

# Passe- par- tout

Eine Kundeninformation  
der Wirz Tanner Immobilien AG

Nr. 16 | 2007

## Kalkuliertes Risiko

Liebe Leserin, lieber Leser

*Das Leben ist lebensgefährlich, meinte Erich Kästner. Das lässt sich auch auf Immobilien übertragen. Auch sie sind den verschiedensten Gefahren ausgesetzt. Wir empfehlen deshalb unseren Kunden, einen Satz des deutschen Aphoristikers Ernst R. Hauschka zu beherzigen: «Ein tüchtiger Geschäftsmann ist wie ein Kapitän – er kennt den Kurs, meidet allzu hohes Risiko und rechnet mit allen Eventualitäten.»*

*Bei Liegenschaften jeder Art stehen beträchtliche Werte auf dem Spiel. Diverse Versicherungsformen bieten Schutz vor den meisten Risiken – oder vielmehr vor den finanziellen Folgen eines Schadensfalls. In diesem «Passepartout» stellen wir Ihnen die wichtigsten davon kurz vor.*

*Gleichzeitig dürfen wir heute auf eine in unserer Branche einzigartige Lösung hinweisen: Nämlich auf unseren Pool-Vertrag mit der AXA Winterthur, dank dem unsere Kunden einiges an Versicherungsprämien sparen können. Mehr dazu im Interview auf Seite 4. Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.*

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



## Versicherungen

Im Kanton Bern – wie in fast allen übrigen Kantonen – sind sämtliche Gebäude zwingend bei der kantonalen Gebäudeversicherung gegen Feuerschäden zu versichern. Die gesetzlich vorgeschriebene Minimalversicherung der Gebäudeversicherung Bern (GVB) deckt auch Schäden durch Elementarereignisse ab.



**Im Jahr 2005** verzeichnete die GVB 3477 Gebäudeschadenfälle durch Feuer, mit einer Schadenssumme von total 47.9 Millionen Franken. Im gleichen Jahr wurden im Kanton Bern durch das Rekordhochwasser 6432 Bauten beschädigt. Hier hatte die GVB für eine Schadenssumme von insgesamt 308.6 Millionen Franken aufzukommen. Hinzu kamen weitere Elementarereignisse wie Hagel, Steinschlag und Erdbeben, Lawinen und Schneedruck.

**Mit der Basisversicherung** GVB Standard sind Gebäude im Kanton Bern abgesichert gegen Schäden wie Feuer, Rauch und Hitze, Blitzschlag, Explosionen – dazu auch gegen Elementarereignisse wie Sturm, Hagel, Hochwasser, Überschwemmung usw. Bei dieser minimalen Grundversicherung können aller-

dings Deckungslücken auftreten, so etwa durch Alters- und Unterhaltsabzüge, Umgebungsschäden und beschränkte Räumungskosten.

**Für eine optimale** Deckung von Gebäude- und Umgebungsschäden bietet die GVB verschiedene attraktive Zusatzversicherungen an. Zum Beispiel die Umgebungsversicherung GVB Plus und die erweiterte Objektversicherung GVB Top, beide mit verschiedenen Zusatzleistungen, sowie die GVB Plus Top – eine Lösung, die all diese Leistungen in einem Gesamtpaket vereint.

**Nebst den durch** die obligatorische Grundversicherung gedeckten Schäden dürfen jedoch weitere Risiken nicht ausser Acht gelassen werden, gegen die auf freiwilliger Basis vorzusorgen ist. Auf Seite 3 erfahren Sie darüber mehr.

## 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<br>→ 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   |

# Werterhalt durch individuellen Schutz



**Man muss nicht gleich mit dem Schlimmsten rechnen. Trotzdem lohnt es sich für jeden Hausbesitzer, rechtzeitig abzuwägen, gegen welche Risiken er sich mit Vorteil absichert, um seine materiellen Werte zu schützen und gegen Ansprüche Dritter gewappnet zu sein. Dabei stehen verschiedene freiwillige Versicherungen im Vordergrund.**

Wasserschäden infolge Leitungsbruchs oder Rückstaus der Kanalisation, unvorhersehbare Zwischenfälle bei Bauarbeiten im Zuge eines Neubaus, Umbaus oder einer Renovation, Schadenansprüche von Dritten, ausgelöst durch mangelhaften Zustand einer Liegenschaft, Mietertragsausfälle nach einem Feuer- oder Wasserschaden – rund um eine Immobilie gibt es zahlreiche Situationen, die schwerwiegende finanzielle Konsequenzen nach sich ziehen können. Ein kurzer Überblick über die wichtigsten fakultativen Gebäude- und Bauversicherungen:

### **Die Gebäudewasserversicherung**

Gebäudeschäden, die durch einen Leitungsbruch, einen Rückstau der Kanali-

sation oder ausfließendes Wasser aus angeschlossenen Apparaten verursacht werden, sind nicht durch die obligatorische Gebäudeversicherung gedeckt. Hier ist eine spezielle Wasserversicherung nötig. Der Deckungsumfang umfasst – am Beispiel der AXA Winterthur – auch die Freilegungskosten für defekte Leitungen (nicht aber deren Reparatur), ausserdem Schäden durch Frost an Wasserleitungsanlagen und daran angeschlossenen Apparaten, durch Regen-, Schnee und Schmelzwasser, ausfließen des Öl aus Heizungsanlagen sowie den Mietertragsausfall durch Feuerschäden.

