

Passepartout



Erstvermietung

Wer ein Wohnhaus oder eine Überbauung mit Mietwohnungen erstellt, will eine angemessene Rendite seiner Investitionen erzielen. Im Idealfall ist ein Objekt bei Fertigstellung nachhaltig und voll vermietet. Dies sicherzustellen, erfordert neben genauen lokalen Marktkenntnissen viel Erfahrung und grosses Know-how.

Die erfolgreiche Erstvermietung ist ein komplexer Prozess, der mit der gesamten Projektentwicklung verschmolzen ist. Zunächst überprüfen wir aufgrund von Marktanalysen, externen Immobilien-Monitorings, Internet-Recherchen sowie Auswertungen regionaler und eigener Datenbanken die allgemeine Marktlage und beurteilen sie umfassend. Anhand dieser Einschätzung und einer präzisen Zielgruppendefinition wird dann das Raumangebot festgelegt. Ausbaubeschrieb, Kostenvoranschlag und Budgetvorgabe bilden die Grundlagen für eine

anschliessende Vordefinition und – nach einer allfälligen Optimierung der Kosten – für die Festlegung des Ausbaus und einer provisorische Mietzinskalkulation. Nach einer allfälligen Kosten-/Ertragsoptimierung und Überprüfung der orts- und quartierüblichen Massstäbe werden schliesslich die definitiven Mietzinse festgesetzt.

Im weiteren Verlauf des Prozesses definieren wir die Vermarktungsstrategie und legen das Kommunikationskonzept fest. Dann werden die Kommunikationsinstrumente für die eigentliche Vermarktung gestaltet – vom Erstvermietungsossier über Flyer und Website bis zu den Bautafeln für die Baustelle. Im Weiteren schreiben wir die Mietobjekte in den grossen Internet-Immobilienportalen und allenfalls in geeigneten Tageszeitungen aus. Unser Immobilienbewirtschaftungssystem, in dem die Liegenschaften und Mietobjekte erfasst sind, wird bei jedem neuen Mietvertragsabschluss laufend aktualisiert.

Parallel dazu holen wir Offerten für die Hauswartung und die verschiedenen Serviceverträge ein, vergleichen und überprüfen sie und lassen sie bei Bedarf überarbeiten. Die qualitativ und finanziell besten Angebote erhalten schliesslich den Zuschlag, was in die entsprechenden Hauswartungs- und Serviceverträge mündet. Ein weiterer wichtiger Schritt ist sodann die Werkabnahme, bei der allenfalls Mängellisten zuhanden der beteiligten Unternehmer und Architekten zu erstellen sind. Erst nach deren vollumfänglicher Bereinigung werden die Liegenschaften schliesslich an die Verwaltung und die Mietobjekte an die Erstmieterinnen und -mieter übergeben.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen ein Objekt vor, bei dem wir schon sehr früh involviert waren und den gesamten Prozess der Erstvermietung erfolgreich zum Abschluss gebracht haben.



CRES-CEN-DO – Musik für Eigentümer und Mieterschaft



Raumklima verbessert und andererseits die Umweltbelastung und die Heizkosten gesenkt. Die Hauptfassaden mit ihren grossen Fenstern sind nach Süden ausgerichtet, was eine optimale Besonnung ermöglicht. In den Obergeschossen geniesst man die Aussicht auf den Gurten und die Alpen. Die Überbauung wird von sorgfältig gestalteten, begrünten Begegnungszonen, Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen umfasst. In der Einstellhalle unter den Häusern CRES und CEN finden 41 PWs und 150 Velos Platz.

Top-Wohnlage mit umfassender Infrastruktur

Gerade auch für Familien mit Kindern ist die Lage von CRES-CEN-DO ideal. Primar- und Sekundarschule, Kindergärten und Kindertagesstätten sind im näheren Umfeld angesiedelt. Ein Grossverteiler, eine Apotheke und diverse kleinere Läden stellen die Grundversorgung im Quartier sicher. Tramhaltestelle, S-Bahn-Station und Autobahnanschluss sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die Erschliessungsstrassen sind verkehrsberuhigt und Lärmimmissionen daher minimal. Für sportliche Aktivitäten liegen ein Freibad, ein Hallenbad, eine Eisbahn, zwei Sportplätze sowie der Bremgarten- und der Könizbergwald in bequemer Gehdistanz.

Erfolgreiche Erstvermietung

Die zielgruppenkonforme Konzeption eines Projekts ist das Eine. Genauso wichtig für den Erfolg ist ein tragfähiges Vermarktungs- bzw. Erstvermietungskonzept. Dabei stellt die Wirz Tanner Immobilien AG nicht nur alle kommunikativen und akquisitorischen Massnahmen, sondern auch die betrieblichen Abläufe sicher, die für ein angenehmes Zusammenleben der Mieterschaft unerlässlich sind. Im Fall von CRES-CEN-DO nehmen wir nebst der Geschäftsleitung der Regio Wohnbaugenossenschaft Bern auch alle Aufgaben rund um die Vermietung und Verwaltung wahr.

Die Geschichte der neuen Wohnüberbauung CRES-CEN-DO im Berner Steigerhubelquartier ist für die gemeinnützige Regio Wohnbaugenossenschaft Bern zu einer wahren Erfolgsgeschichte geworden: Zum Zeitpunkt des Erstbezugs am 1. Dezember 2010 waren die 51 Wohneinheiten praktisch voll vermietet.

