

immobilia

VOM BAD HIN ZUR WELLNESSOASE

SEITE 4

INTERVIEW RAMON SOTELO. «Das Thema Gier wird überschätzt.».....	10
IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Optimismus an Europas Märkten.....	20
IMMOBILIENRECHT. Neues im Sachen- und Bodenrecht.....	34

UNVERZICHTBARE VISITENKARTE



URS GRIBI
«Gemäss «Bilanz» gehört das SVIT-Forum bereits zu den fünf wichtigsten Wirtschafts- anlässen der Schweiz.»

• Die Begeisterung hielt vom Anfang bis zum Ende. Am diesjährigen SVIT-Immobilien Forum in Pontresina stand den Gästen die Zufriedenheit buchstäblich ins Gesicht geschrieben. Selten war die Qualität der Hauptredner so überragend wie bei dieser fünften Ausgabe des SVIT-Forums. Das Rahmenprogramm erreichte mit den packenden Anekdoten von «Yello»- und Weinproduzent Dieter Meier im Gewölbekeller des Hotels Kronenhof und mit dem sagenhaften Auftritt der legendären «Boney M.» am Galadinner im Grand Restaurant neue Höhen.

Gemäss «Bilanz» gehört das Forum bereits zu den fünf wichtigsten Wirtschaftsveranstaltungen der Schweiz. Dies ist das Verdienst von Gastgebern, Sponsoren, Helfern und – last but not least – den hochkarätigen Gästen. Für den Verband ist das SVIT-Forum zu einer unverzichtbaren Visitenkarte und zu einer exzellenten Network-Drehscheibe geworden.

Wir streben danach, den Anlass noch unverzichtbarer zu machen: Ende des letzten Jahres haben wir deshalb die SVIT Immobilien Forum AG gegründet. Damit haben wir den Grundstein für die Fortsetzung der Erfolgsgeschichte gelegt. Die neue Gesellschaft, an der sich bereits viele Partner, Dienstleister und Supporter des Forums beteiligt haben, ist auch ein starkes Bekenntnis gegenüber unseren Gästen und Sponsoren. Auch Sie, liebe Leserinnen und Leser, können zur langfristigen Absicherung des Forums beitragen und Aktionär werden. Das SVIT-Forum lebt, entwickelt sich weiter und hat seinen festen Platz in der Agenda der Schweizer Immobilienwirtschaft.

Wir freuen uns auf Sie.
Ihr Urs Gribi •

Auf Seite 62 und folgende finden den Bericht zum SVIT-Immobilien Forum 2010.

Experten für Wohneigentum

alaCasa.ch steht für professionelle Dienstleistungen beim Kauf und Verkauf von Wohneigentum. Hochqualifizierte Partner, konzentriertes Know-how und einzigartige Marketinginstrumente stärken unsere gemeinsame Marke und schaffen handfeste Vorteile im intensiven Wettbewerb. alaCasa.ch führt zu schnelleren Verkäufen sowie zusätzlichen Verkaufsmandaten und wirkt sich damit positiv auf die Erträge aus. Gemeinsames Einkaufen von Dienstleistungen und Produkten senkt zudem die Kosten. Immer mehr Immobilien-Unternehmer profitieren von diesen Wettbewerbsvorteilen und treten unserem Experten-Netzwerk bei. Wir senden Ihnen gerne detaillierte Informationen zu unseren umfangreichen Leistungen und dem attraktiven alaCasa-Partnerschaftsmodell: info@alaCasa.ch oder 0800 80 80 11.

alaCasa.ch
Experten für Wohneigentum



„Die Eckpfeiler unserer Firma sind Qualität, Tradition und Innovation. Deshalb passt alaCasa.ch so gut zu uns.“

Andreas Kenzelmann
Kenzelmann Immobilien, Brig
alaCasa-Partner seit 2002

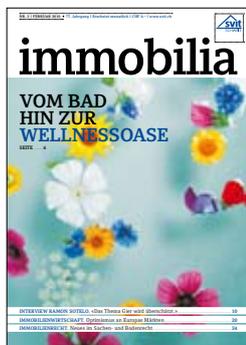


Bild: Photocase

FOKUS

- 04 VOM BAD HIN ZUR WELLNESSOASE**
Das Bad wird zu einem zentralen Ort des Wohnens.
- 07 ZWISCHEN LUXUS UND EXISTENZGRUNDLAGE**
Die «Nasszelle» hat eine lange und wechselvolle Geschichte.

IMMOBILIENPOLITIK

- 10 «DAS THEMA GIER WIRD ÜBERSCHÄTZT»**
Nicht mehr, sondern bessere Regulierung wird uns vor einer weiteren Finanzkrise schützen, sagt der Immobilienökonom Ramón Sotelo.
- 13 DER MONAT IN DER IMMOBILIENPOLITIK**
Die Gebäudeversicherung Bern darf nur eingeschränkt neue Dienstleistungen anbieten.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 14 CHANCEN ÜBERWIEGEN RISIKEN**
Gemäss Credit Suisse gehört das Immobilienwesen in diesem Jahr bei durchschnittlichen Wachstumsaussichten zu den Gewinnern.
- 15 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**
In Wallisellen hat der Bau des 18-stöckigen Bürohochhauses auf dem Richti-Areal begonnen.
- 20 OPTIMISMUS AN EUROPAS MÄRKTEN**
Nach einem tiefen Taucher fassen die Investoren an den Immobilienmärkten in Grossbritannien, Frankreich und Deutschland neuen Mut.
- 21 KURZMELDUNGEN AUS DEUTSCHLAND**
Der Deutsche Bundestag plant finanzielle Unterstützung für energetische Sanierungen.
- 24 IMMOBILIENFONDS 2009**
Tiefe Zinsen waren hilfreicher Treibstoff.
- 26 PROJEKTMANAGEMENT BEI PORTFOLIOBEWERTUNGEN**
Die Immobilienportfolio-Bewertung stellt hohe Anforderungen an die Projektorganisation.
- 28 TIEFSTZINSPHASE HÄLT WEITER AN**
Die Hypothekarzinsen verharrten auch im 4. Quartal 2009 auf sehr tiefem Niveau.

IMMOBILIENRECHT

- 30 JUS-NEWS**
Neues aus Lausanne zum Gewährleistungsausschluss beim Immobilienkauf.
- 32 FALLSTRICKE IM MIETRECHT – TEIL 5**
Der Vermieter sollte bei Rückgabe Mängel am Mietobjekt sofort rügen, da Rechtsverlust droht.
- 33 ZAHLUNGSFRISTEN VOR KÜNDIGUNG**
Die Mindestfristen sind unbedingt einzuhalten.
- 34 NEUES IM SACHEN- UND BODENRECHT**
2009 gab es in Gesetzgebung und Rechtsprechung verschiedene wichtige Neuerungen.

BAU & HAUS

- 40 DIE FÜNFTE FASSADE**
Dächer werden vielfältig genutzt, was zu Nutzungskonflikten und zur Beeinträchtigung des Stadtbildes führen kann.
- 42 WIRTSCHAFTSKRISE ALS CHANCE**
Es wird zu wenig in energetische Sanierungen investiert, weil Anreize zu gering sind. Nun wären die Chancen für eine Richtungsänderung da.
- 46 SEK-SERIE – 4. TEIL: NACHHALTIGKEIT BEI IMMOBILIEN**
Der Economic Sustainability Indicator kann die Nachhaltigkeit einer Baute messen.
- 48 IST ENERGIEAUTONOMIE MACHBAR?**
Die Antwort: Am 19. März 2010 an der Immo-Messe Schweiz in St. Gallen.

IMMOBILIENBERUF

- 50 SEMINARE DER SVIT SWISS REAL ESTATE SCHOOL**
Fünf spannende Seminare erwarten Sie.
- 50 MIETZINSINKASSO**
Am 13. April werden nach Grundlagenupdate von Zahlungsverzug bis Ausweisung praxisorientierte Lösungen an Beispielen entwickelt.
- 51 MEHRWERTSTEUER AB 1.1.2010 BEI IMMOBILIEN**
Am 15. April wird – anhand der ab 1.1.10 gültigen gesetzlichen Grundlagen – die Mehrwertsteuer bei Bewirtschaftung, Erstellung und Übertragung von Immobilien behandelt.
- 51 PROFESSIONELLE UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION**
Das zweitägige Seminar am 16. und 23. April verschafft im Workshop einen umfassenden Überblick und einen praxisbezogenen Zugang.
- 53 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**
Die Kurspalette im Überblick.

VERBAND

- 62 AUS DER AGENDA NICHT MEHR WEGZUDENKEN**
Mit dem SVIT-Immobilien Forum 2010 hat sich der Spitzenanlass der Branche seinen Platz gefestigt.
- 64 WIR WAREN DABEI - AUGENBLICKE AUS DEM FORUM**
Das Forum als idealer Treffpunkt mit vielen Vernetzungsmöglichkeiten.
- 66 SYMPOSIUMSPREMIERE GEGLÜCKT – TEIL 1**
Hochkarätige Referenten erfreuten mit aktuellen Themen beim Anlass der 4 Fachkammern.
- 55 STELLENINSERATE**
- 70 PRODUKTE-NEWS**
- 82 BEZUGSQUELLEN REGISTER**
- 85 ADRESSEN & TERMINE**
- 86 CARTOON DES MONATS**
- 86 IMPRESSUM**

ZITIERT



Man wird wieder mehr beachten müssen, was sich bei einer Immobilie rechnet – jenseits der Finanzprodukte..

PROF. DR. RAMÓN SOTELO.
Honorarprofessor für Immobilienökonomie an der Bauhaus-Universität Weimar

In den vergangenen 50 Jahren hat sich das Badezimmer von einer standardisierten Nasszelle in einen Wohlfühlbereich verwandelt – vor allem im Wohneigentum.

VOM BAD HIN ZUR WELLNESSOASE



CORINA ROELEVELN-MEISTER* •

ZIMMER STATT NASSZELLE. Die Anfänge der Revolution im Badbereich beschränkten sich weitgehend auf die Farbgebung. Nebst warmen und vor allem pastellfarbigen Elementen prägten – mit Ausnahme der Massenproduktion – vermehrt kräftige Töne die Badezimmer. In der Formgebung kam es dann erst Mitte der 70er Jahre zu einer Weiterentwicklung. Luigi Colani entwarf für Villeroy & Boch ein Badezimmer, das mit seiner ergonomisch begründeten Formsprache die Tradition der rechtwinkligen Formen durchbrach. Erstmals wurden bei allen Produkten dieselben Formen umgesetzt und führten zum Kollektionsprinzip im Baddesign. Im Gleichschritt mit dem Bauboom in den 70er-Jahren gewann die Einrichtung des

Bades immer mehr an Bedeutung. Allerdings vergingen nochmals einige Jahre, bevor sich die gestalterische Emanzipation des Bades richtig durchsetzte.

Die Bedeutung des Badezimmers als Teil des Wohnbereichs hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Seine Nutzung ist vielseitiger geworden, zunehmend verliert es seine ausschliesslich funktionale Ausrichtung und wird mehr und mehr zum Wohlfühl- und Aufenthaltsraum. Wesentliches dazu beigetragen hat der französische Designer Philippe Starck mit seiner ersten Kollektion für die Sanitärhersteller Duravit, Hansgrohe und Hoesch im Jahr 1994. Starck fasste die Produkte wie Möbel auf, die mehr oder weniger frei im Raum zu platzieren waren. Nicht selten stellte er Bade-



wannen mitten im Wohnraum auf. Nach und nach wurde das Bad wohnlicher, die Hersteller boten Badmöbel und komplette Badezimmerkonzepte an. Die Tendenz zum Genussraum wird sich in Zukunft noch verstärken, denn die Dimensionen der Badezimmer wachsen und Bauherren wünschen vermehrt einen privaten Spa-Bereich.

Bei zunehmender Aufenthaltsdauer im Bad gewinnen multifunktionale Möbel an Bedeutung: Eine Kombination aus Wanne und Waschtisch, eine Toilette, die in eine Bank integriert ist und Badewannen, die Platz und Sitzfläche bieten. Das Badezimmer der Zukunft verfügt über Duschvorhänge aus Wasser, im Spiegel integrierte Terminplaner oder Wassersäulen als Raumteiler.

Waschtische werden zu langen Sideboards mit aufgestellten Schalenbecken, die Dusche ist längst nicht mehr nur als quadratische Einheit erhältlich, sondern auch als transparente, frei begehbare Duschzone. Badewannen, die sich zu Ruheliegen umfunktionieren lassen, vermitteln eine wohnliche Atmosphäre. Dies spiegelt sich auch in den Materialien wieder: Häufig werden Holzoberflächen wie Eiche oder Kirschbaum eingesetzt, die einen Kontrast zu den weissen Keramik- und Acrylflächen von Waschtisch, Wanne und WC bilden.

BAD ALS WOHNLEMENT. Das Badezimmer ist heute – vor allem im Wohneigentum – kein rein funktionaler Raum mehr, sondern bekommt einen zunehmend wohnlichen Charakter. Es wird sowohl räumlich als auch in der Gestaltung nicht mehr als separater Raum betrachtet, sondern immer mehr in den Wohnraum integriert. Immer häufiger wird ein fließender Übergang vom Bad- zum Schlafbereich geschaffen. Das Bad wird wohnlicher und in den Schlaf- und Ankleidebereich integriert, so wie sich die Küche dem Ess- und Wohnzimmer geöffnet hat. Küche und Bad bilden das Zentrum von Häusern und Wohnungen, während die übrigen Räume um diese herum angeordnet sind. Schlaf- und Badezimmer sind Rückzugs- und Regenerationsräume, das Element Wasser bietet die Möglichkeit für Ruhe und Erholung mit Bezug zur Natur.

Als Ort der Ruhe möchte sich der Mensch im Badezimmer ganz auf

die eigenen Bedürfnisse konzentrieren. Das Wasser steht dabei als das wichtigste Element im Vordergrund: Ganze Produktserien sind so schlicht und reduziert gestaltet, dass sich alles auf dieses Element konzentrieren kann. Daneben ist zeitloses Design mit hohem Qualitätsanspruch gefragt. Hersteller von Badeinrichtungen entwickeln immer neue Produkte. Anstelle der Badewanne werden beispielsweise immer häufiger Whirlwannen eingesetzt, bzw. die Badewanne mit einer Whirlfunktion ausgestattet. Duschen entwickeln sich zu Multifunktionseinrichtungen, die mit mehreren Brausekombinationen ausgestattet sind und darüber hinaus als Dampfbad und zur Aroma- und Lichttherapie genutzt werden können.

Eine ausgiebige Nutzung des Bades bedeutet nicht selten einen Mehrverbrauch an Wasser. In der Schweiz werden im Mittel rund 330 Liter Wasser pro Tag und Person verbraucht (inkl. Industrie und Gewerbe). Zur weiteren Senkung des Verbrauchs sind Lösungen gefragt, die trotz Genuss einen sparsamen Umgang mit Wasser ermöglichen. Immer

BAD IN MIETWOHNUNGEN. Dem Vergleich mit dem Badezimmer im Eigentum vermag das Bad im Mietwohnungsbereich nicht standzuhalten: Noch immer wird es in letzterem stiefmütterlich behandelt. Martin Hofer von Wüest & Partner bedauert dies sehr. Gemäss seinen Angaben liegen die Kosten für ein Bad im Verhältnis zu den Gesamtkosten für eine Wohnung bei durchschnittlich 5% bis maximal 10%. Etwas mehr Hingabe bei der Einrichtung würde finanziell nur unwesentlich ins Gewicht fallen. Derzeit sieht die Situation jedoch noch anders aus: Enge Räume, fehlendes Tageslicht, düstere Kacheln bis an die Decke heraufgezogen, liebloses Dekor, eine Badewanne mit Duschvorrichtung. Laut Richner, einem der Anbieter für Bäder und Plättli, kann ein noch so kleines Bad gemütlich sein.

Die Gestaltung des Traumbads wird oft mit einer grosszügigen Raumgrösse gleichgesetzt. Unter dem Begriff Kleinbad versteht die Architektur- und Sanitärbranche jedoch das typische kleine Badezimmer, das hauptsächlich in Mietwohnungen mit kleinen Grundrissen zum Einsatz kommt. Das Kleinbad findet, nebst



» Noch investieren Mehrfamilienhausbesitzer mehr in die Küchen als in Bäder.«

MARTIN HOFER, WÜEST & PARTNER

mehr Firmen bieten solche Möglichkeiten an: Armaturen, die den Wasserverbrauch reduzieren oder digitale Sensorensysteme zur Regelung der Temperatur und der Wassermenge.

Im Zuge der gesellschaftlichen Strukturveränderungen wandelt sich auch die Aufteilung der privaten Wohnräume. Anstelle der klassischen Raumaufteilung (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer etc.) wird es in Zukunft vielleicht häufiger Raumzonen statt Räume geben: Die Wohnküche, der Medienbereich, der Spa- und der Schlafbereich gehen dabei fließend ineinander über.

seinem Einsatz in Mietobjekten, heute auch Einzug in grösseren Einfamilienhäusern – bei letzteren dann meistens in der Funktion als grosszügig eingerichtete Kinder- oder Gästebäder.

KLEIN, ABER FEIN. Das Kleinbad bedarf in der Planung wie auch in der Einrichtung besonderer Aufmerksamkeit. Mit hellen oder pastellfarbenen Platten und Apparaten, indirektem Licht oder Spiegelbordüren können kleine Räume optisch vergrössert werden. Auch für lange, schmale Bäder gibt es einfache Tricks: Ein breiter dunkler Querstreifen auf den

Zwischen Luxus und Existenzgrundlage

Das Badezimmer als Ort nicht nur der Reinigung, sondern auch der Regeneration, so wie es heute von vielen Bauherrschaften gewünscht wird, hat eine lange und abwechslungsreiche Geschichte.

Bodenplatten in der Mitte des Raums lässt den Raum breiter und kürzer erscheinen. Bereits kleine Veränderungen können grosse Wirkung erzielen: Textile Elemente und sanitäre Installationen werden idealerweise farblich aufeinander abgestimmt und sollten zu den Plattenfarben passen. Durch die Verwendung einer spezielleren Duschküpe wird das Duscherlebnis erhöht. Mit einer besonderen Beleuchtung einzelner Elemente im Raum (Badewanne, Lavabo) kann eine spezielle Wirkung erreicht werden.

Obwohl all diese Elemente die Attraktivität kleiner Bäder zu steigern vermögen, wünscht sich Martin Hofer mehr Innovativität im Sanitärbereich: «Bäder sind leider oft kleine Dunkelzonen ohne Tageslicht, ausgestattet mit immer den gleichen drei, vier Elementen.» Gerade ein Fenster gegen aussen würde seiner Meinung nach zu einem Anstieg der Wohnqualität führen. Mehrkosten, die durch ein grösseres Bad oder eine speziellere Einrichtung entstehen, könnten beispielsweise durch das Einsparen von Wandplatten ausgeglichen werden. «Wozu müssen Badezimmer bis an die Decke mit Wandplatten ausgekleidet werden? Wozu braucht jedes noch so kleine Bad eine Badewanne, obwohl der Mieter es vorzieht, unter der Dusche zu stehen?»

Eine Lösung zur Qualitätssteigerung wäre die sogenannte Rohbaumiete. Martin Hofer sieht darin eine längst fällige Gleichberechtigung zwischen Mieter und Eigentümer. Analog zu Deutschland (vor allem im Küchenbereich) könnte in der Schweiz der Endausbau von Badezimmern den Mietern überlassen werden. Martin Hofer ist überzeugt, dass diesem Wohnbereich mehr Beachtung geschenkt würde und Mieter im Endeffekt emotional auch länger an eine Wohnung gebunden würden. Zwar plädieren Wüest & Partner in selbst initiierten Projekten für diese Wohnform – bisher jedoch nur mit wenig Erfolg. Vielleicht ist die Zeit dafür einfach noch nicht reif. •



Gary Cooper in «The Story of Dr. Wassell» von 1944 (De Bonneville 1998, S. 149).

KATRIN EBERHARD* •

VOR UNSERER ZEITRECHNUNG. Schon in der frühgeschichtlichen Zeit genossen Aristokraten sowie reiche Patrizier in Mesopotamien oder Kreta den Luxus eines grosszügigen eigenen Bades; das nötige Wasser wurde über private Aquädukte in die Villen und Landhäuser geführt. Eine versenkte Wanne war jeweils ausschliesslich der Waschung gewidmet, während ein zweites, mit duftenden Ölen angereichertes Bad, später auch das aus östlichen Traditionen übernommene Dampfbad, der Entspannung und Erholung diente. Im alten Rom verfügten vermögendere Schichten über ein eigenes Badezimmer in ihrem Wohnhaus; dank des hohen Entwicklungsstandes der öffentlichen Thermen kamen aber auch viele mittelständische Bürger in den Genuss eines täglichen Bades. Mit dem Fall des römischen Reichs reduzierte sich die Zahl der öffentlichen Bäder drastisch – das Mittelalter und die Neuzeit überlebt haben in Europa einzig die jüdischen Bäder. Die für ein privates Badezimmer nötigen Technologien (Wasserzu- und -ableitungen, aber auch das hypocaustum, die Boden- und Wandheizung) gerieten völlig in Vergessenheit.

Während des Mittelalters kannte man im gehobenen Privatgebrauch den von Hand mit Wasser gefüllten Holzzuber, allenfalls mit einem feinen Baumwoll-

stoff ausgelegt und durch einen schliessbaren textilen Baldachin behelfsmässig zum Dampfbad umfunktioniert; ganz selten besaßen Edelleute eine kupferne, mit Holz beheizbare Wanne. Diese Form des Bades diente jedoch eher der Körperreinigung denn der Entspannung, das versinnbildlicht schon die aufrechte Sitzposition im Gegensatz zur bequemeren horizontalen Lage, die in der Antike vorherrschte. Im Unterschied zur antiken Form des Badezimmers mit ihrer ausgeklügelten Hydrotechnik geschah die Beschaffung des Wassers im Mittelalter ausschliesslich durch Menschenhand.

AUSROTTUNG DER ÖFFENTLICHEN BADEHÄUSER IN DER ZEIT DES BAROCKS.

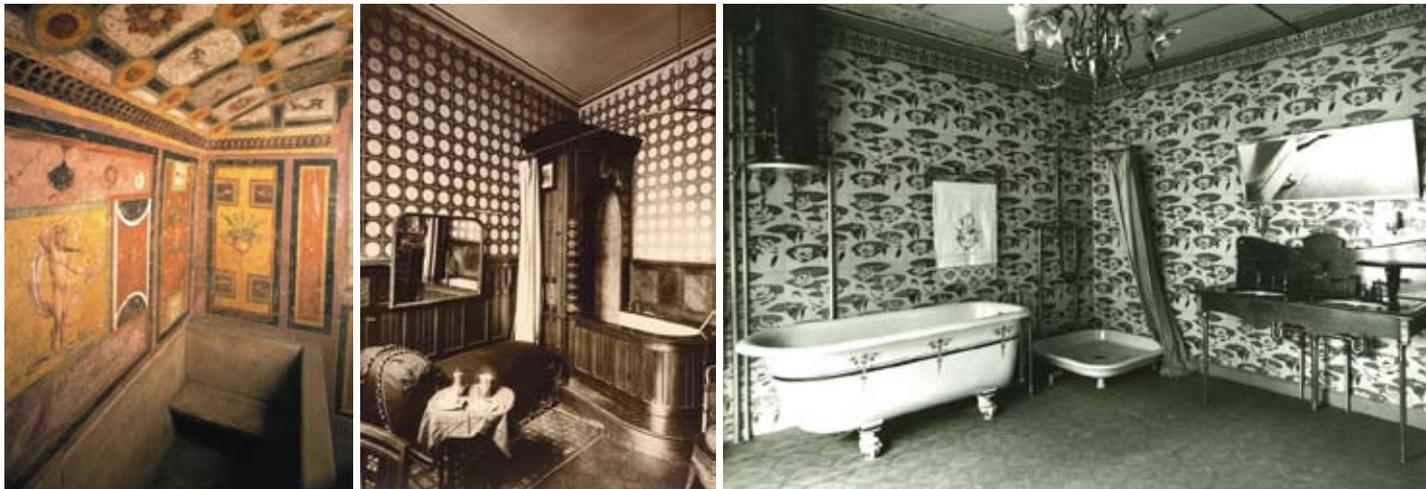
Eine kurze Phase der Wiederbelebung antiker Badetradition in der Renaissance (beispielsweise im Palazzo Ducale von Urbino oder im Apostolischen Palast unter Papst Clemens VII) wurde jäh unterbrochen durch die rigiden moralischen Vorstellungen der Reformationszeit. Barbieri und Ärzte warnten ihre Patienten vor übermässigem Kontakt mit Wasser: Baden und Waschen wurden in dieser Zeit als ungesund angeprangert. Man war der Überzeugung, dass schmutzige Kinder die gesündesten seien. Hintergrund dazu war nicht primär die Angst vor gesundheitlichen Übeln, sondern vor allem die Unterdrückung von

Bilder: Photocase



*CORINA ROELEVEN-MEISTER
Die Autorin ist Redaktorin der Zeitschrift
Immobilien.

» Das verstaubte Boudoir des 19. Jahrhunderts wird zur luftigen Salle de Bain – zum regelrechten Badesaal.«



«Stufetta», eine Art Dampfbad, erbaut um 1530 für das Appartement des Papstes Clemens VII im apostolischen Palast des Vatikans (De Bonneville 1998, S. 70); Badezimmer einer grossbürgerlichen Wohnung in London, erbaut 1895 (De Bonneville 1998, S. 122); Badezimmer im Wohn- und Geschäftshaus Amberger an der Uraniastrasse 12 in Zürich, erbaut 1900 (Photo Meiner 1.10.1903; Baugeschichtliches Archiv Zürich)

Lastern. Ziel war es, die – je nach Interpretation aus östlichen Kulturen übernommenen oder in Rückbesinnung auf die Antike wiederbelebten – öffentlichen Badehäuser definitiv auszurotten. Diese dienten nämlich nicht nur der Waschung, sondern vor allem der Geselligkeit und dem mitunter «handgreiflichen» Vergnügen. Die tägliche Toilette beschränkte sich bis weit ins 18. Jahrhundert – neben dem Wechseln der noch relativ neuen Unterwäsche – auf das Auftragen von Puder und Parfum.

Durch viele Jahrhunderte hindurch bleibt die Körperpflege im häuslichen Bereich jedenfalls eine äusserst mühsame Angelegenheit, die für weite Teile der Bevölkerung auf wenige verstoßen erledigte Handgriffe limitiert ist. Wasser muss über weite Strecken getragen und zusätzlich erwärmt werden; es wird somit auch in Haushalten mit Diensten eher sparsam eingesetzt. Unter Arbeitern und Bauern beschränkt sich die tägliche Toilette sogar bis zur Wende ins 20. Jahrhundert auf das Reinigen von Händen und Gesicht; zuviel Wasser «verweichliche» den Körper, ist man überzeugt.

FLIESENDES KALT- UND WARMWASSER IM 19. JAHRHUNDERT. Die Moralvorstellungen des Viktorianischen Zeitalters schränken eine regenerative und genussvolle Nutzung des Wassers beinahe ebenso stark ein wie in der Reformationszeit. Die Körperhygiene hingegen verändert sich ab

der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts grundlegend: jetzt werden die ersten Wohnhäuser mit Druckleitungen ausgerüstet. Warm- und Kaltwasser fliessen schier unbegrenzt; die parallel entstehenden Zentralheizungen wärmen nicht nur das Badezimmer, sondern auch die bereitliegenden Handtücher oder Bademäntel; Gaslicht oder elektrische Glühbirnen erhellen die sanitären Räume bis in ihre hintersten Ecken. Der früher geruchsintensive Abort dringt dank der Ablüftung von Kanalgasen und der Erfindung des Siphons vom Treppenhaus bis ins Badezimmer vor.

Durch die Technisierung verändert sich auch die Lage des Badezimmers im Grundriss: Es wird klar dem Schlafbereich zugeordnet und entfernt sich somit von der Küche, wo sich ehemals mit dem Herd die einzige Quelle für warmes Wasser befunden hat. Durch die Unabhängigkeit von Dienstenhilfe erhält das Baden und Waschen zudem eine dezidiert private Note. Die Technisierung geht aber auch einher mit neuen ästhetischen Prinzipien und Gestaltungsformen. Während sich sanitäre Einrichtungsgegenstände im 19. Jahrhundert noch diametral vom Aussehen der historistischen Raumhülle unterscheiden, findet zu Beginn des 20. Jahrhunderts ein Anpassungsprozess statt: Glänzende Kacheln, verchromte Armaturen, klinisch weisse Porzellanbecken, grosszügig vorhandenes fliessendes Warmwasser, ungehemmt eintretendes

Tageslicht und spiegelnde Oberflächen lösen allmählich die Waschecke mit ihrem hölzernen Tisch, den Porzellankrug und das entsprechende Becken, die reich ornamentierten Textilien und die durch schwere Vorhänge verdunkelte Atmosphäre ab. Das verstaubte cabinet de toilette oder auch boudoir des 19. Jahrhunderts wird zur luftigen salle de bain – zum regelrechten Badesaal. Fast verloren wirken denn auch die verstreut im Badezimmer herumstehenden Wannen, Bidets, Toiletten und Frisiertische auf den ersten Abbildungen.

Genauso wie eine «saubere Weste» für das gute Gewissen seines Trägers steht, impliziert der reinliche Körper nun Rechtschaffenheit und Ehrlichkeit seines Besitzers. Umgekehrt setzen sich übertriebene Investitionen in sanitäre Einrichtungen immer auch dem Verdacht der «Reinigung des Gewissens» aus. Witold Rybczynski beispielsweise erzählt in seinem geistreich zusammengestellten Buch «Home. A short history of an idea», dass der Besitz eines eigenen Badezimmers von der englischen Oberschicht zu Beginn sogar als vulgär und der Komfort der technischen Apparate als «nouveau-riche» angeschaut wurde.

HYGIENE ALS GARANT FÜR PHYSISCHE UND PSYCHISCHE INTEGRITÄT. Auch das Bad des frühen 20. Jahrhunderts – davon zeugt schon der zeitgenössische Begriff des «Sanitären» – scheint eher der Waschung



Elternbadezimmer mit US-amerikanischen Sanitärapparaten im Huis Sonneveld in Rotterdam, 1931–33 erbaut von Brinkman & Van der Vlugt (Foto: Katrin Eberhard, 2005); Marilyn Monroe in «The Seven Year Itch» von 1955 (<http://filmnoirphotos.blogspot.com>).

und weniger der Erholung verpflichtet. Oberstes Ziel der städtischen Behörden und Grund für die aufwändigen infrastrukturellen Arbeiten (Wasserleitungen, Kanalisationen, strengere Baugesetze etc.) ist die Hygiene, die nicht nur physische Gesundheit dank Eliminierung von Keimen und Bakterien, sondern darüber hinaus moralische Integrität verspricht. Der Zeitgeist der 1920er und 1930er Jahre verlangt denn auch eher nach gestählten, gebräunten und durchtrainierten Körpern als nach Entspannung und Sich-Gehenlassen. In Abbildungen von zeitgenössischen Badezimmern begegnen einem die ersten Ergometer, Rudermaschinen, Höhensonnen und elektrisch betriebenen Massagebänder; empfohlen wird nun die «Abhärtung des Körpers» durch kalte Wassergüsse oder Morgen-gymnastik am offenen Fenster.

WOHLBEFINDEN ALS OBERSTES GEBOT. Durch die Standardisierung der Sanitärapparate und Armaturen fallen die Kosten für ein Badezimmer in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts so weit, dass es bald für alle Bevölkerungsschichten erschwing-

lich wird: Im Wirtschaftsaufschwung der Nachkriegszeit gehört das Bad – mag es noch so klein sein – auch in Europa zum festen Kanon des Wohnungsbaus. Gerade die damit einhergehende Normalität und Serialität des Badezimmers wird zur idealen Kulisse verschiedener Hollywoodfilme, in denen der Zuschauer die Protagonisten im vermeintlich privates-ten Moment des Tages zu Gesicht bekommt. Endlos gekachelte Räume und immergleiche Standardapparate stehen im Kontrast zu ausschweifendem Badevergnügen. Unmengen von Schaum oder gezielte Blickwinkel verbergen zwar die Nacktheit der Badenden – ein lasziv gestrecktes Bein oder der Ansatz des Dekolletés unterstreichen jedoch die stets vorhandene, latent erotische Grundstimmung des Badezimmers.

Der allgemeine Wohlstand und die gesellschaftliche Individualisierung der letzten fünfzig Jahre haben zu einer Fülle von Möglichkeiten geführt. Mit Ausnahme des kommunikativen Aspekts antiker Thermen gelten viele der genannten Facetten noch heute: Ein Badezimmer sollte der täglichen, rein funktiona-

len Körperreinigung ebenso Raum geben wie dem gelegentlichen entspannenden Bad oder dem erotischen Spiel; es kann durchaus zur Abwechslung opulent materialisiert werden, hat jedoch in jedem Fall hygienisch zu sein; es verbindet Einrichtungen zur Pflege der Schönheit immer mit solchen für die Unterstützung der Gesundheit. ●

AUSGEWÄHLTE BIBLIOGRAFIE:

- De Bonneville, Françoise, *The Book of the Bath*, London 1998.
- Orland, Barbara (Hg.), *Haushaltsträume. Ein Jahrhundert Technisierung und Rationalisierung im Haushalt*, Königstein im Taunus 1990.
- Rybczynski, Witold, *Home. A Short History of an Idea*, London 1988.
- Wright, Lawrence, *Clean and Decent. The Fascinating History of the Bathroom & the Water Closet and of Sundry Habits, Fashions & Accessories of the Toilet*, Principally in Great Britain, France, & America, London 2000.



*KATRIN EBERHARD

Dr. Katrin Eberhard ist dipl. Architektin ETH SIA und Architekturstorikerin. Sie forscht und publiziert zur Wohnarchitektur des 20. Jahrhunderts. keberhard@gmx.ch

«Das Thema Gier wird überschätzt»

Nicht mehr, sondern bessere Regulierung wird uns vor einer weiteren verheerenden Finanzkrise schützen, sagt der deutsche Immobilienökonom Ramón Sotelo.



«Ich glaube, dass die Schweiz in der Vermögensverwaltung die Qualität sehr hoch halten sollte.» (Bilder: Urs Bigler)

IVO CATHOMEN UND SIMON HUBACHER* •

„Professor Sotelo, ist die Finanzkrise allmählich überwunden? Und heisst das im speziellen für die Immobilienwirtschaft: back to business, ohne Lehren daraus zu ziehen?“

„Ramón Sotelo: Die Finanzkrise gibt es noch, sie wandelt sich nur. In vielen Ländern ist das Eigenkapital der Banken geschrumpft, insbesondere in den USA und auch in der Schweiz. Dieser Schwund führt zu einer Reduktion des Kreditportfolios, wenn das Eigenkapital nicht wieder anderweitig aufgefüllt wird. Und dafür fehlen in Kontinentaleuropa immer noch die entsprechenden Rezepte. Mehr ausleihen als man hat, geht ja nicht. Die Banken können also mit den Notwendigkeiten der Wirtschaft nicht mithalten. Und weil Immobilienfinanzierungen den Grossteil der Bankenfinanzierungen darstellen, ist das Kapitel Finanzkrise noch nicht abgeschlossen.“

„Wurden die Lehren gezogen?“

„Erst ungenügend, meine ich. Finanzierungen stellen ausserhalb der neoklassischen Betrachtungsweise eine Beziehung zwischen einem Financier und einem Finanzierten dar, eine eigentliche Herrschaftsbeziehung. Ein Finanzpro-

dukt ist demnach eine Einladung, in eine Beziehung einzutreten. Dieser Mentalitätswechsel fängt erst langsam an. Diese Betrachtungsweise ist viel tiefer angesiedelt und hilft, die Finanzkrise wirklich zu überwinden.“

„Waren es nicht gerade exotisch anmutende Produkte im Immobilienbereich, die eine Kluft zwischen Kreditnehmer und Kreditgeber entstehen liessen?“

„Richtig. Es geht nicht darum, dass wir mehr oder weniger Finanzprodukte brauchen, auch nicht, ob wir mehr oder weniger Regulierung haben. Sondern beides muss sich daran ausrichten, dass wir eine ausgeglichene Finanzbeziehung aufbauen.“

„Was heisst das in der Praxis: Verbote gewisser Finanzprodukte, also doch mehr Regulierung?“

„Regulierung ist Sache der Nationalstaaten. Auf EU-Ebene gibt es erste Versuche von übergreifenden Gesetzen, aber nicht mehr. Die Finanzkrise hat uns gezeigt, dass die Konstruktion optimaler Finanzprodukte kein Luxus ist. Wir müssen vielmehr eine gute Struktur für nachhaltige Finanzierungen im Immobilienbereich finden. Das ist wichtig, um Finanzkrisen

erst gar nicht entstehen zu lassen. Wir sehen jetzt, wie volkswirtschaftlich bedeutend die Immobilienfinanzierung ist, weil eben alles andere dranhängt. Auch der Nicht-Immobilienteil braucht einen funk-

„Die Lohn- und Bonidiskussion trifft nicht den Kern des Problems.“

tionierenden Finanzmarkt, aber ohne adäquate Finanzierungsinstrumente läuft das nicht. Es geht nicht um mehr oder weniger, sondern um bessere Regulierung.“

„Am Ende des Tages entscheidet letztlich der «Renditehunger» der Investoren.“

„Das Thema Gier wird völlig überschätzt. Die Diskussion dreht sich aus meiner Sicht nicht um die Boni der Banker, sondern um die Haftungsstruktur der Aktionäre. Wenn die Aktionäre bisher mit wenig Eigenkapital ein grosses Rad drehen konnten, und wenn der Staat einspringen

muss, falls etwas schief läuft, dann war es nichts als konsequent, wenn Banker Verträge erhielten, welche die Gier der Aktionäre potenzierten. Es geht darum, dass die Geschäfte einer Bank im Zusammenhang stehen mit dem Kapital, das haftet. Wenn der Aktionär sieht, dass er Geld verlieren kann und die Verluste nicht einfach dem Steuerzahler übertragen werden können, dann werden künftig zwangsläufig Verträge mit den Managern abgeschlossen, die dieser Situation gerecht werden.

In der Schweiz stimmen wir demnächst über eine Volksinitiative ab, welche die Managerlöhne beschränken will. Ein brauchbarer Ansatz?

„Persönlich halte ich davon nicht sehr viel. Die Lohn- und Bonidiskussion trifft

nicht den Kern des Problems. Solange Steuerzahler dafür haften müssen, wenn Bankmanager Mist produzieren, dann besteht natürlich ein Recht darauf, Anreizsysteme anders auszugestalten. Nämlich so, dass die Steuerzahler nicht zur Kasse gebeten werden. Die Regulierung setzt besser bei den Geschäften an, die Banken überhaupt tätigen dürfen. Und nicht an der Frage des Gewinnanreizes der einzelnen Mitarbeitenden.

US-Präsident Obama will die Banken, auch ausländische, nochmals kräftig zur Kasse bitten.

„Vor dem Hintergrund der in Amerika eingeführten Programme zur Rekapitalisierung der Banken, die völlig anders sind als bei uns, ist die Forderung verständlich. Zudem hat der amerikanische Steuerzah-

ler viel tiefer in die Tasche greifen müssen, um die Banken zu retten, als dies in Europa der Fall war. In dieser Situation musste Präsident Obama auf den Tisch klopfen, auch, um einen Mentalitätswechsel einzuleiten. Ökonomisch ist es sicherlich falsch, die Banken in Form von Sondersteuern weiter zu entkapitalisieren. Das Gegenteil müsste eigentlich eintreten.

Das Renditeniveau bei Immobilieninvestitionen wird oft als zu niedrig bezeichnet. Kann das wieder ändern?

„Wir haben in den letzten Jahrzehnten weltweit beobachtet, wie die langfristigen Zinsen gesunken sind. Die Erwartungen an die Rendite des Eigenkapitals müssen mit den sinkenden Fremdkapitalkosten einher gehen. Und sinkende Kapitalkos-

Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.



Fazit Modell T, anno 1932 die modernste Rechenmaschine – ideal für Heiz- Nebenkostenabrechnungen und erst noch stromunabhängig. Würde heute noch funktionieren, aber mit unserer modernen Software gewinnen Sie mehr Vertrauen.

Moderne und umfassende Immobiliensoftware: Einfachere Verwaltung und weniger Aufwand für mehr als 3000 Kunden. Hausdata und RIMO R4. Seit 1992.

Weitere Infos auf:
www.extenso.ch
Telefon 044 808 71 11

eXtenso IT-Services AG
Schaffhauserstrasse 110
8152 Glattbrugg

extenso
Erweitert Ihre Leistung.



» Die Rückkehr zu den güterwirtschaftlichen Aspekten des Immobiliengeschäfts sehe ich als eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben überhaupt.«

ten haben einiges mit der demografischen Entwicklung zu tun. Die Bevölkerungspyramide führt zu einer Verteuerung des Faktors Arbeit. Qualifizierte Arbeit wird im Verhältnis zum Faktor Kapital immer teurer - und damit zu einem knappen Gut. Diese Tatsachen sprechen gegen die Annahme, dass die langfristigen Zinsen wieder markant steigen werden.

Welche Erkenntnisse haben Sie bezüglich Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise auf den Schweizer Immobilienmarkt?

„Dafür müsste man über genügend Daten verfügen. Ich habe diese Daten weder für die Schweiz noch für andere spezifischen Märkte Europas. Darauf sind andere spezialisiert. Ich beschäftige mich mit der neoklassischen Finanzierungstheorie und ihren Annahmen der Effizienz und der Marktvollkommenheit. Mich interessiert, ob diese Annahmen in Bezug auf den Immobilienbereich falsch sind und demzufolge auch falsche Schlussfolgerungen gezogen wurden. Grundsätzlich gesprochen hat die Schweiz das Problem, dass es die beiden Schweizer Grossbanken erheblich erwischt hat und dabei Kapital verschwunden ist, das wieder hergeholt werden muss. Die letzten Jahre waren für die Schweiz ja nicht einfach. Der Nimbus-Charakter hat doch stark gelitten, wenn man etwa die Diskussion um das Bankgeheimnis mit einbezieht. Das Land hat bisher sehr gut davon ge-

» Back to the roots – davon reden derzeit ja viele – ist sicherlich nicht falsch.«

lebt, ein niedriges Zinsniveau zu haben. Das hat zu einer grossen internationalen Nachfrage nach dem Schweizer Franken geführt. Ich glaube, dass die Schweiz in der Vermögensverwaltung die Qualität sehr hoch halten sollte. Von dieser Form der qualitativen Dienstleistung kann die Schweiz auch in Zukunft gut leben, davon bin ich überzeugt. Überleben auf einem internationalen Markt, auch wenn dieser längst ein globaler geworden ist, dessen



Spielregeln von den USA und der EU gesetzt werden. Leitplanken, die besagen, dass Staaten ihr Geld nicht mehr damit verdienen können, dass Menschen in ihren Heimatländern keine Steuern bezahlen wollen.

