

Eine Kundeninformation
der Wirz Tanner Immobilien AG

Passepartout

Von der Theorie zur Praxis

Liebe Leserin, lieber Leser

Das Immobilien-Marketing ist eine weitläufige Disziplin, bei der es im Detail um die verschiedensten Sachbereiche geht – von der Produktentwicklung über Vermarktungsstrategien und -konzepte bis zum umfassenden Projektmanagement.

Was in der Theorie vielleicht etwas trocken daher kommen mag, ist in der Praxis ein faszinierendes Tätigkeitsfeld, das einerseits ein hohes Mass an Professionalität erfordert, und andererseits auch einiges an kreativem Gestaltungsspielraum lässt.

Mit dem vorliegenden Passepartout wollen wir die theoretische Ebene für einmal verlassen, und Ihnen mit einem aktuellen Musterbeispiel aus der Praxis illustrieren, wie wir ein Projekt von der Planung über den Innenausbau bis zur Vermarktung mitgestalten und zum Erfolg führen.

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



Monopoly? Monopolyss!

Wer kennt es nicht, das bald 80-jährige Brettspiel, das heute als eines der erfolgreichsten aller Zeiten gilt – und bei dem es um den An- und Verkauf, den Bau und die Vermietung von Grundstücken und Immobilien geht? Auch wenn es nur ein Spiel ist, so lehrt es uns doch eines:

Zentrale Lagen sind äusserst gefragt. Das war schon immer und überall so. Auch in der originalen Schweizer Version des beliebten Monopoly-Spiels: Der Zürcher Paradeplatz, die Spitalgasse in Bern, die Steinenvorstadt in Basel, die Rue de la Croix-d'Or in Genf zählen nach wie vor zu den exklusivsten Adressen des Landes.

Die Bahnhofstrasse Lyss hat es zwar nie bis aufs Monopoly-Brett geschafft. Doch auch das «überschaubare städtische Dorf» – wie ein Lysser Gemeindevertreter das aufstrebende und eigenständige Regionalzentrum zwischen Bern und Biel bezeichnet – kann mit äusserst attraktivem Wohn- und Geschäftsraum



aufwarten. Ganz besonders im prosperierenden Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof tut sich in dieser Hinsicht einiges.

Beim künftigen Monopoliplatz, dessen Name sich nicht auf das Brettspiel, sondern auf Monopoli in Apulien, die süditalienische Schwesterstadt von Lyss, bezieht, wird im Frühjahr 2009 ein Wohn- und Geschäftshaus bezugsbereit, das sich durch vielfältige Qualitäten auszeichnet: Monopolyss. Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt auf den folgenden Seiten näher vorzustellen.



	Unsere Leistung	Ihr Nutzen
Ihre Liegenschaft in besten Händen	<ul style="list-style-type: none"> — Qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit langjähriger Erfahrung — Moderne Infrastruktur — Individuelle, periodisch überprüfte Zielvereinbarungen — SQS Zertifiziertes Management-System 	<p>Sie profitieren von einer nachhaltigen partnerschaftlichen Zusammenarbeit und von Qualitätsleistungen in jedem Bereich – heute und morgen.</p>
Bewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> — Vermietung — Mietzinsgestaltung — Mietzinsinkasso — Ordentlicher Unterhalt — Ausserordentlicher Unterhalt — Erkennen von Schwachstellen — Überprüfen der Marktfähigkeit — Überwachen der gesetzlichen und politischen Rahmenbedingungen 	<p>Sie haben die beruhigende Gewissheit, dass wir uns mit hoher Kompetenz und grossem Engagement um sämtliche Arbeiten kümmern.</p>
Marketing	<ul style="list-style-type: none"> — Vermarktungsstrategien und -konzepte — Projektmanagement, inklusive Verkaufsdokumentationen, Koordination mit Interessenten, administrative Abwicklung, Organisation und Planung von Verwaltung/Bewirtschaftung — Enges Beziehungsnetz — Aktiv betreute Verkaufsplattform mit Internetpräsenz und Auftritt an Berner Eigenheimmesse 	<p>Sie nutzen unsere umfassenden Marktkenntnisse und unser enges Kontaktnetz für Ihren Erfolg.</p>
Treuhand	<ul style="list-style-type: none"> — Buchführung — Budgetierung — Betreuung von Hypothekar-Portefeuilles — Finanzierungsevaluationen und Steueranalysen — Geschäftsführungen — Kaufmännische Planungs- und Baubegleitung — Bewertungen, Expertisen, Beratungen aller Art — Verkehrswertschätzungen — Begründung und Verwaltung von Stockwerk- und Miteigentum 	<p>Sie können sich auf aussagekräftige Zahlen verlassen und damit zielorientiert planen und entscheiden.</p>

