern zu steigern, ist regelmäßige Fürsorge notwendig. Dafür zeichnen Hausbetreuungen verantwortlich – und diese leisten in Zeiten der Corona-Pandemie noch ein bisschen mehr.

Autor: Charles Steiner

So ein Gründerzeithaus, das ist schon eine sehr besondere Sache. Seit Generationen leben Menschen darin, der Glanz vergangener Epochen prägt das Wiener Stadtbild. Es hat viele Krisen überdauert, Erster Weltkrieg, Spanische Grippe, Zweiter Weltkrieg und alle Krisen, die danach gefolgt sind. Die Corona-Pandemie wird da keine Ausnahme sein. Und obwohl das Zinshaus bereits vielen geschichtlichen Verwerfungen getrotzt

hat, bedarf es einer adäquaten Pflege. Wie man einen Oldtimer wienert, putzt und daran herumschraubt – das Haus liebt eine solche Fürsorge gleichermaßen und belohnt es nicht nur mit Werterhalt, sondern steigert diesen sogar. Eben wie ein Oldtimer, der, wenn gepflegt, immer mehr an Wert gewinnt.

Immer ein Schritt mehr

Damit die Pflege eines so stolzen alten Objekts auch perfekt wird, dafür gibt es Hausbetreuungen. Sie kümmern sich nicht nur um Sauberkeit und Sicherheit, sondern gehen auch noch einen Schritt weiter, um dem Gründerzeithaus jene Fürsorge angedeihen zu lassen, die es verdient und damit den Wohlfühlfaktor der Bewohner und den Wert gleichermaßen steigern. „Durch regelmäßige Begehungen, Mängelmeldungen und Mängelbehebungen bzw. Verbesserung der Immobilie (z.B. Bewässerungsanlagen, Neuanlage eines Gartens, Pflege der Garagen, Spielplätze, technische Verbesserungen – Taubennetze, etc.) kann der Wert einer Immobilie nicht nur erhalten, sondern auch gesteigert werden“, weiß Wolfgang Erdhart, Bereichsleitung Hausbetreuung Attensam Wien. Das Unternehmen betreut hunderte Gründerzeit-



„
Wir kennen die von uns betreuten Immobilien sehr gut und können so stets mitteilen, wie es um das Haus steht.“

WOLFGANG ERDHART,
ATTENSAM

häuser und kennt daher die Bedürfnisse einer Immobilie genau. „Wir kennen die von uns betreuten Immobilien sehr gut und können so den Hausverwaltungen bzw. Besitzern/Eigentümern stets mitteilen, wie es um ihr Haus steht, welche Mängel unter Umständen bestehen“, so Erdhart weiter, man ist mit dieser Aufgabe so etwas wie ein Frühwarnsystem und damit wichtig für Eigentümer und Hausverwaltungen, damit entsprechend rechtzeitig Schritte gesetzt werden können, sollte ein Schadensfall eintreten oder sich ein Schaden mit der Zeit potenzieren. So nimmt man auch gleichzeitig die Position des Beraters wahr.

Auch Desinfektionen gefragt

Gerade in Zeiten der Corona-Pandemie



76

Zinshaus-Special | 2020



In Zeiten wie diesen bringt Desinfektion mehr Sicherheit für die Bewohner.

gibt es für die Hausbetreuungen viel zu tun. Hier spielt Hygiene eine weitaus wichtigere Rolle, die Nachfrage nach dieser „Extrameile“ ist groß. Erdhart: „In den von uns betreuten Häusern lässt sich bei ca. einem Drittel erkennen, dass seitens des Besitzers bzw. der Hausverwaltung proaktiv Maßnahmen ergriffen werden, wie Beauftragung einer Wisch-Desinfektion, Aushänge mit Informationen für die Bewohner am Schwarzen Brett, und ähnliches.“ Die Maßnahmen, die dabei von Attensam getroffen werden, haben es in sich und konzentrieren sich genau auf die Punkte, an denen eine allfällige Infektionsmöglichkeit am stärksten gegeben ist.