Worauf wird sich die Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren einstellen müssen?

„Man wird wieder mehr beachten müssen, was sich bei einer Immobilie rechnet, jenseits der Finanzprodukte. Gute Investments rechnen sich aus sich heraus. «Back to the roots» – davon reden derzeit ja viele – ist deshalb sicherlich nicht falsch. Finanzfragen sind wichtig, dürfen aber nicht im Vordergrund stehen. Genauso wichtig sind im Immobilienbereich Kernaufgaben wie beispielsweise die Vermietung oder die Frage eines für Mieter und Vermieter fair regulierten Mietmarktes. Zurück zu den güterwirtschaftlichen Aspekten des Immobiliengeschäfts sehe ich als eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben überhaupt. ●

ZUR PERSON

Prof. Dr. Ramón Sotelo war Workshop-Moderator am diesjährigen SVIT-Immobilien Forum in Pontresina. Er studierte Betriebswirtschaftslehre an der Freien Universität Berlin und promovierte 2001 an der European Business School. Nach Tätigkeiten als Makler und Bauträger sowie als Generalsekretär von Haus und Grund Deutschland wurde Ramón Sotelo 2003 zum Juniorprofessor (seit 2009 Honorarprofessor) für Immobilienökonomie an der Bauhaus-Universität Weimar ernannt. Ramón Sotelo ist Mitherausgeber bedeutender Fachzeitschriften, sachverständiges Mitglied im Bundesfachausschuss der FDP und für die Amtszeit 2008-2009 Präsident der European Real Estate Society (ERES). Ramón Sotelo ist als Lead-Investor in Immobilien in Berlin tätig.



***IVO CATHOMEN**
Dr. oec. HSG, ist leitender Redaktor der Zeitschrift Immobilienia.



***SIMON HUBACHER**
Der ehemalige Journalist arbeitet heute als Kommunikationsberater. Er ist redaktioneller Mitarbeiter der Immobilienia.

BERN

BESCHRÄNKUNG FÜR GEBÄUDEVERSICHERUNG BERN

Die Gebäudeversicherung Bern (GVB) soll zwar neue Dienstleistungen anbieten, aber nicht frei am Markt agieren dürfen. Der Grosse Rat hat in der ersten Lesung des entsprechenden Gesetzes zwei von fünf geplanten Nebentätigkeiten für die GVB gestrichen. Am Anfang stand die Idee, der Monopolistin für Gebäudeversicherungen neue Geschäftsfelder und Einnahmequellen zu eröffnen. Die GVB soll effizienter werden und die Verluste aus dem Versicherungsgeschäft verringern. Das Problem: Die Schäden aus Unwetter, Hochwasser oder Hagelzügen sind in den letzten Jahren gestiegen und verursachen der GVB hohe Kosten. Da Schäden durch Naturgewalten nicht vorausehbar sind, muss die

GVB oft in kurzer Zeit viel Personal aufbieten. Das neue Gesetz sollte es deshalb der GVB ermöglichen, ihr System in ruhigeren Zeiten besser zu nutzen. Von den vorgesehenen Nebentätigkeiten für die GVB stiessen Vermögensverwaltung und Dienstleistungen für Infrastrukturen an Dritte nicht auf Zustimmung.

ZÜRICH

HÖHERE STEUERN FÜR HAUSBESITZER

Im Kanton Zürich, insbesondere am rechten Seeufer müssen im Jahr 2009 mehr Steuern bezahlt werden, weil der Eigenmietwert erhöht wurde. Ausgelöst wurde alles durch einen Bundesgerichtsentscheid: Dieser wies darauf hin, dass der Eigenmietwert überall mindestens 60% der marktüblichen Miete betragen müsse. Dies ist heute in vielen Gemeinden nicht der Fall, da der

Eigenmietwert letztmals im Jahr 2003 festgesetzt wurde und die Immobilienpreise seither steil nach oben schossen. Am stärksten davon betroffen sind am rechten Seeufer Meilen, Stäfa und Uetikon mit einer durchschnittlichen Erhöhung der Quadratmeterpreise um 40%. Aber auch in Zürich, wo das Wohnbaugebiet höher bewertet wird als irgendwo sonst im Kanton, ziehen die Preise kräftig an: Fast 1000 CHF stellt der Kanton hier neu für einen Quadratmeter in Rechnung. Während im kantonalen Durchschnitt die Eigenmietwerte von Liegenschaften um 10% zunahm, stiegen sie am rechten Seeufer daher deutlich stärker.

ZUG

REFERENDUM GEGEN STEUERFUSS

Die vom Grossen Gemeinderat gegen den Willen des Zu-

ger Stadtrats beschlossene Senkung des Steuerfusses auf neu 60% stellt einen historischen Tiefpunkt dar. Von einer linearen Senkung profitieren vor allem hohe Einkommen und die Wohnkosten steigen noch mehr in die Höhe. Von 2006 bis 2008 ist der Kanton Zug punkto Günstigkeit der Lebenskosten vom 5. auf den 18. Platz zurückgefallen, wie eine Studie der Credit Suisse vom November 2008 zeigt. Mit einer negativen Wanderungsbilanz von -9.4% im Jahr 2008 hält er den schweizweiten Rekord. Vor allem Reiche werden mit dem Steuerköder angelockt. Diese beanspruchen überdurchschnittlich viel Wohnfläche und verteuern damit die Wohn- und Lebenskosten. Zudem verknappt dies auch Freiräume und Grünflächen. Vertreter des Referendumskomitees übergaben dem Stadtschreiber 763 Unterschriften.

ANZEIGE



Erlebnis und Spass...

für Kinder in Bewegung

Beratung • Planung • Montage • Service

Rudolf Spielplatzgeräte
8596 Scherzingen
Tel. 071 688 56 12
info@rudolf-spielplatz.ch
www.rudolf-spielplatz.ch

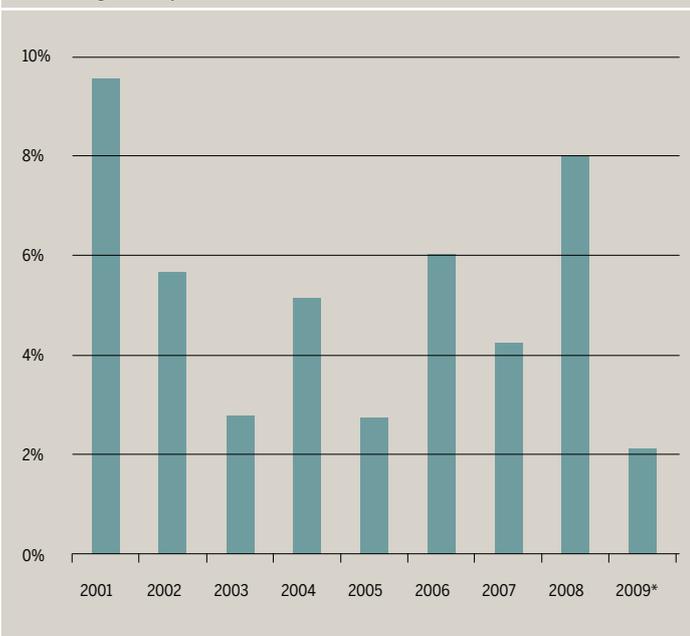


Chancen überwiegen Risiken

Gemäss Branchenhandbuch 2010 von Credit Suisse gehört das Immobilienwesen in diesem Jahr bei durchschnittlichen Wachstumsaussichten zu den Gewinnern.

BESCHÄFTIGUNG IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Veränderung zum Vorjahr in Prozent



Gemäss Credit Suisse arbeiten heute 25 500 Beschäftigte in der Immobilienwirtschaft (Quelle: Bundesamt für Statistik, *von Credit Suisse Economic Research geschätzt).

CORINA ROEDEVEN-MEISTER •

EINFLUSSFAKTOREN. Das Immobilienwesen ist stark fragmentiert, weshalb je nach Subbranche andere Einflussfaktoren in den Vordergrund treten. Das Maklerwesen zum Beispiel ist als typisches Intermediärgeschäft dann gefragt, wenn Wohnungssuchende und -anbieter aufgrund von Zeit- und Informationsdefiziten nur schwer zusammenfinden. So fördert die internationale Zuwanderung von Hochqualifizierten das Maklerwesen, weil neben Umzug und Arbeitsaufnahme keine Zeit für die Suche nach geeignetem Wohnraum bleibt. Die beschäftigungsstärkste Subbranche Immobilienverwaltung – wozu auch das Facility Management zählt – profitiert von der Konzentration vieler Firmen auf ihr Kerngeschäft.

Die Honorare von Liegenschaftsverwaltern bemessen sich in der Regel als Anteil an den Mieterträgen einer Immobilie. Somit wirken sich steigende Mietzinsen für Wohn- und Geschäftsflächen bei gleichzeitig niedrigen Leerständen positiv auf die Margen der Branche aus. Bei hoher Wohnraum- und Geschäftsflächennachfrage ermöglichen Mieterfluk-

tuationen einerseits öfter Mietzinsanpassungen. Andererseits erhöhen häufige Mieterwechsel die Kosten durch zusätzlichen administrativen und technischen Aufwand (Erneuerung). Eine hohe Mieterfluktuation kann sich somit negativ auf den Gewinn auswirken, sofern es nicht gelingt, die höheren Kosten durch Effizienzsteigerungen oder durch Mietzinsanpassungen zu kompensieren.

Das Immobilienwesen ist durch wenige sehr grosse und viele kleine Unternehmen gekennzeichnet. Die Eintrittshürden sind insbesondere bei der Verwaltung kleinerer Liegenschaften und Immobilien von Privateigentümern tief. Grosse Anbieter dagegen sind häufig abhängig von wenigen grossen Auftraggebern, deren gesamtes Immobilienportfolio sie verwalten. Das mittelfristige Wachstumspotenzial variiert regional. In den Zentren werden grössere Bewirtschaftungsfirmen weiterhin gefragt bleiben. Insgesamt ist mit einem durchschnittlichen Wachstumspotenzial zu rechnen.

AKTUELLE LAGE UND AUSBLICK. Die Leerstandsziffern der Wohn- und Geschäfts-

flächen durchschritten 2009 ihren Tiefpunkt und bewegen sich nun wieder aufwärts. Der Spielraum zur Erhöhung der Mieteinnahmen ist dementsprechend gering, was die Geschäftsaussichten der Liegenschaftsverwalter und der Immobilienbesitzer trübt. Positiv dürften im laufenden Jahr jedoch die Aussichten für die Immobilienmakler sein. Die 2010 tendenziell steigenden Leerstände dürften bei den Vermittlern für steigende Umsätze sorgen, da in der Schweiz die Vermittlertätigkeit grösstenteils von den Immobilienanbietern in Anspruch genommen wird, die wieder vermehrt auf Hilfe bei der Vermietung und dem Verkauf angewiesen sein werden.

BESCHÄFTIGUNG. Die abflachende Dynamik der Beschäftigung 2009 dürfte damit zusammenhängen, dass sich die Professionalisierung in der Immobilienbranche allmählich überall durchgesetzt hat und nun gewisse Sättigungserscheinungen den Weg zurück auf einen flacheren Wachstumspfad ebnen. Auch die konjunkturellen Turbulenzen wirkten sich 2009 negativ auf die Beschäftigungsentwicklung aus.



BRANCHENABGRENZUNG. Die Immobilienverwaltung dominiert mit 55% aller Beschäftigten das Immobilienwesen. Beschäftigt

» **Immobilien dienstleister mit breitem Dienstleistungsangebot gehören zu den Favoriten.»**

tigungsmässig zweitstärkste Subbranche ist das Makler- und Schätzwesen (25%). Die Immobilienvermietung (11%) lässt sich in der Praxis nur schwer vom Immobilienhandel (9%) trennen, da grosse Immobiliengesellschaften ihre erworbenen Liegenschaften meistens auch vermieten. •

Quelle: Credit Suisse, Branchenhandbuch 2010.

STATISTIK

(Stand 2008)

Beschäftigte: 25 500
 Bruttowertschöpfung: 5,5 Mrd. CHF
 Arbeitsproduktivität: 187 500 CHF

UNTERNEHMEN

NEUER PARTNER FÜR POM+

pom+Consulting AG, ein in den Bereichen Immobilienmanagement und Organisationsentwicklung tätiges Schweizer Beratungsunternehmen, publiziert seit acht Jahren die neusten Zahlen und Entwicklungen des FM-Marktes Schweiz im FM Monitor. Ab 2010 ist, neben dem Lehrstuhl für Planung und Management im Bauwesen der ETH Zürich sowie der Domaine Immobilier et Infrastructures der EPF Lausanne, auch die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften Kooperationspartner des FM Monitor.

UBS SETZT PORTFOLIOHYPOTHEK AB

Laut Aussagen der UBS werden seit Mitte Oktober 2009 Portfolio-Hypotheken nicht mehr aktiv verkauft, sondern nur noch auf ausdrücklichen Wunsch abgeschlossen. Ein Haupteinwand gegenüber der Portfoliohypothek sind die hohen Kosten. Während Libor-Hypotheken zu Zinsen ab 1,5% abgeschlossen werden können, zahlt man mit bestehenden Portfoliohypotheken wesentlich mehr, nämlich zwischen 3,2 und 4%. Mit der Bereinigung des Angebots will die UBS «einfachere und verständlichere Produkte anbieten».

ERFOLGREICHE EMIS-SION DER SARASIN ANLAGESTIFTUNG

Die Erstemission der Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Schweiz» der Sarasin Anlagestiftung ist auf grosses Interesse gestossen. Gemäss Angaben der Bank Sarasin wurde das Emmissionsvolumen von 172 Mio.

CHF um mehr als das zweifache überzeichnet. Aufgrund zwischenzeitlich als geeignet identifizierter Projekte kann die Anlagestiftung alle Interessenten bedienen und das gesamte Zeichnungsvolumen zuteilen. Der erfolgreiche Abschluss der Zeichnungsfrist belegt das grosse Bedürfnis der Schweizer Pensionskassen an einer nachhaltigen Immobilienanlagegruppe. Bei der Vermögensverwaltung der Anlagegruppe wird die Bank Sarasin mit der Dr. Meyer Asset Management AG zusammenarbeiten.

WINCASA ERÖFFNET FILIALE

Anfang Januar 2010 eröffnete der Immobiliendienstleister Wincasa im Zentrum von Chur die zwölfte Filiale in der Schweiz. Filialleiter Leonhard Senti kümmert sich zusammen mit seinem dreiköpfigen Team um die Anliegen der Mieter und Interessenten. Von der Filiale Chur aus werden im Auftrag institutioneller Anleger rund 1800 Wohn- und Geschäftsobjekte im Grossraum Chur bis Buchs SG, aber auch in Arosa, Ilanz und Davos sowie im Kanton Glarus betreut.



Die 12. Wincasa-Filiale an der Alexanderstrasse in Chur (Bild: Wincasa).

SCHWEIZ

IWB-STROMSPERREN ZULÄSSIG

Das Basler Appellationsgericht hat ein Exempel statuiert: Unter bestimmten Umständen dürfen die Industriellen Werke Basel (IWB) Schulden des Hauseigentümers zu Ungunsten des Mieters eintreiben. Im beurteilten Fall haben die IWB in einem Haus sechs Wochen lang den Strom für Warmwasser und Lift gesperrt. Grund war, dass der Hauseigentümer schon lange keine Stromrechnungen mehr bezahlt hatte. Der Mieter führte mit Hilfe des Mieterinnen- und Mieterverbandes Beschwerde zuerst beim Baudepartement und dann bei der Regierung. Diese wies den Rekurs im Januar 2009 ab, worauf der Mieter den Fall ans Appellationsgericht als Verwaltungsgericht weiterzog. Ob das Urteil weitergezogen wird, ist noch offen.

STEIGENDE PREISE IN GENÈVE

Die durchschnittliche Leerstandsquote im Wohnungssegment in Genf liegt unter 1%. Aus diesem Grund erhöhten sich die Verkaufspreise von Wohnungen und Einfamilienhäusern. Im Stadtgebiet liegen die Preise zwischen 8000 und 12 000 CHF/m², in den begehrtesten Vierteln sogar 15 000 bis 20 000 CHF/m². Bei Mietwohnungen zeichnet sich die gleiche Tendenz ab, insbesondere am See oder im Stadtteil

Champel. Im Bereich der gewerblichen Objekte, insbesondere der Büroräume, erhöhten sich die Mieten im Stadtzentrum infolge des starken Wachstums im Dienstleistungssektor auf durchschnittlich 850 CHF pro m²/Jahr, wobei in den besten Lagen 1000 CHF pro m²/Jahr überschritten wurden. Das Genfer Umland über Nyon hinaus in Richtung Lausanne hat einen Teil der ungedeckten Nachfrage absorbiert. Dieser Trend hat sich bis in das benachbarte Frankreich ausgewirkt, wo die Preise bis zur Krise der vergangenen Monate stark gestiegen sind.

IMMOBILIENSTRATEGIE DES KANTONS LUZERN

Der Kanton Luzern besitzt 637 Gebäude im Wert von 2,4 Mrd. CHF und 600 Grundstücke. Damit die Immobilien nicht entwerten und effizient zur Erfüllung der staatlichen Aufgaben eingesetzt werden können, hat die Regierung eine Strategie erarbeitet. Ein langfristiges Immobilienmanagement ist aber kaum möglich. Präzise Raumbedürfnisse könnten höchstens für fünf Jahre bezeichnet werden, heisst es im Planungsbericht, der deshalb einer rollenden Investitionsplanung das Wort redet. Der Planungsbericht geht davon aus, dass jährlich rund 50 Mio. CHF in die kantonseigenen Bauten investiert werden müssen, um diese Instand zu setzen und zu halten. In den letzten zehn Jahren ver-

schlechterte sich der Substanzwert um rund 7%, was einem Unterhaltsbedarf von 168 Mio. CHF entspricht. Hoch sind gemäss Bericht auch die in den nächsten Jahren geplanten Neuinvestitionen. Die Werterhaltung soll Vorrang haben. Die Einmietung in nicht dem Kanton gehörende Bauten kostet jährlich 27 Mio. CHF. Hier sollen die Kosten durch eine räumliche Zusammenführung von Dienststellen gesenkt werden. Als mögliche Standorte für solche Verwaltungszentren nennt der Planungsbericht Horw, Kriens, Emmen und Ebikon.

OECD-LÄNDERBERICHT ZUR SCHWEIZ

Im internationalen Vergleich hat die Schweiz die Finanzkrise bisher besser gemeistert als andere OECD-Länder, so das Fazit des neusten OECD-Berichts zur Wirtschaftspolitik der Schweiz. Der im Januar 2010 publizierte Bericht anerkennt die Zweckmässigkeit der Stabilisierungsmassnahmen, ortet aber zur Konsolidierung des Wiederaufschwungs Reformbedarf. Die zur Stabilisierung der Finanzmärkte und der Beschäftigung getroffenen Massnahmen sind dosiert zurückzuführen, die Regulierung im Bereich der Finanzmärkte weiter an die Erfahrungen der jüngsten Krise anzupassen und Massnahmen zur Verbesserung der langfristigen Wachstumschancen der Schweizer Wirtschaft zu treffen.

ERNEUTER AUFSCHWUNG DER ANGEBOTSMIETEN

Gemäss dem Homegate-Angebotsmietindex haben sich die Schweizer Angebotsmieten im Dezember 2009 um 0,4% im Vergleich zum Vormonat verteuert. Der aktuelle Indexstand für die gesamte Schweiz liegt neu bei 115,5 Punkten. Innert Jahresfrist resultiert ein Anstieg von 1,9%. Im Dezember 2009 verzeichnen die Städte Bern (1,0%) und Basel (0,2%) zunehmende Angebotsmieten, während die Mieten in Zürich praktisch unverändert blieben. Die Mietpreisverteuerung betraf alle Wohnungssegmente. Im Jahresvergleich haben sich die Angebotsmieten in Zürich damit um 2,1% verteuert, was über der gesamtschweizerischen Mietpreisentwicklung liegt (1,9%). In Bern und Basel resultiert im gleichen Zeitraum ein Mietpreisanstieg von 3,0 bzw. 1,2%.



Bern hat höhere Angebotsmieten

BETTERHOMES MIT REKORDERGEBNIS

Der Immobilienvermittler Betterhomes hat 2009 sein bisher erfolgreichstes Geschäftsergebnis erzielt. Das vermittelte Umsatzvolumen stieg gegenüber dem Vorjahr um 55% auf 485 Mio. CHF. Betterhomes vermittelte 751 Häuser und Wohnungen. Rund zwei Drittel der Vermittlungen entfielen auf Kauf- und ein Drittel auf Mietobjekte, wie das Unternehmen mitteilte. Der Immobilienbestand in der Schweiz konnte per Ende 2009 um

ANZEIGE

EINZAHLUNGSSCHEINE.CH
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso

Kesselhaus, Shopping- und Entertainmentcenter Winterthur (Bild: Kamata Development GmbH)



29% auf 1533 Angebote gesteigert werden.

SPS LANCIERT WANDELANLEIHE

Swiss Prime Site AG hat eine inländische Wandelanleihe mit Fälligkeit 2015 in Höhe von 260 Mio. CHF und einer Mehrzuteilungsoption 40 Mio. CHF am Schweizer Kapitalmarkt platziert. Aufgrund der starken Nachfrage mit mehrfacher Überzeichnung des Anleihenbetrages wurde die Erhöhungsoption vollständig ausgeübt. Die Anleihe ist in Namenaktien aus bedingtem Kapital wandelbar. Den Erlös der Anleihe will das Unternehmen zur Refinanzierung der ausstehenden Wandelanleihe mit Fälligkeit am 3. Februar 2010 verwenden. Zudem soll damit die finanzielle Flexibilität erhöht werden. Konsortialführer ist die Credit Suisse, die zusammen mit der UBS Investment Bank auch als gemeinsamer «Bookrunner» fungiert.



SPS-CEO Markus Graf (Bild: SPS).

GROSSE IMMOBILIENPROJEKTE IM WALLIS

Zwischen dem Obergoms und dem Genfersee werden derzeit 15 grössere Projekte für den Bau von hotelmässig betriebenen Appartements und Grosschalets entwickelt. Die meisten Promotoren zeigen sich noch unbeeindruckt von der Finanzkrise. In Verbier und in Crans-Montana sind erstklassige Objekte immer noch gesucht. Die Preise haben sich auf hohem Niveau eingepen-

delt. In Zermatt, wo eine äusserst restriktive Zweitwohnungspolitik zu greifen beginnt, ist gar eine markante Preissteigerung auf breiter Front auszumachen. Die vom russischen Baukonzern Mirax neben Crans-Montana geplante Ferienanlage in Aminona muss nun allerdings noch warten. Die Walliser Regierung hat Verwaltungsbeschwerden die aufschiebende Wirkung gewährt. Die Luxusanlage in Aminona in der Unterwalliser Gemeinde Mollens soll um die 300 Mio. CHF kosten und auf 60 000 Quadratmetern Hotels, Ferienwohnungen und Geschäfte umfassen.

SE SWISS ESTATES VERÄNDERT SICH

Die SE Swiss Estates AG plant im neuen Jahr eine Reihe von Massnahmen, um profitabler zu werden und den Rechtsstreit mit einem ehemaligen VR-Mitglied beizulegen. Wie das Unternehmen mitteilte, möchte man die Liegenschaftsverwaltung und Rechnungsführung extern erledigen lassen, um Kosten zu sparen. Diverse Streitigkeiten, die im Geschäftsjahr 2009 dominierten, wurden inzwischen, meist vergleichsweise, beigelegt. Die noch bestehenden Streitigkeiten mit dem ehemaligen Verwaltungsrat und dessen Rechtsvertreter wurden per Anfang 2010 in eine separate Gesellschaft ausgelagert, um weitere Risiken für die SE Swiss Estates AG zu vermeiden. Derzeit plant die Swiss Estates die Beteiligung an einer Schweizer Immobiliengesellschaft, deren Portfolio über 50 Mio. CHF wert ist. Darüber hinaus steht die Finanzierung eines Neubauprojekts mit mehr als 50 Wohnungen in der weiteren Agglomeration Zürich kurz vor dem Abschluss.

PROJEKTE

NEUE HOTELIDEEN IM BÜNDNERLAND

Das bestehende Hotel Eden in Arosa soll abgerissen werden und einem Neubau weichen. Das neue Projekt heisst «Eden Mountain Resort Arosa». Statt bisher 75 Hotelzimmer werden künftig nur noch halb so viele angeboten. Das verkleinerte Designerhotel soll um zwei Häuser im Minergiestandard mit 36 grosszügigen Eigentumswohnungen ergänzt werden. Vorgesehen sind weiter ein Chalet mit einer speziell luxuriösen Wohnung, ein Wellnessbereich, ein Restaurant und eine Bar. Teil des Konzepts ist die Weitervermietung der Appartements über das Buchungssystem des Hotels. Die Bauherrschaft, den Betrieb und auch den Verkauf will der Inhaber Pitsch Leu über seine Hiva Hotel AG abwickeln. Ähnliche Pläne hat auch das 5-Stern-Hotelresort Waldhaus in Flims und eine Baueingabe für den Neubau von 35 exklusiven Eigentumswohnungen eingereicht. Schon in der Vergangenheit hat das Waldhaus in Flims erfolgreich rund 40 Wohnungen im Stockwerkeigentum vermarktet.

ERÖFFNUNG «KESSELHAUS» IN WINTERTHUR

Das Kesselhaus öffnet am 2. September 2010 seine Tore mit einer Gesamtfläche von ca. 10 000 m². UBS «Sima» (Eigentümerin), der grösste Schweizer Immobilienfonds und Kamata Development (Entwicklerin) realisieren in Winterthur ein grosses Shopping- und Entertainmentcenter. Anlässlich der auf 2. September

2010 geplanten Eröffnung werden diverse Detailhandel- und Gastrobetriebe sowie ein Multiplexkino ihren Betrieb aufnehmen. Das Kesselhaus, früher für die Energie des gesamten Sulzerareals zuständig, wird einer zukunftssträchtigen Nutzung zugeführt. Die denkmalgeschützte Liegenschaft mit ihren markanten Kaminen befindet sich direkt am Hauptbahnhof Winterthur. Da grossen Wert auf die Erhaltung der markanten Objektteile gelegt wird, bleiben die riesigen Kohlesilos sichtbar und erinnern an vergangene Pionierzeiten.

BAUBEGINN AUF DEM RICHTI-AREAL IN WALLISELLEN

Ein 18-stöckiger Büroturm sowie ein mit dem Turm verbundener Flachbau werden in Wallisellen als erstes Projekt auf dem Richti-Areal realisiert. Die Versicherungsgesellschaft Allianz Suisse wird die beiden Gebäude gegenüber dem Glattzentrum als Hauptsitz nutzen. Der Bezug ist für Sommer 2013 geplant.



Visualisierung des Büroturms auf dem Richti-Areal.



The Chedi Andermatt
(Bild: Orascom Development).

SAMIH SAWIRIS SHOWROOM

Das Ferienresort des Unternehmers Samih Sawiris in Andermatt nimmt Konturen an. Um den Absatz der Wohnungen und Villen zu fördern, wird Sawiris in Kürze in Zürich einen Showroom eröffnen. Es wird dies der zweite Showroom. Der erste befindet sich in Andermatt. Er wurde vor einem Jahr eröffnet und verfügt über ein Modell der Anlage im Massstab 1:1000. Zu den genauen Immobilienpreisen hält sich Sawiris bedeckt.

START ZENTRUMS-ÜBERBAUUNG IN ST.GALLEN

Am 11. Januar sind auf dem König-Areal die Bauarbeiten für die Zentrumsüberbauung Rosengarten von der Implemia Generalunternehmung AG, St.Gallen, aufgenommen worden. Am 29. Juni 2012 wird die Zentrumsüberbauung mit dem Bezug der Wohnungen fertiggestellt sein. Hauptmieter ist die Genossenschaft Migros. Mit potenziellen Mietern von Büroflächen steht in diesem Monat noch eine Verhandlungsrunde an. Dann wird sich weisen, wie viele Wohnungen definitiv erstellt werden, geplant sind deren 56.

INTERCITY GROUP BAUT IM ZENTRUM ST.GALLENS

Der Immobiliendienstleister Intercity Group baut in den nächsten Monaten an zentraler Lage in St.Gallen ein Geschäftshaus. Am 20. Januar 2010 fand die Grundsteinlegung unter Beisein von Vertretern der beteiligten Unternehmen statt. Das Hugo Steiner-Haus mit insgesamt 10 Stockwerken, 1000 Quadratmetern Bürofläche und einem

doppelstöckigen Penthouse wird ab April 2011 unter anderem den Geschäftssitz der Gruppengesellschaft Hugo Steiner AG und die Niederlassungen Intercity St.Gallen und Intercity Verwaltungs-AG beheimaten. Weitere Nutzungen und Mieter sind derzeit noch offen. Die Wohnung mit 240 Quadratmetern Wohnfläche und 50 Quadratmeter Dachterrasse bietet ein einmaliges Wohnerlebnis im Herzen der Stadt. Die Büroflächen im 3. und 4. Obergeschoss mit je 155 Quadratmetern lassen sich als Grossraum- oder Einzelbüros nutzen.



So wird sich das Hugo Steiner-Haus ab April 2011 präsentieren.

EINSPRACHE GEGEN GÜTSCH-UMBAU

Die Pläne für den Ausbau des Hotels Château Gütsch liegen schon länger vor. Der russische Milliardär Alexander Lebedew, Besitzer des «Gütsch», will zwischen 50 und 75 Mio. CHF investieren. Gegen das Baugesuch ist eine Einsprache vom Landschaftsschutz Vierwaldstättersee eingegangen. Doch die Planung wird bei Lebedews Schweizer Firma Château Gütsch Immobilien AG intensiv vorangetrieben. So soll die Talstation des Gütsch-Bähnli neu gestaltet werden. Gemäss Plänen wird das 15 Meter hohe und 7 Meter breite Gebäude im Gegensatz zum heute bestehenden Gebäude leicht gedreht, damit es als Gesicht der Altstadt zugewandt ist.

PERSONEN

NEUER VERWALTUNGSRAT BEI ESPACE REAL ESTATE AG

Ivo Bracher ist als Präsident und Mitglied des Verwaltungsrates zurückgetreten. Er will sich ganz auf die Geschäftstätigkeit der Bonainvest Holding AG konzentrieren, in die er vor einigen Wochen die Bracher-Gruppe eingebracht hat. Neu wählte der Verwaltungsrat Dr. Christoph M. Müller zu seinem Präsidenten.



SITZWECHSEL BEI WÜEST & PARTNER

Nabil Aziz verstärkt das Beratungsunternehmen seit dem 1. Januar 2010 als Partner und Aktionär. Er leitet seit Mai 2006 die Niederlassung Wüest & Partner SA in Genf und ist erster Ansprechpartner für die Kunden in der Westschweiz. Per Ende Mai 2010 wird Dieter Marmet das Unternehmen verlassen. Er war seit 1999 Partner und seit 2005 Managing Partner. Seine Aufgaben im operativen Bereich übernimmt Mario Grubenmann, der seit Mai 2009 als Managing Director amtiert.



Mario Grubenmann und Nabil Aziz verstärken Wüest & Partner (Bild: Wüest & Partner)

NEUE LEITERIN HEV-GESCHÄFTSSTELLE

Nach dem Tod des langjährigen Sekretärs und Geschäftsstellenleiters Raymond Bürli hat der Vorstand der Sektion Aarau-Kulm des Hauseigentümergebietes HEV per 1. Januar 2010 als neue Leiterin Geschäftsstelle Monika Frei gewählt. Monika Frei ist eidg. dipl. Immobilienrevisorin, Mitglied Vorstand SVIT Sektion Aargau sowie Mitglied der Schlichtungsbehörde Bezirk Aarau.

NEUER AKTIONÄR VON ALACASA.CH



Thomas Graf, neuer Verwaltungsratspräsident der alaCasa.ch AG (Bild: alaCasa)

Das Maklernetzwerk alaCasa.ch erweitert sein Aktionariat. Das Immobilienunternehmen Privera AG/graf.riedi ag hat einen Anteil von 25% am Kapital des Netzwerks erworben und wird gleichzeitig Partner von alaCasa.ch. Privera/graf.riedi verstärkt als einer der grössten nationalen Immobiliendienstleister mit insgesamt 14 Niederlassungen die Präsenz des Netzwerks markant. Verkäuferin des Aktienpaketes ist die Intercity Group Holding AG. Mit dem Wechsel im Aktionariat wurde auch der Verwaltungsrat teilweise neu bestellt. Zum Verwal-

tungsratspräsidenten wurde Thomas Graf, Leiter Real Estate Services der Privera/grafriedi, gewählt. Die übrigen Verwaltungsratsmitglieder, Herbert Wüst, Markus Wüst, Dr. Peter Burkhalter, Fredi Zwahlen und Dr. Roman H. Bolliger, wurden in ihrem Amt bestätigt.

NEUE GESICHTER BEI SWISS FINANCE & PROPERTY AG

Die Swiss Finance & Property AG, eine auf Immobilien und Hedge Funds spezialisierte Investment- und Beratungsgesellschaft, setzt einen weiteren Meilenstein in der Entwicklung ihres Serviceportfolios für institutionelle Kunden: Seit Anfang Januar 2010 sind Jean-Marc Schneider und Joachim Schütz für das Unternehmen tätig. Jean-Marc Schneider ist als Portfolio Manager für den Markt Schweiz zum Unternehmen gestossen, Joachim Schütz ist im Bereich Sales und Marketing tätig.

PETER JAEggi WIRD CEO BEI HIAG/GRT IMMOBILIEN

Die HIAG/GRT Immobilien Gruppe macht einen wichtigen Schritt in der Neupositionierung des Unternehmens: Nach Zusammenfassung der Immobilienaktivitäten der HIAG Gruppe, der Grisard Liegenschaften AG und der Kunz RE in Windisch unter dem Dach der HIAG/GRT Immobilien Gruppe übergibt Gustav Grisard (79) das Verwaltungsratspräsidium per April 2010 an Felix Grisard (41). Gleichzeitig stösst Peter Jaeggi (49) von der Steiner-Gruppe als CEO und Delegierter des Verwaltungsrats zur HIAG/GRT Gruppe.

INTERNATIONAL

CS LANCIERT GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS

Die Schweizer Grossbank Credit Suisse wird ab dem zweiten Quartal 2010 für vermögende Privatkunden in Deutschland auch geschlossene Immobilienfonds anbieten. Jährlich will die Credit Suisse bis zu drei neue geschlossene Immobilienfonds mit Volumen von je 70 bis 100 Mio. EUR an den Markt bringen. Einen regionalen Schwerpunkt sollen die westeuropäischen Wirtschaftszentren bilden. Geprüft werden jedoch auch Märkte ausserhalb Europas mit hoher Stabilität und Zukunftspotenzial. Die Fonds werden vorwiegend in gewerbliche Immobilien in den Segmenten Büro und Handel investieren und ein bis maximal drei Immobilien beinhalten. Mit der Diversifikation der Produktpalette um geschlossene Fonds ergänzt die Credit Suisse in Deutschland ihr Angebotspektrum für Immobilieninvestments, das bis dato unter anderem offene Immobilienfonds (CS Euroreal, CS Property Dynamic) und einen Immobiliendachfonds (CS PortfolioReal) umfasst.

CREDIT SUISSE IN USA VERKLAGT

In einer beim Bundesbezirksgericht im US-Bundesstaat Idaho eingereichten Klageschrift wird der Credit Suisse vorgeworfen, zusammen mit der Immobilienfirma Cushman & Wakefield für reiche Investoren Freizeitanlagen finanziert zu haben. Dabei seien hohe Schulden aufgelaufen, die der Bank hohe Gebühren eingebracht hätten. Die Kläger werfen der Bank vor, im Rahmen

eines sogenannten «loan to own»-Schemas von Anfang an im Sinn gehabt zu haben, die Immobilien von zahlungsunfähig gewordenen Investoren günstig unter Marktwert übernehmen zu können. Die Kläger machten 8 Mrd. USD als direkten Schaden geltend, zusätzlich beantragten sie, Credit Suisse zu weiteren 16 Mrd. USD (11,12 Mrd. EUR) Straf-Schadenersatz zu verurteilen. Ferner wollen sie die Zulassung einer Sammelklage erreichen, der sich alle betroffenen Investoren anschliessen können.



Die Credit Suisse in New York (Bild: Credit Suisse).

ANZEIGE



Informationsanlass am 19. Februar 2010 Weiterbildungsangebote

Master of Advanced Studies (MAS)

Business Administration and Engineering (Wirtschaftsingenieur) | Corporate Innovation Management | Real Estate Management (Immobilienökonomie)

Zertifikatslehrgänge (CAS)

Angewandte Informatik | Immobilienbewertung | Immobilienmanagement | Immobilienplanung | Innovation-Design | Strategisches Innovationsmanagement

Informieren Sie sich über diese attraktiven Bildungschancen.

FHS St.Gallen, Weiterbildungszentrum Technik, Tellstrasse 2, CH-9001 St.Gallen, Telefon +41 71 226 12 04, wbtte@fhsg.ch

FHS St.Gallen

Hochschule für Angewandte Wissenschaften

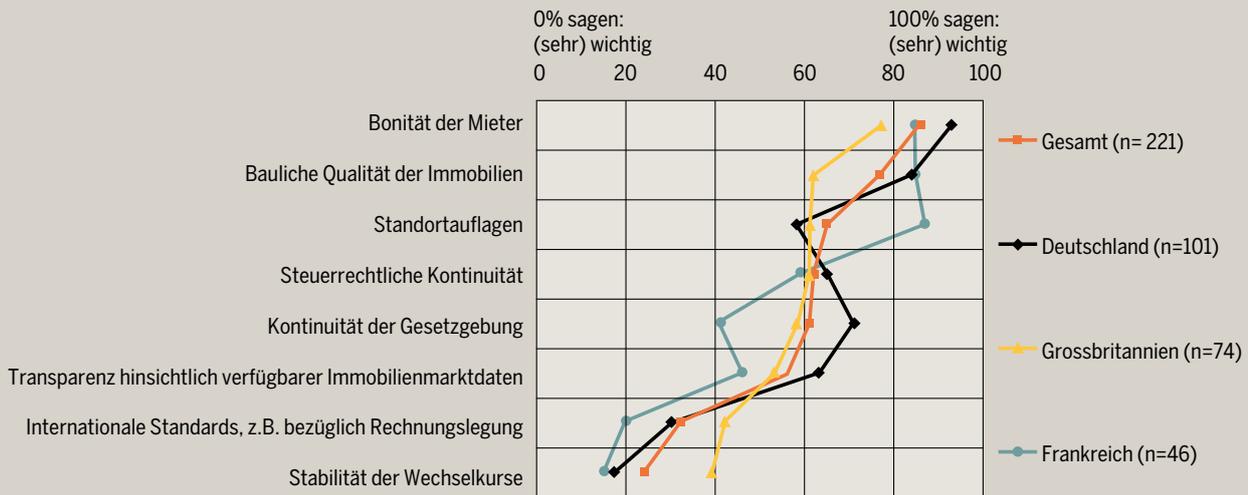
Mitglied der FHO Fachhochschule Ostschweiz www.fhsg.ch

Optimismus an Europas Märkten

Nach einem tiefen Taucher fassen die Investoren an den Immobilienmärkten in Grossbritannien, Frankreich und Deutschland wieder neuen Mut.

BEDEUTUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Welche Kriterien sind den Investoren wichtig?



Die Bonität der Mieter ist das Kriterium Nummer eins (Quelle: Union Investment).

MITG./IVO CATHOMEN

Die drei grössten europäischen Volkswirtschaften Deutschland, Frankreich und Grossbritannien starteten deutlich optimistischer, als dies Anfang und Mitte 2009 zu erwarten war, in das Jahr 2010. Die verbleibenden gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten treten mehr und mehr in den Hintergrund. Optimismus bestimmt vor allem bei international orientierten Immobilieninvestoren vermehrt das Handeln, so das Ergebnis von Union Investment in ihrer aktuellen Investitionsklima-Untersuchung. Dafür wurden rund 220 Investitionsentscheider von Immobilienunternehmen und institutionellen Immobilieninvestoren in Deutschland, Frankreich und Grossbritannien vom Marktforschungsinstitut Ipsos befragt.

Der Immobilien-Investitionsklimaindex von Union Investment, der seit 2005 die Erwartungen und Einstellungen der europäischen Immobilieninvestoren systematisch erfasst, legte danach zum zweiten Mal in Folge zu. Er notiert aktuell bei 67,5 Punkten. Der Zuwachs um 3,8 Punkte seit der letzten Erhebung im Frühjahr 2009 ist auf die in allen Befragungsregionen signifikant gestiegenen Erwartungen und subjektiv verbesserten Standortbedingungen zurückzuführen. Auch in Deutschland verbessert sich das Klima für Immobilieninvestitionen um

vier Zähler und liegt bei 66,1 Punkten. Damit bestätigt Union Investment die Zahlen des monatlich aufgelegten King

„Die Investoren in Frankreich und UK trauen ihren Immobilienmärkten bereits wieder mehr zu als dies in Deutschland der Fall ist.“

OLAF JANSEN, UNION INVESTMENT

Sturge Immobilienkonjunktur-Index, der ebenfalls seit Monaten nach oben zeigt. Allerdings bleibt der Wert weiter hinter den Klimaindizes für Frankreich (68,3) und Grossbritannien (68,2) zurück.

Für die erste Jahreshälfte erwarten die Beobachter für Grossbritannien eine besondere Beschleunigung des Erholungstempos. Britische Immobilieninvestoren haben einen gegenüber dem Frühjahr 2009 deutlich positiveren Blickwinkel auf die eigene wirtschaftliche Entwicklung, woraus eine höhere Investitionsbereitschaft als die ihrer deutschen und französischen Kollegen erwächst. So kündigen bereits 60% der Investoren in UK steigende Immobilieninvestiti-

onen für das Jahr 2010 an. In Frankreich liegt der Wert bei 52%, in Deutschland bei noch 38%.

