

Passe- par- tout

Eine Kundeninformation
der Wirz Tanner Immobilien AG

Nr. 12 | 2005

Unterhalt = Werterhalt

Liebe Leserin, lieber Leser

Motoröl wechseln, Ölfilter ersetzen, Bremsflüssigkeit und Bremsbeläge, Antriebsriemen, Dichtungen usw. kontrollieren – unsere mobilen «Behausungen» bringen wir wie selbstverständlich regelmässig zum Service in die Werkstatt.

Auch in Immobilien gibt es zahlreiche technische Anlagen und Installationen, die für unseren Komfort und unsere Sicherheit sorgen. Viele von ihnen nehmen wir oft erst dann bewusst wahr, wenn sie plötzlich ihren Dienst versagen. Damit es möglichst gar nicht soweit kommt, empfiehlt es sich, auch hier dem Unterhalt und der periodischen Wartung gebührend Beachtung zu schenken.

Erstens ist dies ein wichtiger Beitrag zum Werterhalt einer Liegenschaft. Und zweitens lassen sich so in vielen Fällen aufwändige Reparaturen vermeiden. Eines unserer Partnerunternehmen, das sich um die verschiedensten gebäude-technischen Anlagen kümmert, stellen wir Ihnen in diesem Passepartout vor. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Hans Wirz, Ruedi Tanner und das
Team der Wirz Tanner Immobilien AG



Technische Wartung

Technische Anlagen sind die Nervenstränge von Wohn- und Geschäftsliegenschaften. Für ein angenehmes Leben und Arbeiten sind wir darauf angewiesen, dass sie jederzeit reibungslos funktionieren. Ein regelmässiger, fachgerechter Unterhalt trägt wesentlich zur Verhinderung von Anlagenschäden oder -ausfällen bei.



Unser modernes Leben – in der Arbeitswelt wie im Privatbereich – wird von technischen Anlagen aller Art mitgeprägt: Dazu gehören Installationen und Systeme der Heizungs-, Lüftungs- und Kältetechnik, der Elektrotechnik, Sanitärtechnik, Gebäudeleittechnik und -automation, Kommunikationstechnik, Sicherheitstechnik, Brandmelde- und Feuerlöschtechnik, Schliesstechnik, Förder-technik für Personen und Lasten.

Damit ein sicherer, langfristig wirtschaftlicher Betrieb und eine hohe Verfügbarkeit all dieser unentbehrlichen Einrichtungen gewährleistet bleiben, ist es unerlässlich, sie periodisch durch qualifizierte Fachleute inspizieren und warten zu lassen. Nur so können allfällige Schwachstellen erkannt und kritische Situationen durch den rechtzeitigen Ersatz von Anlagenteilen oder -aggregaten vermieden werden.

Weitaus der grösste Teil aller Kosten im Lebenszyklus einer Liegenschaft entsteht in der Nutzungsphase: Nach den reinen Erstellungskosten zählen nämlich die Wartung, die Instandsetzung und der Gebäudeunterhalt – neben Hypothekarzinsen, Versicherungen und Steuern – zu den wichtigsten Kostenfaktoren. Mit einem professionellen technischen Unterhalt wird nicht nur die Anlagenlebensdauer verlängert, auch im operativen Gebäudebetrieb können beträchtliche Kostensenkungen erzielt werden. Ein zweckdienlich betriebenes und bewirtschaftetes Gebäude, das den Bedürfnissen der Nutzer entspricht, zeichnet sich ausserdem durch eine transparente Gestaltung der Nebenkosten aus und kann auf dem Markt auch zu angemessenen Mieten positioniert werden.

Ihre Liegenschaft in besten Händen

- | | |
|---|--|
| → Qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit langjähriger Erfahrung | → Kompetente, individuelle Beratung und Betreuung |
| → Moderne Infrastruktur | → Effiziente Bearbeitung Ihrer Aufträge |
| → Individuelle, periodisch überprüfte Zielvereinbarungen | → Kontinuierliche, erfolgsorientierte Zusammenarbeit |
| → SQS Zertifiziertes Management-System | → Qualitätsleistungen – heute und morgen |

