
«Big Brother» zum Vorteil der Mieter

IMMOBILIENMANAGEMENT Mobilfunkanlagen ermöglichen eine zuverlässige Alarmierung, Fernanalyse und Fernsteuerung grösserer Wohnanlagen und erlauben im Ernstfall eine schnelle Intervention, bevor erste Reklamationen seitens der Mieter eintreffen.

Live – Informationen und detaillierte Übersichten schaffen eine deutlich bessere Transparenz in der Liegenschaftsverwaltung. «Wir hatten früher das Problem, dass Mieter beim Hauswart oder bei uns als Verwaltung reklamierten, aber die Ursache nicht eindeutig auszumachen war», stellt Werner Frey, Geschäftsführer der Regimo Zürich AG, fest. «Da ist auch schon mal der Auftrag an den Brennerdienst statt an den Sanitär erteilt worden. «Die Folge war eine unzufriedene Mieterschaft und vermeidbare Aufwände, welche sich in höheren Mietnebenkosten niederschlugen. Weitere Mehrkosten wurden regelmässig durch unkoordinierte Reglereinstellungen verursacht – bei einem Gebäude, das im Sommer gleichzeitig gekühlt und geheizt wurde, war das ein erheblicher Betrag. Zudem verging teilweise sehr viel Zeit, bis ein technischer Defekt bemerkt wurde.

Effizienterer Unterhalt

Seit Regimo Zürich Anfang 2005 die ersten Häuser mit dem Internet Service Portal von Avelon Cetex ausrustete, sind solche Probleme vom Tisch. «Mit dieser Lösung haben wir einen markanten Rückgang der Mieterreklamationen erreicht», resümiert Frey, «denn unser Ziel ist es, dass der Service bereits vor Ort ist, wenn der Mieter das Problem entdeckt. Flächendeckende Energieoptimierung ist ebenso einfach möglich wie zentrales Ölmanagement und Videoüberwachung. Der betriebswirtschaftliche Vorteil liegt auf der Hand: Die Nebenkosten lassen sich durch Optimierung auf ein Minimum absenken», sagt Frey. Ein weiteres Plus: Da Wasser- und Wärmezähler angeschlossen sind, kann die Regimo Zürich auf Knopfdruck die Nebenkostenrechnung sofort erstellen und ist nicht auf Dienstleistungen von Dritten angewiesen. 40 Liegenschaften mit jeweils bis zu 13 Gebäuden hat die Regimo Zürich mittlerweile ausgerüstet, weitere sind geplant.

Mit der Lösung von Avelon Cetex kann jede bestehende Gebäudetechnik modular an das Service Portal von Regimo Zürich angeschlossen werden – unabhängig von Hersteller und Alter. Die älteste bisher an die Lösung von Regimo angeschlossene Anlage datiert aus dem Jahr 1979. Jede zu überwachende Anlage wird mit einem Modem versehen, das den bidirektionalen Datentransfer mit dem Internet-Service-Portal ermöglicht. 95% der Datenkommunikation werden aufgrund der geringeren Installationskosten als bei einer Festnetzlösung auf dem mobilen Weg über das GSM- und GPRS-Netz von Orange abgewickelt. Die Kommunikation muss dabei absolut zuverlässig funktionieren, selbst wenn die überwachte Anlage keinen Strom mehr haben sollte. Im Alarmfall wird ein SMS oder eine E-Mail an eine vordefinierte Person geschickt.

Kurze Reaktionszeiten

Reagiert ein Ansprechpartner nicht, alarmiert das Service Portal den nächsten auf der Liste und dokumentiert sorgfältig alle Schritte. Ebenfalls dokumentiert wird jede ausgeführte Handlung. Der Zustand der Anlage ist zu keiner Zeit mehr ungewiss. Zudem sendet jede Anlage periodisch Statusinformationen an das Service Portal, sodass die Wirtschaftlichkeit der Anlage im Reporting für Verwaltung und Immobilieneigner jederzeit sichtbar ist. Als Kommunikationspartner überzeugte Orange die Projektverantwortlichen damit, dass Orange bereits sehr früh eine M2M-Tarifierung (Machine to Machine) anbot und keine schwerfälligen Unternehmensstrukturen aufwies. Zufrieden äussert sich auch der Geschäftsführer von Avelon Cetex, Leo Putz, zu Service und Support von Orange. «Wir schätzen die kurzen Reaktionszeiten und besonders auch den Online-Zugriff auf die Rechnung. Jederzeit eine transparente Übersicht zu den Verbindungen des Systems zu haben, unterstützt die Entwicklung», sagt Putz. «Und auch die Preise sind durchaus vernünftig, sodass wir in der Lage sind, eine Anwendung inklusive mobiler Datenübertragung ab 14 Fr. im Monat zu veranschlagen. «Was für jeden einzelnen Mieter lediglich 1 bis 2 Fr. monatlich ausmacht. Im professionellen Immobilienmanagement strafft die überlegt eingesetzte Informationstechnik die Prozesse, verbessert die Reaktionsgeschwindigkeit und reduziert die Gesamtkosten, zum Vorteil von Mieter oder Eigentümer. Eine weitere Einsatzmöglichkeit der Lösung, die Regimo Zürich im Einsatz hat, betrifft die flächendeckende Energieoptimierung. Damit lässt sich die gebäudeübergreifende Energieregulation genauer einstellen, was zu einem Rückgang des Energieverbrauchs und damit auch zu einer Entlastung der Umwelt führt.

Markus Naef, Director Business Marketing, Orange Schweiz AG, Lausanne.

Gemeinsame Lösung

Regimo Zürich AG. Sie verwaltet ein Immobilienportfolio im Wert von über 2 Mrd Fr. mit über 350 Liegenschaften und rund 15000 Mietverträgen. www.regimo.ch

Avelon Cetex AG. Die Firma mit Sitz in Littau und Zürich bündelt Spezialwissen in Maschinenbau, FM und in der Verwaltungstechnik. Das Unternehmen ist Träger des Swiss Technology Awards des Bundesamtes für Energie. www.aveton-cetex.com

In der Überbauung Schachenfeld in Widen erfolgt seit 2005 die Verwaltung mittels einer mobilen Lösung von Avelon Cetex.