In der Untersuchung wird London nicht nur von den einheimischen Immobilienexperten als Markt mit den derzeit besten Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments weltweit beurteilt. 44% der befragten Investoren sehen für 2010 in London «gute bis ausgezeichnete» Investitionsbedingungen.

Diese Einschätzung wird von King Sturge geteilt. Doch das Zeitfenster für den Wiedereinstieg schliesst sich bereits wieder. So erwartet King Sturge beispielsweise für 2010 eine Erholung des Londoner Büromarktes. Diese betrifft vor allem die begrenzt vorhandenen hochwertigen Immobilien in Toplagen. So wird bis Ende des Jahres ein 10,5%iger Anstieg der Spitzenmiete in der City auf 48 EUR/m²/Monat sowie eine Reduzierung der Incentives prognostiziert. Für Spitzenmieten in London West-End werden Steigerungen der Spitzenmiete um 7,6% auf 71 EUR/m²/Monat erwartet. Dazu passt, dass knapp 30% der befragten bri-

tischen Investoren meinen, dass die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise für den heimischen Immobilienmarkt bereits im Laufe der nächsten zwölf Monate überwunden sein werden. Für ihre Heimatmärkte glauben das nur 12% der deutschen und 13% der französischen Immobilieninvestoren. Die deutliche Mehrheit geht von ein bis drei Jahren aus. Im Vergleich hierzu beurteilen die europäischen Investoren den spanischen Immobilienmarkt deutlich skeptischer. 60% der Befragten erwarten, dass dieser erst in drei bis fünf Jahren aus der Krise kommt beziehungsweise sogar nachhaltig von der Krise geprägt bleiben wird. ●

Quelle: Union Investment/Immobilien Weekly.

DEUTSCHLAND
SUBVENTIONIERUNG FÜR ENERGETISCHES BAUEN

Die vom Haushaltssauschuss des Deutschen Bundestages auf Antrag des Bundesministeriums für Finanzen beschlossene Freigabe in Höhe von 318,9 Mio. EUR zur Absicherung der KfW-Programme «Energetisch Sanieren» und «Energetisch Bauen» ist von den Verbänden der deutschen Immobilien- und Bauwirtschaft einhellig begrüsst worden. Damit kann die Förderbank KfW Anträ-

ge auf zinsverbilligte Kredite und Zuschüsse für energieeffizientes Bauen und Sanieren bewilligen, obwohl der Bundeshaushalt 2010 noch nicht in Kraft getreten ist. Bislang hatte eben deswegen ein Zusagestopp für die KfW-Förderprogramme bestanden. Insgesamt sind im Haushaltsentwurf für 2010 1,1 Mrd. EUR vorgesehen.

IMMOBILIEN-FONDS TOP

Geschlossene Immobilienfonds mit Investitionsobjekten in

ANZEIGE

Sind Ihre Dächer so leer wie dieses Inserat?

Mit Solarkraft können Sie aus Ihren Liegenschaften mehr herausholen – energetisch, ästhetisch und finanziell. Wir zeigen Ihnen wie. Als unabhängige Solarberater verbinden wir seit 1996 Gebäude mit Solarkraftwerken und Liegenschaften mit langfristigem Mehrwert: www.energieburo.ch/solarberatung

Potenzialabschätzung Gebäude ■ Solare Baukonzepte ■ Machbarkeitsstudien
Finanzierungsberatung ■ Bauherrenvertretung ■ Engineering & Expertisen ■ Submissionen



energiebüro®

Die Ingenieure für Solarkraftwerke

energiebüro ag Hafnerstrasse 60 8005 Zürich
Telefon 043 444 69 10 info@energieburo.ch

Deutschland gehörten 2009 zu den Gewinnern im Bereich der geschlossenen Fonds. Immobilienfonds platzierten 2009 insgesamt 1,12 Mrd. EUR Eigenkapital. Das ist ein um rund 12,5% höheres Volumen als im Vorjahr. Die Investitionen in Auslandsimmobilienfonds gingen 2009 mit 1,35 Mrd. EUR um 34,36% zurück.

DÄMPFER FÜR DAS DEUTSCHE IMMOBILIENKLIMA

Während sich die gesamtwirtschaftliche Stimmung allmählich aufhellt, sorgt die Januar-Befragung des monatlich erhobenen King Sturge Immobilienkonjunktur-Index in Deutschland für Ernüchterung. Das umfra-

gebasierte Immobilienklima sinkt erstmals seit einem Jahr von 85,1 auf 82,9 Zählerpunkte. Der moderate 2,6-prozentige Rückgang ist vor allem auf Verluste des Ertragsklimas zurückzuführen. Nachdem das Ertragsklima im Dezember 2009 noch um 10,0% angestiegen war, sinkt es aktuell um 8,1%

auf 69,4 Punkte (Vormonat: 75,5). Grund sind die erwarteten schwachen Flächennachfragen und das daraus resultierende geringere Entwicklungspotenzial bei den Mieten. Das Investmentklima, zweiter Teilindikator des Immobilienklimas, setzt dagegen seine Aufwärtsbewegung ungebremst fort.

ANZEIGE

Die Grösste.

**IMMO-MESSE
SCHWEIZ**
EIGENTUM • UMWELT • ENERGIE

19.-21. März 2010
Olma-Hallen St. Gallen

Fr. 15.00–19.30, Sa. 10.00–18.00, So. 10.00–17.00
Anmeldung: Messebüro Nicole Wüthrich 079 348 79 31
www.immomesse.ch
Sonderthema: Energie

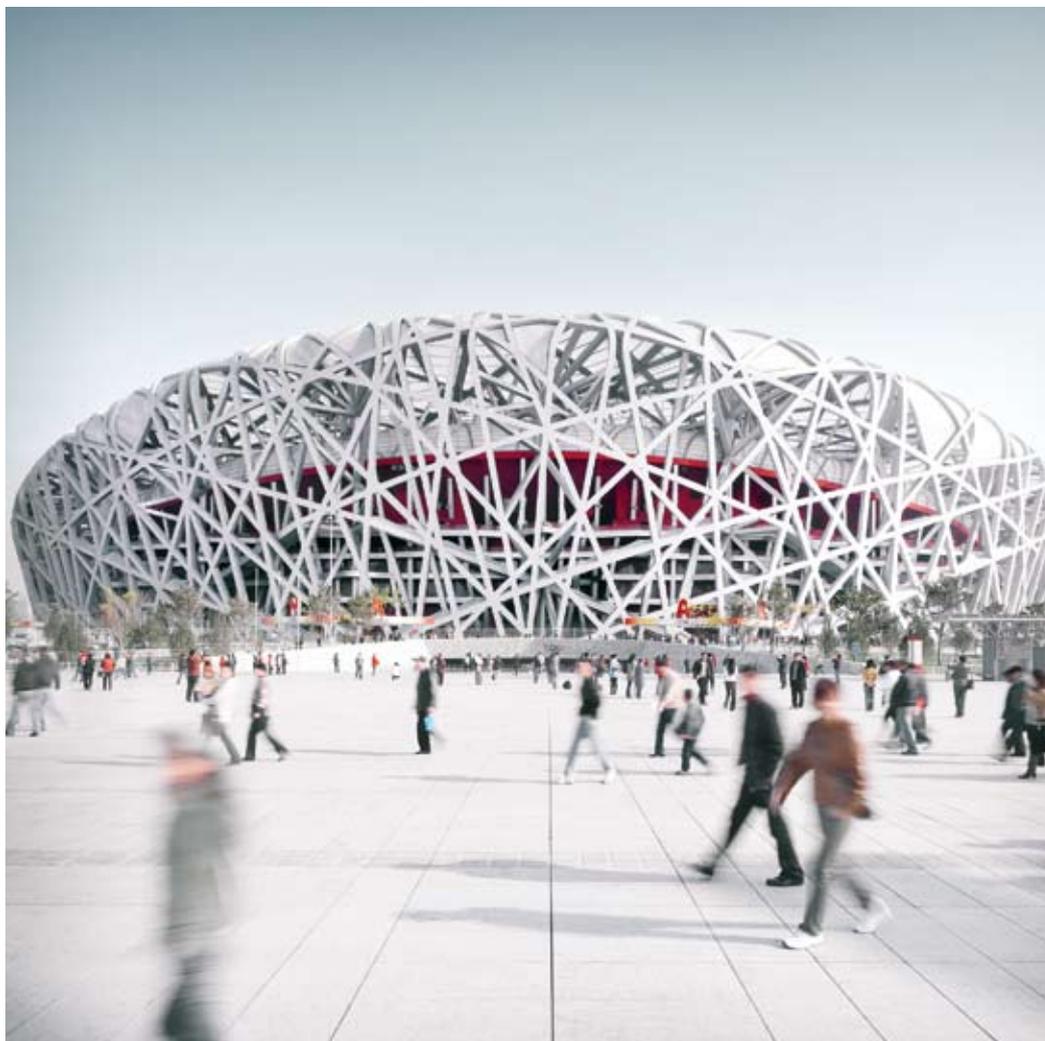
mit nat. MINERGIE-P/Passivhaus-Tagen

Do. 18.03.10	09.00–17.30 Uhr	Planungsseminar MINERGIE-P für Fachleute an der EMPA, St. Gallen
Fr. 19.03.10	09.00–16.00 Uhr	Fachtagung «Energieautonomie: Konzepte für Gemeinden; Gebäude als Kraftwerke; Visionen für eine neue Architektur»
Sa. 20.03.10	10.00–12.00 Uhr	Bauherrenseminar «Passivhaus/Minergie-P: Neubau»
Sa. 20.03.10	14.00–16.00 Uhr	Bauherrenseminar «Passivhaus/Minergie-P: Modernisieren»

Reservierung: www.immomesse.ch/passivhaustage
Patronat: **IG Passivhaus Schweiz, Verein MINERGIE®**

AUCH MITTELGROSSE STÄDTE IM RANKING VORNE DABEI

In regelmässigen Abständen werden in Deutschland Städterankings veröffentlicht, die eine Einordnung beziehungsweise Bewertung der Lebensqualität, der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten oder sonstiger Kriterien geben. Im Rahmen einer Analyse von Aberdeen Immobilien wurden 388 deutsche Städte analysiert. München schneidet dabei mit dem besten Ergebnis ab, gefolgt von Rosenheim und Heidelberg auf den Plätzen zwei und drei. Es folgen Städte wie Erlangen, Münster und Ingolstadt. Durch die Reihenfolge wird deutlich, dass für ein gutes Abschneiden im Wohnimmobilienscoring nicht zwangsläufig eine Grossstadt vonnöten ist, sondern auch Städte mit ca. 60 000 (Rosenheim) beziehungsweise 142 000 Einwohnern (Heidelberg) sehr gute Lagebedingungen aufweisen. Auffällig ist, dass unter den aus Investorensicht Top-20-Standorten – neben den für den Gewerbeimmobilienmarkt bedeutenden Standorten München, Hamburg, Köln und Frankfurt a. M. – überwiegend solche Städte zu finden sind, die in wirtschaftlich starken Ballungsräumen angesiedelt sind sowie über eine sehr gute Infrastrukturausstattung verfügen.



Wir bewegen. In Ascona und im weiteren Umkreis.

Täglich nutzen weltweit mehr als 900 Millionen Menschen Aufzüge, Fahrtreppen und innovative Mobilitätslösungen von Schindler. Hinter unserem Erfolg stehen 44 000 Mitarbeitende auf allen Kontinenten.



des Prozesses ist für das zweite Quartal 2010 vorgesehen.

KEIN PREISEINBRUCH. Im zweiten Quartal liess der Verkaufsdruck bei geschäftsflächenlastigen Fonds nach, und die übertrieben günstigen Titel vermochten sich im weiteren Jahresverlauf überdurchschnittlich zu erholen. Die Befürchtungen über Preiseinbrüche bei Schweizer Geschäftsimmobilien erwiesen sich als völlig unverhältnismässig. Spätestens mit den guten Halbjahresabschlüssen der Immobilienaktien wurde dies mehr als offensichtlich. Dafür konnten einige Wohnungsfonds ab diesem Zeitpunkt mit dem Index nicht mehr mithalten.

HÖHERE LIQUIDITÄT. Es floss viel Kapital in den Sektor und als neues Phänomen vor allem auch in Index-Produkte. Diese Produkte erlauben indexnah und damit diversifiziert in den Immobilienfonds-Markt zu investieren. Es können auch grössere Beträge kurzfristig investiert werden, da die Produkte nachträglich zu Tagesendkursen abgerechnet werden und der Kunde den erzielten (hohen) Preis zu bezahlen hat. Dies äussert sich täglich in der Schlusslesung (Auktion in den letzten 10 Minuten) in grossen «Bestens»-Aufträgen durch die Zertifikat-/Indexanbieter. Seit Dezember ist das der Fall und könnte auch die Hauptursache für den starken Kursanstieg der Immobilienfonds (+4,9%) im Schlussmonat sein.

Weniger liquide Titel wie Interwiss und Siat sind sehr stark gestiegen, und auch kleine Immobilienfonds, die bisher meistens deutlich tiefer bewertet waren, profitierten von der Marktentwicklung überdurchschnittlich (z. B. Immo Helvetic und Swissinvest). Hält die Entwicklung zu passiven Produkten an, könnten sich nachhaltige Veränderungen ergeben. Wir sehen als positives Element höhere Liquidität in kleineren und wenig liquiden Titeln. Negativ ist die Trendverstärkung mit ausgeprägteren Kursausschlägen. ●

Quelle: Neue Zürcher Zeitung, Sonderbeilage Anlagefonds, 3. Februar 2010.

REALSTONE GEHT AN DIE SCHWEIZER BÖRSE SIX



Lausanne: Sitz der Realstone SA (Bild: swiss-image).

● **Das Lausanner Fondsunternehmen Realstone hat mit dem «Realstone Swiss Property» einen Fonds an die SIX Swiss Exchange gebracht.**

Die Realstone SA mit Sitz in Lausanne hat am 1. Februar ihren Immobilienfonds «Realstone Swiss Property» an die SIX Swiss Exchange gebracht. Der Nettoinventarwert des Fonds betrug per 30. September 2009 108.48 Mio. CHF. Der am 25. Juni 2008 aufgelegte, nach schweizerischem Recht errichtete Immobilienfonds hat das Ge-

schäftsjahr 2009 mit einem Gesamtvermögen von rund 200 Mio. CHF abgeschlossen. Am ersten Handelstag gingen die Fondsanteile bei einem Volumen von knapp 10 000 Stück mit 117 CHF aus dem Markt. Nach Angaben im Kotierungsprospekt sind derzeit 980 895 Anteile im Umlauf, was beim erwähnten Kurs einem Börsenwert von 115 Mio. CHF entspricht. Die Gesellschaft, die durch Verwaltungsratspräsident Esteban Garcia de Rentero geführt wird, gibt sich in Bezug auf den Börsengang und die Geschäftsentwicklung eher zuge-

knüpft. Aus dem Geschäftsbericht 2008 per 31. März 2009 ist zu erfahren, dass dem Verwaltungsrat im Weiteren Charles de Bavier, Genf, Hannes Ehrensperger und Christian Niels, beide Lausanne, angehören. Gemäss Mieterspiegel gliedern sich die Liegenschaften – Stand Frühjahr 2009 – im Besitz des Fonds in 82% Wohnungen, 12% Geschäfts- und Büroräume und 6% Garagen und verschiedene Lokale, verteilt auf fünf Kantone (Waadt 45%, Aargau 28%, Neuenburg 22%, Genf 4% und Freiburg 1%). ●

ANZEIGE

Immobilien-Fachleute Rekrutierung von Immobilien-Fachleuten

- Sie suchen qualifizierte Fachleute für Ihr Unternehmen!
- Sie suchen die berufliche Herausforderung!
- Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

ROLAND NÄPFLIN
PERSONALBERATUNG

RNP, Ihr Ansprechpartner für Immobilienfachleute
www.rnp.ch

Telefon 044 383 12 62

Projektmanagement von Portfolio

Bei der Bewertung von Immobilienportfolios mit grösseren und überregional verteilten Liegenschaftsbeständen bestehen hohe Anforderungen an die Projektorganisation.

DAVID HERSBERGER*

Bei der Bewertung von grösseren Immobilienportfolios werden neben dem bewertungsspezifischen Fachwissen – insbesondere des DCF-Verfahrens, auch Projektmanagementenerfahrung benötigt. Eine Immobilienportfoliobewertung ist eine typische Projektmanagementaufgabe. Unter Projektmanagement wird die «Gesamtheit von Führungsaufgaben, -organisation, -techniken und -mitteln für die Initiierung, Planung, Steuerung und den Abschluss von Projekten» verstanden.¹

Im Gegensatz zu Einzelbewertungen, die meistens durch einen Experten bearbeitet werden (allenfalls mit Unterstützung eines Assistenten/in), werden die Bewertungen von grösseren Immobilienportfolios in der Regel durch mehrere Experten bearbeitet. Um die Zusammenarbeit in diesen Expertengruppen zu organisieren und die Qualität der Arbeitsergebnisse für den Kunden sicher zu stellen, sind gut eingespielte Projektmanagementprozesse erforderlich. Die Projektleitung² koordiniert eine zielgerichtete Zusammenarbeit in einem Projektteam innerhalb der Zielgrössen Termine, Kosten und Inhalt/Umfang.

Zielgrössen für die Projektleitung

1. Termine
2. Kosten
3. Inhalt, Umfang

PROJEKTLÉITUNG. Bei der Bewertung von Immobilienportfolios übernimmt die Projektleitung eine wichtige Aufgabe mit sehr unterschiedlichen Anforderungen, wie z.B. Kenntnisse des Projektmanagements, bewertungsspezifisches Fachwissen, Ausdauer/Belastbarkeit, ganzheitliches Denken, soziale und kommunikative Fähigkeiten. Die Projektleitung hat Kontakt zum Auftraggeber (von der Offerte, über die Auftragsinformationen, bis zur Schlussbesprechung), plant die Auftragsbearbeitung und stellt das Projektteam zusammen, stellt die Auftragsbearbeitung und Qualitätssicherung sicher. Wenn ungeplante Situationen auftreten, muss die Projektleitung diese möglichst früh erkennen und geeignete Lösungen finden.

Anforderungen an die Projektleitung

1. Kenntnisse Projektmanagement
2. Bewertungsspezifisches Fachwissen
3. Ausdauer, Belastbarkeit
4. Ganzheitliche und nachhaltige Denkweise
5. Soziale und kommunikative Fähigkeiten

PROJEKTEAM. Neben der Projektleitung ist die Zusammensetzung des Projektteams entscheidend für das Arbeitsergebnis. Das Projektteam wird aufgrund des zu bewertenden Immobilienportfo-

» Für die Bewertung von Immobilienportfolios sind gut eingespielte Projektmanagementprozesse besonders wichtig.«

DAVID HERSBERGER

lios aus erfahrenen Bewertungsexperten zusammengestellt, die mit den Regionen der zu bewertenden Liegenschaften vertraut sind und die jeweiligen immobilienmarktspezifischen Gegebenheiten gut kennen. Idealerweise kennen sich die meisten Projektteammitglieder bereits seit mehreren Jahren und haben zusammen bereits viele Projekte erfolgreich bearbeitet. Neue Projektteammitglieder werden durch die Projektleitung eng begleitet und übernehmen eine kleinere Anzahl von Bewertungsobjekten.

Anforderungen an die Projektteammitglieder

1. Bewertungsspezifisches Fachwissen
2. Sorgfältige Arbeitsweise, Termineinhaltung
3. Teamfähigkeit
4. Ausdauer, Belastbarkeit

PROJEKTPHASEN. Bei der Bearbeitung eines grösseren Bewertungsauftrages kann zwischen verschiedenen Projektphasen unterschieden werden. Bevor ein

Bewertungsauftrag erfolgt, ist in der Regel bereits eine Offert-/Ausschreibungsphase vorausgegangen. Im Gegensatz zu Einzelbewertungen von Immobilien, bei denen die Auftraggeber oftmals keine Offerte anfordern³, ist es bei der Bewertung von Immobilienportfolios üblich, eine schriftliche Offerte einzuholen.

Nach Erteilung des Bewertungsauftrages muss die Projektleitung bestimmt werden. In der Regel übernimmt die Person die Projektleitung, die bereits Erfahrung bei der Projektleitung von vergleichbaren Bewertungsmandaten aufweist und eventuell auch bereits mit dem Auftraggeber zusammengearbeitet hat.

Daneben sind aber auch die zeitlichen Kapazitäten des Projektleiters wichtig. Die Projektleitung einer Portfoliobewertung ist sehr zeitintensiv (dies wird oftmals unterschätzt). Die Projektleitung plant den zeitlichen Ablauf eines Bewertungsauftrages und stellt das jeweilige Team zusammen.

Die Projektleitung teilt die einzelnen Bewertungsobjekte eines Immobilienportfolios den Experten so zu, dass die bewertungsspezifischen Ortskenntnisse vorhanden sind und eine fristgerechte Bearbeitung sichergestellt ist. Die Beschaffung der ausstehenden Unterlagen wird in der Regel durch die Projektleitung organisiert. Die Vereinbarung der Besichtigungstermine (diese benötigt eine Vorlaufzeit für die Mieter und Verwaltungen) kann entweder durch die Projektleitung oder durch die Experten vorgenommen werden.

An einem sogenannten Kick-Off-Meeting werden die Projektteammitglieder (Experten) durch die Projektleitung über das Bewertungsmandat orientiert, ebenso werden die Zusammenarbeit und die bewertungsmethodischen Besonderheiten besprochen.

bewertungen

Die Projektleitung steht dem Projektteam für Rückfragen und allfällige Probleme zur Verfügung und sie ist ihrerseits stets über den Besichtigungs- und Arbeitsstand orientiert. Falls sich Abweichungen zum Terminplan ergeben, müssen geeignete Lösungen gefunden werden. Die Projektleitung hat ausserdem eine Übersicht über alle Bewertungsobjekte und ist über alle wichtigen Kennzahlen in den Bewertungen orientiert. Die Bewertungen innerhalb eines Bewertungsauftrages erfolgen im Aufbau und in der Berichtsform einheitlich. Ausserdem müssen sie untereinander vergleichbar und nachvollziehbar sein.

Vor der Abgabe an den Kunden werden alle Bewertungen einer umfassenden internen Qualitätsprüfung unterzogen, bei der sowohl die Dateneingaben als auch alle Texte geprüft werden.

Der Projektabschluss erfolgt gemäss Kundenwunsch unterschiedlich. Oftmals erfolgen die Abgabe und die Abschlussbesprechung, wenn der Kunde die Bewertungsergebnisse geprüft hat. Bei der Abschlussbesprechung werden die Arbeitsergebnisse präsentiert und der Projektleiter kann zu allen Objekten umfassend Auskunft geben.

Phasen bei Immobilienbewertungen

1. Planung des Auftrages
2. Teamzusammenstellung, Informationsbeschaffung
3. Kick-Off-Meeting
4. Teamführung, Kontrolle
5. Interne Abgabe, Qualitätskontrolle
6. Abgabe an Kunden, Schlussbesprechung

PROJEKTRISIKEN. Die Zielgrössen der Projektleitung, Termine, Kosten und Inhalt/Umfang, stellen auch die grössten Projektrisiken dar. Wenn diese bei einem Projekt nicht eingehalten werden, ist der Erfolg eines Projektes gefährdet.

Als fremdverursachte Projektrisiken können z.B. verzögerte Datenlieferung oder verzögerte Terminvereinbarungen mit Verwaltungen oder Mietern eintreten. Im Interesse einer möglichst grossen Transparenz ist es wichtig, dass die erforderlichen Unterlagen und Termi-

ne bei der Auftragsannahme beschrieben werden und allfällige Verzögerungen unverzüglich dem Auftraggeber mitgeteilt werden (Reporting).

Es können aber auch selbstverursachte Projektrisiken eintreten, aufgrund von zu knappen Ressourcen, krankheitsbedingt oder bei der Zusammenarbeit mit neuen Mitarbeitern. Durch ein geeignetes Projektmanagement müssen selbstverursachte Projektrisiken möglichst ausgeschlossen werden.

FAZIT. In diesem Artikel werden die Grundzüge des Projektmanagements bei der Bewertung von Immobilienportfolios beschrieben. Die Projektorganisation selber muss im Detail dem einzelnen Bewertungsmandat angepasst werden. Ein zu aufwendiges Projektmanagement würde zu einer Überadministration mit unnötigem Aufwand bei kleineren Bewertungsmandaten führen und andererseits ein zu geringes Projektmanagement bei grossen Mandaten ein grosses Projektrisiko darstellen.

Bei der Bewertung von grossen Liegenschaftsbeständen ist neben den fachlichen Voraussetzungen als Bewertungsexperte ein geeignetes Projektmanagement für eine erfolgreiche Bearbeitung unabdingbar.

Wir empfehlen nach Abschluss jedes Projektes ein ausführliches Review vorzusehen, bei dem die angewendeten Projektmanagementprozesse und die Projektleitung mit dem Projektteam diskutiert werden. Dadurch soll eine kontinuierliche Verbesserung des Projektmanagements erreicht werden. ●

¹Quelle: DIN 69901

²Die Projektleitung wird i.d.R. durch eine einzelne Person übernommen.

³Der Verfasser empfiehlt bei jeder Immobilienbewertung eine schriftliche Auftragsbestätigung vorgängig zu vereinbaren.



*DAVID HERSBERGER

Dr. David Hersberger, Vorstandsmitglied SEK/SVIT, Swiss Valuation Group AG, Basel. Die Swiss Valuation Group AG ist eine gesamt-schweizerische Immobilienbewertungsgesellschaft, die sich auf die Bewertung von Immobilienportfolios und Spezialimmobilien spezialisiert hat.

Tools für erfolgreiches Immobilien-Marketing

3D-Visualisierung



Zurzeit
167
Webseiten
online!

Fotografie



(CMS) Website



Dokumentationsmappe



Vermarktungstafel



Alles aus einer Hand
www.immotools.ch
WEB UND DRUCK
www.businessimages.ch
3D-VISUALISIERUNGEN
www.immo-cam.ch
IMMOBILIENFOTOGRAFIE/VIDEO

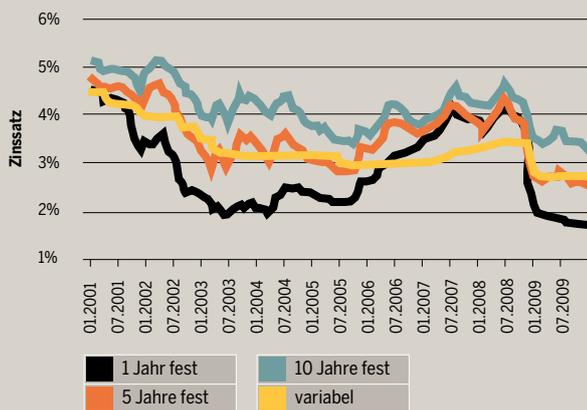
056 200 09 20

Tiefstzinsphase hält weiter an

Die Hypothekenzinsen sind auch im letzten Quartal 2009 auf ihrem aussergewöhnlich tiefen Niveau verharret. Tiefe Zinsen freuen die Immobilienbesitzer.

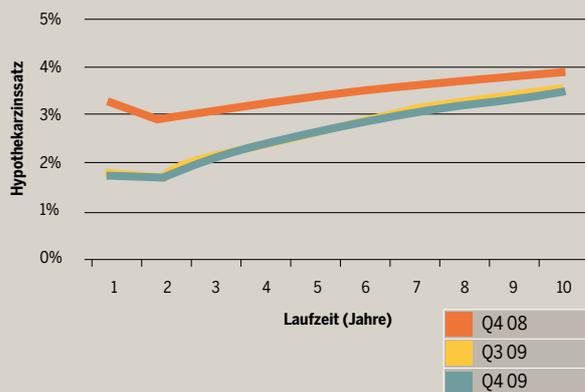
HYPOTHEKARZINSENTWICKLUNG

Zeitraum 2001 bis 2009



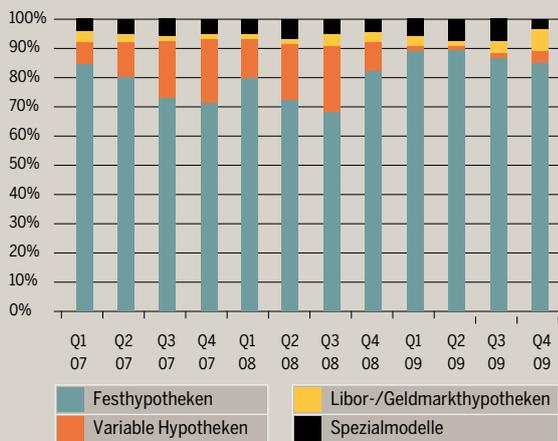
ZINSKURVE

Festhypotheken, nach Laufzeit



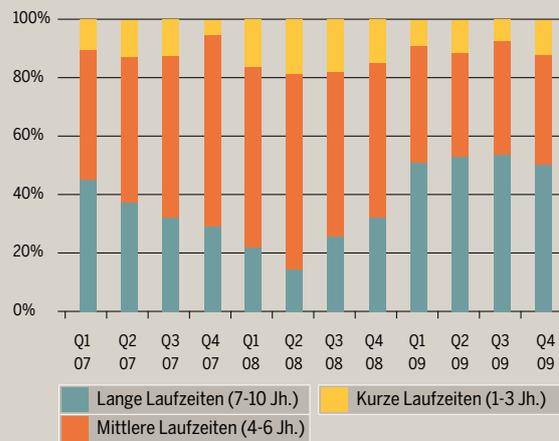
NACHGEFRAGTE HYPOTHEKARMODELLE

in Prozent



NACHGEFRAGTE LAUFZEITEN

Festhypotheken, in Prozent



Die tiefen Zinsen schlagen auf die Zusammensetzung des Hypothekenmarkts durch (Grafiken: Comparis).

MITG. • **KONSTANT TIEFE ZINSEN.** 2009 hat sich in punkto Hypotheken vor allem durch aussergewöhnlich tiefe Zinsen ausgezeichnet. Nach den dramatischen Zinsstürzen im Herbst 2008 und der Hektik zu Beginn des Jahres 2009 hat sich die Situation im Laufe des Jahres beruhigt und die Zinsen sind konstant tief geblieben. Dies geht aus dem Hypothekenbarometer des Internetvergleichsdiensts Comparis hervor, das jeweils quartalsweise veröffentlicht wird.

Das vierte Quartal 2009 unterscheidet sich in punkto Zinsentwicklung kaum vom dritten Quartal 2009. Variable Hypotheken blieben mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,7% über ganze Quartal im Vergleich zu früher sehr

günstig. Attraktiver sind aber Festhypotheken: Der durchschnittliche Zinssatz für eine Festhypothek mit 5 Jahren Laufzeit zum Beispiel weist in beiden Quartalen den Wert von 2,6% aus. Sogar leicht günstiger wurden Festhypotheken über 10 Jahre: Von 3,5% im dritten Quartal 2009 auf durchschnittlich 3,4% im letzten Quartal des abgelaufenen Jahres. Auch andere Laufzeiten sind mehr oder weniger gleich günstig geblieben, was sich in der Zinskurve für das vierte Quartal deutlich zeigt, die praktisch deckungsgleich mit der Kurve des dritten Quartals 2009 ist.

GEFRAGTE FESTHYPOTHEKEN. Nach wie vor sind Festhypotheken das Finanzierungsmodell für Wohneigentum schlechthin. In der

Hypotheken-Börse des Internetvergleichsdiensts Comparis interessierten sich im letzten Quartal 2009 85% der Wohneigentümer für eine Festhypothek zur Finanzierung ihrer Immobilie. Dieser Wert ist im Vergleich zum Vorquartal (87%) nur leicht tiefer. Die Nachfrage nach variablen Hypotheken ist weiterhin praktisch unbedeutend – nur 4% der Wohneigentümer interessieren sich dafür. Im Vergleich aller Quartale 2009 sind diese 4% allerdings der höchste Wert (1. Quartal 2%, 2. Quartal 1%, 3. Quartal 3%). Einen Aufschwung erlebt gegenwärtig die Libor-Hypothek. Die Nachfrage danach war mit 7% vergleichsweise hoch. Der bis anhin höchste Wert wurde im dritten Quartal 2006 mit 5% erreicht. Grund dafür dürften ebenfalls die sehr

günstigen Zinsen von teilweise unter einem Prozent und die Hoffnung auf weiterhin tiefe Zinsen sein, vermutet Comparis. Noch im letzten Quartal hatten sich Beobachter gewundert, warum die Eigentümerinnen und Eigentümer so selten Gebrauch von einer Libor-Hypothek machen und relativierten gleich selber, warum sich die Libor-Hypothek wohl nie grosser Bedeutung erfreuen wird: Vielen Kunden sei das Produkt schlicht zu kompliziert und man müsse die Zinsentwicklung ständig im Auge behalten. Steigen die Zinsen, wird die Nachfrage nach Libor-Hypotheken schlagartig wieder schrumpfen, kommentiert Comparis. Spezialmodelle wurden im vierten Quartal 2009 nur zu 4% nachgefragt. Festhypotheken werden sich auch in Zukunft als beliebteste Finanzierungsform behaupten.

ZINSENTWICKLUNG BEEINFLUSST LAUFZEIT. Anhand der Nachfrage bei den verschiedenen Laufzeiten lässt sich ablesen, dass bei den Wohneigentümern ebenfalls eine leichte Unsicherheit herrscht, wohin sich die Zinsen entwickeln werden. Leicht abgenommen hat die Nachfrage nach langen Laufzeiten (7 bis 10 Jahre) bei den Festhypotheken, von 55% im dritten auf 51% im vierten Quartal 2009. Eigentlich ein Widerspruch, denn die Zinsen sind weiterhin auf einem historischen Tief, meinen die Kommentatoren von Comparis. Zugenommen hat dafür die Nachfrage bei den kurzen Laufzeiten (1 bis 3 Jahre) von 7 auf 11%. Bei den mittleren Laufzeiten (4 bis 6 Jahre) ist die Nachfrage nur ein Prozent geringer (38 statt 39%). Nach einzelnen Laufzeiten aufge-

schlüsselt, zeigt sich, dass im vergangenen Quartal die Nachfrage nach 5- und 10-jährigen Festhypotheken mit 33 respektive 34% Nachfrage praktisch gleich hoch ist. Aufgrund der veränderten Nachfrage – mehr kurz-, weniger langfristige Festhypotheken – ist die durchschnittlich nachgefragte Laufzeit der Festhypotheken im vierten Quartal von 7,2 auf 6,9 Jahre zurückgegangen. ●

Comparis-Hypothekenbörse als Datengrundlage. Für das Hypothekenbarometer werden die Finanzierungsgesuche ausgewertet, welche Kreditsuchende anonym in der Hypothekenbörse von Comparis platzieren.

ANZEIGE

ALLES UNTER DACH UND FACH.

**Master of Advanced Studies (MAS)
Real Estate Management**

Informationsabend
Dienstag, 16. März 2010, 18.00 Uhr

Absolvieren Sie Ihr Masterstudium berufsbegleitend direkt beim HB Zürich – an der HWZ, Mitglied der Zürcher Fachhochschule. Mehr über unsere Master-Programme: 043 322 26 88, master@fh-hwz.ch oder www.fh-hwz.ch

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich

Neues zum Gewährleistungsaus

Das Bundesgericht hält an seiner Rechtsprechung zum vertraglich vereinbarten Gewährleistungsausschluss fest, doch vermitteln seine Erwägungen interessante Erkenntnisse.

PETER BURKHALTER & BORIS GRELL* •

AUSGANGSLAGE UND SACHVERHALT. Das Ehepaar A erwarb im August 2003 von B ein Baurecht, auf dem im Jahr 1995 eine Industriehalle errichtet wurde. Der Kaufpreis betrug damals CHF 600 000. Im Vorfeld des Kaufs besichtigte das Ehepaar A das besagte Grundstück zusammen mit einem Architekten und stellte dabei keine baulichen Mängel an der Industriehalle fest. Später liess das Ehepaar A den Brandversicherungswert der Halle durch einen anderen Architekten bestimmen, der einen Wert von CHF 990 000 errechnete. Dabei wurden wiederum keine baulichen Mängel festgestellt. Zudem stellte auch ein vom Ehepaar A beigezogener Fachspezialist keine Probleme mit der Dichtigkeit des Daches der Industriehalle fest.

Im Jahre 2004 interessierte sich die X AG für den Kauf des Baurechts resp. für die besagte Industriehalle, welche die X AG als Detailhandelsgeschäft nutzen wollte. Dementsprechend und im Zuge der Verhandlungen gab die X AG ein Baugesuch zur Umnutzung der Industriehalle ein. Dabei wurden die entsprechenden Umbaukosten auf CHF 450 000 geschätzt.

Ende März 2004 wurde das Baurecht resp. die darauf errichtete Industriehalle auf die X AG übertragen. Der Kaufpreis betrug CHF 810 000. Im Kaufvertrag sahen die Parteien unter anderem vor, was folgt: «Das Grundstück wird wie besehen und bekannt an die Erwerberin verkauft, welche folglich das Grundstück in seinem gegenwärtigen Zustand akzeptiert. Die Verkäufer schliessen jegliche Sach- und Rechtsgewährleistung für das hier zu verkaufende Grundstück aus. Dies bedeutet, dass die Veräusserer in keinem Fall zur Gewährleistung für irgendwelche Mängel angehalten werden können.»

Kurze Zeit später baute die X AG die Industriehalle entsprechend dem in der Zwischenzeit erteilten Baugesuch um. Sie installierte unter anderem eine Lüftungsanlage, renovierte die elektrischen Installationen, die Beleuchtung und zog einen neuen Bodenbelag ein. Als Anfang Mai 2004 heftige Niederschläge erfolgten, stellte die X AG einen Wassereintritt fest, der verschiedene Verkaufsartikel beschädigte. Die

anschliessenden Abklärungen der X AG ergaben, dass der Wassereintritt auf nicht richtig angezogene Schrauben sowie durch mangelhaftes Verbindungsmaterial zwischen der Dachplatte und der Dachrinne zurückgeführt werden konnte. Die Instandsetzungskosten beliefen sich auf ca. CHF 240 000.

Die X AG klagte in der Folge gegen das Ehepaar A auf Ersatz der Reparaturkosten, des erlittenen Betriebsausfalls und verlangte die Erstattung der Gutachter- und Anwaltskosten. Sowohl das erstinstanzliche Gericht wie auch die Appellationsinstanz wiesen die Forderungen der X AG ab. Dabei stellten sich die kantonalen Gerichte unter anderem auf den Standpunkt, dass vorliegend gar kein Mangel gegeben sei, weil die Verkäufer die absolute Dichtigkeit der In-

wollen. Weiter bestätigte das Bundesgericht, dass beide Parteien die besagte, in einem separaten Abschnitt abgehandelte Ausschlussklausel als Vertragsbestandteil akzeptierten. Zudem ist nach der Ansicht des Bundesgerichts die Klausel eindeutig und präzise abgefasst. Im Übrigen verwies das Bundesgericht auf seine jüngste Rechtsprechung zum Gewährleistungsausschluss und auf seine Auslegung von Ausschlussklauseln nach dem Vertrauensprinzip (vgl. dazu BGE 130 III 686 und dessen Besprechung in der *Jus-News* Ausgabe vom Februar 2008).

Demgemäss findet auch ein vertraglich vereinbarter Gewährleistungsausschluss keine Anwendung, soweit der entsprechende Mangel den mit dem Kaufvertrag verfolgten wirtschaftlichen

„ Geplante Folgeinvestitionen des Käufers von mehr als der Hälfte des Kaufpreises sind nicht relevant, damit der Käufer die vertragliche Ausschlussklausel zu Fall bringen kann. »

dustriehalle nicht als Qualitätsmerkmal zugesichert hätten. Zudem habe die X AG nach Treu und Glauben die absolute Dichtigkeit auch nicht erwarten dürfen. Weiter sei ein allfälliger Mangel durch den vertraglich vereinbarten Gewährleistungsausschluss wegbedungen worden. Daraufhin gelangte die X AG mit der Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht.

ERWÄGUNGEN DES BUNDESGERICHTS. In seinem Entscheid¹ konzentrierte sich das Bundesgericht vorab auf die Frage, ob die Parteien den Gewährleistungsausschluss für Mängel der Kaufsache rechtsgültig ausgeschlossen hatten. Dabei hielt das Bundesgericht zunächst fest, dass die Ausschlussklausel den Willen des Ehepaars klar zum Ausdruck bringe, sich von jeglicher Gewährleistung befreien zu

Zweck massgeblich gefährdet oder sogar verunmöglicht. So entschied das Bundesgericht im oben angeführten Entscheid, dass der Käufer eines alten Hauses wohl mit Feuchtigkeitsmängeln rechnen müsse, diese aber nicht der Gestalt sein dürften, dass ein Bewohnen des entsprechenden Hauses unmöglich ist. Im vorliegenden Fall und vor diesem Hintergrund verneinte das Bundesgericht jedoch einen damit vergleichbaren Fall. Insbesondere erinnerte das Bundesgericht daran, dass die X AG in erster Linie eine Industriehalle erworben hatte, deren ursprüngliche Zweckbestimmung nicht das Beherbergen eines geheizten und isolierten Detailhandelsgeschäftes war. Vielmehr diene die Industriehalle noch im Zeitpunkt des Erwerbs der Lagerung von Pneus, welche keine absolute Dichtigkeit der Industriehalle voraus-

schluss beim Immobilienkauf

setzte. Zudem habe erst die X AG die Industriehalle dergestalt umgebaut, um hernach darin ein Detailhandelsgeschäft zu betreiben. Dabei könne dem Ehepaar A dessen Kenntnis, dass die X AG die Industriehalle mit den geplanten Umbauarbeiten einer neuen Zwecknutzung zu führen wollte, nicht vorgeworfen werden. Im Übrigen stellte das Bundesgericht fest, dass das Ehepaar A der X AG eine Industriehalle verkauft habe und zwar auch zum Preis einer Industriehalle. Denn der Kaufpreis von CHF 810 000 lag sogar unter dem im Zuge der Verhandlungen geschätzten Brandversicherungswert der Liegenschaft von CHF 990 000. Dementsprechend wies das Bundesgericht die Beschwerde der X AG ab.

ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN.