In der Musik wird mit Crescendo eine allmähliche Steigerung der Lautstärke bezeichnet. CRES-CEN-DO, das ist auch der Name einer attraktiven neuen Wohnüberbauung, die an bestens erschlossener Lage im Westen von Bern entstanden ist – wobei die drei Silben für je einen der drei Baukörper stehen. Was man sicher laut sagen darf: Weder für die Projektverfasser – die Architektengemeinschaft arb Architekten und Schwaar & Partner Architekten – noch für die Wirz Tanner Immobilien AG, der die Geschäftsleitung der Regio Wohnbaugenossenschaft übertragen wurde, ist es ein Geheimnis, dass sich

eine sorgfältige Projektentwicklung immer lohnt. Wie das Beispiel CRES-CEN-DO zeigt, gehört dazu nicht zuletzt eine frühzeitige Berücksichtigung der Interessen und Bedürfnisse der späteren Nutzer, und damit vorgängig eine möglichst genaue Umschreibung der angepeilten Zielgruppe.

Eine zielgruppenkonforme Konzeption

Auf die hier definierte Zielgruppe ausgerichtet, bieten die drei Häuser einen äusserst vielfältigen Mix von Wohnungstypen – mit 2 ½- bis 4 ½-Zimmerwohnungen sowie ein- und zweigeschossigen Wohnateliers. Die Wohnungen weisen unterschiedliche Grundrisse und private Aussenräume in Form von Loggien auf. Mit dem gehobenen Ausbaustandard, einer zentralen Pellets-Wärmeerzeugung und kontrollierter Wohnungslüftung erfüllt die Überbauung die Anforderungen des Minergie-Labels. Damit werden einerseits der Wohnkomfort erhöht und das



Sarah Widmer

dipl. Betriebswirtschafterin HF

Frau Widmer, wird der Ablaufprozess für die Erstvermietung, wie vorgängig beschrieben, konsequent bei allen Projekten umgesetzt?

Ja, in der Regel ist das so. Dieser Prozess ist Bestandteil unseres periodisch überprüften und optimierten Managementsystems und damit ein wesentliches Element zur Qualitätssicherung.

Was erachten Sie in diesem ganzen Prozess als besonders wichtig?

Ein zentraler Punkt ist sicher die Zielgruppendefinition. Hier wird aufgrund von verlässlichen Daten entschieden, welches Kundensegment angesprochen werden soll und welche vorhandenen Bedürfnisse man befriedigen will. Dies hat einerseits grossen Einfluss auf die Gestaltung des Angebots, konkret auf Wohnungsgrössen und -typen, sowie auf den Ausbaustandard. Andererseits kann bei der Vermarktung auch die Kommunikation gezielt darauf ausgerichtet werden.

Bei CRES-CEN-DO scheint dies alles bestens funktioniert zu haben?

Auf den Erstbezugstermin am 1. Dezember 2010 hatten wir praktisch alle Mietverträge unter Dach. Das ist nicht selbstverständlich. Aber hier handelt es sich natürlich auch um ein tolles Projekt, bei dem alle Beteiligten – von den Architekten über die Bauleitung – bis zu den Handwerkern – sehr engagiert und kooperativ zusammengearbeitet haben.

Was ist nach diesem erfolgreichen Abschluss Ihre wichtigste Aufgabe?

Auf dem Bau Feld 11 in Bern-Brünnen steht das Projekt «Rear Window» vor der Vollendung. Die U-förmige, nach Norden offene Hofrandbebauung ist von hoher architektonischer Qualität und fügt sich harmonisch in die Gesamtidee der Wohnüberbauung Brünnen ein. Auf den 1. Juli sind 73 Wohnungen bezugsbereit, und bereits haben wir mit der Erstvermietung begonnen. Auch hier dürfen wir ein reges Interesse und eine grosse Nachfrage feststellen.

Unser Leistungsspektrum

Ihre Liegenschaft in besten Händen

Sie profitieren von einer nachhaltigen partnerschaftlichen Zusammenarbeit und von Qualitätsleistungen in jedem Bereich – heute und morgen. Dafür bürgen

- unsere qualifizierten, erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- unsere modernste Infrastruktur
- und unser zertifiziertes SQS Management-System

Bewirtschaftung

Wir vermitteln Ihnen die beruhigende Gewissheit, dass wir uns mit hoher Kompetenz und grossem Engagement um sämtliche Aufgaben kümmern.

- Bei der Vermietung, der Mietzinsgestaltung und beim Mietzinsinkasso
- In allen Fragen des ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalts
- Bei der Überprüfung der Marktfähigkeit
- Bei der Überwachung der gesetzlichen und politischen Rahmenbedingungen

Marketing

Wir stellen Ihnen unsere umfassenden Marktkenntnisse und unser enges Kontakt-Netz für Ihren Erfolg zur Verfügung.

- Bei der Entwicklung von Vermarktungsstrategien und -konzepten
- Im Projektmanagement von A bis Z

Treuhand

Wir liefern Ihnen verlässliche, aussagekräftige Zahlen für zielorientierte Planung und Entscheidungen.

- Mit Buchführung, Budgetierung, Betreuung von Hypothekar-Portefeuilles
- Mit Finanzierungsevaluationen und Steueranalysen
- Mit Geschäftsführungen
- Mit kaufmännischer Planungs- und Baubegleitung
- Mit Verkehrswertschätzungen, Bewertungen, Expertisen, Beratungen aller Art
- Bei der Begründung und Verwaltung von Stockwerk- und Miteigentum

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

Mitglied SVIT

Wirz Tanner Immobilien AG
Laupenstrasse 17
City West
Postfach 8875
3001 Bern
T 031 385 19 19
F 031 385 19 29
info@wirztanner.ch

www.wirztanner.ch

wirz=tanner