

Passe- par- tout

Eine Kundeninformation
der Wirz Tanner Immobilien AG

Nr. 15 | 2006

Auf Nummer sicher

Liebe Leserin, lieber Leser

Statistisch gesehen geschieht in der Schweiz alle 9 Minuten ein Einbruchdiebstahl. Im Kanton Bern werden jede Woche über 100, d.h. pro Jahr gegen 5500 Einbrüche verübt. Die Deliktsumme ist immens – und der angerichtete Sachschaden an Gebäuden und Mobiliar oft noch grösser als die Beute selbst.

Zwar gelingt es der Polizei mitunter, organisierten Einbrecherbanden das Handwerk zu legen. Doch insgesamt ist die Aufklärungsquote gering. 2005 betrug sie im Kanton Bern nur gerade 0.3%. Grund genug, im Passepartout einmal das Thema «Gebäudesicherheit» anzuschneiden.

Die Materie ist überaus komplex und die Einbruchprävention nur ein Teilaspekt davon. Verständlicherweise lässt sie sich hier kaum erschöpfend behandeln. Doch wir hoffen, mit dieser Ausgabe das Bewusstsein zu schärfen, dass man Gefahren nicht einfach schutzlos ausgeliefert bleiben muss, sondern die Risiken mit gezielten Massnahmen deutlich reduzieren kann. Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.

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



Gebäudesicherheit

In den Wintermonaten steigt die Einbruchskriminalität jeweils markant an. Besonders die so genannten Dämmerungseinbrüche in Häuser und Wohnungen nehmen jeweils deutlich zu. Weil der prozentuale Anteil dieser Straftaten hierzulande hoch ist, legen wir auf den folgenden Seiten ein Schwergewicht auf die Einbruchsprävention.



Im privaten wie im gewerblichen und industriellen Bereich sehen sich Immobilienbesitzer und Liegenschaftsverwaltungen zunehmend mit spezifischen Sicherheitsfragen konfrontiert. Das kostet Zeit und Geld und bindet personelle Ressourcen. Es lohnt sich deshalb, bei der Planung und Realisation von Neubauten oder Umbauten Sicherheitsfragen frühzeitig mit einzubeziehen. In vielen Fällen lassen sich die Risiken schon mit kleinen Massnahmen und vor allem auch mit überlegtem Verhalten entscheidend vermindern.

Sicherheitsmassnahmen werden in vier Kategorien eingeteilt: Man unterscheidet zwischen baulichen, technischen, personellen und organisatorischen Vorkehrungen. Im baulichen Bereich ist der Fokus in erster Linie auf Türen und

Fenster gerichtet. Auf der technischen Ebene stellt die Sicherheitsindustrie ein breites Angebot bereit – von der einfachen Zeitschaltuhr für Lichtquellen oder Audio-Geräte bis zur ausgeklügelten Alarmanlage. In personeller Hinsicht sind einerseits interne oder externe Bewachungsdienste zu nennen. Sehr wichtig ist auch die Information und die Sensibilisierung in Sicherheitsfragen – das gilt für Hauswarte genauso wie für die Nutzer einer Liegenschaft.

Angesichts der Vielfalt möglicher Massnahmen und eines für den Laien praktisch unüberschaubaren Produktangebots lohnt sich der Beizug neutraler Experten, um nachhaltig und kostengünstig in die Gebäudesicherheit zu investieren.

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 |

Sicher ist sicher



Ungenügend gesicherte Fenster und Türen – im Wohnbereich, auf Balkonen, Terrassen und Dächern, im Keller oder bei Garagen – sind die bevorzugten Einstiegsmöglichkeiten für Einbrecher in Wohnungen und Häuser. Und gerade hier sind bei vielen Liegenschaften die häufigsten Schwachpunkte festzustellen.

Sichere Türen

Einbruchhemmende Türen verfügen über ein massives Türblatt (mehr als 40 mm dick), einen starken und gut verankerten Rahmen, solide oder mit Hinterbandsicherungen ergänzte Türbänder und eine Verriegelung mit drei oder mehr Schliesspunkten. Die Schliesszylinder sind idealerweise bündig mit der Aussenseite der Tür und stehen somit nicht vor. Wo dies nicht möglich ist, können sie mit Sicherheitslangschildern geschützt werden. Von Sicherheitsrosetten ist dagegen eher abzuraten. Wichtig ist auch ein stabiles und gut verankertes Schliessblech als Gegenstück zum Schloss. Zusätzlichen Schutz bieten ergänzende

Schlösser mit Sperrbügeln, die verhindern, dass eine bereits geöffnete Tür ganz aufgestossen werden kann. Bei Profilrahmentüren empfiehlt sich der Einbau von Schwenkriegelschlössern. Im Weiteren sollte man nur Schliess-Systeme einsetzen, bei denen die Schlüssel keinesfalls unberechtigt kopiert werden können.