Das Bundesgericht hält mit diesem Entscheid an seiner bisherigen Rechtsprechung zum vertraglich vereinbarten Gewährleistungsausschluss fest und lässt einen von späteren Mängeln heimge-

suchten Käufer nicht ohne weiteres aus den übernommenen Verpflichtungen aussteigen. Interessant ist bei den Erwägungen des Bundesgerichts insbesondere, dass (dem Verkäufer bei Vertragsabschluss bekannte) Folgeinvestitionen des Käufers von mehr als der Hälfte des Kaufpreises nicht relevant sind, damit der Käufer die vertragliche Ausschlussklausel zu Fall bringen kann, soweit überhaupt von einem Mangel im Rechtssinne gesprochen werden kann. Damit gilt es auch den teilweise kritisierten Entscheid des Bundesgerichts aus dem Jahr 2008 zu relativieren. Mithin bleibt eine zu einem realistischen Preis verkaufte Industriehalle primär eine Industriehalle, unabhängig von den geplanten Folgeinvestitionen des Käufers. Folgerichtig musste vorliegend die X AG die erst durch den Umbau in ein Detailhandelsgeschäft wahrnehmbaren Mängel (hier die nicht perfekte Dichtigkeit des Daches) nach Treu und Glauben selber verantworten.

¹ Der hier auszugsweise besprochene, auf Französisch veröffentlichte Bundesgerichtsentscheid vom 20. August 2009 kann auf der Website des Bundesgerichts unter www.bger.ch mit dem Vermerk «4A_226/2009» heruntergeladen werden.



*PETER BURKHALTER & BORIS GRELL

Dr. Peter Burkhalter (links) und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.hodler.ch)

ANZEIGE

Farbwerk integro?
Fugenlos

Stil hat Farbe - Leben Sie Farbe!

**FARBWERK
HERREN AG**

Allmendstrasse 54
3014 Bern

Schwalbenweg 10
3110 Münsingen

Telefon 031 332 22 30
Telefon 031 721 30 97
farbe@farbwerkag.ch,
www.farbwerkag.ch

Mängel bei Mietobjektrückgabe

Um den Mieter für Mängel an der Mietsache zur Rechenschaft zu ziehen, muss der Vermieter beweisen können, dass die Schäden tatsächlich vom Mieter verursacht wurden. Protokolle können ihm dabei helfen. Auf jeden Fall sind die Mängel rechtzeitig und formrichtig zu rügen, ansonsten die Ansprüche verwirken.

BENJAMIN DÜRIG*

AUSGANGSLAGE. Zieht der Mieter aus, so trifft der Vermieter nicht selten ein beschädigtes Mietobjekt an, sei es anlässlich der Wohnungsübergabe durch den Mieter, sei es nach einer Zwangsräumung. Um den Mieter für diese Schäden zur Verantwortung ziehen zu können, sind gewisse Regeln zu beachten.

PRÜFUNGS- UND RÜGEPFLICHT. Bei der Rückgabe der Mietsache muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Versäumt der Mieter dies, so verliert er seine Ansprüche, es sei denn, es handle sich um versteckte Mängel. Letztere muss er nach Entdeckung ebenfalls dem Mieter sofort melden, ansonsten auch diese Ansprüche verwirken (Art. 267a OR).

Unter Rückgabe der Mietsache ist der Zeitpunkt zu verstehen, in dem der Vermieter tatsächlich wieder über die Mietsache verfügen kann. Dies ist im Normalfall bei der Wohnungs- und Schlüsselübergabe der Fall. Die Anwesenheit des Mieters ist dafür aber nicht erforderlich. Es reicht, dass der Vermieter wieder im Besitz der Schlüssel ist.

Der Vermieter muss sofort bei Rückgabe die Mietsache prüfen und Mängel, welche er dem Mieter anlasten will, diesem mitteilen. Dafür reicht es nicht, dem Mieter einfach das Mängelprotokoll oder einen allfälligen amtlichen Befund zuzustellen. Vielmehr muss in einem Begleitschreiben ausdrücklich gesagt werden, ob und für welche Mängel der Ver-

mieter den Mieter zur Rechenschaft ziehen will. Nicht erforderlich ist hingegen in diesem Stadium die Bezifferung der Höhe der Schadensforderung.

Die Rüge muss unverzüglich erfolgen. Länger als zwei oder drei Tage sollte damit keinesfalls gewartet werden.

» Wer Mängel an der Mietsache nicht sofort rügt, verliert sein Recht auf Schadenersatz.«

Benjamin Dürig

BEWEISLAST. Der Vermieter, der den Mieter für Schäden an der Mietsache haftbar machen will, muss beweisen, dass der Mieter diese Mängel verursacht hat. Wichtig ist deshalb vor allem das vom Mieter unterzeichnete Antrittsprotokoll, in dem aufgeführt ist, in welchem Zustand die Wohnung bei Antritt des Mietverhältnisses war. Fehlt ein solches Protokoll, kann der Mieter nämlich einfach behaupten, die Mängel hätten schon vorher bestanden. Dann liegt es am Vermieter, das Gegenteil zu beweisen, was ihm in der Regel misslingen dürfte, da es seit 1. Juli 1990 keine gesetzliche Beweislastumkehr mehr gibt und überdies die rechtliche Zulässigkeit der vertraglichen Beweislastumkehr umstritten ist.

INANSPRUCHNAHME DES MIETDEPOTS ZUR SCHADENSDECKUNG. In der Regel wird der Vermieter das Mietdepot (Sicherheitsleistung im Sinne von Art. 257e OR) in Anspruch nehmen wollen, um sich für die vom Mie-

ter verursachten Mängel schadlos zu halten. Kann er sich mit dem Mieter darüber nicht einigen, muss er innert Jahresfrist gegen den Mieter rechtlich vorgehen, ansonsten der Mieter das Depot selbständig von der Bank herausverlangen kann! Um dies zu verhindern, muss der Vermieter den Mieter innerhalb eines Jahres seit Beendigung des Mietverhältnisses am Wohnsitz betreiben oder am Ort der gelegenen Mietsache verklagen.

FAZIT. Der Vermieter tut gut daran, bei Mietantritt ein ausführliches Antrittsprotokoll zu erstellen und vom Mieter unterschreiben zu lassen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss er die Mietsache sofort prüfen und dem Mieter im Sinne einer spezifizierten Mängelrüge unverzüglich und beweisbar mitteilen, für welche Schäden er ihn zur Rechenschaft ziehen will. Spätestens ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses muss er gegebenenfalls gegen den Mieter rechtlich vorgehen (Betreibung oder Klage), wenn er das Mietdepot zur Schadensdeckung in Anspruch nehmen möchte.



*BENJAMIN DÜRIG

Benjamin Dürig arbeitet seit kurzem als Rechtsanwalt bei Froriep Renggli Rechtsanwälte in Zürich, nachdem er bisher im Kanton Bern bei SchaarPartners Rechtsanwälte angestellt war. Bevor er anwaltlich tätig wurde, arbeitete er während 4 Jahren als Gerichtsschreiber an einem zürcherischen Bezirksgericht, wo er unter anderem auch bei der Mietschlichtungsbehörde und beim Mietgericht tätig war.

WEITERE INFORMATIONEN

finden Sie unter www.froriep.com (Navigation: Zürich).

//// Alle Versicherungen unter einem Dach.

Home In One – Die persönliche Lösung für Ihre gesamten Haushaltversicherungen. Sie wählen die Bausteine frei nach Bedarf: Privathaftpflicht-, Hausrat-, Gebäudeversicherung und und und... Sie bezahlen nur, was Sie wirklich benötigen. Und Sie profitieren zusätzlich von unserer kostenlosen Assistance für den Notfall.

www.vaudoise.ch



Schaut voraus.

Zahlungsfristen vor Kündigung

Korrigendum: Die Mindestzahlungsfrist gemäss Art. 257d OR bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen beträgt 30 Tage. Die Redaktion beleuchtet die unterschiedlichen Mindestzahlungsfristen im Vorfeld einer ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsrückstandes bei der Miete und nichtlandwirtschaftlichen Pacht.

THOMAS KASAHARA/RED.*

30 TAGE MINDESTZAHLUNGSFRIST. Ist der Mieter einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes mit der Zahlung von Mietzinsen und Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist von 30 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Bezahlt der Mieter innert Frist nicht, so kann dem Mieter mit einer (weiteren) Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats gekündigt werden (Art. 257d OR).

KORRIGENDUM. Der Hinweis auf Seite 32 der Immobilia 12/2009 im Artikel «Kündigen wegen Zahlungsverzug» (Fallstricke im Mietrecht, 3. Teil) von Benjamin Dürig, Rechtsanwalt, wonach bei vermieteten Geschäftsräumen eine Mindestfrist von 60 Tagen einzuhalten sei, beruht leider auf einem redaktionellen Versehen.

Im Mietrecht beträgt die - für die ausserordentliche Mahnung und Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d OR erforderliche - Zahlungsfrist bei Wohn- und Geschäftsräumen immer mindestens 30 Tage (nicht 60 Tage). Sofern es sich nicht um Wohn- und Geschäftsräume oder damit zusammen mit diesen Räumen überlassene Sachen handelt (Art. 253b Absatz 1 OR in Verbindung mit Art. 1 VMWG), beträgt die Mindestzahlungsfrist 10 Tage.

Bei der nichtlandwirtschaftlichen Pacht hingegen ist eine 60-tägige ausserordentliche Zahlungs-/Kündigungsandrohungsfrist einzuhalten (Art. 282 Absatz 1 OR). Die nebenstehende Übersicht verdeutlicht die Unterschiede.

ÜBERSICHT				
Mindestzahlungsfristen im Vorfeld einer ausserordentlichen Kündigung				
	Miete		nicht landwirtschaftliche Pacht	
Rechtsgrundlage	Mietrecht Art. 253-274g OR		nicht landwirtschaftl. Pachtrecht Art. 275-304 OR	
Vertragsobjekte	Wohn- und Geschäftsräume	andere Mietobjekte	Wohn- und Geschäftsräume	andere nicht landwirtschaftl. Pachtobjekte
ausserordentliches Kündigungsprozedere bei Zahlungsrückstand				
Phase 1 Schriftliche Mahnung / Kündigungsandrohung				
Mindest-Zahlungsfrist	30 Tage (OR 257d Abs. 1)	10 Tage (OR 257d Abs. 1)	60 Tage (OR 282 Abs. 1)	60 Tage (OR 282 Abs. 1)
Phase 2 Mindest-Kündigungsfrist für ausserordentliche Kündigung	30 Tage auf Ende eines Monats (OR 257d Abs. 2)	fristlos (OR 257d Abs. 2)	30 Tage auf Ende eines Monats (OR 282 Abs. 2)	fristlos (OR 282 Abs. 2)



Rostwasser? Wasserleitungen sanieren statt ersetzen

Lining Tech AG – dank strikter Qualitäts-Kontrolle
Branchenleader seit über 20 Jahren

- 3x günstiger
- 10x schneller
- kein Aufspitzen
- top Trinkwasser
- umweltfreundlich
- ISO-Zertifiziert
- über 25 Jahre
- Lebensdauer



...und Trinkwasser
hat wieder seinen
Namen verdient!



Lining Tech
Die Nr. 1
für Rohr-Innensanierung

Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ
Seestrasse 205, Telefon 044 787 51 51

Büro Bern: Telefon 031 972 02 32
Büro Wallis: Telefon 027 948 44 00
Büro Tessin: Telefon 091 859 26 64

www.liningtech.ch

Neues im Sachen- und Bodenrecht

Die gesetzlichen Grundlagen des Immobiliarsachenrechts erfuhren 2009 verschiedene Neuerungen. Gleichzeitig setzten sich die Gerichte in verschiedenen Fällen wegweisend mit sachen- und bodenrechtlichen Themen auseinander.

DR. IUR. ROLAND PFÄFFLI*

I. GESETZGEBUNG

1. Revision des Immobiliarsachenrechts

Am 27. Juni 2007 hat der Bundesrat die Botschaft zur Änderung des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts zuhanden des Parlaments verabschiedet¹. Kernstück der Vorlage bildet die Einführung des papierlosen Register-Schuldbriefs. Damit soll der Rechtsverkehr im Grundpfandgeschäft den wirtschaftlichen Bedürfnissen angepasst werden. Ein weiteres zentrales Anliegen der Revision besteht darin, das Grundbuch zu einem modernen Bodeninformationssystem auszubauen. Gewisse im Gesetz näher definierte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die ein bestimmtes Grundstück betreffen, sollen neu zwingend im Grundbuch angemerket werden; andererseits sollen bedeutungslos gewordene Einträge im Grundbuch gelöscht werden.

Zudem sind künftig alle Rechtsgeschäfte, welche die Begründung einer Dienstbarkeit oder eines Grundpfandrechts zum Gegenstand haben, öffentlich zu beurkunden. Auch wurde die Frist für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch (Art. 839 Abs. 2 ZGB) auf vier Monate erhöht (bisher drei Monate).

Die Vorlage geht zurück auf einen von Ständerat Fritz Schiesser (Glarus) eingereichten Vorstoss, welcher am 9. Juni 1998 überwiesen wurde². Er verlangte damals die Ausgestaltung des Schuldbriefs als Registerpfandrecht (papierloser Schuldbrief). Die Schlussabstimmungen im Parlament³ haben am 11. Dezember 2009 stattgefunden⁴. Die Inkraftsetzung der Gesetzesänderungen (zusammen mit der total revidierten Grundbuchverordnung) ist nicht vor dem 1. Januar 2012 zu erwarten.

2. Kataster für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Der Bundesrat hat die Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBKV)⁵ auf den 1. Oktober 2009 in Kraft gesetzt⁶. In diesem Kataster werden die wichtigsten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen verbindlich zusammengefasst und für alle Interessierten übersichtlich dargestellt. Der Kataster

• BIOGRAPHIE

ROLAND PFÄFFLI

Dr. iur. Roland Pfäffli (61) ist Notar und Grundbuchverwalter von Thun. Zudem ist er Präsident der Notariatsprüfungskommission des Kantons Bern. Als praxiserfahrene Kapazität ist er Autor zahlreicher Publikationen im Sachen- und Bodenrecht, insbesondere zu Rechtsprechung und Entwicklung.



besteht einerseits aus einem Plan und andererseits aus einem Reglement. Im Plan wird festgelegt, für welches Gebiet eine bestimmte Beschränkung gilt. Im Reglement wird definiert, was diese Einschränkung umfasst und welche Auswirkungen sie hat. Die minimalen Anforderungen an den Kataster werden vom Bund festgelegt, welcher durch das Bundesamt für Landestopografie die Oberaufsicht ausübt. Die Kantone regeln die Organisation und die Führung des Katasters⁷.

Es geht hier um Eigentumsbeschränkungen, welche für ein bestimmtes Gebiet (Perimeter) gelten. Handelt es sich um öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche für ein bestimmtes Grundstück verfügt werden, so ist im Rahmen der vom Parlament am 11. Dezember 2009 beschlossenen Revision des Immobiliarsachenrechts vorgesehen, dass gewisse im Gesetz näher definierte Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerket werden müssen (Änderung von Art. 962 ZGB). Die definitive Einführung des Katasters ist von den Kantonen bis Ende 2019 zu realisieren (Art. 28 ÖREBKV).

3. Ausländerbestimmungen (Lex Koller)

Die einheitliche Rechtsanwendung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Aus-

land (Lex Koller) ist das oberste Ziel des Gesetzgebers. In diesem Sinne wandte sich das Bundesamt für Justiz am 1. Juli 2009 in einem Brief an die kantonalen Bewilligungsbehörden und Grundbuch-Aufsichtsbehörden mit dem Hinweis, dass die Wegleitung und das Merkblatt zur Lex Koller per 1. Juli 2009 aktualisiert wurden.

Der Hauptpunkt der Anpassung betrifft die Ausweise, welche für einen bewilligungsfreien Erwerb eines Grundstücks durch einen Ausländer dem Grundbuchamt vorgelegt werden müssen, insbesondere der Nachweis, dass eine Aufenthaltsbewilligung besteht und dass der Ausländer tatsächlich in der Schweiz wohnt⁸.

Der Bundesrat hat am 4. Juli 2007 die Botschaft zur Aufhebung der Lex Koller zuhanden des Parlaments verabschiedet⁹. Sowohl der Nationalrat als auch der Ständerat haben das Eintreten auf die Vorlage beschlossen, gleichzeitig jedoch die Vorlage mit drei Aufträgen an den Bundesrat zurückgewiesen. Es sind somit weitere Abklärungen notwendig, welche erst an die Hand genommen werden, nachdem über die flankierenden raumplanerischen Massnahmen¹⁰ und insbesondere über die Tandem-Initiativen «Rettet den Schweizer Boden»¹¹ Beschlüsse gefasst worden sind¹².

4. Eigentumsänderungen: Rechtswirkungen auf den Versicherungsvertrag

Am 1. Juli 2009 ist das Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag (VVG) geändert worden¹³. Gemäss dem neuen Artikel 54 VVG gehen die Rechte und Pflichten aus einem Versicherungsvertrag bei einem Eigentumswechsel (beispielsweise eines Grundstücks) auf den neuen Eigentümer über, sofern dieser nicht bis spätestens 30 Tage nach der Eigentumsänderung durch eine schriftliche Erklärung den Übergang des Vertrages ablehnt.

Auch das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag kündigen, und zwar innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers. In einem solchen Fall endet der Vertrag frühestens 30 Tage nach der Kündigung.

Bisher, d.h. in der Zeit vom 1. Januar 2006 bis zum 30. Juni 2009, endeten die Versicherungsverträge zum Zeitpunkt der Handänderung (Eigentumsänderung) des Grundstücks, insbesondere auch bei ausserbuchlichen Eigentumsübergängen, was zu einer Deckungslücke des Versicherungsschutzes hätte führen können. Die neue Regelung übernimmt im Wesentlichen die ursprüngliche Fassung von Art. 54 VVG, welche bis Ende 2005 in Kraft war.

II. RECHTSPRECHUNG

1. Stockwerkeigentum: Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

Gemäss Art. 649b Abs. 1 ZGB kann ein Miteigentümer durch gerichtliches Urteil aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn durch sein Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt werden, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Umfasst die Gemeinschaft nur zwei Miteigentümer, so steht jedem das Klagerecht zu (Art. 649b Abs. 2 ZGB). Diese Bestimmung ist auch auf die Stockwerkeigentümergeinschaft anwendbar¹⁴.

Im vorliegenden Fall wurde der Ausschluss aus der Stockwerkeigentü-

mergeinschaft (bestehend aus zwei Eigentümern) geschützt, da der Ausgeschlossene nicht an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer teilgenommen hat, die in seiner Abwesenheit gefassten Beschlüsse angefochten und auf diese Weise die Entscheidungsfähigkeit der Gemeinschaft lahmgelegt und diese damit in ihrer Existenz bedroht hat (Urteil Nr. 5A_577/2008 des Bundesgerichts vom 23.10.2008).

2. Nachbarrecht: Hecke

Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten (Art. 684 Abs. 1 ZGB). Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung (Art. 684 Abs. 2 ZGB).

Im konkreten Fall hat ein Grundeigentümer zu Recht verlangt, dass sein Nachbar seine Thujahecke zurückschneidet. Die Hecke erfüllte wohl die kantonalen Abstandsvorschriften. Sie verbarrikadierte jedoch fast vollständig die phantastische Sicht auf den Zugersee. Das Bundesgericht führt aus, dass die Beeinträchtigung durch Anpflanzungen nur in Ausnahmefällen übermässig im Sinne von Art. 684 ZGB sein kann,

beispielsweise wenn eine besonders schöne Aussicht in schwerwiegender Weise eingeschränkt wird oder das Nachbargrundstück aufgrund einer besonderen Nutzungsart auf die Aussicht angewiesen ist, wie dies bei einem Hotelbetrieb der Fall sein kann (Urteil Nr. 5A_415/2008 des Bundesgerichts vom 12.3.2009).

Nicht nur positive Immissionen (Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Erschütterung), sondern auch negative Immissionen (Entzug von Besonnung oder Tageslicht) können Gegenstand von übermässigen Einwirkungen im Sinne von Art. 684 ZGB sein. Diese Praxis wurde vor neun Jahren durch das Bundesgericht eingeführt. Es ging damals darum, dass der Lichtentzug und der Schattenwurf der Bäume die Lebensqualität auf einem Nachbargrundstück erheblich beeinträchtigten, so dass drei Fichten und zwei Lärchen entfernt werden mussten¹⁵.

In der vom Parlament am 11. Dezember 2009 beschlossenen Revision des Immobiliarsachenrechts wird die Bestimmung von Art. 684 ZGB der bundesgerichtlichen Praxis angepasst.

3. Baurecht: Übertragungsbeschränkung

Sofern bei einem selbständigen und dauernden Baurecht die Übertragbarkeit des Baurechts in dem Sinne eingeschränkt wird, dass eine solche der schriftlichen Genehmigung durch den Grundeigentümer bedarf, liegt kein selbständiges

ANZEIGE



LIFT - CONSULTING
Unabhängige Beratung für Aufzüge

Überlassen Sie eine
Liftmodernisierung nicht dem
Zufall.....

www.lift-consulting.ch

Brunnmattstrasse 13
CH-3174 Thörishaus
info@lift-consulting.ch

Tel. +41 (0)31 882 04 26
Fax. +41 (0)31 882 04 27

» Bei ungenügend örtlich bestimmbarer Umschreibung im Dienstbarkeitsvertrag ist die Ausübung mit Plan darzustellen.«

Dr. Roland Pfäffli

Recht im Sinne von Art. 7 Abs. 2 Ziffer 1 GBV vor. Eine gewisse Einschränkung der Übertragbarkeit kann jedoch vereinbart werden. Zulässig ist die Verweigerung der Übertragung, wenn die obligationenrechtlichen Verpflichtungen des Bauberechtigten vom Erwerber nicht übernommen werden oder wenn mangelnde Kreditwürdigkeit des Erwerbers besteht¹⁶.

Sofern eine zulässige Übertragungsbeschränkung vereinbart wurde, hat diese rein obligationenrechtliche Wirkung unter den Vertragsparteien¹⁷. Der Grundbuchverwalter hat bei der Anmeldung einer Baurechtsübertragung nicht zu prüfen, ob die vorbehaltenen Zustimmung zur Handänderung erteilt worden ist. Er hat den Grundbucheintrag ohne weiteres zu vollziehen, sofern alle anderen Eintragungsvoraussetzungen erfüllt sind. Eine Mitteilungspflicht (Art. 969 ZGB) besteht nicht. Nur im Zusammenhang mit dem gesetzlichen Vorkaufsrecht (Art. 682 Abs. 2 ZGB) besteht eine Mitteilungspflicht gemäss Art. 969 ZGB seitens des Grundbuchamtes an den Grundeigentümer (Urteil Nr. 5A_614/2008 des Bundesgerichts vom 26.11.2008 = BGE 135 III 103 = JdT 2009 I S. 201 = Roland Pfäffli/Daniela Byland in Jusletter vom 9.2.2009 = Alfred Koller in AJP 2009 S. 369 = Jörg Schmid in BR 2009 S. 61 Nr. 133).

4. Dienstbarkeit: Örtlich begrenzte Ausübung

Der Wortlaut einer Dienstbarkeit muss so bestimmt sein, dass er auch für Dritte, insbesondere die Rechtsnachfolger der heutigen Grundeigentümer, genügend umschrieben ist¹⁸. Beschränkt sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen

Teil des Grundstücks und ist die örtliche Lage im Dienstbarkeitsvertrag nicht genügend bestimmbar umschrieben, so ist sie in einem Plan zeichnerisch darzustellen¹⁹. Das Bundesgericht hat diesen in der Lehre und in der Praxis bereits durchgesetzten Grundsatz bestätigt (Urteil Nr. 5A_641/2008 des Bundesgerichts vom 8.1.2009 Erw. 4.1 = ZBGR 2009 S. 308 Erw. 4.1).

Im Kanton Waadt besteht bereits heute eine Bestimmung, welche vorschreibt, dass bei der Begründung einer Dienstbarkeit, welche nur einen Teil des Grundstücks betrifft, ein Grundbuchplan beim Grundbuchamt einzureichen ist (Art. 21 Abs. 3 Loi sur le registre foncier, le cadastre et le système d'information sur le territoire); vgl. dazu das Urteil des Kantonsgerichts des Kantons Waadt vom 30.11.2005 = ZBGR 2009 S. 19.

In der vom Parlament am 11. Dezember 2009 beschlossenen Revision des Immobiliarsachenrechts wird dieser Grundsatz im Gesetz aufgenommen (neuer Absatz 2 von Art. 732 ZGB).

5. Dienstbarkeit: Auslegung Überbaurecht

Bauten und andere Vorrichtungen, die von einem Grundstück auf ein anderes überragen, verbleiben Bestandteil des Grundstücks, von dem sie ausgehen, wenn dessen Eigentümer auf ihren Bestand ein dingliches Recht hat (Art. 674 Abs. 1 ZGB).

Im vorliegenden Fall wurde ein Überbaurecht als Dienstbarkeit begründet, wobei die belastete Fläche in einem Situationsplan koloriert (blau umrandet) dargestellt wurde. Strittig war (nachdem verschiedene Eigentumsänderungen beim belasteten Grundstück stattgefunden

haben) der Umfang des Überbaurechts.

Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), d.h. auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet (Art. 942 Abs. 2 ZGB). Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit (im Rahmen des Eintrags) aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB).

Massgebend war hier der Erwerbsgrund gemäss dem Dienstbarkeitsvertrag. Ein blosser Verweis im Vertrag auf eine sieben Jahre vorher abgeschlossene Vereinbarung, welche nicht Gegenstand des Grundbucheintrags war, ist für die Auslegung nicht von Bedeutung (Urteil Nr. 5A_661/2008 des Bundesgerichts vom 9.3.2009). Bei der Auslegung einer Dienstbarkeit im Verhältnis zwischen den Parteien, die den Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen haben (was hier nicht der Fall war), gelten stets die allgemeinen Regeln der Vertragsauslegung; es gilt der übereinstimmende wirkliche Wille der Vertragsparteien (Art. 18 OR). Mit anderen Worten: Wäre der Prozess zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien geführt worden, hätte man die separate Vereinbarung zur Auslegung herangezogen²⁰.

ANZEIGE



AQUAPOL
Dauerhafte Mauertrockenlegung

- Feuchtigkeits-Analysen
- Gebäude-Trockenlegung
- Schimmelpilz-Beratung
- Mauer-Entfeuchtung
- Sanierungs-Beratung
- Objekt-Analysen

Referenzobjekte: Gde. Künten, Gemeindehaus
Schulhaus Oberlunkhofen
Gde. Oberägeri, Lokal Spitex

www.aquapol-tv.ch
Tel: 041 280 11 22

6. Dienstbarkeit: Auslegung Fuss- und Fahrwegrecht

Im Grundbuch ist ein «unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht» eingetragen. Mit einer solchen Vereinbarung wird zum Ausdruck gebracht, dass das Recht nicht auf bestimmte einzelne Zwecke beschränkt ist (z.B. Fahrwegrecht für landwirtschaftliche Maschinen) oder mit einer besonderen Leistungspflicht verbunden ist (z.B. Benutzungsgebühr). Wenn die Nutzungsbefugnisse eingeschränkt sein sollen, hätte dies im Dienstbarkeitsvertrag deutlich zum Ausdruck kommen sollen. Dass das zur Diskussion stehende Wegrecht während der letzten 37 Jahre angeblich nur zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt worden sei, lässt andere vertraglich zulässige Nutzungsarten nicht untergehen (Urteil Nr. 5A_264/2009 des Bundesgerichts vom 4.6.2009 = Ayesha Curmally in «ius.focus» Nullnummer 2009 S. 4).

Für die Auslegung einer Dienstbarkeit ist die Reihenfolge der Auslegungsmittel gemäss Art. 738 Abs. 2 ZGB zu beachten. Das Bundesgericht stellt fest, dass entgegen der Verwendung des Wortes «kann» in Art. 738 Abs. 2 ZGB diesbezüglich kein behördlicher Ermessensspielraum besteht.

7. Dienstbarkeit: Löschung gemäss Art. 976 ZGB

Hat ein Grundbucheintrag jede rechtliche Bedeutung verloren, so kann der Belastete dessen Löschung verlangen, wobei der Grundbuchverwalter die Löschung auch von Amtes wegen vornehmen kann (Art. 976 Abs. 1 ZGB).

Im vorliegenden Fall war der Grundbuchverwalter aufgrund des Begehrens des belasteten Grundeigentümers und gestützt auf einen Augenschein überzeugt, dass ein Fuss- und Fahrwegrecht jede rechtliche Bedeutung verloren hat. Er hat deshalb die Dienstbarkeit im Grundbuch gelöscht. Im Rahmen einer Grundbuchberichtigungsklage (Art. 976 Abs. 3 ZGB) zeigte sich, dass die Löschung zu Unrecht erfolgte, so dass die Dienstbarkeit im Grundbuch wieder eingetragen wurde (Urteil Nr. 5A_253/2008 des Bundesgerichts vom 22.8.2008 = ZBGR 2009 S. 239 in Bestätigung des vorinstanzlichen Urteils Nr. 11 07 79 des Obergerichts des Kantons Luzern vom 29.2.2008).

In der praktischen Anwendung ist es für den Grundbuchverwalter nicht leicht, einen gangbaren Weg zu finden. Man kann davon ausgehen, dass der Grundbuchverwalter nur in klaren Fällen die Löschung einer Eintragung gemäss Art. 976 ZGB vornimmt. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn eine zeitlich befristete Dienstbarkeit abgelaufen ist oder wenn bei einer früheren Dienstbarkeitsvereinbarung (nach einer Parzellierung) eine offensichtlich nicht zutreffende Dienstbarkeit irrtümlicherweise auf ein Grundstück übertragen wurde.

» Da die Anwendung von Art. 976 ZGB nicht leicht ist, wird der Grundbuchverwalter in der Praxis nur in klaren Fällen die Löschung einer Dienstbarkeit vornehmen.«

Dr. Roland Pfäffli

Ist der Grundbuchverwalter zu grosszügig in der Rechtsanwendung dieser Bestimmung, so muss er sich die Konsequenzen der unverjährbaren Grundbuchberichtigungsklage entgegenhalten lassen, was zu Haftungsansprüchen gegenüber dem Kanton (Art. 955 Abs. 1 ZGB) führen kann (mit Rückgriffsmöglichkeit auf den Grundbuchverwalter gemäss Art. 955 Abs. 2 ZGB). In der vom Parlament am 11. Dezember 2009 beschlossenen Revision des Immobiliarsachenrechts ist deshalb vorgesehen, die Bestimmung von Art. 976 ZGB praxisbezogener zu formulieren.

Neben der Bestimmung von Art. 976 ZGB gibt es noch die Möglichkeit für den Belasteten, eine Dienstbarkeit gemäss Art. 736 ZGB abzulösen, sofern diese für das berechtigte Grundstück alles Interesse verloren hat (vgl. dazu die aktuelle Rechtsprechung: Urteil Nr. 5D_63/2009 des Bundesgerichts vom 23.7.2009; Urteil Nr. 5A_236/2008 des Bundesgerichts vom 25.9.2008). Zudem kann der Belastete einer Dienstbarkeit die Verlegung einer Dienstbarkeit gemäss Art. 742 ZGB verlangen.

8. Verfügungsrecht: Konkurs im Scheidungsverfahren

Im Rahmen eines Scheidungsurteils vom 17. Januar 2007 (Rechtskraft: 29. Januar 2007) wurden zwei Grundstücke in

das Alleineigentum der abgeschiedenen Ehefrau übertragen. Die entsprechende Grundbuchanmeldung erfolgte am 5. Februar 2007.

Der Grundbuchverwalter hat die Anmeldung zu Recht abgewiesen, da am 13. November 2006 der Konkurs über den Ehemann ausgesprochen wurde, was im Grundbuch als Anmerkung (Verfügungsbeschränkung) ersichtlich war. Gemäss Art. 204 Abs. 1 SchKG sind Rechtshandlungen, welche der Schuldner nach der Konkursöffnung in Bezug auf Vermögens-

stücke, die zur Konkursmasse gehören, vornimmt, den Konkursgläubigern gegenüber ungültig. Es fehlte somit im vorliegenden Fall das Verfügungsrecht gemäss Art. 965 Abs. 2 ZGB. Keine Rolle spielt dabei, dass der Güterstand gemäss Art. 204 Abs. 2 ZGB bereits im Zeitpunkt, als das Scheidungsbegehren gestellt worden ist (also vor der Konkursöffnung), aufgelöst worden ist (Urteil Nr. 5A_346/2009 des Bundesgerichts vom 12.8.2009 = Ayesha Curmally in «ius.focus» Heft 1 2009 S. 5 = Roland Pfäffli/Daniela Byland in Jusletter vom 23. November 2009).

9. Arrest/Grundbuchsperrung: Legitimation zur Grundbuchanmeldung

Bei der Vormerkung eines Arrestes im Grundbuch ist die Ermächtigung des Richters notwendig (Art. 73 Abs. 1 lit. a GBV). Ein Gläubiger kann nicht direkt beim Grundbuchamt eine solche Verfügungsbeschränkung beantragen. Dasselbe gilt auch für die Anmerkung einer Grundbuchsperrung gemäss Art. 80 Abs. 6 GBV (Entscheid Nr. 32.13-06.98 der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 8.6.2007).

Nachdem dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen war, wurde von der gleichen Person das gleiche Begehren an das Grundbuchamt gerichtet. Es handelt es sich somit um denselben Sachverhalt.

»» Die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus verletzt gemäss Bundesgericht die Eigentumsgarantie nicht.»

Dr. Roland Pfäffli

Es bestand kein schützenswertes Interesse an der erneuten Prüfung des unveränderten Sachverhalts bzw. an der Beurteilung der gleichen, bereits entschiedenen Rechtsfrage (*res iudicata*). Auf das Begehren wurde deshalb nicht eingetreten (Urteil Nr. 5A_239/2009 des Bundesgerichts vom 7.4.2009). In den Erwägungen des Bundesgerichts wird festgehalten, dass der Beschwerdeführer einmal mehr missbräuchlich prozessiert hat und dass sich das Bundesgericht in dieser Sache vorbehält, allfällige weitere Eingaben in der Art der bisherigen, namentlich missbräuchliche Revisionsgesuche, ohne Antwort abzulegen.

10. Öffentliches Baurecht: Limitierung des Zweitwohnungsbaus

Es ist zulässig und widerspricht demzufolge nicht der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV), wenn eine Gemeinde den Zweitwohnungsbaus einschränkt. Im vorliegenden Fall wurde beschlossen, dass der Bau von Mehrfamilienhäusern nur noch bewilligt wird, wenn mindestens 70 Prozent des Gebäudes dauernd bewohnt oder gewerblich genutzt werden. Bei Einfamilienhäusern beträgt dieser Anteil sogar 100 Prozent (Urteil Nr. 1C_469/2008 des Bundesgerichts vom 26.5.2009 = BGE 135 I 233)²¹.

11. Landwirtschaftliches Bodenrecht: Fehlende Selbstbewirtschaftung

Für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks braucht es eine Bewilligung (Art. 61 BGG). Eine Erwerbsbewilligung ist grundsätzlich zu verweigern, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist (Art. 63 Abs. 1 lit. a BGG). Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Erwerbsbewilligung (als Ausnahme) auch dann zu erteilen, wenn trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis (gemäss Art. 66 BGG) kein Angebot eines Selbstbewirtschafters vorliegt (Art. 64 Abs. 1 lit. f BGG).

Eine solche öffentliche Ausschreibung darf sich nur auf die dem BGG unterstellten landwirtschaftlichen Grundstücke oder Gewerbe beziehen. Ausserdem muss, soweit landwirtschaftliche Grundstücke betroffen sind, der Verkaufspreis für jedes einzelne Grundstück separat angegeben werden (Urteil Nr. 2C_747/2008 des Bundesgerichts vom 5.3.2009 = BGE 135 II 123 = Pra 2009 Nr. 97).

Die öffentliche Ausschreibung muss angeben, ob es um die Veräusserung einzelner landwirtschaftlicher Grundstücke geht oder um Grundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören. Mehrere Grundstücke können nur dann «en bloc» zu einem Gesamtpreis veräussert werden, wenn es um ein landwirtschaftliches Gewerbe geht (Urteil Nr. 5A.3/2006 des Bundesgerichts vom 28.4.2006 = BGE 132 III 658 = Pra 2007 Nr. 70 = ZBGR 2008 S. 223 = Bettina Hürlimann-Kaup in ZBJV 2009 S. 220).

III. LITERATURHINWEISE (AUSWAHL)

Andrea Bäder Federspiel, Wohneigentumsförderung und Scheidung, Zürich/Basel/Genf 2008; David Dürr, Zürcher Kommentar zum Grundpfandrecht, Systematischer Teil sowie Kommentierung von Art. 793 bis 804 ZGB, Zürich/Basel/Genf 2009; Alfred Koller unter Mitarbeit von Benedikt Fässler, Sachenrecht, Entwicklungen 2008, Bern 2009; Christine Mermoud, Le temps partagé dans la jouissance de la propriété par étages, Lausanne 2008; Monika Pfaffinger/Pierre-Yves Marro, Tafeln zum Sachenrecht, Bern 2009; Aron Pfammatter, Private Rechte an kulturunfähigem Land unter besonderer Berücksichtigung der Rechtslage im Kanton Wallis, Bern/Visp 2009; Heinz Rey/Lukas Maetzke, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2009; Vito Roberto/Stephanie Hrubesch-Millauer, Sachenrecht, Bern 2009; Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2009; Peter Tuor/Bernhard Schnyder/Jörg Schmid/Alexandra Rumo-Jungo, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, wobei der sachenrechtliche Teil von Jörg Schmid bearbeitet wurde, 13. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2009; Damien Ventura, L'abandon d'un droit réel, Zürich/Basel/Genf 2009; Stefan Weiss, Der Register-Schuldbrief, Kritische Analyse des Schuldbriefrechts unter besonderer Berücksichtigung des bundesrätlichen Entwurfs vom 27. Juni 2007, Zürich/Basel/Genf 2009.

Hans Michael Riemer, Schematische Übersichten zu ausgewählten Fragen des Sachenrechts des ZGB, in «recht» 2008 S. 261 ff.; Christina Schmid-Tschirren, Eigentumsfragen im bäuerlichen Bodenrecht, Blätter für Agrarrecht 2009 S. 3 ff.

Eine detaillierte Übersicht zu ausgewählter Rechtsprechung in der Schweiz

im Jahre 2009, zusammengestellt aus über 50 juristischen Zeitschriften, ist traditionsgemäss in der Zeitschrift «Der bernische Notar» erschienen (Roland Pfäffli, BN 2009 S. 105 bis 167).

Aus der Schweizerischen Juristen-Zeitung (SJZ) vom 1. Februar 2010 (Heft 3) mit freundlicher Genehmigung des Autors und der Redaktion der SJZ. ●

¹ Vgl. Bundesblatt 2007 S. 5283 ff.; Jurius in Jusletter vom 9.7.2007; Roland Pfäffli in Jusletter vom 9.7.2007.

² Vgl. Amtliches Bulletin der Bundesversammlung, Ständerat, 1998 S. 575.

³ Zu den Beratungen im Parlament vgl. Roland Pfäffli/Daniela Byland in Jusletter vom 9.6.2008, vom 4.5.2009, vom 28.9.2009 und vom 14.12.2009.

⁴ Vgl. Bundesblatt 2009 S. 8779 ff.

⁵ SR 510.622.4.

⁶ AS 2009 S. 4723.

⁷ Vgl. Jurius in Jusletter vom 7.9.2009.

⁸ Vgl. Roland Pfäffli/Daniela Byland in Jusletter vom 6.7.2009.

⁹ Vgl. Bundesblatt 2007 S. 5743 sowie S. 5763.

¹⁰ Vgl. Bundesblatt 2007 S. 5765 und S. 5785.

¹¹ Vgl. Bundesblatt 2008 S. 8757 und S. 8771 bzw. S. 8773 und S. 8785.

¹² Der Nationalrat hat am 11. Dezember 2009 die Beratungen aufgenommen.

¹³ Vgl. AS 2009 S. 2799; Roland Pfäffli/Daniela Byland in Jusletter vom 29.6.2009; Jörg Schmid in ZBGR 2009 S. 323.

¹⁴ Vgl. BGE 113 II 15 = Pra 1987 Nr. 177 = ZBGR 1989 S. 36 = Heinz Rey in ZBJV 1989 S. 143.

¹⁵ Vgl. Urteil Nr. 5C.19/2000 des Bundesgerichts vom 18.5.2000 = BGE 126 III 452 = ZBGR 2001 S. 321 = Semjud. 2001 I S. 12 = Heinz Rey in ZBJV 2002 S. 156 = Christina Schmid-Tschirren in „recht“ 2001 S. 238; vgl. dazu auch das vorinstanzliche Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 26.11.1999 = ZR 2001 S. 54.

¹⁶ Vgl. BGE 72 I 233 = Pra 1946 Nr. 174 = ZBGR 1947 S. 54 = Theo Guhl in ZBJV 1947 S. 491; Urteil des Obergerichts des Kantons Luzern, Justizkommission, vom 9.5.1989 = LGVE 1989 I Nr. 7; Entscheid Nr. 2912/87 der Justizdirektion des Kantons Bern vom 4.1.1990 = Kurzfassung in BN 1990 S. 123 Ziffer 34; Peter R. Isler, Basler Kommentar, 2007, Noten 28 und 29 zu Art. 779 ZGB.

¹⁷ Vgl. Dominik Bachmann, Verfügungsbeschränkungen bei gebuchten selbständigen und dauernden Rechten, insbesondere Baurechten, Diss. Zürich 1993, S. 61 f.

¹⁸ Vgl. Peter Liver, Zürcher Kommentar, Note 23 zu Art. 732 ZGB.

¹⁹ Vgl. Peter Liver, Zürcher Kommentar, Note 70 zu Art. 731 ZGB und Note 22 zu Art. 732 ZGB; Alfred Kellenberger, BN 1970 S. 90 Ziffer 9; Handbuch der Justizdirektion des Kantons Bern, Bern 1982, S. 26 und 27; Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 6.11.2006 = BN 2007 S. 69.

²⁰ Zur Auslegung von Dienstbarkeiten im Allgemeinen wird verwiesen auf folgende Aufsätze: Fabienne Hohl, Le contrôle de l'interprétation des servitudes par le Tribunal fédéral, ZBGR 2009 S. 73 ff.; Daniela Byland, Die Auslegung von Dienstbarkeiten, in Jusletter vom 8.9.2008.

²¹ Zur Problematik von Erstwohnungsanteilen vgl. auch den Aufsatz von Markus Müller/Reto Feller, Erstwohnungsanteile in Tourismusgemeinden, Ein Beitrag zu Fragen der rechtlichen Zulässigkeit und Durchsetzbarkeit (BVR 2007 S. 481).