Bewirtschaftung

- | | |
|---|--|
| → Vermietung | → Keine Sorgen auf der Einnahmenseite |
| → Mietzinsgestaltung | |
| → Mietzinsinkasso | |
| → Ordentlicher Unterhalt | → Sichere Werterhaltung Ihrer Anlagen |
| → Ausserordentlicher Unterhalt | |
| → Erkennen von Schwachstellen | |
| → Überprüfen der Marktfähigkeit | → Marktgerechte Ausrichtung Ihrer Liegenschaft |
| → Überwachen der gesetzlichen und politischen Rahmenbedingungen | → Weder Aufwand noch Probleme mit Paragraphen |

Marketing

- | | |
|--|---|
| → Vermarktungsstrategien und -konzepte | → Mit genauer Kenntnis der Marktlage und zielsicherem Vorgehen zum Erfolg |
| → Projektmanagement, inkl. Verkaufsdokumentationen, Koordination mit Interessenten, administrative Abwicklung, Organisation und Planung von Verwaltung/Bewirtschaftung | → Umfassende Leistungen aus einer Hand |
| → Enges Beziehungsnetz | → Optimale Chancen für einen erfolgreichen Vertragsabschluss |
| → Aktiv betreute Verkaufsplattform mit Internetpräsenz und Auftritt an Berner Eigenheimmesse | |

Treuhand

- | | |
|--|--|
| → Buchführung | → Übersichtliche und aussagekräftige Zahlen |
| → Budgetierung | → Realistische Vorgaben für zuverlässige Planung |
| → Betreuung von Hypothekar-Portefeuilles | → Marktgerechte Konditionen |
| → Finanzierungsevaluationen und Steueranalysen | → In Zusammenarbeit mit Partnern Ihrer Wahl
→ Realisierung aller fiskalen Abzugsmöglichkeiten |
| → Geschäftsführungen | → Professioneller Full-Service |
| → Kaufmännische Planungs- und Baubegleitung | → Entlastung in allen administrativen Belangen |
| → Bewertungen, Expertisen, Beratungen aller Art | → Verlässliche Grundlagen für richtige Entscheide |
| → Verkehrswertschätzungen | → Fundierte Informationen für Kauf oder Verkauf |
| → Begründung und Verwaltung von Stockwerk- und Miteigentum | → Zeitgemässe, transparente Lösungen |

Die ganze Technik voll im Griff



Als Generalunternehmen für Gebäudetechnik bietet die König Haustechnik und Service AG alle Dienstleistungen in der technischen Hauswartung aus einer Hand. Für Liegenschaftsbesitzer besonders vorteilhaft sind dabei die massgeschneiderten Service-Abonnemente.

Ein Gespräch – ein Abonnement – eine klare Offerte

Dank diesem Versprechen profitieren Liegenschaftsbesitzer bei der König Haustechnik und Service AG von einem gewichtigen Vorteil: Anstatt eine Vielzahl von Spezialisten für die verschiedenen technischen Bereiche kontaktieren und kontrollieren zu müssen, haben sie einen einzigen verantwortlichen Ansprechpartner. Er garantiert für eine optimale zentrale Koordination aller Abläufe und eine sorgfältige Ausführung der Arbeiten. Die Mitarbeiter von König sind denn auch bestens geschulte Berufsleute, die sich in permanenter Weiterbildung einen breiten Erfahrungshintergrund

erworben haben und in der Praxis als kompetente Generalisten eingesetzt werden können.

Technische Hauswartung von A bis Z

Mit diesem ganzheitlichen Ansatz deckt die König Haustechnik und Service AG den gesamten Bereich der gebäudetechnischen Anlagen ab: Von Heizungen, Brennerservice, Boilerentkalkung und verbrauchsabhängiger Heizkostenabrechnung über Tankrevisionen, -beschichtungen, -sanierungen und Leckschutz, Wasserenthärtungsanlagen, Aufzüge, Schliessanlagen und Garagentore, Dachrinnen und Abläufe, Abwasserrohre und Kanalisationsleitungen bis zu verschiedensten Spezialanlagen im Lüftungs- und Sanitärbereich. Namhafte Unternehmen nutzen auch die Dienstleistungen eines umfassenden Technischen Facility Managements, das neben Betrieb, Überwachung und Wartung auch die Ver- und Entsorgung oder die Erneuerung, den Austausch und die Erweiterung von techni-

schen Anlagen aller Art beinhalten kann. Eine weitere Spezialität der König Haustechnik und Service AG ist das Gebiet der Bautrocknung, Bauheizung und Wasserschaden-Sanierung, in dem das Unternehmen als Aqua Sec Service-Partner operiert.

www.koenig-haustechnik.ch

Abgestimmt auf alle individuellen Bedürfnisse bietet die König Haustechnik und Service AG ihre Dienstleistungen im vorteilhaften Service-Abonnement an. Sollte trotz aller präventiven Massnahmen einmal ein Störfall eintreten, ist selbstverständlich rund um die Uhr ein Pikettdienst einsatzbereit.