Sichere Fenster

Für Fenster an leicht zugänglichen Stellen sind heute einbruchhemmende, d.h. abschliessbare Sicherheitsbeschläge erhältlich. Auch hier weisen die Verschlüsse mehrere Schliesspunkte mit Metallstiften auf. Neue Fenster – wie auch Glastüren – für exponierte Stellen werden am besten mit Verbundsicherheitsglas ausgerüstet. Bestehende Fenster und Glastüren können auch nachträglich mit einer unsichtbaren einbruchsicheren Folie verstärkt werden.

Besonderes Augenmerk ist den Fenster- und Rollläden zu widmen. Fensterläden können mit einfachen Metall-

beschlägen oder – noch wirksamer – mit einer Stangenverriegelung gesichert werden. Bei Rollläden ist darauf zu achten, dass sie sich von aussen nicht hochschieben lassen. Zuverlässigsten Schutz vor Einbruch bieten Sicherheitsrollläden aus Stahl.

Vor Fenstern, die öfters offen bleiben (z.B. in Kellern, Waschräumen, Bädern), können fest im Mauerwerk verankerte Eisengitter montiert werden. Gitterroste über Lichtschächten werden möglichst tief im Schacht gesichert, was den Einstieg erschwert.

Welche Widerstandsklasse?

Bezüglich Konstruktion und Material werden Türen und Fenster in die Widerstandsklassen 1 bis 6 eingeteilt. WK 1 bietet nur geringen Schutz gegen den Einsatz von Hebelwerkzeugen, WK 6 hält für längere Zeit auch Angriffen mit starken Bohrmaschinen, Sägen usw. stand. Bereits Türen der WK 2 widerstehen aber mehr als 80 Prozent aller Einbruchversuche. →

Licht schreckt ab

Einbrecher scheuen das Licht. Am liebsten machen sie sich im Schutz der Dunkelheit ans üble Werk. Schnell haben sie schlecht gesicherte Türen und Fenster aufgehebelt oder eingeschlagen, routinemässig Wohn- und Geschäftsräume durchsucht und Wertsachen weggetragen. Um gut ausgeleuchtete Grundstücke machen sie jedoch meist einen grossen Bogen.

Ob permanente Komfort- oder Schockbeleuchtung mit Scheinwerfern und Bewegungsmeldern – eine starke Aussenbeleuchtung ist ein wirksames Mittel, um Einbrecher fernzuhalten. Sie darf jedoch nicht beschädigt oder von aussen ausgeschaltet werden können.

Mit beliebig programmierbaren Zeitschaltuhren lassen sich in verschiedenen Räumen Lichtquellen, Radios oder Stereoanlagen ein- und ausschalten. So wirken Liegenschaften auch bei Abwesenheit nie verlassen. Weil Licht aber Einblicke ermöglicht, sollten nachts immer die Vorhänge zugezogen, die Rollläden heruntergelassen bzw. die Fensterläden geschlossen werden.

Eine Alarmanlage?

Akustische und optische Alarmanlagen sowie Einbruchmeldeanlagen können Einbrüche zwar nicht verhindern. Zweckmässig konzipiert, sind sie jedoch oft eine sinnvolle Ergänzung zu den baulichen Sicherheitsmassnahmen. Entweder schrecken sie Einbrecher von ihrem Vorhaben ab, oder sie alarmieren eine Zentrale, die eine sofortige Intervention veranlassen kann.



WTI-Tipp

Wie sicher ist Ihre Liegenschaft?

Gebäudesicherheit umfasst verschiedene Aspekte: Je nach Art und Grösse eines Objekts gehören nebst dem Einbruch- und Brandschutz auch die Zutrittskontrolle, Risikoanalysen und Sicherheitskonzepte, die Notfall- und Evakuationsplanung oder die Schulung von Hauswarten und Mitarbeitenden dazu.

Ein Sicherheits-Check durch erfahrene Fachleute lohnt sich in der Regel

immer. Mit sicherem Auge erkennen sie die Schwachstellen. Und dank umfassender Marktkenntnis können sie oft Wege aufzeigen, wie die Sicherheit schon mit bescheidenen Mitteln wirksam erhöht werden kann.

Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen gerne den Kontakt zu kompetenten Sicherheitsexperten.

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**