MIT 20 KOMMT IHRE BODENHEIZUNG INS PROBLEMALTER.

Ab 20 Jahren beginnt für Bodenheizungen ein kritischer Lebensabschnitt: es kann zu Störungen, Lecks und Wasseraustritten kommen. Wenn Sie nicht rechtzeitig etwas tun, riskieren Sie eine monatelange Baustelle im Haus und verlieren viel Geld. Nicht mit uns: Wir analysieren die Situation mit wissenschaftlichen Methoden. Wenn nötig, sanieren wir. Von innen. Ohne bauliche Massnahmen. Leise, schonend, schnell und günstig. Mit unserem einzigartigen, weltweit patentierten und bewährten System. Alles andere ist Kinderkram.



SANIEREN STATT ERSETZEN.

GRATIS-INFOLINE: 0800 48 00 48
WWW.HAT-SYSTEM.CH

Die fünfte Fassade

Schöne Dachlandschaften sind wertvoll für das Stadtbild. Dächer werden vielfältig genutzt, was zu Nutzungskonflikten und zur Beeinträchtigung des Stadtbildes führen kann. Zürich legt nun einen Leitfaden vor.



Dachlandschaft, Amt für Städtebau.

MITG. ● **STIEGENDE NUTZUNG DES DACHS.** Die Dachfläche bildet die fünfte Fassade des Gebäudes. In ihrer Gesamtheit prägen die Dächer das Orts- und Strassenbild. Jedes Quartier besitzt neben seinen Eigenschaften auch eine spezifische Dachlandschaft: die Altstadt, die City, die Blockrandgebiete, die Wohngebiete des Zürich- und Höggerbergs, die zeilenförmigen Siedlungen am Friesenberg oder in Schwamendingen, die Industrie- und Gewerbeareale. Die Dachlandschaft akzentuiert die unterschiedlichen Charaktere der Quartiere. Der Erhalt und die Weiterentwicklung dieser differenzierten Quartiercharaktere sind für die räumliche Qualität der Stadt von Bedeutung. Sie sind Teil der Quartieridentität.

Die Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich von 1990 förderte das Wohnen im Dach. Die dort realisierte Ausnützung ist seither bis zu einem gewissen Mass von der

Anrechenbarkeit befreit. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich erlaubt den Ausbau von mindestens einem Dachgeschoss in allen Zonen. Ein Hauptgrund für diese Änderung ist der raumplanerische Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Umsetzung dieses sinnvollen Grundsatzes schafft im Dachbereich aus städtebaulicher und architektonischer Sicht einige Herausforderungen.

Unabhängig von den neuen Wohnnutzungen steigen die Ansprüche und die Anforderungen an die technische Ausrüstung der Gebäude. Liftüberfahrten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung, Kamine, Abluftrohre und Mobilfunkantennen sind zusätzlich auf den Dächern anzuordnen.

2000-WATT-GESELLSCHAFT. Die Zürcher Bevölkerung hat am 30. November 2008 dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft mit grossem Mehr zugestimmt. Das verpflichtet

die Stadt, den Energieverbrauch zu senken, den CO₂-Ausstoss zu reduzieren und die erneuerbaren Energien zu unterstützen. Da auch Solaranlagen auf den Dächern installiert werden, erhöht sich der Nutzungsdruck.

Die heutigen Wohnansprüche im Dachgeschoss, die sich meistens am Normalgeschoss messen und die entsprechend sinnvollen technischen Anlagen, können zu neuen Gestaltungsformen führen. Häuser mit Flachdächern können viele Ansprüche mit einem Attikageschoss relativ einfach lösen. Bei Schrägdächern kommt eine Konvention und wichtige Symbolik hinzu: Das Dach bildet den Abschluss. Es wirkt als «Hut», der mit seiner Krempe (Dachvorsprung) das Haus schützt. Dieser soll – um im optischen Ausdruck glaubwürdig zu bleiben – nicht verändert werden. Das verlangt einen äusserst sorgfältigen Umgang mit Dachöffnungen und Dachaufbauten. Anzahl, Grösse, Form

LEITFADEN FÜR DACHNUTZUNGEN

und Detailausbildung sind entscheidend. Wichtig dabei ist zum Beispiel die durchgehende Traufe als klare Begrenzung zur Fassade. Kombination und Anzahl der verschiedenen Interventionen auf demselben Dach ergeben leider oft gestalterisch unbefriedigende Lösungen. Nicht alles Machbare kann deshalb auch gebaut werden.

Die Stadt Zürich hat darum Anfang Jahr einen Leitfaden vorgelegt und formuliert darin Grundsätze, wie die Interventionen im Dach zu befriedigenden und guten Lösungen führen. Er dient als Grundlage für eine nachvollziehbare und transparente Bewilligungspraxis.

PRINZIP IN VIER PUNKTEN. Das Prinzip für das Bauen im Dach lässt sich in vier Punkten zusammenfassen:

- ➔ Die Dachflächen sind sorgfältig zu gestalten
- ➔ Die Anzahl unterschiedlicher Elemente und die Summe der Interventionen sind so knapp wie möglich zu halten
- ➔ Der Kontext muss in dieser Reihenfolge beachtet werden: Dach, Quartier, Strassenseite, Hofseite
- ➔ Es gilt gestalterisch gute Lösungen zu finden, die ganz selbstverständlich die neuen Anforderungen erfüllen.

PLANUNGSHILFE. Um den verschiedenen Ansprüchen gerecht zu werden und dabei die architektonische und städtebauliche Qualität, die Schönheit der Stadt, zu erhalten, haben sich alle Fachstellen, die ins Bewilligungsverfahren involviert sind, auf gemeinsame Grundsätze geeinigt (siehe nebenstehenden Auszug).

Der Leitfaden macht die Grundsätze der Baubewilligungspraxis der Stadt Zürich öffentlich, um vor allem für Bauherren, Architekten und Architektinnen Transparenz zu schaffen und ihnen ein Arbeitsinstrument zur Verfügung zu stellen. Die Grundsätze haben keinen Gesetzescharakter, aber sie stecken den Ermessensspielraum der Stadt ab. Der Leitfaden ist ein Pionierprodukt und wird sich nun in der Praxis bewähren müssen. Eine Anpassung zu einem späteren Zeitpunkt ist vorgesehen. •

Quelle: Stadt Zürich / Amt für Städtebau: «Leitfaden Dachlandschaften – Projektierungshilfe für Bauten im Dachbereich», 12/2009.

• **Der Leitfaden der Stadt Zürich sieht die folgenden Grundsätze für die verschiedenen Dachnutzungen vor.**

Grundsätze Dachaufbau und Dacheinschnitt

1. Dachaufbauten müssen zum gebauten Kontext (Quartier, Strassen- bzw. Hofseite) Bezug nehmen: Proportion, Gliederung, Materialisierung und Farbbarkeit. Konkret bedeutet dies, dass sich Dachaufbauten entsprechend der Dachform, Dachgeometrie, Lage und dem Material einzuordnen haben.
2. Dachaufbauten haben sich dem Hauptbau unterzuordnen.
3. Die Dachfläche muss zusammenhängend lesbar bleiben.
4. Eine klare Anordnung der Dachaufbauten im Bezug zum Gebäudekontext muss erkennbar sein (Symmetrie, Serie, Achsenbezug). Eine Kumulation oder eine Konkurrenz mit weiteren Elementen ist zu vermeiden.
5. Die klare Trennung von Fassade und Dach und die Zugehörigkeit der Aufbauten zum Dach soll ersichtlich sein.
6. Die Traufe ist ein wichtiges Gestaltungselement und soll in der Regel nicht unterbrochen werden.

Grundsätze Terrasse, Zinne, Balkon

1. Die Zinne ist eine klassische Form des Aussenraumes auf dem Dach. Die Aufbauten auf der Zinne sind auf das Minimum zu reduzieren und filigran auszuführen.

2. Balkone sind Teil der Fassade und gehören nicht ins Dach. Die Traufe ist ein wichtiges Gestaltungselement und soll nicht unterbrochen werden.

Grundsätze Aufstockung

1. Die Hierarchie des Gebäudes muss erhalten bleiben: Die Aufstockung soll dem Hauptvolumen untergeordnet sein.
2. Der Kontext ist zu berücksichtigen: bestehende Dachformen, Dachgeometrien, Traufhöhen, Materialisierung, Farbbarkeit.
3. Die Detaillierungen und Übergänge zu bestehenden Bauten sind sorgfältig zu lösen.

Grundsätze Dachflächenfenster

1. Die Dachfläche muss zusammenhängend lesbar bleiben.
2. Es muss eine klare Ordnung der Elemente auf dem Dach erkennbar sein. Je weniger Elemente im Dach vorkommen, desto einfacher kann eine Ordnung erstellt werden.
3. Wenn mehrere und verschiedene Elemente (Lukarne, Kamin, Dacheinschnitt, Solaranlage) aufeinander treffen, müssen sie in eine ausgewogene Beziehung zueinander gestellt werden, oder es ist auf ein oder mehrere Elemente zu verzichten.
4. Die Größenordnung der Dachflächenfenster soll in Beziehung zum Gebäude und dessen Fassade stehen. Die Anordnung soll Bezug zum Gebäude nehmen (Symmetrien, Achsenbezüge, Serien, usw.).
5. Wenn möglich sind die Dachflächenfenster flächig einzupassen. Dies gilt im Speziellen für Dachverglasungen.

Grundsätze Kollektor- und Fotovoltaikanlage auf Flachdach

1. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind grundsätzlich für die Nutzung der Sonnenenergie geeignet.
2. Die Solaranlagen sind als selbständige Installationen erkennbar. Sie können ein Gestaltungselement sein.
3. Die Anordnung der Paneele ist bewusst zu gestalten: rechteckige Anordnung, in Felder oder Gruppen zusammenfassen und möglichst parallel zur Hausgeometrie ausrichten. Vom Dachrand zurücksetzen, freie Randzonen oder einen Dachrand ausbilden. Beschränkung der Konstruktionshöhe.

Grundsätze Kollektoranlage auf Steildach

1. Steildächer sind geeignet für das Anbringen von Solaranlagen, sofern die Ausrichtung stimmt und sich die Anlagen in die Dachlandschaft und in das einzelne Dach einordnen.
2. Bei Kollektoren (Warmwasseranlagen) gilt: Das Dach muss in seiner Erscheinung lesbar sein. Normalerweise erscheint die sichtbare Dachfläche im Verhältnis zur Solaranlage grösser.
3. Zusammenhängende, einfache Formen in Gruppen oder Serien zusammengefasst führen zu einer befriedigenden Gesamtwirkung.

Die Farbbarkeit der Kollektoren und ihrer Unterstruktur ist dem Dachmaterial soweit möglich anzupassen. •

Wirtschaftskrise als Chance

Die Schweiz erfüllt die CO₂-Reduktionsziele nicht. Das hat auch damit zu tun, dass viel zu wenig in die Sanierung von Gebäudehüllen investiert wird, weil die Anreize zu gering sind, finden die Autoren des nachfolgenden Beitrags.*

PETER STEIGER UND SEVERIN LENEL* •

FERN DER REDUKTIONSZIELE. Nach Schätzungen der Weltbank, des internationalen Währungsfonds (IWF) und der Bank für internationalen Zahlungsverkehr (BIZ) werden in der aktuellen Wirtschaftskrise etwa 15% der börsenkotierten Unternehmen aufgeben oder fusionieren müssen. Die Arbeitslosenrate in der Schweiz ist so hoch wie schon seit langem nicht mehr und wird noch weiter steigen.

In der gleichen Zeit nimmt der Klimawandel – in der öffentlichen Wahrnehmung durch die Auswirkungen der Wirtschaftskrise etwas in den Hintergrund gedrängt – immer drastischere Ausmassen an. Es zeigt sich deutlich, dass einerseits die im Kyoto-Protokoll festgehaltenen CO₂-Reduktionsziele nicht ausreichen werden, um die grössten Schäden durch den Klimawandel zu vermeiden. Andererseits haben die meisten Staaten, die das Protokoll ratifiziert haben, diese wenig ambitionierten Ziele bei weitem verfehlt. So sollten in der Schweiz die durchschnittlichen CO₂-Emissionen zwischen 2008 und 2012 gegenüber 1990 um 8% tiefer liegen. Gegenüber 1990 sind jedoch gemäss aktuellen Statistiken¹ trotz aller Anstrengungen der Energieverbrauch um fast 13% gestiegen und der CO₂-Ausstoss um lediglich 1,6% gesunken. Die CO₂-Emissionen der Schweizer Statistik werden auf Basis des inländischen Brenn- und Treibstoffverbrauchs berechnet. Deshalb ergibt sich durch die Verlagerung von energieintensiven Pro-

duktionsprozessen ins Ausland und einen vermehrten Import von Elektrizität aus fossiler Produktion eine Verzerrung, die das Ergebnis in zu positivem Licht erscheinen lässt. Im Klartext heisst das, dass die bestehenden CO₂-Reduktionsstrategien weitgehend versagt haben und neue Ideen umgesetzt werden müssen.

GEBÄUDE SIND URSACHE FÜR HOHE CO₂-EMISSIONEN UND HEMMSCHUH FÜR DEREN REDUKTION.

In den Industrieländern werden rund 50% der CO₂-Emissionen durch den Gebäudebetrieb verursacht, wovon etwa 35% auf die Heizenergie entfallen.² Wie man schon seit Jahrzehnten weiss, lassen sich durch Dämmung der Gebäude, effiziente Gebäudetechnik und Einsatz erneuerbarer Energien diese Emissionen um Grössenordnungen reduzieren, ohne dass Komforteinbussen oder höhere Lebenszykluskosten in Kauf genommen werden müssen – im Gegenteil. Bei Neubauten hat sich diese Erkenntnis langsam verbreitet, und so nimmt der Marktanteil von Minergie- und Minergie-P-Gebäuden in der Schweiz laufend zu. Da aber die Neubauquote nur knapp 1% des gesamten Schweizer Gebäudebestandes beträgt und auch die Sanierungsquote deutlich weniger als 1% ausmacht, würde es über 100 Jahre dauern, bis ein wesentlicher Anteil des Gebäudebestandes saniert wäre. Es dauert also viel zu lange, bis die Klimaschutzziele im Gebäudebereich erreicht werden.

Für die tiefe Sanierungsquote gibt es verschiedene Hauptursachen.³ Einerseits ist es bei uns üblich, Miet- und Nebenkosten den Mietern separat zu verrechnen. Während Anpassungen der Mietkosten durch Gesetze stark reguliert werden, entsprechen die Nebenkosten in etwa den tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters. Fast jede Investition, die den Energieverbrauch senken würde, ist dadurch für den Vermieter unattraktiv, da er vom Nutzen der Investition – also der Energiekosteneinsparung – nicht profitieren kann. Andererseits ist das Eigenkapital, das für eine Sanierung benötigt wird, in vielen Fällen schlicht nicht vorhanden und in der Folge die Finanzierung zu aufwändig. Rücklagen für die Finanzierung von Erneuerungsmassnahmen werden nur noch ganz selten gemacht. Eine gesetzliche Pflicht zur Sanierung bei Überschreitung eines bestimmten Energieverbrauchs existiert nicht, sodass letztlich alle Massnahmen auf Freiwilligkeit beruhen.

EIN IMMENSES POTENZIAL BLEIBT WEITGEHEND UNGENUTZT.

Gemäss den verfügbaren statistischen Daten⁴ beträgt die Energiebezugsfläche der Wohnbauten, die vor 1990 erstellt worden sind, 359 Mio. Quadratmeter; der spezifische Heizenergieverbrauch beläuft sich auf 12 Liter Heizöl pro Jahr und Quadratmeter. Durch die Sanierung der Gebäudehülle auf das Niveau von Minergie kann der Heizenergieverbrauch durchschnittlich um 70% auf knapp 4 Liter pro Jahr und Quadratmeter gesenkt werden. Denkmalgeschützte und anderweitig kulturell wertvolle Bauten sowie Gebäude, die aus ökonomischen Gründen nicht saniert, sondern mittelfristig ersetzt werden sollen, machen grob geschätzt 20% des Bestandes aus. Die restlichen 80% der bestehenden Gebäude können saniert werden, was zu einer Reduktion von jährlich rund 6 Mio. Tonnen CO₂ oder 15% der aktuellen Emissionen führt. Falls der verbleibende Heizenergiebedarf zu einem wesentlichen Teil durch Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird, so lassen sich nochmals 1 Mio. Tonnen CO₂ pro Jahr einsparen. Nicht eingerechnet sind dabei die Einsparungen durch effizientere Elektrogeräte und Beleuchtungsanlagen. Alleine mit der Sanierung des Gebäudebestandes würden sich also auch die mittelfristigen klimapolitischen Ziele der Schweiz problemlos einhalten lassen, ohne dass sich daraus

ANZEIGE

- punktuelle und flächendeckende Detektion von Flüssigkeiten
- Kabelbruchüberwachung des Sensors
- zur Einbindung in Gebäudeleitsysteme

Wassermelder

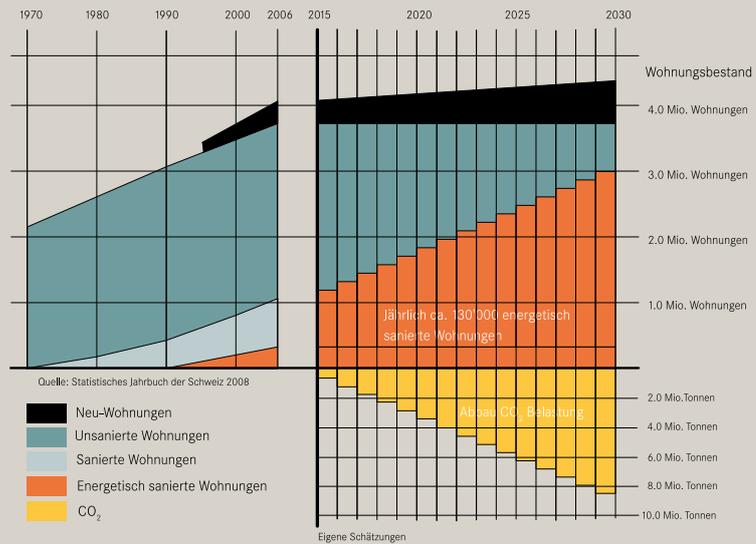
telma electronics

telma ag • CH-3662 Seftigen • Tel. ++41(0)33 359 30 50 • www.telma.ch



WIRTSCHAFTSKRISE ALS CHANCE FÜR DIE SANIERUNG DES GEBÄUDESTANDES

Jährliche Veränderung der Anzahl Wohnungen von 1970 bis 2030



Erhebliches Sparpotenzial durch energetische Sanierung (Quelle: Intep/Schweizer Energiefachbuch 2010, Bild: Photocase).

gesamtwirtschaftlich eine massgebliche Belastung ergäbe.

Die Investitionskosten für die reinen Energiesparmassnahmen dürften grob geschätzt durchschnittlich 800 CHF pro Quadratmeter betragen. Das würde – unter der Annahme, dass die Sanierung des Bestandes innert 15 Jahren abgeschlossen werden soll – zu einem jährlichen Finanzaufwand von 15 Mrd. CHF führen, was einem Drittel der heutigen Bauausgaben entspricht. Um solche Investitionsvolumen auslösen zu können, sind starke Anreize und eine Anpassung der Bauwirtschaft an die neuen Aufgaben, die sich mit den Sanierungen ergeben, notwendig.

DIE BESTEHENDEN FÖRDERPROGRAMME SIND GLEICHZEITIG AUCH HEMMNISSE. Seit dem Jahr 2000 ist in der Schweiz das CO₂-Gesetz in Kraft. Die darin vorgesehene CO₂-Abgabe auf Heizöl wurde 2008 eingeführt. Das eingenommene Geld wird via AHV an die Unternehmen und via Reduktion der Krankenkassenbeiträge an die Bevölkerung zurückverteilt. Ab 2010 soll die Abgabe von 12 auf 36 CHF pro Tonne CO₂ erhöht werden, weil mit dem bisherigen Abgabesatz die gewünschte Lenkungswirkung nicht erzielt werden konnte. Über eine neu beschlossene Teilzweckbindung der CO₂-Abgabe sollen mindestens 134 Mio. CHF für die Sanie-

rung von Gebäudehüllen und maximal 66 Mio. CHF für erneuerbare Energien bereitgestellt werden. Die Verteilung der Mittel für die erneuerbaren Energien erfolgt über die Kantone. Die kantonalen Fördermittel betragen im vergangenen Jahr 58,7 Mio. CHF, die je nach Kanton unter Anwendung unterschiedlicher Kriterien ausgeschüttet werden. Einmal gehen die Förderbeiträge an energieeffiziente Elektrogeräte, ein anderes Mal an Erdsonden-Wärmepumpen, falls eine konventionelle Elektroheizung ersetzt wird. Photovoltaikanlagen werden in einigen Kantonen unterstützt, in anderen nicht. In einigen Kantonen sind die Fördermittel allerdings bereits ausgeschöpft, da diese meist mit fixen Beträgen budgetiert werden. Aber auch viele Gemeinden engagieren sich, um die Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energie zu fördern. Ausserdem unterstützen einige Banken mit vergünstigten Krediten Sanierungen zur Reduktion des Energieverbrauchs. Das Unterstützungsprogramm für Gebäudesanierungen der Stiftung Klimarappen, deren Gelder aus einer Treibstoffabgabe stammen, läuft auf Ende 2009 aus.

INFORMATION UND KOORDINATION MITTELS EINER NEUEN AGENTUR. Diese Vielfalt von Fördermitteln und Kriterien behindert jedoch die Sanierung des Gebäudebestandes, weil

das unübersichtliche System für die Gebäudebesitzer verwirrend ist und bei den Fachleuten wertvolle Ressourcen bindet. Für jede Massnahme müssen bis zu vier verschiedene Förderungsanträge, die je nach Gemeinde oder Kanton zudem unterschiedlich sind, eingereicht werden. Nur mit zentraler Information und Koordination wird es möglich sein, interessierte Hauseigentümer zu motivieren und einen wesentlichen Anreiz für die Auslösung von Massnahmen zu schaffen. Die bisherigen Anstrengungen (www.klimafranken.ch) genügen dafür noch nicht. Deshalb ist eine Agentur zu gründen, welche die Fördermittel aller Stellen verwaltet und dadurch den Administrationaufwand für sämtliche Beteiligten minimiert.

ZUSÄTZLICHE ANREIZE SIND DRINGEND NÖTIG. Wenn das bisher verfolgte Prinzip der Freiwilligkeit für Eingriffe in den Gebäudebestand weiterhin beibehalten werden soll, ist mittels Kombination von Planungs- und baurechtlichen Massnahmen mit finanziellen Anreizen und weiteren Massnahmen wie Information, Schulung etc. ein System zu entwickeln, das in der Summe die Vorteile der Bestandessanierung höher erscheinen lässt als die Hemmnisse, solche Eingriffe bei der eigenen Liegenschaft vorzunehmen.

» Energetische Sanierungen sind für institutionelle und private Anleger attraktiv, weil Immobilien eine hohe Sicherheit bei guten Erträgen garantieren.«

Als erstes ist auf gesetzlicher Ebene kurzfristig darauf hinzuwirken, dass ein wesentlicher Teil der Energiekosten durch den Gebäudebesitzer selbst aufzubringen ist. Dadurch werden viele Energiesparmassnahmen aus finanzieller Sicht plötzlich interessant, da Aufwendungen wie auch Einsparungen beim Eigentümer anfallen.

Mit den zusätzlichen Mitteln aus der CO₂-Abgabe stehen jährlich etwa 300 Mio. CHF an Fördermitteln zur Verfügung. Zur Auslösung eines Sanierungsentscheides ist ein finanzieller Anreiz im Umfang von 10 bis 20% der Investitionskosten notwendig.⁵ Das erfordert, bei einem angestrebten jährlichen Investitionsvolumen von 15 Mrd. CHF, Förderbeiträge im Umfang von 1,5 bis 3 Mrd. CHF. Das macht klar, dass selbst die erheblich aufgestockten öffentlichen Förderungsmittel bei weitem nicht ausreichen werden, um die Effizienzpotenziale im angestrebten Ausmass auszuschöpfen und einen weitgehenden Umstieg auf erneuerbare Energien sicherzustellen. Die momentan verfügbaren Beträge werden im besten Fall zur Finanzierung von Bestandaufnahmen, Projektstudien oder Konzepten ausreichen. Deshalb sind zusätzliche Förderungsmittel zur Stimulierung der Gebäudesanierung unabdingbar.

FINANZIERUNG DER GEBÄUDESANIERUNG ALS CHANCE FÜR DEN KONJUNKTURAUSGLEICH.

Wie bereits erwähnt, besteht in der Schweiz ein enormer aufgeschobener Sanierungsbedarf, weil unter anderem die notwendigen Eigenmittel der Immobilienbesitzer für grössere Investitionen nicht vorhanden sind. Deshalb ist für die Finanzierung der Sanierung des Gebäudebestandes ein Erneuerungsfonds zu gründen, der mit einem langfristigen Finanzierungsmechanismus für nachhaltige Sanierungsvorhaben zur Verfügung steht. Dieser Fonds soll folgenden Aufgaben wahrnehmen:

1. Schaffung von attraktiven Bedingungen für die Rücklage von Geldern der Immobilienbesitzer, die der periodischen Instandhaltung ihrer Liegenschaften dienen. Die Einlagen dieser «Altersvorsorge für Gebäude» werden – analog zur dritten Säule der privaten Altersvorsorge – angemessen verzinst, unterliegen strengen Anlagerichtlinien und sind unter gewissen Bedingungen steuerbefreit. Damit lässt sich der Aufschub von Sanierungen in Zu-

kunft weitgehend verhindern, was alleine schon einen gewissen konjunkturellen Ausgleich zur Folge hat.

2. Konzentration und Verwaltung der öffentlichen Mittel aus der Konjunkturstützung. Die Bauwirtschaft hat einen gros-



sen Anteil am BIP in der Schweiz. Dementsprechend kann eine geschickte Lenkung der Mittel aus den Konjunkturpaketen – in Verbindung mit der Steuerbefreiung der einbezahlten Eigenmittel der Immobilienbesitzer – erheblich zu einem Ausgleich der konjunkturellen Schwankungen beitragen. Um die Gelder wirkungsvoll und rechtzeitig verteilen zu können, ist ein permanentes Instrument notwendig. Ein solcher Fonds stellt dafür eine ideale Basis dar.

FINANZMARKT ALS QUELLE. Vor allem für institutionelle und private Anleger müssen jedoch interessante Alternativen auf dem Finanzmarkt zur Investition in Sanierungsvorhaben geschaffen werden, um den enormen Finanzbedarf abdecken zu können. Zu diesem Zweck sind Anlagefonds zu schaffen, die eine hohe Sicherheit bei guten Erträgen garantieren. Auch hier sind von gesetzgebender Seite geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine genügende Verzinsung und eine Garantie für einen wesentlichen Teil der Anlagegelder bewirken. Damit können Investitionen finanziert werden, die über den üblichen Bestandesehalt von Liegenschaften hinausgehen und Schwellen für energetische Sanierungen beseitigen.

Vermehrte Investitionen in die Sanierung des Gebäudebestandes bieten grosse Chancen. Im Gegensatz etwa zu hochspekulativen Finanzprodukten weisen Immobilien reale Gegenwerte und erhebliche Sicherheiten auf – gerade der Schweizer Immobilienmarkt zeigt sich in der aktuellen Krise äusserst stabil. Auf diese Weise lassen sich die Wirtschaftskrise und deren

reale Auswirkungen auf die Schweizer Wirtschaft mit dem Klimaziel der Schweiz optimal in Zusammenhang bringen und eine Win-Win-Situation für Anleger, Immobilienbesitzer und Gesellschaft – also für uns alle – erzielen.

» Finanzielle Anreize für energetische Sanierungen könnten in der momentanen Wirtschaftskrise erhebliche Investitionen auslösen.«

**Quelle: Roland Köhler (Hrsg.): «Schweizer Energiefachbuch 2010». KünzlerBachmann Medien (Bezugsquelle: siehe nachfolgende Infobox)

- ¹ Schweizerische Gesamtenergiestatistik 2008, Bundesamt für Energie, 2009; Emissionen nach CO₂-Gesetz und Kyoto-Protokoll, Bundesamt für Umwelt, 2009.
- ² Analyse des schweizerischen Energieverbrauchs 2000 bis 2006 nach Verwendungszwecken, Bundesamt für Energie, 2008
- ³ Die Autoren haben diese Mechanismen in einem im Energiefachbuch 2008 publizierten Artikel bereits eingehend behandelt.
- ⁴ Die Energieperspektiven bis 2035, Band 2, Bundesamt für Energie, 2007.
- ⁵ Ein gutes Beispiel dafür ist die sehr erfolgreiche deutsche Autoumweltprämie, die 2500 EUR und damit rund 14% des durchschnittlichen Neuwagenpreises beträgt.

SCHWEIZER ENERGIEFACHBUCH 2009



Das Schweizer Energiefachbuch fasst jährlich die Innovationen im Baubereich – unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit – zusammen und gibt so einen Überblick über das Baugeschehen.

280 Seiten, 4-farbig, Einzelpreis 61 CHF, im Abonnement 51 CHF.

Bezugsquelle: KünzlerBachmann Medien AG, Geltenwilenstrasse 8a, 9001 St. Gallen, Telefon 071 226 92 92, info@kbmedien.ch, www.kbmedien.ch



***PETER STEIGER**

Architekt BSA/SIA/BD, Zürich. Architekt- und Planungsbüro in Zürich seit 1956. Emeritierter Professor der Technischen Universität Darmstadt. Gründer und Mitinhaber von Intep – Integrale Planung GmbH.



***SEVERIN LENEL**

Dipl. Architekt FH, dipl. Umwelt-Ing., NDS HTL, Executive MBA HSG. Geschäftsleiter Intep – Integrale Planung GmbH, Zürich, Leiter der Zertifizierungsstelle Minergie-Eco, Dozent für nachhaltiges Bauen an diversen Schweizer Fachhochschulen.

AUTARKE WOHN-EINHEIT



Unabhängig wohnen und arbeiten, überall und ganzjährig: «Self» (Bild: Empa).

An der Swissbau in Basel hatte sie Premiere: «Self», eine moderne energie- und wasserunabhängige Raumzelle zum Wohnen und Arbeiten, komplett mit Schlafraum, Nasszelle und Küche, die die Forschungsinstitute Empa und Eawag für neue Gebäudekonzepte und Energietechnologien erproben.

Die Raumzelle «Self» ist als Wohn- und Arbeitsort für zwei Personen konzipiert. Sie hat die Grösse eines Schifffrachtcontainers und versorgt sich selbst mit Energie – und auch mit Wasser. Da «Self» einfach transportiert werden kann, eignet sie sich für den temporären Einsatz an verschiedensten Standorten. Zwei Studenten der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK), Björn Olsson und Sandro Macchi, haben in ihrer Diplomarbeit ein Design für das Empa-Konzepthaus entworfen; seit 2008 arbeiten sie nun zusammen mit dem Empa-Team um Mark Zimmermann von der

Abteilung «Bautechnologien» an der Umsetzung ihrer Designstudie. Als Forschungs- und Demonstrationsprojekt soll «Self» den Beweis erbringen, dass Wohnen ohne Komforteinschränkung (zumindest temporär) möglich ist, auch wenn man lediglich auf natürliche Energiequellen zurückgreift. Der Prototyp, unter Mitwirkung diverser Hochschulen und Industriepartner entstanden, wurde an der Swissbau von Mitte Januar erstmals vorgestellt.

«Self» ist 7,7 Meter lang, 3,45 Meter breit und 3,2 Meter hoch. Damit in der Box zwei Personen auch über längere Zeit ohne Wasser- und Stromanschluss leben können, muss beispielsweise das auf dem Dach gesammelte Regenwasser zu Trinkwasser aufbereitet und das leicht verschmutzte Brauchwasser recycelt werden. Kaum etwas am «Self» entspricht dem heutigen «Stand der Technik», fast alles besteht aus speziell entworfenen und konzipierten Komponenten, so etwa die Gebäudehülle

aus Sandwichplatten aus glasfaserverstärktem Kunststoff. Für die Wärmedämmung sind hoch isolierende Vakuumpaneele im Einsatz. Ein Wärmetauscher wärmt die Frischluft mit der Abluft vor, der Wasserfilter läuft fast ohne Strom, die Toilette verbraucht nur einen Liter Wasser pro Spülung. Das Projekt erprobt im Praxiseinsatz ausserdem die Wasserstofftechnologie – also Synthese, Speicherung und Nutzung von Wasserstoff, etwa fürs Kochen und Heizen. Wasserstoff wird durch Elektrolyse hergestellt, die elektrische Energie dazu mit Solarzellen auf dem Dach umweltfreundlich erzeugt. Bis der Wasserstoff gebraucht wird, ist er in mit Metallhydriden gefüllten Behältern zwischengespeichert, ebenfalls ein an der Empa entwickeltes Novum. ●

«Self» wird vom 9. bis 11. April im Hauptbahnhof Zürich an der Messe Klimawelt und vom 15. bis 19. April an der Messe «Bauen & Wohnen» in Wettingen zu sehen sein. www.empa.ch/self

HTW Chur

Hochschule für Technik und Wirtschaft
University of Applied Sciences

en Energie | Nachhaltigkeit
Kompetenz in
nachhaltigem Bauen

CAS Weiterbauen am Gebäude- bestand



Die Hochschule für Technik und Wirtschaft HTW Chur bietet in Zusammenarbeit mit vier Deutschschweizer Fachhochschulen ein Master of Advanced Studies (MAS) in nachhaltigem Bauen an. Dieser modulare Studiengang besteht aus verschiedenen Certificate of Advanced Studies (CAS) und wird schweizweit durchgeführt. Es richtet sich an Hochschulabsolventinnen und -absolventen aus den Bereichen Architektur- und Ingenieurwesen sowie an Bau- und Haustechnikfachleute mit vergleichbarer Ausbildung.

Die folgenden CAS Module werden an der HTW Chur angeboten:

- **Ökonomie und Prozesse**
Start: Februar 2010 und September 2011
 - **Multidisziplinäre Planung für nachhaltige Bauten**
Start: Juni 2010 und Juni 2011
 - **Grundlagen in nachhaltigem Bauen**
Start: Juni 2010
 - **Energieoptimiertes Entwerfen und Konstruieren**
Start: September 2010
 - **Weiterbauen am Gebäudebestand**
Start: Februar 2011
- Weitere Informationen unter:
www.htwchur.ch/en-bau

HTW Chur
Hochschule für Technik und Wirtschaft
Pulvermühlestrasse 57, CH-7004 Chur
Telefon +41 (0)81 286 24 24
E-Mail hochschule@htwchur.ch



Mitglied der FHO Fachhochschule Ostschweiz

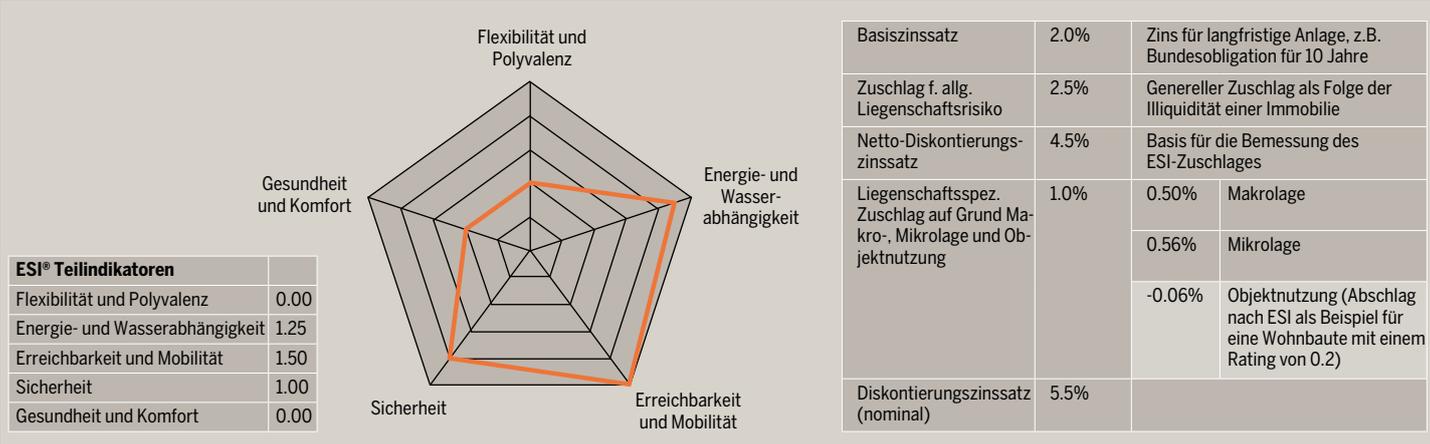
Nachhaltigkeit bei Immobilien

Mit dem Economic Sustainability Indicator (ESI) kann die Nachhaltigkeit einer Baute bemessen und daraus ein Wertabschlag oder -aufschlag auf dem Marktwert berechnet werden – ein entscheidender Unterschied zu anderen Ratings.

BEISPIEL: BERECHNUNG DISKONTIERUNGSSINSSATZ

nach dem Modell der Opportunitätskosten und Einbezug des Objektzuschlages nach ESI

MUSTERAUSWERTUNG EINER ESI-BEWERTUNG



(Quelle: Autoren)

DANIEL CONCA, BEAT OCHSNER*

ANWENDUNG DES ECONOMIC SUSTAINABILITY INDICATORS (ESI). Für die Bewertung nach ESI hat QualiCasa (www.qualicasa.ch) eine Software entwickelt. Mit diesem Programm kann die Nachhaltigkeit von Einzelimmobilien oder eines ganzen Portfolios ermittelt werden. Zur Bestimmung des liegenschaftsspezifischen Indikators müssen 42 Fragen zu den Themen Flexibilität und Polyvalenz, Energie- und Wasserabhängigkeit, Erreichbarkeit und Mobilität, Sicherheit sowie Gesundheit und Komfort beantwortet werden. Die Beantwortung erfordert eine erhöhte Objektkennntnis und setzt in der Regel eine Besichtigung voraus. Vor allem die Fragen zur Energieeffizienz des Gebäudes können ohne entsprechende Erhebungen in der Regel nicht beantwortet werden. Es gibt für eine Frage meist drei Antwortmöglichkeiten. Je nach Antwort, ergibt sich ein Abschlag von -1, eine neutrale Bewertung oder ein Zuschlag von +1. Zwischennoten sind nicht möglich:

- 1 Kriterien der Nachhaltigkeit werden nicht erfüllt und sind nur mit erheblichem Aufwand oder gar nicht umsetzbar.
- 0 Kriterien der Nachhaltigkeit werden nicht erfüllt, sind aber mit wenig Aufwand zu erreichen.
- +1 Nachhaltigkeitskriterien werden erfüllt. Es sind keine Anpassungen erforderlich.

VORAUSSETZUNGEN. Wie eingangs erwähnt, ist die Anwendung von ESI einfach, setzt aber gute Objektkennntnisse voraus. Pro Bewertung ist mit einem Zeitbedarf von rund einer Stunde zu rechnen (Besichtigung nicht eingerechnet). Damit der Wertzu- oder -abschlag nach ESI bestimmt werden kann sind zwei Voraussetzungen notwendig:

1. Es braucht eine Immobilienbewertung ohne Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte und
2. einen Nettodiskontsatz, das heisst ohne Objektzuschlag, weil dieser durch ESI bestimmt wird.

Wenn mit der Software von QualiCasa der ESI-Indikator unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte ermittelt wird, braucht es in jedem Fall einen Basisverkehrswert. Soll mit ESI nur der

Objektzu- oder Abschlag auf dem Diskontsatz errechnet werden, braucht es diesen Wert nicht und der Zuschlag kann direkt in den Diskontierungszinssatz eingebunden und der Marktwert eigenständig berechnet werden.

Im Zusammenhang mit Punkt 1 stellt sich die Frage, wie ein solcher Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Nachhaltigkeitskriterien ermittelt wird.

Welche Unterschiede bestehen zwischen einer normalen Bewertung und einer solchen unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte? ESI bleibt diese Antwort schuldig bzw. überträgt diese Aufgabe dem Schätzungsexperten. Es stellt sich weiter die Frage, ob eine normale Bewertung nicht automatisch auch gewisse Nachhaltigkeitsaspekte mit einbezieht (z.B. Lage, Marktmieten, Mietzinsausfälle, zukünftige Sanierungskosten etc.). Obwohl ESI erklärt, sich nur auf die langfristigen Aspekte einer Immobilie zu beziehen, besteht nicht die Gewissheit, dass bauliche Aspekte doppelt berücksichtigt werden, in dem zum Beispiel bei einer nicht nachhaltigen Bau-

» Der ESI ist der einzige Indikator, mit dem der wertmässige Einfluss der Nachhaltigkeit bemessen werden kann.«

te entsprechend notwendige Sanierungskosten eingerechnet werden, während ESI einen Abschlag vornimmt, weil aktuell ein Mangel besteht. Wie erwähnt, berücksichtigt ESI unter Erreichbarkeit und Mobilität auch Kriterien der Mikrolage, welche dann in den Objektzuschlag einfließen. Gleichzeitig nimmt der Schätzer aber im Diskontsatz einen Zuschlag auf Grund der Makro- und Mikrolage vor.

AUSWERTUNG IM NETZDIAGRAMM

Aktueller Fair Value (DCF Standardbewertung)	CHF 1 000 000
Nettodiskontsatz	5.00%
ESI®-Economic Sustainability Indicator	0.2
ESI® Risikozuschlag	-0.07%
Nettodiskontsatz ESI®	4.93%
ESI® Fair Value CHF	CHF 1 013 200
Abweichung in %	1.32%

DISKONTIERUNGSZINSSATZ. Damit der Objektzuschlag nach ESI in den Diskontsatz einbezogen werden kann, braucht es einen Nettodiskontsatz, welcher den Objektzuschlag ausser Acht lässt. Dies ist nur möglich, wenn der Diskontierungszinssatz nach dem Modell der Opportunitätskosten von Staehelin/Suter/Siegiwart bestimmt wird. Ein solcher Diskontsatz setzt sich aus dem Basiszins für langfristige Anlagen, dem Zuschlag für das allgemeine Liegenschaftsrisiko (Illiquidität der Immobilie) und dem Zuschlag für das liegenschaftsspezifische Risiko zusammen. Letzterer ergibt sich aus den Teilzuschlägen für die Makro-, die Mikrolage und dem Objektzuschlag (Tabelle S. 46).