Die Website von König bietet einen vertieften Einblick in das breite Leistungsangebot. Vorgestellt werden hier auch die zuständigen Sachbearbeiter, die für ein erstes unverbindliches Gespräch kontaktiert werden können.

Interview mit Daniela Gerber

Immobilienverwalterin



Vernachlässigter Unterhalt – haben Sie dafür ein Beispiel aus der Praxis?

In einer älteren Liegenschaft haben kürzlich dreimal hintereinander rund 40-jährige undichte Gussleitungen zu Wasserschäden in den darunter liegenden Geschossen geführt. In einem alten Badezimmer merkt man das nicht so schnell. Erst als sich an Decken und Wänden Schimmel bildete, wurde klar, dass etwas nicht stimmte.

Was waren die Folgen?

Zuerst mussten die betroffenen Leitungen gefunden werden, was mit grösseren baulichen Eingriffen verbunden war. Dann haben wir die König Haustechnik und Service AG mit der Trocknung des feuchten Mauerwerks beauftragt. Nach der Wasserschaden-Sanierung wurden schliesslich die gesamten sanitären Anlagen wie Badewannen, Lavabos und WC sowie die Boiler ersetzt.

Birgt mangelhafter Unterhalt noch weitere Risiken?

Schnell einmal kann es auch Probleme mit den Versicherungen geben. Im vorliegenden Fall hat die Versicherung nach den wiederholten Schadenereignissen eine umfassende Sanierung des Rohrleitungssystems in dieser Liegenschaft ver-

langt – ansonsten wäre der Versicherungsschutz nicht mehr gewährleistet gewesen.

Bei Wartung und Unterhalt ist also auch etwas Weitblick gefragt?

Ja. Und da ist es übrigens äusserst hilfreich, wenn man mit einem Partner zusammenarbeitet, der die verschiedensten technischen Sparten beherrscht.

WTI-Tipp

Der nächste Winter kommt bestimmt...

Am Ende einer Heizperiode haben Heizungsanlagen gut und gerne einige tausend Betriebsstunden auf dem Zähler – gerade nach einem strengen Winter, wie wir ihn hinter uns haben.

Nach einer derart hohen Dauerbelastung ist es nun an der Zeit, den Zustand der Anlage zu überprüfen und die Heizung für den nächsten Winter fit zu machen. Nur mit regelmässiger Reinigung der Heizflächen im Wärmeerzeuger und von Bauteilen wie Düsen und Filtern können

die geforderte Betriebssicherheit und ein wirtschaftliches, umweltfreundliches Heizen dauerhaft gewährleistet werden. Eine fachmännische Kontrolle umfasst auch die steuerungstechnischen Funktionen sowie diverse Systemkomponenten wie Brennstoffleitungen, Expansionsgefässe usw.

Bei mangelhaftem Unterhalt der Heizungsanlage sinkt der Wirkungsgrad von Jahr zu Jahr. Die gleiche Nutzwärme zu erzeugen, kostet dann immer mehr Geld.

Eine regelmässige Wartung dagegen reduziert den Energieverbrauch markant und sorgt für eine geringe Umweltbelastung. Dass dabei auch allfällige Mängel frühzeitig erkannt und Verschleissteile ersetzt werden können, trägt nicht zuletzt zu einer längeren Lebensdauer der Anlage bei. Im gleichen Mass wie man damit Geld und Energie sparen kann, gewinnt man im nächsten Winter an Komfort und Wohlbehagen.

Zertifiziertes Management-System
ISO 9001:2000
Reg. Nr. 14233

Mitglied SVIT

Wirz Tanner Immobilien AG
Laupenstrasse 17
City West
Postfach 8875
3001 Bern
Telefon 031 385 19 19
Telefax 031 385 19 29
E-Mail info@wirztanner.ch
www.wirztanner.ch

wirz=tanner

**Bewirtschaftung
Marketing
Treuhand**