Dazu zählt Erdhart unter anderem Türgriffe, Lichtschalter, Aufzugstableaus, Handläufe, Griffstangen wie auch Postkästen, die Gegensprechanlage und vieles mehr, was von mehreren Hausbewohnern bzw. Nutzern oft berührt wird. Dass dabei doch einige Eigentümer wie auch Mieter die Angst haben, eine Ansteckungsgefahr könne von den Mitarbeitern ausgehen, verneint der Fachmann. Das Personal werde penibel geschult, die Digitalisierung spielt dabei eine bedeutende Rolle: „Dazu zählen unter anderem regelmäßige Kommunikation hinsichtlich der notwendigen Schutzmaßnahmen via unserer Mitarbeiter App „Attensam Inside“, die auch bekannte Routinen wie Abstand halten, Hände desinfizieren/

waschen oder wenn man sich krank fühlt nicht zur Arbeit zu gehen, einfordert.“ Auch Schutz-ausrüstung sei ausreichend vorhanden, genauso wie Masken, Handschuhe, Schuhüberzieher und vieles mehr. Entsprechende Desinfektionsmaßnahmen können von Bestandskunden via Upgrade gewählt werden, so Erdhart weiter.

Synergien nutzen

Aus der Not eine Tugend gemacht hat

bei Wohnungen, bei denen es bereits Abschlüsse gab, die aber noch nicht bezogen worden sind, konnte der Umzug wegen des Lockdowns nicht erfolgen. Um Hausverwalter und Eigentümer bei der Schlüsselübergabe aber zu schützen, kann dazu das eigens dafür gesondert geschulte Security-Personal mit der Übergabe betraut werden - selbstverständlich mit Mund-Nasen-Schutz und Sicherheitsabstand. Für den Wohnungsmieter ergibt sich so der Vorteil, dass er beim Umzug nicht

Darauf sollten Sie bei einer guten Hausbetreuung achten:

- ▶ Preis: Eine gute Leistung erfordert auch einen guten Preis. Bei den meisten Hausbetreuern sind individuelle Leistungspakete verhandelbar. No GO: Nach dem niedrigsten Preis gehen. Gute Leistungen müssen eingepreist werden, das gilt auch bei der Entlohnung der Mitarbeiter. Prekäre Arbeitsverhältnisse, die bei so manchem unseriösen Anbieter angewandt werden, sind überdies gefährlich. Häufige Personalwechsel oder unzureichende Leistungserbringung mindert sehr schnell die Qualität.
- ▶ Know-how: Eine gute Hausbetreuung muss sowohl technisches wie auch wirtschaftliches Know-how aufweisen sowie akkurat bei der Erbringung der Dienstleistungen sein. Mitarbeiter werden dazu häufig geschult, es gilt besonders bei Gründerzeithäusern ein breites Feld an Wissen anzuwenden. Das fängt bei der fachgerechten Reinigung an und geht über technische Fragen, etwa Bausubstanz oder Elektrik, bis hin zur Schädlingsbekämpfung weiter.
- ▶ Schnelligkeit: Etwaige Schäden müssen schnell behoben werden, es geht um die Sicherheit der Bewohner und damit auch um Haftungsfragen. Moderne Hausbetreuungen können mittlerweile über digitalem Weg kontaktiert werden, die Mitarbeiter können dann schnell und zuverlässig eingesetzt werden.

während des Lockdown das Unternehmen Simacek. Neben Desinfektionsmaßnahmen, die man anbietet, hat man auch unter dem Titel Immo.Care einen Weg gefunden, Wohnungsübergaben sicher und ohne Makler durchzuführen - nämlich durch das Personal von Simguard, der Security-Sparte von Simacek - so von der Hausverwaltung oder vom Eigentümer erwünscht. Hintergrund ist nämlich der, wie Simacek erklärt: Gerade

mehr gehindert wird. Jenseits von Wohnungsübergaben sind auch Flächendesinfektion ein Thema - wobei auf Seiten der Eigentümer und Verwalter Aufklärungsbedarf herrscht. Laut Simacek sparen einige am falschen Ende - denn Sicherheit und Hygiene sind in Pandemiezeiten absolut notwendig. Wie auch die generelle Pflege des Zinshaus ohnehin: Ein altes, stolzes Haus bedarf besonderer Fürsorge, damit der Wert erhalten bleibt. ●