AUSWERTUNGEN. Die Bewertung nach ESI ist für Wohn-, Büro- und Verkaufsliegenschaften möglich. Auf dem Titelblatt einer ESI-Auswertung mit Qualica werden der Basisverkehrswert, der Nettodiskontsatz, der ESI, der Risikozuschlag, der Nettodiskontsatz nach ESI und der korrigierte Verkehrswert unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte dargestellt (Tabelle S. 47).

Im Weiteren werden in einem Netzdiagramm die Stärken und Schwächen der einzelnen Nachhaltigkeitsbereiche aufgezeigt. Die Folgeseiten des Berichtes fassen die Antworten der 42 Auswahlkriterien zusammen (Grafik).

SCHLUSSFOLGERUNGEN. So einfach die Bestimmung des ESI-Indicators ist, so komplex gestaltet sich dessen Umsetzung, weil es dazu einen neutralen Verkehrswert und einen Basisdiskontsatz braucht. ESI gibt jedoch keine Anhaltspunkte, wie ein solcher Verkehrswert bzw. Basisdiskontsatz ermittelt werden kann, damit Gewähr besteht, dass Aspekte nicht doppelt bewertet werden. Eine weitere Unsicherheit ergibt sich bei der Erstreckung des zeitlichen Betrachtungshorizontes. Bekanntlich werden bei der DCF-Analyse die diskontierten Geldströme der nahen Zukunft herangezogen, da diese besser bekannt sind bzw. sich besser einschätzen lassen, als Annahmen in ferner Zukunft. ESI geht aber davon aus, dass Nachhaltigkeit auch – wenn nicht vor allem – den Einbezug der langfristigen Optik voraussetzt. Selbstredend ergibt sich, dass deren Wahrscheinlichkeit immer schwieriger wird. Trotzdem, der Gedanke, dass der langfristige Wert von Immobilien in hohem Ausmass von der Entwicklung der exogenen Rahmenbedingungen abhängt, die in aktuellen Bewertungen in der Regel nicht oder zuwenig berücksichtigt werden, ist so falsch nicht. Allein es verbleibt ein Dilemma: Wogegen der Wert einer Immobilie sich eben nach dem Nachhaltigkeitsprinzip zu richten hat, untersteht der Preis regelmässig auch subjektiven und oft auch kurzfristigen Überlegungen.

Während der intensiven Auseinandersetzung mit ESI hat sich gezeigt, dass bei dessen Anwendung noch zahlreiche Unsicherheiten bestehen. Insbesondere dürften folgende Fragen in der Anwendungspraxis noch zu klären sein:

- Ist es richtig, dass mit ESI auch Fragen über die Mikrolage einbezogen werden?
- ESI bewertet das aktuelle Gebäude auf dessen Nachhaltigkeit. Im gleichen Moment werden in der Bewertung zukünftige Sanierungskosten einbezogen. Dies beinhaltet in der Regel auch Massnahmen und Kosten, welche die Nachhaltigkeit des Gebäudes verändern: z.B. verbesserte Isolation des Gebäudes, Fenster mit erhöhtem Schall- und Wärmedämmeffekt, neue Heizung mit Erdwärme, Solarstromanlage etc. Hier stellt sich die Frage, ob ESI in solchen Fällen nicht ungerechterweise einen Abschlag vornimmt?

- Ist es richtig, dass Wohn-, Büro- und Verkaufsgebäude, welchen denselben ESI haben, denselben Gebäudezu- oder -abschlag erhalten? Sollten Büro- oder Verkaufsgebäude, bei gleichem Indikator, nicht generell einen höheren Zuschlag erhalten, weil der Investor solchen Gebäuden ein höheres Risiko beimisst bzw. er eine höhere Nettorendite erwartet? Hier räumt auch das CCRS ein, dass dieser Punkt zu überprüfen sei.
- Wie gehen wir mit anderen Gebäudetypen um, bei welchen die Nachhaltigkeit mit ESI nicht ermittelt werden kann?
- Ist es richtig, dass eine nachhaltige Baute mit einem ESI von +1 einen Objektzuschlag von 0,28 bekommt, während es für eine sehr schlechte Baute mit einem Indikator von -1 einen Aufschlag von 0,79 gibt?

Die Einführung von ESI in der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer ist zu begrüssen, doch bedarf es einer Auseinandersetzung mit den in der Praxis erhaltenen Resultaten. Gefragt ist die Erfahrung, welche mit der Anwendung von ESI oder generell zum Thema Nachhaltigkeit gemacht wurden. ●

Ihre Erfahrung in der Anwendung von ESI oder zum Thema Nachhaltigkeit interessiert uns: Rückmeldungen sind erwünscht an: beat.ochsner@gmx.ch.

Informationsquellen:

- Center for Corporate Responsibility and Sustainability CCRS, ESI Immobilienbewertung – Nachhaltigkeit inklusive, Juni 2009
- Center for Corporate Responsibility and Sustainability CCRS, Risiko- und chancenbasierte Integration von Nachhaltigkeitsmerkmalen in die Immobilienbewertung, 13.8.2009
- www.qualicasa.ch
- Investitionsrechnung, 10. Auflage, Erwin Staehelin, Rainer Suter, Norbert Siegiwart, St.Gallen, 2007.



*** DANIEL CONCA**

Präsident SEK/SVIT
Bereichsleiter Immobilienmarkt und Recht
in der Liegenschaftsverwaltung der Stadt
Bern



*** BEAT OCHSNER**

Vorstandsmitglied SEK/SVIT
Senior Manager KPMG AG

Ist Energieautonomie machbar?

An den dritten nationalen Minergie-P/Passivhaustagen, die als Begleitkongress der Immo-Messe Schweiz in St.Gallen stattfinden, dreht sich alles um das Thema Energie.



Minergie-P-Einfamilienhaus in Gams (Bild: Immo-Messe).

RED. ●
BEGLEITKONGRESS ZUR MESSE. Der Begleitkongress zur Immo-Messe für Eigentum, Umwelt, Energie vom März steht unter dem Leitmotiv «Energieautonomie». Am Freitag, 19. März findet in der Olma-Halle 9.2 in St.Gallen eine ganztägige Fachtagung statt. Sie trägt den Titel «Energieautonomie: Der Weg zur sicheren Energieversorgung». Vorgestellt werden Konzepte für Gemeinden, Gebäude als Kraftwerke und Visionen für eine neue Architektur.

FACHTAGUNG. Eines der interessantesten Projekte in der EU wird von Dr. Peter Moser, Projektleiter bei deENet (100 %-EE-Regionen, Kassel), geleitet. Er belegt die Möglichkeiten, Regionen vollständig mit Erneuerbaren Energien (EE) zu versorgen. Sein Referat zeigt, welcher Mix von EE für eine dezentrale Versorgung geeignet ist, wie sich Speicher und Mobilität integrieren lassen und welche Schritte und Rahmenbedingungen für einen raschen und umfassenden Ausbau sinnvoll sind. Dipl.-Ing. Univ. Christian Huber von der Technischen Universität Mün-

chen stellt den Energienutzungsplan, der vom Lehrstuhl für Bauklimatik und Haustechnik an der TU München entwickelt wird, vor. Er gibt Gemeinden und Regionen einen Überblick über die Zukunft ihrer Energieversorgung. Er koordiniert Energieträger räumlich und stimmt Nutzungsplanung und vorhandene Wärmequellen aufeinander ab. Im Rahmen der Energieleitplanung zeigt er Massnahmen auf zur Erreichung der energetischen Ziele in einer Gemeinde oder Region. Als raumplanerisches Instrument bietet er die Grundlage für eine energiepolitische Förderung und Beratung sowie eine nachhaltige Planung im Gebäude- und Infrastrukturbereich.

ENERGIEAUTONOMES ST.GALLEN? Fredy Brunner, Stadtrat und «Energeminister» von St. Gallen, stellt die Energievision der Stadt vor. Ausgehend vom Energiekonzept 2050 entwickelt sich in St. Gallen zunehmend der kollektive Wille, die Energieversorgung grundlegend umzubauen. Pfeiler der Bemühungen sind der Absenkungspfad des Energieverbrauches, die konsequente Förderung und Reali-

sierung der Produktion erneuerbarer Energien und das Pilotprojekt Geothermie. Der Bau eines stadteigenen Glasfasernetzes soll die Bemühungen «Jedes Haus ein Kraftwerk» und «Erhöhung der Versorgungsautonomie» auch steuerbar machen.

Das Erreichen von Energieautonomie oder positiver Energiebilanz bei einem Gebäude beginnt mit dem Minimieren der Verluste. Dies setzt den Minergie-P- oder den Passivhausstandard voraus. Anhand von ausgeführten und geplanten Projekten wird im Referat von Pierre Honegger, Präsident der IG Passivhaus aufgezeigt, dass das beste Bauen Realität ist.

JEDES HAUS EIN KRAFTWERK. Gemäss den Prognosen der Europäischen Industrievereinigung für Photovoltaik (EIPA) wird Solarstrom in südlich gelegenen Gebieten im Jahre 2015 für den gleichen Preis wie heute der Strom aus der Steckdose zu haben sein. Dabei erobern Dünnschichttechnologien einen ständig wachsenden Marktanteil. Für die Schweiz eröffnen sich bedeutende Perspektiven, da sie in Forschung und technologischer Entwicklung an vorderster Stelle steht. Dr. Frank Alain Nüesch, Photovoltaik-Experte der Empa, stellt die neuesten Entwicklungen in der Dünnschicht-Photovoltaik vor. Die zukünftige Architektur ist geprägt durch die Anforderung, neben einer hoch effizienten Hülle auch einen aktiven Beitrag zur Nutzung Erneuerbarer Energie zu leisten. In diesem Zusammenhang spielt die solare Aktivierung der Gebäudehülle eine zentrale Rolle. Der Vortrag von Prof. Dr. Ing. Thomas Stark von der HTWG Konstanz, zeigt dies auf und erörtert anhand zahlreicher Beispiele die konstruktive und gestalterische Schnittstelle zwischen Architektur und Solartechnik. Die Tagung wird von Helmut Krapmeier vom Energieinstitut Vorarlberg geleitet. ●

IMMO-MESSE 2010

Vom 19. bis 21. März 2010 findet in der Olma-Halle 9, St.Gallen, die 12. Immo-Messe Schweiz für Eigentum, Umwelt, Energie statt. Die Messe ist die grösste Schweizer Plattform für Immobilienhandel und privaten Wohnungsbau. Sie zählt rund 300 Aussteller und 15 000 Besucher. Das Sonderthema heisst in diesem Jahr «Energie».
 Informationen: www.immomesse.ch



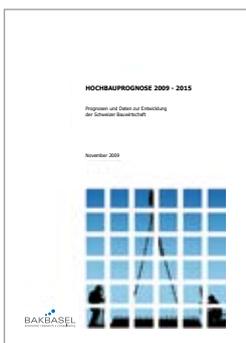
IMMOPROG

Neu auch für Renditeliegenschaften!

Detaillierte Prognosen und Analysen der Schweizer Wohnimmobilienmärkte 2009-2020.

- Prognosehorizont über 15 Jahre
- Aktuelle und langfristige Trends auf den Schweizer Wohnungsmärkten (bis Stufe Gemeinde)
- kurz-, mittel- und langfristig
- Umfangreicher Tabellenanhang

Eine Gemeinschaftsproduktion von Fahrländer Partner Raumentwicklung (www.fpre.ch)
BAK Basel Economics (www.bakbasel.com).



Hochbauprognose 2009-2015

Die Basisdaten zum Schweizer Hochbaumarkt. Prägnante Analyse der wichtigsten gesamtwirtschaftlichen Einflussfaktoren und Indikatoren auf regionaler Ebene.

- Analyse und Prognose der realen Bauinvestitionen
- kurz-, mittel- und langfristig
- getrennt nach Neubau, Umbau und Renovation



Bestellen Sie jetzt.

Grundlageninformationen für Ihre strategischen Entscheidungen.

www.bakbasel.com, Tel: +41 61 279 97 00, Fax: +41 61 279 97 28



Rostwasser? Nein danke!



Rohrinnensanierung NeoVac «AquaSan»

Unsere Sanierung von Trinkwasserleitungen erfolgt von der Reinigung bis zur Beschichtung im geschlossenen System, Böden und Mauern bleiben unversehrt. Die schonende Behandlung mit der Druck-Vakuum-Technik spart Zeit und vor allem Kosten! Mehr über die Leistungen der NeoVac AquaSan AG unter **041 920 35 20** oder www.neovac.ch

Oberriet • Inwil • Pratteln • Worb • Porza • Crissier • Dübendorf



IHR PARTNER
FÜR GEBÄUDE- UND
UMWELTECHNIK

NeoVac

Seminare der SVIT Swiss Real Estate School

INTENSIVSEMINAR MÄRZ BIS JUNI 2010 IMMOBILIENRECHT

Alle Immobilienfachleute brauchen für ihre Arbeit ein solides juristisches Wissen, um erfolgreich Aufträge auszuführen und effizient zu arbeiten. Sei es als Bewirtschafter, Vermarkter, Architekt, Unternehmer, Berater oder generell als Immobiliendienstleister. Das einmal in einem Fachlehrgang erworbene Wissen muss ständig erneuert und aufgefrischt werden. Dies gilt insbesondere für den Rechtsbereich. Neue Gesetze und Gesetzesänderungen sind gerade in der letzten Zeit eingeführt worden und die Rechtsprechung passt sich laufend diesen neuen Rahmenbedingungen und Bundesgerichtsentscheidungen an. Diesen Umständen trägt das Seminarekonzept voll Rechnung. Die vorliegende aktualisierte zweite Durchführung haben wir für Sie in Bern organisiert. Die Referenten sind allesamt auf Immobilienrecht spezialisiert und haben daher auch einen engen Bezug zu Praxisfällen. Sie erhalten so wieder mehr Sicherheit in juristischen Fragen.

PROGRAMM

- Mängelrechte des Bauherrn, des Grundstückskäufers und des Wohnungs- bzw. Geschäftsmieters
- Facility-Management, Energie-Contracting und Mietrecht
- Sachenrecht und Due Dilligence beim Liegenschaftshandel
- Baubewilligungsverfahren, Bauprozess, Ende der Dumont-Praxis (NEU)
- Bauhandwerkerpfandrecht (NEU)
- Vertragstypen im Immobilienrecht: GU/TU u.a. (NEU)
- Arbeitsvertragliche Fragen im Bau- und Immobilienrecht
- Betreibung und Rechtsöffnung für immobilienrechtliche Forderungen
- Haftungs- und Versicherungsrechtliche Aspekte bei Immobiliengeschäften (NEU)
- Schiedsgerichtsbarkeit und Prozesse in der Immobilienwirtschaft

ZIELPUBLIKUM

Immobilienbewirtschafter und -vermarkter, Bauherrenberater und -vertreter, Architekten und Ingenieure, Eigentümer von Wohn- und Geschäftsimmobilien.

ZIELSETZUNG

Die Teilnehmenden vertiefen ihre Kenntnisse in denjenigen Rechtsgebieten, welche sie bei der täglichen Arbeit antreffen und mit denen sie immer wieder konfrontiert werden. Die Teilnehmer können am Schluss die neuesten Entwicklungen wiedergeben und sind in

der Lage, den grundsätzlichen juristischen Anfragen von Kundenseite kompetent zu begegnen. Bei schwierigen Fällen können sie die Sachlage und die zu ergreifenden Schritte abschätzen und gezielt den entsprechenden Spezialisten beiziehen sowie ihre Kunden bei einem Gerichtsverfahren begleiten.

REFERENTEN

- PD Dr. Peter Reetz (Fachliche Leitung), RA, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Privatdozent für Privatrecht, Zivilprozessrecht und SchKG an der Universität Fribourg
- Dr. Christoph Zimmerli (Fachliche Leitung), RA, Bern
- Viviane Burkhardt, RA
- Dr. Blaise Carron, RA
- Dr. Maurice Courvoisier, RA
- Annette Dalcher, RA
- Dr. David Dussy, RA
- Marco Kamber, RA
- Alain Lachapelle, lic.iur., dipl. Steuerexperte
- Placidus Plattner, RA
- Daniel Tobler, Notar

DATEN

Das Intensivseminar findet 2010 an 10 Abenden mittwochs statt:
17. + 31. März
7. + 21. + 28. April
19. + 26. Mai
9. + 16. + 23. Mai

ORT

Allresto Kongresszentrum, Effingerstrasse 20, 3008 Bern, 5 Minuten zu Fuss ab Hauptbahnhof Bern

TEILNEHMERGEBÜHR/LEISTUNGEN

CHF 3300.- (CHF 3000.- für SVIT-Mitglieder) zuzüglich 7.6% MWSt. Inbegriffen sind Seminarunterlagen, Pausenverpflegung, Teilnahmebestätigung, Abschlusstest. Die Buchung von Einzeltagen ist nicht möglich.

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

- Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden in chronologischer Reihenfolge berücksichtigt.
- Bei Rücktritt nach Zustellung der schriftlichen Anmeldebestätigung wird bis 30 Tage vor Beginn des Intensivseminars eine Umtriebsentschädigung in der Höhe von CHF 550.- verrechnet. Ab 30 Tagen vor Beginn des Intensivseminars werden CHF 1000.- verrechnet, ab dem Seminarbeginn sind die vollen Teilnahmegebühren zu entrichten.
- Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

AUSKUNFT UND ANMELDUNG

SVIT Swiss Real Estate School
Giessereistrasse 18
8005 Zürich
T 044 434 78 98
linda.schneibel@svit-sres.ch

SEMINAR AM 4. MÄRZ 2010

ZEITMANAGEMENT UND ARBEITSTECHNIK FÜR IMMOBILIENFACHLEUTE

Die Frage, wie sich die anfallende Arbeit in geforderter Frist erledigen lässt, stellen sich heute viele Arbeitnehmende und Selbstständige in der Immobilienbranche. Überlastung ist eher der Regelfall als die Ausnahme. Eine individuelle Arbeitsanalyse gibt Aufschluss über die persönliche Arbeitssituation, Zeitfresser und Störfaktoren. Arbeitstechniken und Methoden des Zeitmanagements bilden die Grundlage für eine effektive Planung der Arbeitswoche.

ZIELPUBLIKUM

Fachleute der Immobilienbranche, Immobilien-Treuhänder sowie weitere interessierte Kreise.

PROGRAMM:

DIE BEDEUTUNG VON ARBEIT UND ZEIT

PERSÖNLICHE IST-ANALYSE

- Aufgaben und Tätigkeiten
- Zeit- und Tätigkeitsanalyse
- Stärken und Schwächen
- Innerer Antreiber

ZIELE UND PRIORITÄTEN SETZEN

- Zielsysteme
- Eliminierung von Störfaktoren und Zeitfressern
- Nein-Sagen-Können
- Delegation
- Kommunikation

PLANUNGSINSTRUMENTE ARBEITSORGANISATION

- Arbeitsplatzorganisation
- effiziente Sitzungsgestaltung
- E-Mail effektiv und zeitsparend einsetzen

METHODE

Die Arbeit in Gruppen mit max. 14 Teilnehmenden erlaubt den Referentinnen, auf die Bedürfnisse jedes einzelnen einzugehen und lässt genug Raum für den direkten Austausch zwischen den Seminarteilnehmenden.

REFERENTINNEN

- Jacqueline Steffen, Steffen Coaching, Marketing und Management
- Eveline Sievi, Seminarleiterin und Trainerin, Steffen Coaching, Marketing und Management.

DATUM

Donnerstag, 4. März 2010,
08.30 – 17.00 Uhr

ORT

Restaurant Belvoirpark, Zürich

TEILNEHMERGEBÜHR (EXKL. MWST)

CHF 980.- (SVIT-Mitglieder),
CHF 1200.- (übrige Teilnehmende).
Darin inbegriffen sind:
Seminarunterlagen, Pausengetränke und das Mittagessen.

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Siehe S. 51: «AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FUER ALLE SEMINARE (ohne Intensivseminar Immobilienrecht).

NEUES SEMINAR AM 13. APRIL 2010

MIETZINSINKASSO

Die rechtlichen Grundlagen aus dem OR und dem SchKG, insbesondere der Zahlungsverzug des Mieters, das Betreibungsverfahren, das Retentionsverfahren und die Ausweisung von Mietern, werden aufgefrischt. Anhand von konkreten Fällen werden Lösungen aufskizziert und diskutiert. Zielsetzung ist es, dass die Teilnehmenden ausstehende Mietzinse bei Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten auf möglichst praktische Art und Weise einfordern und die Dokumente des Betreibungsamtes verstehen können.

ZIELPUBLIKUM

Immobilienbewirtschafter, die sich im Alltag mit dem Mietzinsinkasso befassen oder befassen wollen.

PROGRAMM

Zahlungsverzug des Mieters

- Auffrischen der Gesetzgebung OR
- Analyse und Lösungsansätze im Bereich OR

Betreibung auf Pfändung (Einleitungsverfahren)

- Auffrischen der Gesetzgebung SchKG
- Einleitung der Betreibung
- Konkrete Anwendung des Betreibungsbegehrens

Betreibung auf Pfändung & Konkurs

- Auffrischen der Gesetzgebung SchKG
- Analyse einer Pfändungsurkunde
- Mieter im Konkurs, was nun?

Das Retentionsrecht des Vermieters

- Auffrischen der Gesetzgebung
- Das Begehren um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses

Ausweisung von Mietern

- Voraussetzungen
- Einleitung eines Ausweisungsverfahrens

DATUM

Dienstag, 13. April 2010
08.30 - 17.00 Uhr

ORT

Four Points by Sheraton, Sihlcity, Zürich

REFERENT

- Oliver Pfitzenmayer, Stadttammann-Stellvertreter, Betriebsamt Winterthur-Stadt

TEILNEHMERGEBÜHR (EXKL. MWST.)

CHF 720.– (SVIT-Mitglieder), CHF 890.– (übrige Teilnehmende) exkl. MWSt.

Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Siehe S. 51: «AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FUER ALLE SEMINARE (ohne Intensivseminar Immobilienrecht).

NEUES SEMINAR AM

15. APRIL 2010

MEHRWERTSTEUER BEI BEWIRTSCHAFTUNG, ERSTELLUNG UND ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN

Die neuen ab 1. Januar 2010 gültigen gesetzlichen Grundlagen (MWSTG/MWSTV) sind bekannt. Die Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) hat verschiedene MWST-Infos zum MWSTG publiziert. Die Bewirtschaftung von geschäftlich nutzbaren Immobilien hat die MWST-Aspekte zu berücksichtigen. Haftungsrisiken aus Auftrag sind zu vermeiden und die Chancen für Eigentümer und Beauftragte sind zu nutzen. Die theoretischen Grundlagen werden anhand von praktischen Fällen aufgearbeitet und diskutiert. Die bei der Erstellung von Immobilien wichtigen Abgrenzungskriterien für das Bauen auf eigene bzw. auf fremde Rechnung werden erläutert. Wer sich mit den relevanten MWST-Fragen bei der Übertragung von Immobilien nicht rechtzeitig auseinandersetzt, riskiert Nachteile und vergräbt Chancen.

ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte aus dem Bereich Immobilienmanagement, Total- und Generalunternehmer, Immobilienbewirtschaftung sowie Treuhänder.

PROGRAMM

Einführung und Grundlagen

- Erarbeitung der erforderlichen Grundlagenkenntnisse
 - Lokalisierung der Chancen und Fallgruben
 - Allgemeine Hinweise zum MWSTG
- ##### MWST in der Bewirtschaftung
- Immobilienvermietung und Option
 - Vorsteuerabzug und Korrekturen bei Nutzungsänderungen
 - Parkplätze
 - Hinweise zur Mehrwertsteuerabrechnung

Stockwerkeigentum (STWE)

- Miteigentümergeinschaften (MEG)

Bauen auf eigene bzw. auf fremde

Rechnung

Übertragung von Immobilien

- ohne / mit Option
 - Meldeverfahren
- ##### Ausgewählte Sonderfragen
- Mandatsübernahme
 - Weiterbelastung von Aufwendungen
 - Leerstand
 - Nutzungsrechte
 - Schadenersatz

DATUM

Donnerstag, 15. April 2010
08.30 - 16.30 Uhr

ORT

Hotel Sedartis, 8800 Thalwil

REFERENT

- Rudolf Schumacher, dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom HWV, Revisionsexperte RAB, Schumacher swisntax AG, Köniz/BE, Mitglied MWST-Kompetenzzentrum der Treuhänder-Kammer, Mitglied des durch den Bundesrat eingesetzten MWST-Konsultativgremiums, Referent und Autor.

TEILNEHMERGEBÜHR (EXKL. MWST.)

CHF 690.– (SVIT-Mitglieder), CHF 860.– (übrige Teilnehmende) exkl. MWSt.

Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Siehe S. 51: «AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FUER ALLE SEMINARE (ohne Intensivseminar Immobilienrecht).

ZWEITÄGIGES EXKLUSIVSEMINAR AM 16. UND 23. APRIL 2010 PROFESSIONELLE UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION

Wo und wie soll ich für mein Unternehmen werben? Was bringt die besten (Umsatz-)Resultate? Dieses zweitägige Seminar gibt einen umfassenden Überblick über gedruckte und elektronische Werbemittel. Sie lernen, Ihr Unternehmen ins beste Licht zu rücken und prägnante Botschaften zu formulieren. Im Anschluss erstellen Sie einen einfachen Werbeplan und ein Budget. Sie können einschätzen, welche Massnahmen Sie selber umsetzen können und wann die Zusammenarbeit mit einem Grafiker oder einer Werbeagentur sinnvoll ist.

ZIELPUBLIKUM

Immobilienunternehmer und- unternehmerinnen, Geschäftsleitende von Klein- und Mittelbetrieben der Immobilienbranche, Immobilienfachleute, die eine Firma gründen wollen.

PROGRAMM TAG 1

Welches Werbemittel eignet sich für mein Unternehmen?

- Vor- und Nachteile der verschiedenen off- und online Werbemöglichkeiten

Grundset Kommunikation

- Was ist ein CD? Was ist eine Firmenidentität und wie entsteht ein Image?
- Welches Imageprofil hat mein Unternehmen?
- Welche Kommunikationsmittel gehören heute zu einem professionellen Firmenauftritt?

Kundennutzen / Positionierung / Slogan

- Welchen Nutzen biete ich meinen Kundinnen und Kunden?
- Wie positioniere ich mein Unternehmen?
- Wie bringe ich eine Botschaft auf den Punkt?

Kunden überzeugen

- Kunden überzeugen bedeutet, Erwartungen zu übertreffen. Welche Schlüsselmomente kann ich meinen Kundinnen und Kunden bieten?

PROGRAMM TAG 2

Kommunikationskonzept

- Was beinhaltet ein Kommunikationskonzept

Mein Kommunikationskonzept

- Die Teilnehmenden arbeiten am firmeneigenen Kommunikationskonzept

Zusammenarbeit mit Spezialisten

- Wann ist die Zusammenarbeit mit externen Spezialisten sinnvoll?
- Wie gehe ich vor und mit welchen Kosten muss ich rechnen?

Werbekontrolle

- Kosten versus Nutzen: Wie kontrolliere ich meine Werbeanstrengungen?

METHODE

Das Seminar ist als Workshop konzipiert. Theorieblöcke stehen im Wechsel mit selbständigen Arbeitsphasen, die durch die Referentin begleitet werden. Sie arbeiten vorzugsweise mit Ihrem eigenen Laptop. Die Arbeit in einer kleinen Gruppe mit max. 12 Personen erlaubt es der Referentin, auf ihre individuellen Bedürfnisse einzugehen und lässt genügend Raum für den direkten Austausch zwischen den Teilnehmenden.

REFERENTIN

- Eveline Sievi, eidg. dipl. Marketingleiterin

DATUM

Freitag, 16. und 23. April 2010
08.30 - 17.00 Uhr

ORT

Sorell Hotel Zürichberg, Zürich

TEILNEHMERGEBÜHR (EXKL. MWST.)

CHF 1800.– (SVIT-Mitglieder), CHF 2100.– (übrige Teilnehmende) exkl. MWSt.

Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FUER ALLE SEMINARE (OHNE INTENSIVSEMINAR IMMOBILIENRECHT)

- Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden in chronologischer Reihenfolge berücksichtigt.
- Kostenfolge bei Abmeldung: Eine Annullierung (nur schriftlich) ist bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenlos möglich, bis 7 Tage vorher wird die Hälfte der Teilnehmergebühren erhoben. Bei Absagen danach wird die volle Gebühr fällig. Ersatz-Teilnehmende werden ohne zusätzliche Kosten akzeptiert.
- Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

Seminare der SVIT Swiss Real Estate School



AUSSCHREIBUNG HÖHERE FACHPRÜFUNG FÜR IMMOBILIEN-TREUHÄNDER 2010

Im Juni 2010 findet die 2. Höhere Fachprüfung für Immobilien-Treuhänderinnen und Immobilien-Treuhänder nach der neuen Prüfungsordnung und Wegleitung vom 9. Februar 2007 statt.

Daten: 14. - 16. Juni 2010 (schriftliche Prüfungen)
21. - 22. Juni 2010 (mündliche Prüfungen)
Ort: Basel

Prüfungsgebühr: CHF 3 000.–
Anmeldeschluss: 28. Februar 2010

Die ausführliche Dokumentation mit Prüfungsordnung, Wegleitung und Anmeldeformular kann bei der unten stehenden Adresse bezogen werden.

Sekretariat SFPKIW
c/o SVIT Schweiz
Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Tel. 044 434 78 93
Fax 044 434 78 99
E-Mail info@sfpk.ch

ANMELDEALON FÜR SEMINARE UND TAGUNGEN

- Intensivseminar Immobilienrecht**
März bis Juni 2010
- Zeitmanagement und Arbeitstechnik
für Immobilienfachleute**
4. März 2010
- Mietzinsinkasso**
13. April 2010
- Mehrwertsteuer bei Bewirtschaftung,
Erstellung und Übertragung von Immobilien**
15. April 2010
- Professionelle Unternehmenskommunikation**
16. und 23. April 2010



Bitte an folgende Anschrift senden oder faxen:
SVIT Swiss Real Estate School AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich,
Tel. 044 434 78 98, Fax 044 434 78 99, linda.schneibel@svit-sres.ch

Frau Herr

Name

Vorname

SVIT-Mitglied Ja Nein

Firma

Strasse/Nr.

PLZ/Ort

Telefon

Unterschrift

Einstiegs-/Sachbearbeiterkurse und Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen

DIE EINSTIEGS-/SACHBEARBEITERKURSE – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

Die Einstiegskurse (M) bzw. Sachbearbeiterkurse (SB) bilden einen festen Bestandteil des Ausbildungsangebotes innerhalb der verschiedenen Regionen des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SVIT). Sie richten sich insbesondere an Quereinsteigerinnen und Quereinsteiger, angehende Assistent/innen und als Vorbereitung für weitergehende Lehrgänge. Genaue Angaben und Daten sind auf <http://www.svit.ch> unter den Regionen ersichtlich. Nähere Informationen und Anmeldung bei den regionalen Lehrgangsleitungen in den SVIT-Mitgliederorganisationen (siehe nächste Seite).

◆ EINSTIEGS-/ SACHBEARBEITERKURSE

M1 BEWIRTSCHAFTUNG VON MIETLIEGENSCHAFTEN

SVIT beider Basel

31.03.2010 bis 16.06.2010
Jeweils Mittwochmorgen,
8.30 – 11.40 Uhr,
Ausbildungszentrum UBS,
Viaduktstrasse 33, Basel
Prüfung: 23.06.2010

SVIT Bern

Mai bis Juni 2010
Montag 18.00 – 20.40 Uhr sowie
Samstag 8.30 – 12.10 Uhr

SB1 BEWIRTSCHAFTUNGS- ASSISTENT/IN SVIT

SVIT Ostschweiz

Start: 05.01.2010
Dienstag- und Donnerstagabend
(Kursdauer 60 Lektionen)
St. Gallen

SVIT Zürich

03.05.2010 bis 13.07.2010
(20 Abende)
Zürich-Oerlikon

M2 LIEGENSCHAFTEN- BUCHHALTUNG

SVIT beider Basel

11.08.2010 bis 22.09.2010
Jeweils Mittwochmorgen,
8.30 – 11.40 Uhr,
Ausbildungszentrum UBS,
Viaduktstrasse 33, Basel
Prüfung: 13.10.2010

SVIT Ostschweiz

Start: 13.04.2010
Dienstag- und Donnerstagabend
(Kursdauer 24 Lektionen), St. Gallen

SVIT Zentralschweiz

11.01.2010 bis 22.02.2010
Montag- und Mittwochabend
HMZ-academy, Baar

SVIT Zürich

20.05.2010 bis 08.07.2010
(8 Abende)
Zürich-Oerlikon

M3 BEWIRTSCHAFTUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

SVIT beider Basel

20.10.2010 bis 01.12.2010
Jeweils Mittwochmorgen,
8.30 – 11.40 Uhr,
Ausbildungszentrum UBS,
Viaduktstrasse 33, Basel
Prüfung: 08.12.2010

SVIT Ostschweiz

01.06.2010 bis 01.07.2010
Dienstag- und Donnerstagabend
18.00-20.30, in St. Gallen

SVIT Zürich

09.03.2010 bis 04.05.2010
(8 Abende)
Zürich-Oerlikon

M4 BAULICHE KENNTNISSE

SVIT beider Basel

06.01.2010 bis 10.03.2010
jeweils Mittwochmorgen,
8.30 – 11.40 Uhr
ABZ UBS, Viaduktstr. 33, Basel
Prüfung: 17.03.2010

SVIT Bern

April bis Juni 2010
Donnerstag 18.00 – 20.40 Uhr

SVIT Zentralschweiz

03.05.2010 bis 07.06.2010
Montag- und Mittwochabend
HMZ-academy, Baar

M5 IMMOBILIENVERMARKTUNG

SVIT Ostschweiz

Start: 16.04.2010
Freitag- und Samstagmorgen
(Kursdauer 48 Lektionen)
St. Gallen

M6 GRUNDLAGEN DER IMMOBILI- ENBEWERTUNG

SVIT Bern

April bis Juni 2010
Dienstag 18.00 – 20.40 Uhr

EINFÜHRUNG GRUNDLAGEN RECHNUNGSWESEN

SVIT Zürich

12.04.2010 bis 03.05.2010
(4 Abende)
Zürich-Oerlikon

COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

SVIT Romandie

12.03.2010-30.04.2010
Vendredi 8h30 - 17h15
Examen: samedi 22.05.2010,
8h30 - 10h30
Hôtel Alpha-Palmiers, Rue du Petit-
Chêne 34, 1003 Lausanne

◆ BRANCHENKUNDE TREUHAND- UND IMMOBILIEN-TREUHAND FÜR KV-LERNENDE

SVIT beider Basel

siehe www.okgt.ch

SVIT Bern

siehe www.okgt.ch

SVIT Graubünden

siehe www.okgt.ch

SVIT Ostschweiz

Auskunft erteilt Herr Rolf Nobs,
c/o Resida Treuhand AG, Bazenheid
Tel. 071 932 60 20

SVIT Zürich

siehe www.okgt.ch

◆ SRES BILDUNGSZENTRUM

SVIT SRES koordiniert alle Ausbildungen auf der Stufe Fachausweis und führt den Lehrgang für den Immobilien-Treuhand durch. Einen weiteren Schwerpunkt bilden Seminare und Tagungen für die gesamte Immobilienwirtschaft sowie die Koordination der Einstiegskurse SVIT.

NACHDIPLOMSTUDIUM MAS- TER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT (MREM)

jährlicher Beginn im Herbst
durchgeführt durch Hochschule für
Wirtschaft Zürich HWZ (www.fh-hwz.ch)

TAGESSEMINARE

SVIT SRES entwickelt und organisiert regelmässig massgeschneiderte Seminare zu aktuellen Themen in der Immobilienbranche.

LEHRGÄNGE

Lehrgang dipl. Immobilien-Treuhand-
der/in (HFP)
in Zürich ab Februar 2010

Lehrgänge Fachausweise 2010

- Basiskompetenz:
an 7 Standorten
(1x auch auf französisch)
- Vertiefung Bewirtschaftung:
an 6 Standorten
(1x auch auf italienisch)
- Vertiefung Bewertung: in Zürich
- Vertiefung Vermarktung: in Zürich
- Vertiefung Entwicklung: in Zürich

SVIT Swiss Real Estate School AG

Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Tel. 044 434 78 98
Fax 044 434 78 99
www.svit-sres.ch

Für die Romandie

(Lehrgänge und Prüfungen in
französischer Sprache)
Karin Joergensen
Rue Centrale 10
1003 Lausanne
Tel. 021 517 67 90
Fax 021 517 67 91
karin.joergensen@svit-school.ch

Für das Tessin

(Lehrgänge und Prüfungen in
italienischer Sprache)
Alberto Montorfani
Interfida SA
via Motta 10
6830 Chiasso
Tel. 091 695 03 95
Fax 091 695 03 94
albertomontorfani@interfida.ch



► **REGIONALE LEHRGANGS-LEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN

Die regionalen Lehrgangsleitungen beantworten gerne Ihre Anfragen zu Einstiegskursen, zur Basiskompetenz und zum Vertiefungslehrgang Immobilien-Bewirtschaftung.

Für Fragen zu den Vertiefungslehrgängen in Immobilien-Bewertung, -Entwicklung, -Vermarktung und zum Lehrgang Immobilientreuhand wenden Sie sich an SVIT Swiss Real Estate School.

REGION AARGAU

Zuständig für Interessenten aus dem Kanton AG sowie angrenzende Fachschul- und Prüfungsregionen SVIT-Ausbildungsregion Aargau, c/o Zoma AG Aarau, Katrin Schmidiger, Bahnhofstr. 10, 5000 Aarau
T 062 832 77 10, F 062 832 77 19
katrin.schmidiger@zoma.ch

REGION BASEL

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen BS, BL, nach Basel orientierter Teil des Kantons SO, Fricktal
SVIT Swiss Real Estate School
c/o SVIT beider Basel
Innere Margarethenstrasse 2,
Postfach 610 4010 Basel
T 061 283 24 80, F 061 283 24 81
svit-basel@bluewin.ch

REGION BERN

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen BE, bernorientierter Teil SO, deutschsprachige Gebiete VS und FR
SVIT Swiss Real Estate School
c/o SVIT Bern, Sulgenauweg 40,
Postfach 8375, 3001 Bern
T 031 378 55 00, F 031 378 55 01
regionbern@svit-sres.ch
**Regionale Prüfungs-
direktion Region Bern**
H.P. Burkhalter + Partner AG,
Könizstrasse 161,
3097 Bern-Liebefeld
T 031 379 00 00, F 031 379 00 01
hp.burkhalter@burkhalter-immo.ch

REGION OSTSCHWEIZ

SVIT Swiss Real Estate School
c/o Urs Kindler, Postfach 98,
8590 Romanshorn
T 071 460 08 46, F 071 460 08 45
regionostschweiz@svit-sres.ch

REGION ROMANDIE

(Lehrgänge und Prüfungen in französischer Sprache)
SVIT Swiss Real Estate School SA, Karin Joergensen, Rue Centrale 10, 1003 Lausanne
T 021 517 67 90, F 021 517 67 91
karin.joergensen@svit-school.ch

REGION TESSIN

(Lehrgänge und Prüfungen in italienischer Sprache)
Alberto Montorfani
Interfida SA
via Motta 10
6830 Chiasso
Tel. 091 695 03 95
Fax 091 695 03 94
albertomontorfani@interfida.ch

REGION ZENTRALSCHWEIZ

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen LU, NW, OW, SZ (ohne March und Höfe), UR, ZG
SVIT Swiss Real Estate School
c/o HMZ academy AG,
Neuhofstrasse 3a, 6340 Baar
T 041 560 76 20
info@hmz-academy.ch

**REGION ZÜRICH /
GRAUBÜNDEN**

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen GL, GR, SH, SZ (nur March und Höfe) sowie ZH
SVIT Swiss Real Estate School
c/o SVIT Zürich
Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich
T 044 200 37 98, F 044 200 37 99
regionzuerich@svit-sres.ch

**OKGT ORGANISATION KAUF-
MÄNNISCHER GRUNDBILDUNG
TREUHAND / IMMOBILIEN**

Sekretariatsleitung und Verantwortlicher für die neue kaufmännische Grundbildung: Ozan Kaya
T 043 333 36 65, F 043 333 36 67,
info@okgt.ch, www.okgt.ch

ANZEIGEN

**SCHWEIZERISCHE FACHPRÜFUNGS-
KOMMISSION DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT SFPKIW**

Für die Berufsprüfung Vertiefungsrichtung
Immobilien-Bewirtschaftung suchen wir

PRÜFUNGS-EXPERTEN/INNEN UND KORREKTOREN/INNEN

Sind Sie Fachfrau bzw. Fachmann im Immobilienwesen, vorzugsweise mit Diplom Immobilien-Treuhand oder Fachausweis Immobilien-Bewirtschaftler oder besitzen eine Ausbildung auf Stufe Fachhochschule/Uni? Dann beantragen Sie noch heute das Experten-Personalblatt unter:

Sekretariat SFPKIW, c/o SVIT Schweiz
Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
Tel.: 044 434 78 93, Fax: 044 434 78 99, E-Mail info@sfpk.ch

Weitere Informationen zu unseren Prüfungen erhalten Sie auf unserer Website: www.sfpk.ch.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport
VBS
armasuisse

Fachliche Auskunft:

Herr Adrian Goetschi, Leiter Fachbereich
Portfoliomanagement,
Tel. 031 / 323 76 06,
e-mail: adrian.goetschi@armasuisse.ch

Ihre Bewerbung senden Sie bitte an folgende Adresse:

armasuisse, Bereich Personal,
Kasernenstrasse 19, 3003 Bern,
Herr Christian Ambühl, Personalleiter,
e-mail: bewerbungen@armasuisse.ch

Anmeldefrist: 26.02.2010

Weitere interessante Stellenangebote der
Bundesverwaltung finden Sie unter
www.stelle.admin.ch

armasuisse ist das Beschaffungs- und Technologiezentrum des Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS. Kompetent und kundenorientiert erarbeiten rund 1'000 Mitarbeitende in der ganzen Schweiz massgeschneiderte Lösungen für militärische und zivile Kunden.