Das Beste ist immer in der Mitte



Etwas sehr Schönes befindet sich schon seit langem im Zentrum von Lyss: Ein grosszügiger, lauschiger Park mit vielen Bäumen und Büschen, der zum Verweilen einlädt. Und in unmittelbarer Nachbarschaft zu dieser attraktiven Grünanlage ist jetzt Monopolyss entstanden – ein Wohn- und Geschäftsgebäude, das keine Wünsche offen lässt.

Auf der Sonnenseite wohnen – im Monopolyss

Mitten in Lyss sind ab Frühling 2009 vierundzwanzig helle, grosszügig ausgebaute Wohnungen mit 1½, 2½ und 4½ Zimmern bereit für den Einzug der ersten Mieterinnen und Mieter. Sie bieten modernsten Wohnkomfort mit zeitgemäss ausgestatteten Küchen und Bädern. Dazu verfügt jede von ihnen entweder über einen Balkon oder eine Terrasse.

Das Haus am Park befindet sich in einer ausgezeichneten Lage: zentral und doch sehr ruhig. Nicht nur der Bahnhof mit Zug- und Busverbindungen in alle Richtungen, sondern auch zwei grosse Einkaufszentren, verschiedene Fachgeschäfte und Restaurants, Banken und die Post liegen praktisch vor der Haustür. Städtische Infrastruktur und ländliche Überschaubarkeit – was will man mehr...

Ein perfektes Arbeitsumfeld – im Monopolyss

Die vorzügliche Passantenlage beim Bahnhof und die gute Erreichbarkeit für Kunden wie für Mitarbeitende machen Monopolyss zum idealen Standort für verschiedenste Geschäftszweige. So wären zum Beispiel einige der Wohnungen auch bestens für die Einrichtung einer Arztpraxis, einer Anwaltskanzlei usw. geeignet.

Dazu gibt es im Erdgeschoss Büro- und Verkaufsfläche à discrétion: Noch sind hier insgesamt 1000 m² nach Belieben unterteilbar und auch partiell zu mieten. Mit Rücksicht auf die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudes kommen hier jedoch nur Betriebe in Frage, die keine Lärm- und Geruchsemissionen verursachen.

Eine Vision wird Wirklichkeit

Mit rund 12'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und über 6000 Arbeitsplätzen in Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen ist Lyss ein wichtiges wirtschaftliches Zentrum im Herzen des Seelandes. Die sympathische Gemeinde mit ihrer gut ausgebauten Infrastruktur strebt ein sinnvolles und nachhaltiges Wachstum an, bei dem die ökonomische Entwicklung und die Lebensqualität



gleichermaßen gefördert werden. Wer sich in der Freizeit kulturell, sportlich oder in der Natur betätigen möchte, kommt in Lyss bestimmt auf seine Rechnung. Ein reges Vereinsleben, Schulen und Weiterbildungsinstitutionen, zahlreiche Arztpraxen, ein Altersheim und viele weitere soziale und kulturelle Einrichtungen machen Lyss zum Ort, an dem man sich in jeder Lebenssituation wohl fühlen kann.