### **Die Gebäude-Haftpflichtversicherung**

Für Schadenersatzansprüche aus Personen- oder Sachschäden – z.B. durch herunterfallende Dachziegel, einen vereisten Vorplatz, einen lecken Öltank oder andere bauliche Mängel bzw. ungenügenden Unterhalt – kommt die Gebäude-Haftpflichtversicherung auf. Mitversichert sind in der Regel auch zum Gebäude gehörende Anlagen und Einrichtungen wie Personenaufzüge, Abstellplätze und Einstellhallen, Kinderspielplätze, Gartenteiche und Schwimm-

becken sowie Nebengebäude wie Geräteschuppen, Treibhäuser usw.

### **Die Bauversicherung**

Die Bauwesenversicherung bietet finanziellen Schutz für Gebäudeschäden, die durch einen unvorhergesehenen Bauunfall entstehen – inkl. der Aufräumungs-, Entsorgungs-, Schadensuch-, Abbruch- und Wiederaufbaukosten sowie weiterer Leistungen. Bei Bedarf können hier noch verschiedene Zusatzrisiken eingeschlossen werden.

Die Bauherren-Haftpflichtversicherung deckt finanzielle Forderungen gegenüber dem Bauherrn oder dem Eigentümer eines Baugrundstücks, wenn während der Bautätigkeit Drittpersonen verletzt oder Nachbargrundstücke und -gebäude geschädigt werden. Zudem wehrt sie ungerechtfertigte Ansprüche ab und hat damit auch den Charakter einer Rechtsschutzversicherung.

---

# Interview mit Marc Burri

Hauptagent der AXA Winterthur, Hauptagentur Bern-Monbijou



**Herr Burri, die AXA Winterthur und Wirz Tanner Immobilien haben ein in der Liegenschaftsverwaltung einzigartiges Versicherungsmodell umgesetzt – was ist das Besondere daran?**

Bis vor einigen Jahren waren alle Kunden der Wirz Tanner Immobilien AG einzeln und ganz individuell bei verschiedenen Gesellschaften versichert. Dabei kamen unterschiedlichste Prämiensätze

zur Anwendung. Mit dem Pool-Vertrag, den WTI und AXA Winterthur abgeschlossen haben, ergibt sich jetzt ein wesentlich höheres Versicherungsvolumen. Daraus resultieren ansehnliche Prämienrabatte, die den Kunden der Wirz Tanner Immobilien AG direkt gutgeschrieben werden.

**Bei Ihren Mitbewerbern haben Sie sich damit wohl kaum Freunde geschaffen?**

Wir haben jede Versicherungsgesellschaft kontaktiert und von dieser Lösung überzeugen können. Sie sind an diesem Modell nach wie vor partnerschaftlich beteiligt, treten jedoch gegen aussen nicht mehr in Erscheinung. Anlaufstelle für die Kunden von WTI ist die AXA Winterthur.

**Quasi eine Einheitsversicherung für die WTI-Kunden?**

Ganz im Gegenteil. Auch unter diesem Pool-Vertrag sind die Policen für alle Liegenschaften ganz individuell ausgestaltet und auf die spezifischen Bedürfnisse der Eigentümer ausgerichtet. Dies gilt sowohl für die Gebäudewasser- als auch für die Gebäude-Haftpflichtversicherung. Und selbstverständlich steht es jedem Kunden frei, ob er sich wie bisher oder im Rahmen dieses Pools versichern möchte.

**Also eine Win-Win-Situation, von der alle profitieren können?**

Das kann man so sagen – auch wenn der administrative Aufwand dadurch für uns wie für die Wirz Tanner Immobilien AG eher zugenommen hat. Aber die AXA Winterthur wie WTI betrachten diese Lösung als einen echten und konkurrenzlosen Kundendienst.

## WTI-Tipp

---

## Gut beraten – gut versichert

Ob Geschäftsliegenschaft, Mehrfamilienhaus oder Grossüberbauung – so individuell wie die Nutzung von Gebäuden ist auch die Risikobeurteilung der Eigentümer. Entsprechend komplex ist das Versicherungswesen rund um Immobilien. Dabei sind die verschiedensten Themenkreise zu berücksichtigen: Haftpflicht, Elementarschäden, Feuer, Wasser, Ein-

bruchdiebstahl, Glasbruch, Hausrat und Wertsachen, Rechtsschutz, Hauswarte und Hausangestellte. Gegen welche Risiken sollte man sich in jedem Fall versichern? Wie schliesst man Über- oder Unterversicherung aus? Für einen Versicherungsschutz nach Mass empfiehlt sich in jedem Fall eine gesamtheitliche Beratung durch kompetente Experten.

---

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](mailto:info@wirztanner.ch)  
[www.wirztanner.ch](http://www.wirztanner.ch)

**wirz=tanner**

**Bewirtschaftung  
Marketing  
Treuhand**