Portfoliomanager/in

Der Kompetenzbereich armasuisse Immobilien ist als Eigentümervertreterin für das Management sämtlicher VBS-Liegenschaften zuständig. Sie führen das Immobilien-Teilportfolio in den Kantonen BE (franz), FR, JU, NE und VD unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben und Konzepte. Sie sind für die strategie- und marktkonforme Steuerung und Weiterentwicklung dieses Portfolios zuständig. Sie stellen einen sparsamen Umgang mit den Finanzen sicher, verfolgen eine langfristige Optimierung des Immobilienportfolios und sind für die Wahrung der Interessen des VBS als Eigentümervertreter verantwortlich. Zu Ihren Aufgaben gehört zudem das Leiten von Projektteams zur Erarbeitung von Nutzungs- und Entwicklungskonzepten.

Sie bringen eine abgeschlossene höhere Ausbildung im Bau- oder Immobilienwesen, in der Raumplanung, in der Betriebswirtschaft (Architekt/in, Raumplaner/in, Immobilienökonom/in) oder eine gleichwertige Ausbildung mit. Sie besitzen gute EDV-Anwenderkenntnisse. Zudem haben Sie Freude am Umgang mit Menschen, sind stark im analytischen und konzeptionellen Denken und verfügen über Verhandlungsgeschick. Sehr gute Deutsch- und Französischkenntnisse in Wort und Schrift sind für die Wahrnehmung dieser Aufgabe zwingend.

GEMEINDE ZOLLIKON

Liegenschaftsabteilung



Die Gemeinde Zollikon besitzt ein grosses Immobilienportfolio mit einem Buchwert von über 200 Mio. Franken. In unserem Immobilienkompetenzzentrum in der Liegenschaftsabteilung suchen wir per sofort oder nach Vereinbarung eine/einen

Liegenschaftsverwalter/in (80-100 %)

In Zollikon erwartet Sie ein junges, dynamisches Team. Ihre Persönlichkeit ist gefragt, um die vielfältigen und anspruchsvollen Aufgaben zu lösen.

Die Liegenschaftsverwaltung ist verantwortlich für die einwandfreie Vermietung und Immobilienbewirtschaftung von achtzig Finanz- und Verwaltungliegenschaften. Ihr Aufgabengebiet erstreckt sich von der Verwaltung bis hin zur nachhaltigen Instand- und Werterhaltung. Land- und fortwirtschaftliche Pachtverträge erweitern das Spektrum. Neben dem Modernisieren der Immobilien stehen die Überwachung der Wirtschaftlichkeit und die bedürfnisgerechte Bereitstellung der Nutzflächen im Vordergrund. Dazu ist es für Sie von Vorteil, wenn Sie auf Immo-Top und Stratus bereits versiert sind.

Sie haben den Immobilienbewirtschaftler (SVIT) mit eidg. Fachausweis abgeschlossen. Von Vorteil verfügen Sie über eine Weiterbildung in Betriebswirtschaft oder im Bereich Facility Management. Als kommunikative und einsatzfreudige Persönlichkeit sind Sie belastbar und bereit, Verantwortung zu übernehmen. Zudem besitzen Sie ein gutes Durchsetzungsvermögen.

Sind Sie an dieser herausfordernden Aufgabe interessiert? Dann schicken Sie Ihre vollständige Bewerbung mit Foto an Marianne Rentsch, Personalleiterin, Gemeindeverwaltung Zollikon, Postfach 280, 8702 Zollikon oder marianne.rentsch@zollikon.ch. Für weitere Auskünfte steht Ihnen Patrick Müller, Abteilungsleiter Liegenschaften, Tel. 044 395 33 54, gerne zur Verfügung. Weitere Informationen finden Sie unter www.zollikon.ch.

Seit über 20 Jahren die Insider Adresse

für Kader und kaufmännische Stellen in den Bereichen Immobilien,
Finanzen und Dienstleistungen. Unsere Stärke liegt in der Kompetenz und
persönlichen Beratung.

Ihr Beraterteam in Personalfragen

Spörri Personalberatung AG

Schützengasse 32 (beim HB) 8001 Zürich www.spoerripersonal.ch Telefon 044/211 50 56

Ist Liestal Ihr neuer Arbeitsort?

Wir sind ein kleineres regional tätiges Dienstleistungsbüro für Architektur und Immobilien in Liestal/BL. Im Immobilienbereich decken wir das ganze Spektrum von Verwaltungen über Verkehrswertschätzungen bis zum Verkauf von Liegenschaften ab. Im Architekturbereich liegen die Schwerpunkte unserer Aktivitäten beim Neu- und Umbau von Wohnhäusern jeglicher Art.

Zur Vervollständigung unseres Teams suchen wir per sofort oder nach Vereinbarung eine/n erfahrene/n

Immobilienbewirtschafter/in 60 – 100%

Was wir bieten:

- Interessante Immobilienaufgaben zur selbständigen Bearbeitung
- Moderner Arbeitsplatz und zeitgemässe Arbeitsbedingungen
- Kleines, aufgeschlossenes Team
- Ein langjähriges Unternehmen mit hohen ethischen Wertmassstäben

Was wir erwarten:

- Sie haben die Ausbildung mit eidg. Fachausweis erfolgreich absolviert oder stehen kurz vor dem Abschluss
- Sie sind seit einigen Jahren im Immobilienbereich tätig
- Sie verfügen über gute Kenntnisse in der Liegenschaftsbuchhaltung
- Sie sind ein Organisationstalent und bevorzugen den Frontkontakt
- Sie sind eine selbständige und durchsetzungsfähige Persönlichkeit mit Verhandlungsgeschick
- Sie haben eine hohe Sozialkompetenz und sind ein absoluter Teamplayer
- Sie sind zuverlässig, initiativ, interessiert und belastbar

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung und sichern Ihnen volle Diskretion zu. Für weitere Auskünfte steht Ihnen Herr Markus Müller, 061 927 10 07, gerne zur Verfügung.



Müller + Müller Architektur und Immobilien GmbH
 Rosenstrasse 37 | 4410 Liestal | Tel 061 927 10 00
 E-Mail: markus.mueller@muellerliestal.ch

Kontaktieren Sie unsere Homepage www.wetzel.ch für aktuelle Dauerstellen

Für unsere renommierten Kunden in Zürich und Umgebung suchen wir erfahrene Immobilienprofis mit oder ohne entsprechender Weiterbildung

- Immobilien-SachbearbeiterIn
- Immobilien-BewirtschafterIn
- TeamleiterIn Immobilienbewirtschaftung
- LiegenschaftenbuchhalterIn
- Immobilien-TreuhänderIn
- Immobilien-VerkäuferIn

Für weitere Informationen rufen Sie Frau Monika Wetzel an oder senden Sie uns Ihre Bewerbungsunterlagen per Mail an monika.wetzel@wetzel.ch zu. Diskretion ist selbstverständlich.

Wetzel Personalberatung AG • Theaterstrasse 2 • 8001 Zürich • Telefon 044 262 48 42



Swiss Re

Key Account Manager Property Management

Ihre Human Resources

Kontaktperson:

Yvonne Popp

Agenturen-Code:
AGN-NB69737216

Swiss Re
Mythenquai 50/60
8022 Zürich

If you are interested in pursuing this opportunity or other opportunities with Swiss Re, you may apply by visiting our website at www.swissre.com/careers. The reference code for this position is EXT-NB50162685. Applications will only be accepted through our website.

Herausforderungen reizen Sie. Sie möchten sich weiterentwickeln und suchen eine neue berufliche Perspektive? Als weltweit führendes Unternehmen im Risiko- und Kapitalmanagement bauen wir auf Mitarbeitende, die sich durch vorausschauendes Verhalten, Qualitätsdenken und persönliches Engagement auszeichnen. Nehmen Sie die Herausforderung an?

Ihre Aufgaben:

In Ihrer Funktion als Key Account Manager sind Sie in einem Team von 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verantwortlich für die Betreuung (administrativ, rechtlich, technisch) von Key Mieter und der entsprechenden Anlagenobjekte. Dank Verhandlungsgeschick, einem sicheren Auftreten sowie umfassenden Immobilien- und Marktkenntnissen helfen Sie mit, die Ziele von Real Estate Management zu sichern. Sie übernehmen zusätzlich Projektaufgaben im Immobilienmanagement und schliessen diese in der definierten Qualität ab. Sie verfügen über die notwendige Fachkompetenz sowie eine selbstständige, zuverlässige Arbeitsweise um das zugeteilte Portfolio erfolgreich zu bewirtschaften. Der Arbeitsort ist Adliswil.

Ihr Profil:

- eidg. dipl. Immobilienrehändler (SVIT) oder gleichwertige Ausbildung
- mindestens 7–10 Jahre Berufserfahrung in der Bewirtschaftung
- gute Fachkenntnisse in den Bereichen Mietrecht, Betriebswirtschaft und Bautechnik
- unternehmerisches Denken und Handeln
- gute schriftliche und mündliche Kommunikationsfähigkeit in Deutsch und Englisch
- belastbar, teamfähig

Mach

ich. Beim Kanton Bern.

Das Amt für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern (AGG) vertritt den Kanton Bern als Eigentümer und Bauherr und betreut ein breites Spektrum von Grundstücken und Gebäuden über den gesamten Lebenszyklus.

Für den Support dieser wichtigen Aufgaben suchen wir eine/n Leiter/in Kaufmännisches Gebäudemanagement.

Interesse an kantonalen Immobilien?

Aufgaben

Als Leiter/in Kaufmännisches Gebäudemanagement sind Sie zusammen mit Ihrem kleinen Team verantwortlich für ein modernes Backoffice in den Bereichen Vermietung, Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, Raumkostenverrechnung, Pacht- und Baurechtsverträge. Ihr engagiertes Mitwirken ist auch bei der Grundlagenentwicklung gefragt. Damit Ihr 4-köpfiges Team jederzeit eine qualitativ hochstehende Dienstleistung erbringen kann, sind Sie für die mietrechtliche Ausbildung Ihrer Mitarbeitenden verantwortlich.

Anforderungen

Ihre Freude an hochmodernen wie historischen Gebäuden ist gross! Sie haben eine Ausbildung und praktische Erfahrungen als Immobilienbewirtschafter/in und Weiterbildungen im Bereich Immobilientreuhand und/oder Facilitymanagement vorzuweisen. Ihr Know-how geben Sie gerne Ihrem Team weiter und Sie arbeiten aktiv im Tagesgeschäft mit. Organisatorisches Flair, Durchsetzungsvermögen und Teamfähigkeit gehören zu Ihren Eigenschaften. Erfahrung in einer vergleichbaren Leitungsfunktion sowie gute Französischkenntnisse runden Ihr Profil ab.

Angebot

Bei Ihrer Arbeit kommen Sie in Kontakt mit vielseitigen Projekten und Entwicklungen rund um die Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern. Die hohe Flexibilität bei der Ausgestaltung der Arbeitszeit, gute Weiterbildungsmöglichkeiten und ein Arbeitsplatz mitten in Bern runden unser Stellenangebot ab.

Machen Sie jetzt Ihren nächsten Schritt in die Zukunft.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung! Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Personaldienst, Kennwort: Leiter/in KGM, Reiterstrasse 11, 3011 Bern.

Auskunft erhalten Sie von Karin Bärtschi Megert, Leiterin Finanzen und Controlling, Telefon 031 633 34 41 oder auf der Homepage www.agg.bve.be.ch erfahren Sie mehr über das Amt für Grundstücke und Gebäude.



Immobilienbewerter/-in

Selbstständige und verantwortungsvolle Aufgabe

Ihre Hauptaufgaben:

- In einem 5-köpfigen Spezialisten-Team erstellen Sie qualitativ hochstehende Bewertungen von Immobilien.
- Dabei handelt es sich um Bewertungen für den bankinternen Gebrauch und um Kundenaufträge.
- Sie werden als kompetente Auskunftsstelle in Immobilienfragen aller Art wahrgenommen.
- Ihre Arbeit wird von einem Bewertungsprogramm unterstützt.

Ihr Profil:

- Sie verfügen über eine Ausbildung als Immobilienbewerter/-in mit eidg. Fachausweis oder sind bereit, diese Ausbildung berufsbegleitend zu absolvieren.
- Ihr Fachwissen hat sich dank Ihrer Berufserfahrung im Bewertungswesen gefestigt.
- Dank Ihrem Verhandlungsgeschick und Ihrer selbstständigen und kundenorientierten Art finden Sie optimale Lösungen für die Kunden und die Bank.

Unser Angebot:

Wir bieten eine verantwortungsvolle, vielseitige Aufgabe in einem überschaubaren Team.

Wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Bitte senden Sie Ihre Unterlagen an: Zuger Kantonalbank, Rolf Fassbind, Bereichspersonalleiter, Bahnhofstrasse 1, 6300 Zug. Telefon: 041 709 14 46. E-mail: rolf.fassbind@zugerkb.ch

www.zugerkb.ch

 **Zuger Kantonalbank**

Nehmen Sie im Cockpit Platz!

Wir begleiten unsere institutionellen und privaten Kunden als Kopiloten in sämtlichen Fragen der Immobilienentwicklung und dem Immobilienmanagement. Dabei streben wir konsequent danach, Überdurchschnittliches zu leisten. Um diesem Anspruch zu genügen, sind wir in jeder Beziehung von partnerschaftlichem Denken und Handeln getragen.

Sind Sie es gewohnt, das Steuer in die Hand zu nehmen? Führen Sie ein Projekt vom Start bis in die Luft und navigieren auch in turbulenten Situationen bedacht und zielsicher von A nach B? Dabei ist es Ihr Anspruch, jederzeit pünktlich und präzise auf der Piste der Zieldestination zu landen. Ihre konzeptionelle und strukturierte Denkkraft macht Sie für uns zum idealen Teammitglied der Zukunft!

Projektleiter / Bauherrentreuhänder

Dadurch zeichnen Sie sich aus:

- Ihre Gradlinigkeit, Offenheit und Kundenorientierung begeistert.
- Es gelingt Ihnen, auch aus unterschiedlichen Persönlichkeiten Projektteams mit grossem Vorwärtsdrang zu bilden.
- Sie erwarten von sich selbst nicht weniger als von Ihrem Umfeld.
- Sie besitzen einen höheren Abschluss in der Baubranche.
- Sie verfügen über eine betriebswirtschaftliche oder immobilienpezifische Weiterbildung.

So wird Ihr Alltag bei uns aussehen:

- Sie vertreten und beraten den Investor in sämtlichen Phasen eines Bauprozesses, von der Investitionsabsicht bis zur Garantieabnahme.
- Sie erarbeiten Markt- und Standortbeurteilungen, Projektanalysen und -optimierungen, Machbarkeitsstudien und Rentabilitätsberechnungen.
- Sie entwickeln Immobilienstrategien.
- Sie erarbeiten Entscheidungsgrundlagen für den Auftraggeber und schaffen optimale Voraussetzungen für das Einhalten von Kosten, Terminen und Bauqualität.

Sind Sie bereit, ins Cockpit einzusteigen?

Dann überzeugen Sie uns mit Ihrer Bewerbung. Herr Manuel Wiederkehr (jobs@markstein.ch, direkt 079 609 91 04) freut sich auf Ihre kompletten Bewerbungsunterlagen mit Foto.

Markstein AG
Stadtturmstrasse 10
Postfach
5401 Baden
Tel. 056 200 23 77
www.markstein.ch



kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft

Die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 in Zürich bietet preiswerten Wohn- und Arbeitsraum für Menschen, die an gemeinschaftlichem Zusammenleben interessiert sind. Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Ziel von KraftWerk1.

Für die Leitung des Ressorts Finanzen im Vorstand suchen wir eine

Finanzfachkraft

In dieser Funktion sind Sie zuständig für die Definition der finanzstrategischen Ziele der Genossenschaft zu Händen des Vorstands und erarbeiten Finanzierungskonzepte für neue Bauprojekte.

Sie arbeiten eng mit der Geschäftsleitung zusammen, die das operative Geschäft besorgt und die Entscheidungsgrundlagen zu Händen des Finanzvorstands erarbeitet.

Wenn Sie auch noch Erfahrung mit Wohnbaugenossenschaften haben, sind Sie unser ideales neues Vorstandsmitglied.

Der Zeitaufwand liegt bei ca. 10 Stunden im Monat (inklusive Sitzungen und allgemeine Geschäfte). Das Vorstandsamt ist teilweise ehrenamtlich. Die Ressorttätigkeit wird nach Stundenaufwand honoriert.

Weitere Auskunft erteilt Ruth Buchholz, Geschäftsleitung,
Tel. 044 440 29 81

Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1
Hardturmstr. 269
8005 Zürich
info@kraftwerk1.ch
www.kraftwerk1.ch

Aus der Immobilienagenda nicht

Das SVIT-Immobilien Forum etabliert sich mit der Auflage 2010 mehr denn je zu einem unverzichtbaren Termin für die Immobilienwirtschaft und ihre Partner.



Auf dem Podium: Wolfgang Schüssel, Thomas Borer-Fielding, Moderatorin Daniela Lager und Wolfgang Clement (v.l.n.r.; Bilder: Urs Bigler).

IVO CATHOMEN & SIMON HUBACHER • **BEWÄHRTER MIX.** Seit das SVIT-Immobilien Forum im Jahr 2006 erstmals in Pontresina über die Bühne gegangen ist, hat sich am bewährten Mix

aus hochkarätigen Referenten, Unterhaltung und der entspannten Atmosphäre für ein «Get-together» der Exponenten der Schweizer Immobilienwirtschaft kaum et-

was geändert. Nur eines ist in den fünf Jahren gewachsen: die Bedeutung des Anlasses. Nicht umsonst halten die Gäste und Sponsoren dem Forum die Treue. Der Jahrgang 2010 reiht sich nahtlos in die Annalen ein. Der ehemalige österreichische Regierungschef und Vollblutpolitiker Wolfgang Schüssel war in Pontresina unumstritten die schillernde Figur – sympathisch, aber pointiert analysierte er die Herausforderungen für Europa im Nachgang der Wirtschafts- und Finanzkrise.

IMPULSE FÜR DIE ZUKUNFT. Die Zuhörerinnen und Zuhörer kehren aus Pontresina mit neuen Ideen nach Hause. Das bestätigen die zahlreichen positiven Feedbacks. Gerade der ökonomische und politische Bezug zur gegenwärtigen Wirtschaftslage, wie er von verschiedenen Referenten aus unterschiedlichsten Blickwinkeln angesprochen wurde, lässt keinen Unternehmer kalt.

ATTRAKTIVES SPONSORENUMFELD. Die Unternehmen, die das Forum finanziell massgeblich unterstützen, dürfen für sich in Anspruch nehmen, an einem unvergleichlichen Event beteiligt zu sein. Für ihr Engagement sprach ihnen OK-Präsident Urs Gribi einen besonderen Dank aus.

«SIE SIND DAS SALZ IN DER SUPPE». 5 Jahre SVIT-Forum, das bedeutet über 35 spannende Referate internationaler Persönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Dieses Jahr im Zentrum der Aufmerksamkeit stand Dr. Wolfgang Schüssel, der frühere Bundeskanzler Österreichs und heutige ÖVP-Fraktionschef im Nationalrat. Schüssels Ausführungen am Freitagnachmittag begeisterten die Teilnehmenden. Schonungslos und verständlich analysierte er den Zustand Europas. Und zeichnete anschliessend politische und wirtschaftliche Zukunftsperspektiven für die Länder Europas auf, die Mut machen.

ANZEIGE

Trockag

Wänn's ums Trockne saht!

- **Wasserschadensanierungen**
- **Bauaustrocknungen**
- **Isolationstrocknungen**
- **Mikrowellen-Trocknung**
- **24 Std. Notservice**

www.trockag.ch

Dietikon	043 322 40 00		
Boniswil	062 777 04 04		
Chur	081 353 11 66		
Horw	041 340 70 70		
Muttenz	061 461 16 00	Partner	

mehr wegzudenken

GRUNDSTEIN GELEGT



DIE ZUKUNFT EUROPAS. Bereits zur Eröffnung wartete das diesjährige SVIT-Forum mit einem Redner auf, der die Teilnehmenden von Beginn weg in seinen Bann zog. Dr. Stéphane Garelli ist Direktor des IMD World Competitiveness Center in Lausanne. In seinen Ausführungen be-

TOP-REFERENTEN. Neben Dr. Wolfgang Schüssel und Dr. Stéphane Garelli wandten sich weitere bekannte Persönlichkeiten an die Gäste des SVIT-Forums: der frühere deutsche Superminister Wolfgang Clement, Unternehmer Dr. Thomas Borer-Fielding, Zahnarzt und Langstreckenpilot Bern-

„Gerade jetzt gehören Anlagen in Grund und Boden in unseren Breiten zu den sichersten und sinnvollsten Investitionen.“

DR. WOLFGANG SCHÜSSEL

leuchtete er die Zeit nach der Wirtschaftskrise. Das Hauptziel sei, bereit für den Konkurrenzkampf zu sein, wenn sich die Wirtschaft vollständig erholt habe. Die Herausforderung bestehe darin, die Welt als das zu verstehen, was sie ist: Welches sind die Märkte, wer sind die neuen Darsteller, und wo ist die Wirtschaftsmacht?

hard Saneke sowie der Gesundheitsexperte Dr. Alex Witassek. Als Moderatorin führte wiederum Daniela Lager (Schweizer Fernsehen, «10 vor 10») durch das Programm. ●

● Mit dem vorliegenden Bericht lassen wir das Forum 2010 nochmals aufleben und machen Lust auf mehr: Vom 20. bis 22. Januar 2011 findet der sechste Spitzenanlass der Schweizer Immobilienwirtschaft in Pontresina statt. Dass das Forum gemäss «Bilanz» zu den wichtigsten Wirtschaftsveranstaltungen der Schweiz zählt (siehe Editorial dieser Ausgabe), ist das Verdienst von Gastgebern, Sponsoren, Helfern und – last but not least – den hochkarätigen Gästen.

Wir streben danach, den Anlass noch unverzichtbarer zu machen: Ende des letzten Jahres haben wir die SVIT Immobilien Forum AG gegründet. Damit haben wir den Grundstein für die Fortsetzung der Erfolgsgeschichte gelegt.

Wir freuen uns, wenn Sie (auch) im nächsten Jahr in Pontresina dabei sind.

URS GRIBI

«Wir waren dabei.»

Das Forum ist ein idealer Treffpunkt und bietet bei über 400 Gästen Gelegenheit für nicht weniger als 80 000 Begegnungen.





Symposiumspremiere geglückt

Das von den vier Fachkammern des SVIT (SEK, FM, SMK, KUB) durchgeführte Swissbau Real Estate Symposium wurde dank aktueller Themen und hochkarätiger Referenten gut frequentiert. Ein Erfolg, auf welchem weiter aufgebaut werden kann.

THOMAS KASAHARA/RED*
DOPPELTERERFOLG. Ander Swissbau 2010 von Mitte Januar ist eine doppelte Premiere gefeiert worden. Innerhalb des neuen Fachbereiches «Real Estate 2010» führten die vier Fachkammern des SVIT – Schätzungsexperten-Kammer SEK, Facility Management Kammer FM, Schweizerische Maklerkammer SMK und Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB – während zweier Tage erstmals das «Swissbau Real Estate Symposium» durch.

NOMEN EST OMEN. Die Themenschwerpunkte bildeten gleichzeitig Programm. Unter den beiden Leittiteln «Gewinner und Verlierer im Immobilienmarkt» und «Welche Chancen und Lösungen bieten sich für Immobilienpatienten» (Immobilien März 2010) setzten sich führende Akteure aus der Wertschöpfungskette der Immobilie intensiv und kritisch zugleich mit der aktuellen und künftigen Befindlichkeit des Marktes auseinander. Die Teilnehmenden erhielten die doppelte Chance, für den beruflichen Alltag wichtige Anregungen zu gewinnen und gleichzeitig wertvolle Kontakte zu knüpfen.

GEWINNER UND VERLIERER. Dr. Andreas Meister, Präsident SVIT FM Schweiz, leitete den ersten Tag umsichtig und führte gekonnt in die Thematik ein. Anschliessend begeisterte Mar-

tin Neff, Chefökonom und Leiter Economic Resarch der Credit Suisse, ein profunder Kenner der Schweizer Immobilienmärkte, mit seinen Ausführungen zu «Immobiliencrashes: Auch die Schweiz hat ihre Erfahrungen». Neff führte das Finanzdebakel nochmals bildhaft vor Augen. Der weltweite Bestand an Collateralized Debt Obligations (CDO) belief sich 2008 auf über 2400 Mrd. USD (2003 «erst» 800 Mrd. USD). Die vornehmlich in Dollar getätigten weltweiten Neuemissionen von CDO erreichten im August 2007 die Schwindel erregende Höhe von knapp 180 Mrd. USD und reduzierten sich 2009 gegen Null. Die Wertberichtigungen und Kreditausfälle des gesamten Finanzwesens überwogen meist das beschaffte Kapital. Das Debakel hat Namen, was unter dem Aspekt der Marktkapitalisierung bei den Topbanken 2009 im Vergleich zu 2008 zu massiven Veränderungen führte, wobei die meisten 2009 topplatzierten Banken Staatsbeteiligung oder -hilfe erhielten. Neff machte deutlich, dass «vor Subprime» nicht «nach Subprime» ist. Der Ausgaben-Stimulus betrug astronomische 1600 Mrd. USD, doch waren die Kosten für Garantien und Rettung noch rund viermal höher (7000 Mrd. USD).

IN DER SCHWEIZ. 1990 fand in der Schweiz der Immobiliencrash statt. Baupreise und Baukosten

waren «im Himmel», dies bei lockerer Kreditvergabe. Vor 1990 überschossen die Inlandkredite massiv. Die Tragbarkeit stand im Widerspruch zur goldenen Finanzierungsregel. Treiber der exzessiven Hypothekengabe von 1987 bis 1990 waren Firmenhypotheken. Positiv am Crash ist die Schocküberwindung und schmerzhaft Anpassung im Baugewerbe (ein Drittel der Höchstwerte von 1990). Heute wird mit der Hälfte des Personals das gleiche Volumen erreicht. 2008 betrug die Wertberichtigungen der Banken, bestehend aus Verlusten, Abschreibungen und Rückstellungen satte 39,8 Mrd. CHF. In den Jahren 1991 bis 1996 wurden vergleichsweise Verluste, Abschreibungen und Rückstellungen von rund 69,7 Mrd. CHF eingefahren, und davon im Inlandkreditgeschäft gemäss EBK rund 42,3 Mrd. CHF abgeschrieben. These 1, dass es schon hätte passieren können, ist somit belegt, da es passiert ist. These 2 lautet, dass es ab 1990 viel Zeit braucht, damit sich die Wirtschaft erholen kann. Gemäss Neff kann man «aus der Krise lernen: Schmerzhaft Erfahrungen sind die lehrreichsten – aber es muss richtig weh tun». Doch hat es «noch nicht richtig weh getan».

Nach Partylaune der 1980er-Jahre folgte Katerstimmung in den 1990er-Jahren, doch - so Neff - hat 1994/95 die substanzielle Wohnbauförde-

rung/WEG das Volumen «aufgekartet» und einen Wohnbauboom ausgelöst.

Was ist zu lernen? Erforderlich ist gemäss Neff aus seiner Sicht als Banker ein «zurück zu den Wurzeln». Zusätzlich aufzupassen ist bei Hotspots, wie zum Beispiel Schindellegi/SZ und Meggen/LU, welche marktmässig offshore sind. Dann bestehen nach Neff für den Immobilienmarkt Schweiz durchaus Perspektiven. Zudem wünscht Neff der Schweiz wieder mehr Diplomaten und weniger Politiker.

KREDITKLEMME? André Spathelf, MRICS, Generaldirektor der Aareal Bank AG, Zürich, beleuchtete kompetent die Immobilienfinanzierung in einem verunsicherten Marktumfeld. Die Bank hat die Aufgabe und Verantwortung, unrentable Finanzierungen erst gar nicht zu gewähren. Volkswirtschaftlich ist es nicht sinnvoll, dass der Bankensektor Unternehmen mit strukturellen Problemen unterstützt. Spathelf warnt, dass gerade die jetzige Wirtschaftskrise unter anderem aus einer – vor allem politisch geforderten – lockeren oder laschen Kreditvergabe resultierte, und dass zu expansives Kreditwachstum eine der Hauptursachen für Finanzmarktblasen («Bubbles») darstellt. Staatlich garantierte Kredite behindern oder verzögern den notwendigen Strukturwandel. Bei offensichtlichem

ANZEIGE



Scherzinger
HAUSWARTUNGEN GmbH



Scherzinger Hauswartungen GmbH | Kolumbanstrasse 78 | Postfach 64 | 9016 St. Gallen
 www.scherzingerhauswartungen.ch | info@scherzingerhauswartungen.ch
 Telefon +41 71 246 38 46 | Telefax +41 71 246 38 45

Ihre Liegenschaft in guten Händen

Ihr professioneller Partner für:
 Gartenunterhalt | Baumschnitt | Häckseldienst | Winterdienst





Real Estate Symposium 2010 – ein wichtiger neuer Teil der Swissbau mit Potential.

Marktversagen (funktionsunfähiger Kapitalmarkt oder tatsächliche Kreditklemme), wenn gesunde Unternehmen absolut keine Möglichkeit mehr zur Fremdfinanzierung haben, können gewisse staatliche Unterstützungsmassnahmen als letzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden, doch ist dies für die Schweiz im Moment kein realistisches Szenario.

Eine Kreditklemme ist nach Spathelf angebotsseitig verursacht, nicht nachfrageseitig. Ursachen sind beispielsweise ungünstige Refinanzierungsmöglichkeiten oder gestiegene Risikoaversion. In der Schweiz sind jedoch keine signifikanten Veränderungen der Kreditkonditionen festzustellen. Dank dem starken Kantonalbankensystem und den Sparanlagen ist auf dem Schweizer Kreditmarkt genügend Liquidität vorhanden. Feststellbar sind jedoch tendenziell kürzere Laufzeiten und konservativere Strukturen. Dies im Gegensatz zu Europa, wo beschränkte Liquidität und teilweise Kreditklemme herrschen. Der Kreditmarkt in der Schweiz funk-

tioniert gut. Dies aufgrund der Wettbewerbsintensität im Bankensektor, tiefer Zinsmargen, einem sicheren und stabilen Pfandbriefgeschäft und hohem Selbstfinanzierungsgrad der privaten Firmen. Dank der frühzeitigen Versorgung des Bankwesens mit Liquidität durch die SNB wurden die Kreditfinanzierungen im Durchschnitt sogar günstiger. Der Hypothekarkreditmarkt Schweiz weist einen kaum schwankenden Verlauf mit wenig Wachstum auf. Spathelf ist froh, dass es in der Schweiz so «langweilig» ist – im Gegensatz zu USA/GB, wo zweistelliges Wachstum war. In der Schweiz bestehen «absolut keine Anzeichen einer Kreditklemme». Die Kredite werden sauber und sorgfältig vergeben, und die Objekte konservativ bewertet. Die Entwicklung der Häuserpreise verläuft in der Schweiz ebenfalls kontinuierlich mit leicht steigender Tendenz, dies im Gegensatz zu Grossbritannien, USA, Spanien und Frankreich, wo die Häuserpreise seit spätestens Mitte 2007 gesunken sind. Bei höheren Risiken ist jedoch auch in

der Schweiz eine verstärkte Risikodifferenzierung und Risikokontrolle feststellbar.

Bezüglich Refinanzierungsmöglichkeiten hat die Schweiz – im Gegensatz zu den anderen Ländern – vorteilhaft keine Mortgage Backed Securities (MBS), welche den Kre-

mit erhöhten Fälligkeiten von CMBS-Anleihendarlehen zu rechnen. Die Frage darf gestellt werden: «Ist der nächste grosse Sturm im Anzug?»

Für 2010/11 ist Spathelf der Ansicht: «Die Krise ist noch nicht vorbei, die Refinanzierung sowie die Rekapitalisie-



» Bei jedem Markt ist keine Entwicklung nachhaltig, wenn sich die Schere öffnet.»

MARTIN NEFF

ditbanken Möglichkeiten der Refinanzierung von Hypothekendarlehen über den Kapitalmarkt geben. Das Problem bei MBS ist insbesondere, dass es kein Labeling mehr gibt und die Frage, wer der Ansprechpartner des Kunden ist, wenn dieser eine Fälligkeit hat, eine Blackbox darstellt. Andere Länder (insbesondere Spanien und GB) sind davon betroffen.

AUSBLICK 2010/2011. 2011 und 2012 bis 2013 ist in Europa

» rung der Banken ist heikel». Er erinnert an den grossen Peak von 2006/07. 5 bis 7 Jahre später, 2011/12, fällt es wieder auf uns zurück. Die nächsten 3 Jahre sind ein grosses Problem, da Angebot und Nachfrage nicht mehr im Einklang sein werden. Die finale Krise steht erst bevor.

AKTUELLE MARKTLAGE. Dr. Christoph Caviezel, CEO der Mobimo Holding AG, Zürich sprach in seiner «Beurteilung des Im-



» Die Krise ist noch nicht vorbei, vor allem international.«

André Spathelf

mobiliemarktes: Ausblick für 2010» überzeugend von der aktuellen Marktsituation. Die Zinsen sind für Mobimo wichtig, da es sich um eine Investitionsgesellschaft handelt, die nicht selber, sondern primär noch mit Generalunternehmern baut. Zur Zeit sind die Finanzierungskosten auf historisch tiefem Niveau, mit 40 bis 50 Ansatzpunkten auf den SWAP. Auf der Finanzierungsseite will Mobimo «auf der sicheren Seite» sein und geht wenig Risiken ein, was sich in einer hohen Eigenkapitalquote von 52% und einer langfristigen Refinanzierungsdauer von 6,2 Jahren niederschlägt, mit langfristiger erhöhter Tendenz. Beim Kerngeschäft Immobilien hingegen will Mobimo kalkuliert Risiken nehmen.

Zur Zeit sind die aktuellen «yield spreads» sehr attraktiv, d.h. die Nettorenditen (5.4%) bewegen sich deutlich über dem Zinsniveau der 10-Jahres Staatsanleihen (3.1%), und somit sind die Spreads sehr interessant. Dies dürfte vorderhand so bleiben, doch schon im Herbst wieder ändern und sich tendenziell langfristig erhöhen. Das Fenster wird nicht immer offen sein. Deshalb sollte die Situation bis Sommer 2010 genutzt werden. Caviezel zeigte auf, dass man relativ zum Einkommen viel ausgibt. Die Wohnkosten stagnieren jedoch bei steigendem Flächenverbrauch. Die Flächenbudgets werden bereits demographisch bedingt steigen. Die Ein- und Zweipersonenhaushalte werden 2030 gegenüber 2005 stark ansteigen: bei 1 Person auf 40,7% (2005; 36.4%) und bei 2 Personen auf 35.6% (2005: 31.9%).

Caviezel ist der Ansicht: «Jeder Quadratmeter zusätzlich verbaut ist nicht nachhaltig». Er wehrt sich jedoch gegen Nachhaltigkeit auf Stu-

fe Liegenschaft. Bei der Nachhaltigkeit müsste bis Stufe Stadt oder städtische Region geschaut werden.

Aufschlussreich ist die durch Mobimo bei 120 Personen Monate vor dem Bezug (bei Abschluss Kaufvertrag) durchgeführte Umfrage. Überraschend ist die Preiselastizität: Der Preis ist nicht so wichtig. Kriterium, sich für das konkrete Objekt zu entscheiden, war: Umgebung/Standort (100%), das Objekt und die Nähe zum Arbeitsplatz (83%), steuerliche Aspekte (50%), das nähere Umfeld/Familie/Freunde sowie der



» Bauten sollten mängelfrei und der Mangel die Ausnahme sein. Die Baubranche hat noch erhebliches Verbesserungspotential.«

Dr. Christoph Caviezel

effektive Preis und das Preis-/Leistungsverhältnis (17%).

Nach Bezug der Objekte wurden diese Personen nochmals befragt. Besonders bei der Neuwohnung wurden geschätzt: die Lage (89%), der Platz der Wohnung (73%), der Grundriss (70%), der Ausbaustandard (nur 57%), die Umgebung (38%), die Ruhe (35%), der Platz der Nebenräume (29%), und Anderes (8%, z.B. Nachhaltigkeit der Heizung/Wärmepumpe, Haus kein Kamin). Überraschend war, dass die Nachhaltigkeit in der Umfrage nicht so wichtig war. Die offene Frage ist, wie es gewesen wäre, wenn man nicht nachhaltig angeboten hätte. Caviezel geht deshalb davon aus, dass Nachhaltigkeit durchaus ein Kaufsargument ist.

Caviezel geht ebenfalls davon aus, dass keine spekulative Preisentwicklung in der Schweiz feststellbar ist, und «Hotspots» nicht den Markt abbilden. 2010 wird die Kurve für Eigentumswohnungen in Zü-

rich, Innerschweiz und Genflacher, jedoch ohne Einbruch. Im Gegensatz zu Neff ist Caviezel der Auffassung, dass die Nachfrage nach Eigentumserwerb weiterhin da ist. Im Eigentumsbereich müssen jedoch ein Drittel der Verträge abgeschlossen sein, bevor Mobimo mit dem Bau beginnt, was mehr Sicherheit für das Projekt bedeutet. Bisher war Mobimo eher Gewerbe/Büro- und detailhandelslastig. Deshalb ist Ziel, vorwiegend in Zentrumslagen (Horgen, Lausanne, Zürich) Mietwohnungen zu bauen und diese bis 2011 ins eigene Portefeuille zu übernehmen.

Mobimo hat zurzeit für 310 Mio. CHF Anlageobjekte meist für das eigene Porfolio im Bau (Horgen, Lausanne, Zürich) im Bau.

Beim Geschäftsbereich ist keine Preisblase feststellbar. Die Unternehmen sparen zwar, aber eher durch Reduktion des Flächenbedarfs mit der Motivation, auf kleinerem Raum effizienter arbeiten zu können. Bei Verhandlungen sind somit eher Reduktionen bei Flächen als bei Mietzinsen feststellbar. Im Bürobereich wird nicht (mehr) auf Halde gebaut, doch wenn gebaut wird, findet ein Verdrängungswettbewerb statt. Die Nachfrage nach direkten Anlagen ist schwierig, vor allem nach Mehrfamilienhäusern an guten Lagen. Caviezel ist beunruhigt, was dort bezahlt wird. Mobimo wird daher vermehrt Liegenschaften bauen und ins eigene Portefeuille übernehmen.

Indirekte Immobilienanlagen (Fonds) werden – durchschnittlich 20% – teurer

gehandelt als direkte Anlagen wie Immobiliengesellschaften, welche in der Nähe des Net Asset Value (NAV; Nettoinventarwert) gehandelt werden. Deshalb ist es gemäss Caviezel eine gute Gelegenheit, Portefeuilles umzuschichten, da Immobiliengesellschaften besser als indirekte Anlagen rentieren.

Die Ansprüche an das Immobilienmanagement steigen: «Man muss nicht besser sein als der Markt, aber besser als die Konkurrenz».

Caviezel verweist auf die Kundenumfrage (120 Leute). Beanstandet wurde vor al-

lem die Behebung der Mängel durch die Generalunternehmer. In 95% der Fälle waren Mängel vorhanden, was gemäss Caviezel bedenklich ist, auch wenn es sich teilweise um Bagatellen handeln dürfte. Caviezel appelliert an den Stolz des Baugewerbes. Bauten sollten mängelfrei sein, d.h. der Baumangel sollte die Ausnahme sein. Hier gibt es in der Baubranche enormes Verbesserungspotential.

ANDERMATT. Raymond R. Cron, Head European Destinations, Orascom Development Holding AG, Altdorf, entführte eloquent nach Andermatt Swiss Alps, in die Welt von Orascom und Samih Sawiris. Orascom ist nicht nur Investor und Entwickler, sondern bleibt als Betreiber im Driver-Seat. Deshalb wird der langfristige Ansatz mit Errichtung und Betrieb von integrierten Resorts gewählt und Orascom steigt nur dann ein, wenn mindestens 1 Mio. m² Land günstig verfügbar sind.



» Die Realisierung bedeutet harte Arbeit, doch das Projektteam ist am Ball.«

Raymond R. Cron

WIRTSCHAFTLICHKEIT ENTSCHEIDEND. In Andermatt entsteht das erste integrierte Ferienresort in den Alpen mit Ganzjahresangebot. Im Real Estate-Teil wird nur gebaut was verkauft wird. Cron rechnet mit der Erstellung bis 2018.

Der Projektumfang ist gigantisch: 1.5 Mio. m² unbebautes Land, 6 Hotels im 4*/5*-Bereich mit 844 Zimmern und Condos (Real Estate Units im Hotel-Perimeter), 490 Apartements in 42 Gebäuden, 20-30 Villen/Ferienhäuser, 1970 Parkplätze, 35 000 m², Gewerbefläche, Sport-/Freizeitzentrum, Kongress-/Konzerträumlichkeiten für ca. 600 Personen,

18-Loch Golfplatz und Modernisierung des Skigebietes Andermatt-Oberalp-Sedrun.

Entwicklung, Realisierung und Betrieb des Resorts orientieren sich an der Nachhaltigkeit. Möglichst viel Wertschöpfung soll vor Ort stattfinden. 1000 bis 1200 Stellen sollen geschaffen werden.

Die Projekte müssen wirtschaftlich sein. Die Summe der Erlöse aus dem Verkauf der Real Estate Units muss die gesamten in der Investitionsphase getätigten Anlagekosten mindestens einspielen. Die Summe der Erlöse aus dem Condos-Verkauf muss die gesamten Anlagekosten des Ho-

tels (1/3 Hotelteil, 2/3 Condos) übertreffen. Dies damit die Betriebsphase lastenfrei ist.

HERAUSFORDERUNG. Die Destinationsentwicklung stellt eine grosse Herausforderung dar. Es gilt Andermatt/Swiss Alps auf die europäische Landkarte zu setzen und als eigenständiges integriertes Resort zu platzieren. Als Destination auf dem Reissbrett mit nachhaltigem und integriertem Ansatz ist Andermatt nicht mit anderen gewachsenen Destinationen in der Schweiz wie St. Moritz vergleichbar. Es handelt sich um verschiedene Produkte. Als first movers werden Per-

sonen vor allem aus Deutschland, England, Italien und den Beneluxländern erwartet. Der erste first mover stammt aus der Schweiz.

Andermatts Erfolgchancen sind intakt. Trümpfe sind: International erfolgreiches Konzept in den Alpen, optimale Lage im Herzen Europas, perfekte Verkehrerschliessung, 14%-Flat Tax, Lex Koller-Befreiung, starker Investor und breite Abstützung im Kanton Uri.

Crons Fazit: «Die Realisierung bedeutet harte Arbeit, doch das Projektteam ist am Ball: See you in Andermatt».