Nicht nur den ersten Mieterinnen und Mietern im Monopolyss steht ein besonderes Jahr bevor: Nachdem die erste urkundliche Erwähnung einer Siedlung namens «lissa» auf das Jahr 1009 zurückgeht, kann die aufstrebende Gemeinde 2009 ihr 1000-Jahre-Jubiläum feiern.

Interview



Sandrine Strahm
Immobilienverwalterin
mit eidg. Fähigkeitsausweis

Frau Strahm, was ist aus Ihrer Sicht das Besondere am Monopolyss?

Dieses Objekt konnten wir vom Baugesuchsprojekt an bis zum Endausbau weiterentwickeln, und jetzt sind wir auch mit der Vermietung und Verwaltung betraut. Das alles ist höchst spannend. Und natürlich ist es auch sehr befriedigend, wenn man eine solche Immobilie mitgestalten und von Grund auf wachsen sehen kann.

Wie ist WTI an diese Aufgabe herangegangen?

Im Rahmen der Projektentwicklung ging es darum, dass wir uns ein möglichst genaues Bild von den künftigen Nutzern und ihren Ansprüchen machten. Entsprechend wurden danach die Raumaufteilung und der Ausbaustandard – und abhängig davon die Preisgestaltung – festgelegt. Für die Eigentümer sind selbstverständlich immer auch unsere Renditeberechnungen sehr wichtig.

Wie geht es weiter, wenn ein Projekt Formen angenommen hat?

Dann gilt es, das Objekt professionell zu vermarkten. Dazu braucht es ein tragfähiges Konzept und wirksame, effizient eingesetzte Kommunikations- und Akquisitionsinstrumente. Bei WTI verfügen wir

dafür über die verschiedensten Möglichkeiten in gedruckten und elektronischen Medien. Neben allen wichtigen Immobilienportalen nutzen wir auch unsere eigene, viel besuchte Website und schaffen oft zusätzliche objektspezifische Internetauftritte – das aktuellste Beispiel ist www.monopolyss.ch. Und nicht zuletzt profitieren wir und unsere Kunden natürlich immer auch von unserem engen Kontakt- und Beziehungsnetz.

Wie haben sich Ihre Vermarktungsbemühungen bis heute ausgewirkt?

Weil Monopolyss in Konkurrenz zu weiteren Neubau-Projekten in der näheren Umgebung steht, haben wir für die Vermarktung einen unkonventionellen Weg gewählt. Der überraschende Auftritt mit dem Berliner und der Schlagzeile «Das Beste ist immer in der Mitte» hat für viel Gesprächsstoff gesorgt und Interesse geweckt. So sind schon kurz nach Baubeginn erste Anfragen per Telefon oder via Website bei uns eingegangen. Inzwischen sind bereits etliche Wohneinheiten reserviert, und das Interesse nimmt stetig zu. Nun können wir potenziellen Mieterinnen und Mietern die Räume – und die Aussicht – auch im Massstab 1:1 vorführen.

Mit professionellem Marketing zum Erfolg

Der Konkurrenzkampf im Immobilienmarkt ist gross. Attraktive Wohn- und Geschäftsliegenschaften sind gefragt – in Miete wie im Eigentum. Dies gilt für bestehende Objekte wie für Neubauten. Damit private, geschäftliche und institutionelle Immobilienbesitzer, Bauherrschaften und Investoren eine angemessene Rendite erwirtschaften können, ist eine professionelle Gestaltung und Vermarktung ihrer Liegenschaften unerlässlich. Da lohnt es sich in jedem Fall, die Dienste von Spezialisten in Anspruch zu nehmen, die über das nötige Know-how, die Infrastruktur und das Netzwerk ver-

fügen, um die richtigen Massnahmen zur richtigen Zeit zielgerichtet zu planen und umzusetzen. Wie unser Beispiel Monopolyss zeigt, ist es nie zu früh, eine solche partnerschaftliche Zusammenarbeit einzugehen.

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**