ANZEIGE

fischerUNDnyser, BASEL

der Zins der bringt's

Baukredite und Hypotheken
ab **1%**
Tel. 0848 133 000

WIR Bank
www.wirbank.ch

Basel • Bern • Chur • Luzern • St. Gallen • Zürich • Lausanne • Lugano

Kaba TouchGo – mehr Sicherheit durch Komfort

► **Kaba, der technologisch führende Anbieter von hochwertigen Zutrittslösungen, wartet mit einer mit Innovationspreisen ausgezeichneten Technologie auf, die neue Zukunftsperspektiven eröffnet.**

Die Situation ist alltäglich und allgemein bekannt: Sie stehen vor einer geschlossenen Tür, sind mit Einkaufstüte oder Aktenmappe voll bepackt, haben womöglich auch noch Handy oder Regenschirm in der Hand und wissen, dass der Schlüssel in der Innentasche des Jacketts oder ganz unten in der Einkaufstüte liegt. Mit dem neuen elektronischen Schliesssystem Kaba TouchGo hat Kaba für Sie die Sesam-öffne-dich Lösung der Zukunft lanciert.

KABA TOUCHGO – ÖFFNET TÜREN BEIM BERÜHREN. Mit Kaba TouchGo genügt eine bloss Handberührung des Türdrückers oder der Türfalle und das Schloss erkennt, ob Sie berechtigt sind, einzutreten. Trifft dies zu, gibt das System die

Türe frei. Da braucht es weder einen Schlüssel, noch muss ein anderes Zutrittsmedium aus der Tasche geklaubt werden. Basis des neuen elektronischen Schliesssystems ist die revolutionäre RCID-Technologie, welche – ohne Belastung durch Elektromog – die natürliche elektrostatische Ladung des Körpers als zusätzliche Energiequelle nutzt. Ob im privaten oder geschäftlichen Bereich, ob als Standalone- oder Online-Lösung, Kaba TouchGo ist perfekt für alle, die neben Sicherheit auch Wert auf Komfort legen.

OFFEN FÜR DIE ZUKUNFT. Die Kaba RCID Technologie eröffnet eine Vielzahl neuer Perspektiven: Besonders sinnvoll ist beispielsweise die Anwendung bei Türen in Seniorenresidenzen, in Pflegeheimen oder Spitälern, wo das Komfortargument einen hohen Stellenwert geniesst. Weitere Applikationen sind die Sicherung von Arzneimittelschränken in Arztpraxen oder von Schmuckschubladen in Juweliergeschäften.



Neue Usancen mit Kaba TouchGo zeichnen sich aber auch für das tägliche Leben ab wie die Bedienung von Liften oder das Öffnen von Autotüren. Komfort und Sicherheit vereint – besser gehts nicht.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Kaba AG
Mühlebühlstr. 23
CH-8620 Wetzikon
Tel.: 0848 85 86 87
info@kaba.ch, www.kaba.ch

ANZEIGE






Mehr Optionen bei der Immobilienbewirtschaftung

W&W Immo Informatik AG ist die führende Softwareanbieterin im Immobilienbewirtschaftungsmarkt und bietet mit Rimo R4® und ImmoTop® zwei starke Branchenlösungen unter einem Dach. Die Produkte werden von eigenen Softwareingenieuren am Hauptsitz in Affoltern am Albis weiterentwickelt und laufend neuen Marktgegebenheiten angepasst. Unsere Beraterinnen und Berater verfügen über Berufserfahrung in Ihrem Kerngeschäft und begleiten Sie umfassend und mit viel Fachkompetenz bei der Wahl und Einführung der für Sie passenden Softwarelösung.

Mehr über unser Unternehmen und die Stärken von Rimo R4® und ImmoTop® finden Sie unter www.wvimmo.ch. Oder rufen Sie uns einfach an. Wir sind in Affoltern am Albis oder in unseren Regionalbüros Bern und St. Gallen für Sie da.



IMMO
INFORMATIK AG

W&W Immo Informatik AG
Obfelderstrasse 39
8910 Affoltern am Albis (ZH)
+41 44 762 23 23
+41 44 762 23 99

www.wvimmo.ch
info@wvimmo.ch

Kümmern Sie sich nicht ums Mähen, geniessen Sie einfach einen schönen Rasen!

► **Wir glauben, dass es Wichtigeres gibt im Leben, als den Rasen zu mähen. Deswegen haben wir einen vollautomatischen Rasenmäher erfunden. In dem Moment in dem Sie ihn einschalten, können Sie abschalten – während Husqvarna Automower® Ihren Rasen in einem erstklassigen Zustand hält. Vom Standardrasen bis hin zu kompliziert angelegten, unebenen Rasenflächen bietet Automower® eine ausgezeichnete Leistung und – durch seinen intelligenten Produktaufbau – eine neue Dimension der Benutzerfreiheit.**

HUSQVARNA AUTOMOWER® ist die perfekte Lösung für Hauseigentümer, die an Zeitnot leiden. Ist einmal die einfache Installation vorgenommen, muss nur noch der Startknopf gedrückt werden und der Mäher beginnt mit seiner Arbeit. Automower® schenkt Ihnen viel Zeit für andere Dinge, während Sie erst noch einen qualitativ schöneren Rasen erhalten – geniessen Sie diesen Anblick - sieben Tage in der Woche.

HUSQVARNA hat sein Sortiment an automatischen Rasenmähern stetig erweitert. Die Produktfamilie besteht aus fünf Modellen, welche für verschiedene Rasengrössen sowie für verschiedene Bedürfnisse konstruiert sind.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
HUSQVARNA SCHWEIZ AG
 Industriestrasse 10
 5506 Mägenwil
 Tel. +41 (0) 62 887 37 00
 Fax +41 (0) 62 887 37 11
 info@husqvarna.ch
 www.husqvarna-schweiz.ch

ÜBER 300MAL IN DER SCHWEIZ. Die Automower® sind Produkte der schwedischen Husqvarna AB, die in der Schweiz durch die Husqvarna Schweiz AG, Mägenwil, vertreten werden. Über 300 spezialisierte Automower® Fachhändler, die auch Wartungsarbeiten durchführen, betreuen die Kunden vor Ort. Husqvarna hat eine der umfassendsten Produktpaletten der Welt und bietet Ausrüstung für Forstwirtschaft



Anspruchsvolle Gartenbesitzer, die ihren Besuch an der Giardina 2010 (17. bis 21. März) in Zürich planen, sollten sich den Stand der Husqvarna Schweiz AG in der Halle 6, Stand J 05, vormerken.

schaft und Landschaftsgärtnerei, Produkte für alle Jahreszeiten, die für professionelle und andere anspruchsvolle Anwender konstruiert wurden.

Husqvarna ist überall auf der Welt über Filialen, Partner und mehr als 18 000 ausgewählten Händlern vertreten.

ENERGIE

Fachleute für nachhaltiges Bauen

► **Nachhaltiges und energieeffizientes Bauen ist ein Gebot der Stunde. Die Hochschule für Technik und Wirtschaft Chur bietet darum in Zusammenarbeit mit anderen Hochschulen einen Master of Advanced Studies (MAS) in nachhaltigem Bauen an.**

In der Schweiz stammen über 40 Prozent der CO₂-Emissionen aus Gebäuden, verursacht durch den hohen Energieverbrauch beim Heizen, Kühlen und bei der Warmwasseraufbereitung. Weitere 15 Prozent des jährlichen Pro-Kopf-Ausstosses von CO₂ gehen auf die Produktion von Baurohstoffen zurück. Durch energieeffiziente Gebäudesanierungen und den richtigen Einsatz der Baumaterialien lässt sich dieser Verbrauch schätzungsweise halbieren. Dazu braucht es die entsprechenden Fachleute. Diese sollen im Master of Advanced Studies (MAS) in nachhaltigem Bauen ausgebildet werden.

DIE BASIS DER AUSBILDUNG bildet eine detaillierte Einführung in die Grundlagen nachhaltiger Entwicklung bei Bauprojekten. Weitere Module vermitteln vertieft das Denken in Kreisläufen (Life Cycle Analysis) oder die Berücksichtigung der benötigten Energie bei der Produktion von Baustoffen. Die Nutzung von erneuerbaren Ressourcen, die Entwicklung energieeffizienter Projekte und die qualitätsvolle, gestalterische Umsetzung, sowie die Optimierung

in der Betriebsphase sind weitere wichtige Aspekte. Die Module reichen entsprechend von «Grundlagen für nachhaltiges Bauen» über «Energieoptimiertes Entwerfen und Konstruieren» bis hin zur «Multidisziplinären Planung».

DIE AUSBILDUNG, bei der die Module auch einzeln besucht werden können, richtet sich in erster Linie an Fachleute, die in der Planung oder in der Baurealisation tätig sind. Das Studienangebot ENBau wird getragen von der Hochschule für Technik und Wirtschaft in Chur, der Hochschule für Technik & Architektur in Luzern, der Berner Fachhochschule in Burgdorf, der Hochschule Wädenswil sowie der Fachhochschule Nordwestschweiz in Muttenz – dabei steht EN für Energie und Nachhaltigkeit. Die Ausbildung wird im Rahmen des Programms «Energie-Schweiz» auch von Bundesamt für Energie unterstützt.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
 www.htwchur.ch/en-bau
 www.enbau.ch.

HTW Chur
 Hochschule für Technik und Wirtschaft
 Pulvermühlestrasse 57
 7004 Chur

Tel. +41 (0)81 286 24 24
 Fax +41 (0)81 286 24 00
 E-Mail hochschule@htwchur.ch



Nachhaltig: Die Qualität der Gebäudehülle liegt sehr nahe am Minergie-P-Standard. Eigenheim von Norbert Mathis in Trin, Dipl. Architekt HTL/SWB



Ein Erdgasanschluss erspart Kosten und Raum

► Soll man nachträglich einen Erdgasanschluss machen lassen oder weiterhin alleine auf Öl als Energiequelle setzen? «Immobilien» befragt dazu Martin Stadelmann vom Verband Schweizerische Gasindustrie.

MARTIN STADELMANN, DIE ENERGIEFRAGE BEI NEUBAUTEN UND RENOVATIONEN WIRD IMMER WICHTIGER. WAS SPRICHT FÜR DEN ENERGIEFRÄGER ERDGAS? Platzsparende Lösungen – beim Umstieg auf Erdgasheizung wird der Tankraum frei für anderes. Weil praktisch nur noch Gas-Kondensationskessel verkauft werden, ist man sozusagen zum Energiesparen gezwungen; sie sparen gegenüber einem alten Kessel locker 25 Prozent! Die einfache chemische Formel CH₄ steht für Methan, den Hauptbestandteil des Erdgases, also vor allem für viel Wasserdampf im Abgas. Dies ergibt eine grösstmögliche Einsparung durch Kondensation. Zudem ist mit relativ wenig Kohlenstoff der CO₂-Ausstoss geringer als bei anderen Energieträgern.

ICH STEHE VOR DER RENOVATION EINES ÜBER 20-JÄHRIGEN HAUSES UND MÖCHTE EINE NEUE ERDGAS-HEIZUNG EINBAUEN. DAS KÖNNTE TEUER WERDEN... Nicht unbedingt. Ist im Haus bereits ein Erdgasanschluss vorhanden, kann dieser aktiviert werden. Wo nicht, gibt es an den meisten Orten relativ günstige

Pauschalen für den Hausanschluss. Mit einer Gasheizung können Sie unter Umständen viel Geld sparen: Wenn es im Dachstock Platz hat, lässt sich der Gaskessel dort platzieren, so braucht es keine Kaminsanierung. Ausserdem gewinnen Sie Platz im Keller. Bleibt die Gasheizung aber im Keller, sind die Kosten eher tiefer als beim Einbau eines anderen Heizungssystems.

BESTÜNDE DIE MÖGLICHKEIT, GAS MIT ERNEUERBAREN ENERGIEN, ALSO ETWA MIT SOLARSTROM, ZU KOMBINIEREN? Der Solarstrom beisst den Gaskessel nicht, er kann problemlos dessen Gebläse betreiben und eventuell sogar noch die Umwälzpumpe. Die Kombination mit Solarwärme funktioniert problemlos. Es gibt sogar eine Kombi-Solar Unit auf dem Markt: Einen Solarspeicher mit eingebautem Gas-Kondensationskessel und das Wassererwärmung. Eine platzsparende Lösung, die erst noch sehr preisgünstig ist.

DER GESETZGEBER FÖRDERT HEUTE ALTERNATIVENERGIEN. WARUM LOHNT SICH HEIZEN MIT ERDGAS TROTZDEM? Im Vergleich mit Wärmepumpen sind die Investitionskosten für eine Erdgasheizung niedriger; Erdgas kostet deutlich weniger als Strom. Zudem beweist eine neue Studie, dass der Strom für Wärmepumpen auch nicht CO₂-frei ist.

ANSTELLE EINES ELEKTROHERDES KÖNNTE MAN SICH ÜBERLEGEN, EINEN GASHERD IN DIE KÜCHE ZU STELLEN. IST DAS KOCHEN MIT ERDGAS ÜBERHAUPT NOCH GEFRAGT? Wieder zunehmend. Und zwar, wie mir die Lieferanten sagen, vor allem im Luxusbereich. Für Gasherde und Rechauds gibt es wegen der wieder wachsenden Nachfrage ein breites Angebot. Es gibt sogar «Gas unter Glas».

GAS IN DER KÜCHE HAT AUCH NACHTEILE. BEISPIELSGEWEISE GIBT ES AUF DEM MARKT KEINE NIEDRIGTEMPERATURBACKÖFEN FÜR GAS... Das Unternehmen Oranier und auch andere bieten diese schon an.

FÜR WAS KANN ERDGAS NOCH EINGESATZT WERDEN? Fürs Cheminée zum Beispiel – ein gemütliches Feuer, das man leicht mit einem Holzfeuer wechseln könnte. Es gibt ebenso Design-Flammenspiele – per Fernbedienung. Vor allem aber sollte man, wenn man eine Erdgasleitung ins Haus zieht, Gas-Steckdosen montieren. Auch sollte man die Erdgasleitung zur Terrasse ziehen und dort eine Gassteckdose installieren, um den Erdgasgrill anzuschliessen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:** Der VSG vertritt die branchen- und energiepolitischen Interessen der schweizerischen Erdgas-Wirtschaft auf nationaler und internationaler Ebene.



Martin Stadelmann, Technischer Berater + Publizist, Verband Schweizerische Gasindustrie, Zürich

Er informiert in der Schweiz Öffentlichkeit und Fachleute über den Nutzen und die Vorteile des Produktes Erdgas. Ferner leistet der VSG für die angeschlossenen Versorgungsunternehmen Marketing- und Verkaufunterstützung. Die 1920 gegründete Genossenschaft mit Geschäftsstelle in Zürich und einem Büro in Lausanne beschäftigt rund 20 Mitarbeitende. VSG-Präsident ist der Zuger Nationalrat Hajo Leutenegger.

SICHERHEIT

Vom Wassersensor direkt auf das Gebäudeleitsystem

► «Besser einen Wassermelder installieren, statt einen Wasserschaden zu sanieren.» Die Überwachungsgeräte erkennen über spezielle Sensoren schon geringe Leckwassermengen. Der Melder nutzt dabei die elektrische Leitfähigkeit des Wassers. Auch schlecht leitende Prozesswasser werden sicher detektiert.

Die in Sicherheitsschaltung arbeitenden Alarmrelais sowie die Kabelbruchüberwachung zu den Sensoren garantieren eine sichere und zuverlässige Alarmierung. Potentialfreie Relaiskontakte können zur direkten akustischen Signalisation, zur Weiterleitung an eine Zentrale oder zur direkten Ansteuerung von Pumpen und Ventilen verwendet werden.

Für eine flächendeckende Überwachung können mehrere Sensoren zusammenschaltet werden. Diverse Einstell- und Kontrollmöglichkeiten erlauben eine optimale Anpassung an die Betriebsbedingungen.

Der abgebildete Wasserdetektor WD110 eignet sich für den direkten Anschluss an ein Gebäudeleitsystem. Informationen auch zu weiteren Typen, z.B. für Aufputzmontage oder den Einbau in einen Elektroschrank finden Sie auf der Homepage.

SPEZIELL FÜR DEN EINSATZ IM KÜCHEN-/BADBEREICH ist auch ein Batteriebetriebener, akustischer Wassersensor erhältlich, der ohne Installationsaufwand an die zu überwachende Stelle gelegt werden kann.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Telma AG
Gewerbeweg 10
CH-3662 Seftigen
Tel. +41 33 359 30 50
Fax +41 33 356 30 47
info@telma.ch
www.telma.ch



Schweizer Strom verursacht CO₂ – und nicht gerade wenig

► Wenn es um die Förderung von Wärmepumpen und Elektroautos geht, bringt die Schweizer Stromwirtschaft regelmässig das Argument des CO₂-freien Stroms in Stellung. Während Elektroautos – von heutigen Hybriden einmal abgesehen, die mit einem (kleinen) Verbrennungsmotor kombiniert werden – noch einige Zeit Zukunftsmusik sein werden, sieht die Situation im Gebäudebereich anders aus.

Zwar werden nach wie vor mehr Heizöl-Aggregate verkauft als Wärmepumpen, doch kommen heute überwiegend letztere in neu gebauten Einfamilienhäusern zum Einsatz. Im Neubausegment haben Öl- und Gasheizungen Marktanteile verloren. Angefeuert durch die Klimadiskussion ist neben der vorteilhaften Gesamtenergieeffizienz der Wärmepumpe die vermeintliche CO₂-Freiheit des Schweizer Stroms eines der wichtigsten Argumente, wenn Hauseigentümer auf den Einsatz von Heizöl oder Erdgas verzichten.

CH-PRODUKTION NICHT GLEICH CH-VERBRAUCH. Der wesentliche – und von der Stromwirtschaft geschürte – Irrtum liegt darin, dass in Schweizer Wasser- und Kernkraftwerken CO₂-frei produzierter Strom nicht identisch ist mit der Elektrizität, die wir im Inland tatsächlich konsumieren. Die Stromwirtschaft betreibt nämlich einen schwungvollen Import- und Exporthandel, was auch volkswirtschaftlich durchaus sinnvoll ist. Weil in Europa mehr als die Hälfte des Stroms mit fossilen Energieträgern (vor allem Kohle, aber auch Erdgas und Erdöl) erzeugt wird, verursachen unsere Stromimporte CO₂-Emissionen. Umgekehrt führen unsere Exporte (hauptsächlich aus der Wasserkraftproduktion stammend) zu einer Entlastung der europäischen CO₂-Emissionen. Aus Schweizer Sicht interessiert, wie viel CO₂ im Inlandstromkonsum «hängen»

bleibt. Und das ist nicht wenig, wenn man die kürzlich veröffentlichte Studie «CO₂-Intensität des Stromabsatzes an Schweizer Endkunden» der TEP Energy GmbH, einem spin-off der ETH, studiert.

SCHWEIZER STROM VERURSACHT MEHRERE MILLIONEN TONNEN CO₂. Die Stromflüsse zwischen der Schweiz und dem Ausland zu erfassen und zu bilanzieren, ist ein anspruchsvolles Unterfangen. Es gibt gleich mehrere Bilanzierungsmethoden, um der Import-/Export-Situation gerecht zu werden. Diese wurden allesamt berücksichtigt. Reiner Transitstrom fiel bei allen Berechnungsarten gänzlich ausser Betracht. Unter dem Strich, d.h. nach Abzug der CO₂-belasteten Exporte verbleibt ein Netto-Import von rund 5 Millionen Tonnen CO₂, der in der schweizerischen CO₂-Bilanz zwar nicht auftaucht, in einer gesamthaften Würdigung aber doch beachtlich ist: Vor allem wenn man berücksichtigt, dass die CO₂-Emissionen der Schweiz aus der Verbrennung von Heizöl, Erdgas und Kohle rund 22 Millionen Tonnen ausmachen. Anders gerechnet: Strom, der in der Schweiz zu Heizzwecken eingesetzt wird, emittiert immerhin ca. 100 bis 130 Gramm CO₂/kWh. Der CO₂-Emissionsfaktor von Heizöl ist zwar rund 2,5mal höher, doch lässt sich angesichts dieser Resultate die Anpreisung des ach so CO₂-armen Schweizer Stromverbrauchs kaum mehr halten.

VERSTÄRKTER TREND ZUR FOSSILEN STROMPRODUKTION. Schweizer Strom stammt somit ebenfalls aus fossiler Produktion. Die CO₂-Lastigkeit des in der Schweiz verbrauchten Stroms dürfte sich in Zukunft sogar noch akzentuieren. Die Schweizer Strombranche verfolgt gleich mehrere Projekte von GuD-Kraftwerken, in denen Erdgas zur Stromerzeugung eingesetzt werden soll. Geplant sind ferner Beteiligungen an Kohle- und Erdgaskraftwerken in



Der Schweizer Strom ist nicht so CO₂-arm wie meist angenommen. Aufnahme des Braunkohlekraftwerks Neurath der RWE AG. (Foto: RWE)

Deutschland, Italien und in Osteuropa, dank denen auch mehr Importe ermöglicht werden sollen. Sollten sie zur Realität werden, wird das klimapolitische Schulterklopfen der Schweizer Stromwirtschaft erst recht unglaublich. Vor diesem Hintergrund muss auch die Frage gestellt werden, ob die von Bund, Kantonen und Gemeinden letzteren gehören die Stromunternehmen fast vollständig - forcierte Wärmepumpen-Strategie der klimapolitischen und ökologischen Weisheit letzter Schluss ist. So wird die fortschreitende Elektrifizierung unserer Energieversorgung die Diskussion um die Versorgungssicherheit weiter verschärfen, insbesondere vor dem Hintergrund der sich anbahnenden Stromlücke. Die TEP-Studie nimmt jedenfalls an, dass sich die CO₂-Intensität des Schweizer Stroms im Zeitraum 2020 bis 2040 auf 200 bis sogar 300 Gramm CO₂/kWh erhöhen könnte, was gegenüber heute eine Verdoppelung bzw. Verdreifachung bedeuten würde.

Wer als Bauherr und Konsument sich mit dem Einbau einer Wärmepumpe be-

fasst, muss sich schon heute die Frage stellen, ob sein vermeintlich ökologisch motivierte Investitionsentscheidung wirklich über alle Zweifel erhaben ist. Das Beispiel zeigt jedenfalls einmal mehr, dass bei der Wahl von Energiesystemen und –trägern Kategorisierungen in «schwarz/weiss» zu kurz greifen, auch beim Kriterium der Umweltverträglichkeit. Die Wahrheit liegt meistens zwischen verschiedenen Grautönen. Die PR-Strategie der Stromunternehmen, welche eine wachsende Stromnachfrage als Resultat des Imperativs der CO₂-Minde- rung herbei reden will, geht jedenfalls solange nicht auf, als sie selber fleissig CO₂-intensiven Strom importiert und in Kohle- und Gaskraftwerke investiert.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Informationsstelle Heizöl
Spitalgasse 5
8001 Zürich

Für weitere Informationen
Gratis-Telefon: 0800 84 80 84

Bassino von Kaldewei garantiert Entspannung und Entschleunigung im privaten SPA



► Floaten erzeugt ein einzigartiges Erlebnis von Schwerelosigkeit für körperliche und mentale Ausgeglichenheit

Die Verarbeitung einer Vielzahl äusserer Reize ist in unserer schnelllebigen Zeit eine grosse Herausforderung, um den täglichen beruflichen und privaten Anforderungen gewachsen zu sein. Permanente Reizüberflutung löst bei vielen Menschen Stress und Anspannung aus. Das neue Wannenmodell Bassino von Kaldewei schafft ein völlig neuartiges Gefühl der Entspannung und Entschleunigung in der privaten Badeoase. Es bietet durch seine aussergewöhnliche Form und Grösse die Möglichkeit, frei schwebend wie im Meer zu floaten und dabei eine schnelle, tiefgreifende physische und mentale Entspannung für ein ausgeglichenes Lebensgefühl zu erlangen.

EINZIGARTIGES GEFÜHL DER SCHWERELOSIGKEIT IN WOHLTUENDER RUHE UND INTIMITÄT. In der geradlinigen, puristischen Wanne kann man sich dank der komfortablen Abmessungen von 200 x 100 Zentimeter lang ausgestreckt vom warmen Wasser tragen lassen. Ein bequemes Kissen stützt dabei Kopf und Nacken des Badenden und sorgt dafür, dass das Gesicht in der 35,5 Zentimeter flachen Wanne oberhalb des Wasserspiegels bleibt. So lässt sich das einzigartige Gefühl der Schwerelosigkeit in wohlthuender Ruhe und Intimität erleben. Die Last des eigenen Körpergewichts entfällt, die Muskeln entspannen sich vollkommen. Dabei entschwinden die Gedanken und es entsteht neuer Raum für Kreativität und Selbsterfahrung. Experten bezeichnen diese Art des frei schwebenden Badens als Floaten.

POSITIVE WIRKUNGSWEISE DES FLOATENS. Floaten hat viele positive Auswirkungen auf den menschlichen Organismus. Mitte der 1950er Jahre

entdeckte man die psychischen und physischen Vorteile des schwerelosen Badens in salzhaltigem Badewasser. Dazu gehört die Lösung akuter und hartnäckiger oder auch chronischer Verspannungen durch die Entlastung von Wirbelsäule, Muskulatur und Gelenken, Verbesserungen bei Bandscheibenvorfällen und rheumatischen Beschwerden, aber auch ein deutlicher Rückgang von chronischen Schmerzsymptomen, wie zum Beispiel Migräne. Darüber hinaus lässt sich eine Steigerung der Konzentrationsfähigkeit, Kreativität und Produktivität feststellen.

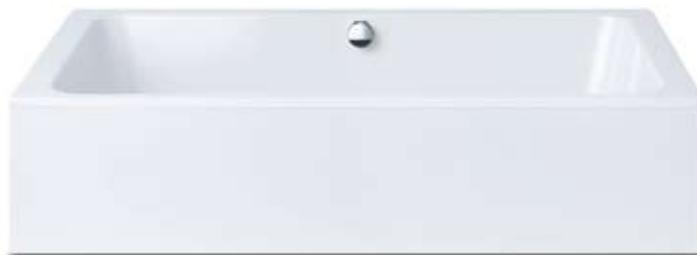
Das Wissen über die positive Wirkungsweise des Floatens wird heute in vielen Bereichen genutzt: Zur Behandlung von Stress-Symptomen, zur Schmerztherapie, zur Beschleunigung von Heilprozessen sowie zur Verbesserung der privaten und beruflichen Leistungsfähigkeit. Auch im Leistungssport kommt diese besondere Form des Badens zum Einsatz. Floaten unterstützt den schnellen Abtransport von Milchsäure bei körperlicher Anstrengung und reduziert so die Folgen zu hoher Laktatanreicherung wie Müdigkeit, Schmerz und Muskelkrämpfe. Die intensive Entspannung beim Floaten trägt zum Aufbau der Muskulatur bei, der ausschliesslich in den Regenerationsphasen stattfindet. Eine optimale Synchronisation von Körper, Geist und Emotion ist ein weiterer wichtiger Vorteil, den Leistungssportler durch das Floaten erreichen.

BASSINO PUNKTET MIT DURCHDACHEM DESIGNKONZEPT UND INTELLIGENTEN ACCESSOIRES. Das durchdachte Konzept des Bassino von Kaldewei überzeugt durch eine geradlinige Formensprache sowie durch weitere nützliche Produktdetails. So ermöglicht eine geringe Wannentiefe den bequemen Ein- und Ausstieg. Passend zur Wanne ist ein stabiles Wannenbord erhältlich, das als Ablagefläche beim ent-

spannten Bad und als flexible Sitzmöglichkeit verwendet werden kann. Die Dimensionen des Bassino bieten darüber hinaus eine weitere interessante Möglichkeit: Durch die grosszügige, ebene Bodenfläche lässt sich der Bassino auch als geräumige und komfortable Dusche nutzen. Für das Design zeichnet das international renommierte Büro Phoenix Design, Stuttgart/Tokio verantwortlich. Auf Wunsch ist der Bassino mit dem Perl-Effekt, einer pflegeleichten Oberflächenvergütung, erhältlich. Das Material Kaldewei Stahl-

Email sorgt für beständigen Glanz und dauerhafte Qualität und Haltbarkeit. Dies wird mit einer Garantie von 30 Jahren eindrucksvoll unterstrichen. So ist gewährleistet, dass mit dem Bassino die innere Ruhe, Ausgeglichenheit, Sicherheit und das Selbstvertrauen durch das Floaten über Jahre positiv gestärkt werden können.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
www.kaldewei.com



ILBAGNOLESSI dOt: Matt-schwarze Keramik bringt Vielfalt ins Bad

► **Aktuell gilt in Bad-Architektur und Badgestaltung: Black is beautiful, denn Farbkontraste zwischen Schwarz und Weiss sind, ebenso wie authentische Materialien, äusserst gefragt. Gehört Keramik schon per se zu den «kehrlichen» Materialien, lassen sich jetzt mit schwarzen Keramik-Objekten neue, unverbrauchte Kombinationen verwirklichen**

Für einen Badspezialisten wie Keramik Laufen, der aktuelle Entwicklungen in Design und Architektur aufmerksam verfolgt, ist das Grund genug, eine Auswahl hochwertiger Keramiken der Bad-Kollektion ILBAGNOLESSI dOt in einer matt-schwarzen Variante ins Portfolio zu heben. Das vom niederländischen Architekten Wiel Arets entworfene Designbad trägt schon von Hause aus deutliche architektonische Züge. Mit den neuen matt-schwarzen Objekten schenkt es dem Planer noch mehr Freiheit bei der Umsetzung origineller Bad-Konzepte – zum Beispiel in Verbindung mit anderen authentischen Materialien wie Holz oder Naturstein, aber auch mit Hochglanz-Oberflächen.

Neben dem kompletten ILBAGNOLESSI dOt Sortiment in Weiss, laden jetzt der Waschtisch TamTam, das Handwaschbecken, das wandhängende WC, das Urinal und die keramischen Ablagen in mattem Schwarz zum Kombinieren ein. Vor allem der bodenstehende

Waschtisch TamTam, mit seinen grossen und bemerkenswert ebenen Oberflächen wirkt in der neuen Farbe sehr eindrucksvoll. Mit diesem Charakterdarsteller gelingen spannungsreiche Bad-Inszenierungen, ganz gleich, ob er als Solist oder im Ensemble mit weiteren schwarzen oder weissen Objekten der Serie eingesetzt wird. Auch an die Details hat der Schweizer Hersteller gedacht: Natürlich sind auch WC-Sitz und -Deckel als auch der Urinal-Deckel in edlem Matt-Schwarz erhältlich.

ILBAGNOLESSI DOT ist der an geometrischen Grundformen Kreis, Quader und Schräge orientierte Seelenverwandte des Klassikers ILBAGNOLESSI One, das von Stefano Giovannoni entworfen wurde. Das Komplettbad-Ensemble entstammt einer engen Kooperation zwischen der italienischen Design-Schmiede Alessi, dem Schweizer Badspezialisten Keramik Laufen und dem finnischen Armaturenhersteller Oras. Zu der erfolgreichen Serie gehören Waschtische, WCs, Bidets, Urinale, Bade- und Duschwannen, Accessoires, Armaturen und passende Möbel.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Keramik Laufen AG
Rolf Schmidt
Wahlenstrasse 46
4242 Laufen
Telefon: 061 765 71 11
Fax: 061 761 13 68



Black is beautiful: Das gilt aktuell besonders fürs Bad. Badspezialist Keramik Laufen bringt deshalb eine Auswahl hochwertiger Keramiken des Designbades ILBAGNOLESSI dOt in einer matt-schwarzen Variante.



Badspezialist Keramik Laufen hat dem Designbad ILBAGNOLESSI dOt eine Farbkur verpasst: Ausgewählte Objekte, wie das wandhängende WC sind jetzt auch in edlem Matt-Schwarz erhältlich.

Farbwerk Integro Mineral:

Kreatives und funktionales Design für Wand- und Bodenbeläge

► **Farbwerk Integro Mineral ist ein modernes Beschichtungssystem, das ganz auf Design, Formgefühl und Eleganz ausgerichtet ist. Die fugenlose Beschichtung lässt eine individuelle Raumgestaltung zu. Ob im Arbeits-, im Wohn- oder im öffentlichen Bereich: Farbwerk Integro Mineral ist die ideale Lösung, die sich nach dem heutigen Lifestyle ausrichtet und Kreativität mit Funktionalität verbindet.**

FARBWERK INTEGRO MINERAL erlaubt ästhetische Individualität: Das neue Beschichtungskonzept orientiert sich an spezifischen Wünschen hinsichtlich Ästhetik und Raumgestaltung. Das innovative Produkt ist pflegeleicht, hygienisch und frei von Allergie auslösenden Stoffen. Auf Zementbasis aufgebaut, verändern Sie Wohnräume durch die mineralischen Beschichtungen an Wänden und Boden. Farbwerk Integro Mineral lässt sich umfassend anwenden. Es eignet sich gleichermaßen für Büro- und Verwaltungsgebäude, Verkaufsfächen, Gastronomie, Hotels, Schulen, Spitäler, Arztpraxen, Museen und Privathäuser.

ÜBERZEUGENDE SYSTEMEIGENSCHAFTEN
So individuell und elegant die Boden- und Wandgestaltung, so überzeugend sind die Systemeigenschaften von Farbwerk Integro Mineral: Mineralisch, fugenlos, atmungsaktiv, mechanisch belastbar, lichtecht, UV-beständig, gute Chemikalienbeständigkeit, pflegeleicht und hygienisch, rutschsicher sowie geeignet für die Bodenheizung.

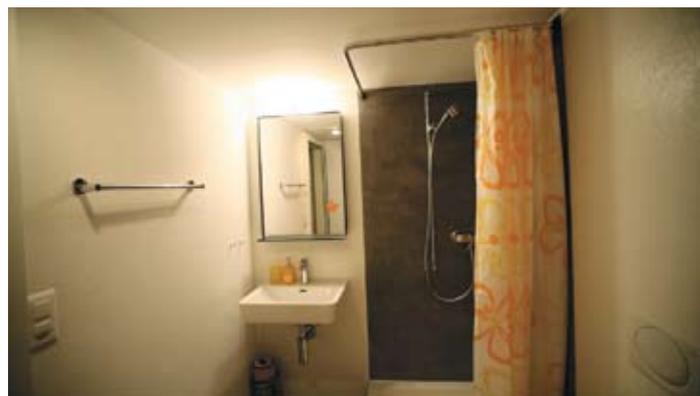
FARBENVIELFALT UND GESTALTUNGS-FREIHEIT. Um eine maximale Ausgewogenheit zwischen Architektur und Inneneinrichtung zu schaffen und um

damit eine Symbiose aus Design, Individualität und Harmonie zu erzeugen, stehen sieben Standardfarbtöne zur Verfügung. Für spezifische Wünsche ist die Rezeptur eines eigenen Farbtönen erhältlich, damit sind der Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Das moderne Beschichtungssystem Farbwerk Integro Mineral orientiert sich hinsichtlich Design, Formgefühl, und Eleganz an den spezifischen Wünschen moderner Architektur und verändern Sie Wohnräume durch die mineralischen Beschichtungen an Wänden und Boden. So lassen sich je nach Pigmentierung unendlich viele Farbtöne realisieren. Das innovative Produkt ist chemisch und mechanisch belastbar, pflegeleicht sowie hygienisch. Auf Zementbasis aufgebaut, ist es zudem atmungsaktiv und frei von Allergie auslösenden Stoffen. Das fugenlose System eignet sich optimal für Nassräume.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Farbwerk Herren AG
Allmendstrasse 54
3014 Bern



Langjähriges Engagement in Sachen Ökologie und Nachhaltigkeit

► Als erster Küchenhersteller Europas hat Piatti 1992 das **Qualitäts-Zertifikat nach ISO 9001/EN 29001 erhalten – gefolgt vom Zertifikat ISO 14001 für vorbildliches Umweltmanagement im 2007. Für Piatti ist es daher eine Selbstverständlichkeit, heute und in Zukunft in ökologische und nachhaltige Lösungen zu investieren.**

Das nachhaltige 4-Säulen-Prinzip von Piatti

- Materialisierung
- Gesundheit
- Energieverbrauch
- Graue Energie

MATERIALISIERUNG

Durch eine gezielte Auswahl sowie die ständige Weiterentwicklung von Materialien gelingt es Piatti, den Materialeinsatz beim Bau von Küchen laufend zu optimieren.

- Mit einer Leichtbautechnik, die Piatti seit neustem als erster Küchenbauer einsetzt, sowie der Verwendung von breiteren Möbeln, ist es möglich, pro Küche 50% Material einzusparen. Breitere Elemente bedeuten weniger Doppelseiten und somit auch weniger Material. Besonders erfreulich ist dabei eine markante Reduktion von Bindemittel bei verbesserter Stabilität.
- Bewusst bevorzugt werden einerseits schnell nachwachsende Ressourcen, möglichst aus der Region. Auch recycelbare Materialien wie Edelstahl und Glas finden vermehrt Verwendung.

Gefragt sind auch Kunststoffabdeckungen, die zu 75% aus Recyclingmaterial bestehen.

GESUNDHEIT

Gesundheit beginnt bei der Planung einer Küche: mit neuen Technologien und einer gezielten Materialwahl.

- Die Verwendung der neuen Leichtbautechnik hat zur Folge, dass weniger Bindemittel als in herkömmlichen Spanplatten verarbeitet werden muss. Hinzu kommt, dass jedes einzelne Möbelteil und Tablar ringsum mit einer Kante versehen ist, die versiegelt.
- **GESCHLOSSENE OBERFLÄCHEN**, d. h. glatte, unporöse Flächen wie Chromnickelstahl helfen, die Küche möglichst keimfrei zu halten, was besonders für Allergiker wichtig ist. Piatti Küchen erfüllen die Anforderungen von Minergie-Eco vollumfänglich.
- Glänzende Oberflächen erleichtern die Reinigung der Küche, wodurch Reinigungsmittel eingespart werden können.

ENERGIEVERBRAUCH

Die Küche ist ein grosser Energiefresser im Haushalt. Entsprechend kann hier viel Energie gespart werden.

- Neue Gerätetechnologien bei Backöfen, Steamer, Kochfeldern und Kühlschränken helfen, den Stromverbrauch zu reduzieren.
- Der Einsatz von Wassersparbatterien minimiert den Wasserverbrauch. Neu sind beispielsweise auch Armaturen mit Lichtschranken auf dem

Markt, mit denen pro Tag und Person 2-3 dl Wasser gespart werden können.

- Umlufthauben verhindern, dass teuer aufgewärmte Luft in grosser Menge an die Aussenwelt abgegeben wird.
- Grundsätzlich brauchen Kühlschränke der Energieklasse A++ 30-40% weniger Energie als die A+-Modelle. Eine gute Option ist auch, zwei kleine, statt einem grossen Kühlschrank zu nutzen, damit die teuer gekühlte Luft nicht bei jeder Kühlschranköffnung in grossen Mengen in den Wohnraum fliesst.

GRAUE ENERGIE

Piatti arbeitet daran, sukzessive die Komplexität eines Küchenbauprojektes zu vereinfachen, was zur Reduktion von grauer Energie führt.

- Neue Küchenkonstruktionen, vereinfachte Planungstools und optimierte Bestellprozesse helfen, Energie und Fehlerkosten bei der Planung, Produktion und Montage zu senken.
- Piatti stellt mit dem Qualitätsmanagement-System nach ISO 9001 und dem Umwelt-Zertifikat ISO 14001 sicher, dass der Bedarf an grauer Energie auf tiefem Niveau gehalten bzw. weiter gesenkt werden kann.

► WEITERE INFORMATIONEN:

Bruno Piatti AG
Riedmühlestrasse 16
8305 Dietlikon
www.piatti.ch



AAA – «Alterszentrum» «Ambition» «Arigon»

► **Das Grossprojekt «Lanzeln» unter der Federführung der «ARIGON Generalunternehmung AG» und dem Architekturbüro «Bob Gysin+Partner AG» steht kurz vor seiner Vollen- dung. Mit dem Bau von Alterszentren hat sich die «ARIGON Generalunter- nehmung AG» einen Namen gemacht.**

Die Gemeinde Stäfa hat beschlossen, den veralteten Heimtrakt des Alterszentrums «Lanzeln» durch einen Neubau zu ersetzen. Der Spatenstich erfolgte am 4. Dezember 2006. Der Neubau wurde in zwei Etappen realisiert und ist im Februar 2010 mit den letzten Innen- ausbauarbeiten abgeschlossen.

Abbruch und Neubau waren so zu bewerkstelligen, dass während der vier Jahre dauernden Bauphase der Betrieb mit 80 Pflegeplätzen und der gesamten Infrastruktur aufrechterhalten werden konnte – eine ambitionöse Zielsetzung. Mittels eines öffentlichen Submissions- verfahrens suchte der Bauherr nach einem geeigneten Partner, der in der Lage war, höchste Anforderungen betreffend Wirtschaftlichkeit, Projekt- führung und Qualität zu erfüllen.

Die Auswertung führte zu einem eindeu- tigen Ergebnis. Die «ARIGON General- unternehmung AG» erreichte bei der Evalua- tion am meisten Punkte und erhielt den Zuschlag für die Umsetzung des an- spruchsvollen 32-Millionen-Projektes.

In der ersten Etappe wurde nur ein Teil der alten Gebäude abgebrochen und Infrastruktur, wie zum Beispiel die Wäscherei, in die noch vorhandenen Gebäudeteile provisorisch integriert. Im anschliessend neu erstellten «Trakt A», der zur Sicherstellung der betriebli- chen Abläufe provisorisch mit den noch stehen gelassenen Gebäuden verbun- den wurde, fand unter anderem der neue Gastrobereich seinen Platz.

In der zweiten Etappe wurde der Haupt- teil des verbleibenden Gebäudevolu- mens abgebrochen. Als Erstes wurden Bewohner und Infrastruktur in den neuen «Trakt A» oder in den nicht zum Abriss bestimmten Gebäudeteil verlegt. Die Versorgung erfolgte nun durch den neu erstellten Gastrobereich im «Trakt A» zum Teil über provisorische Passa- rellen. Der neu erbaute «Trakt B» wurde auf der einen Seite nahtlos mit dem neuen «Trakt A» zusammengeführt und bildet als Ganzes die neu erstellte Ein- heit. Auf der gegenüberliegenden Seite wurde er an den bestehenden, nicht zum Abriss bestimmten Gebäudeteil angeschlossen.

Das gewählte Vorgehen ist in der Tat nicht die einfachste Lösung, ein moder- nes Alterszentrum zu erbauen. Einerseits aber hat es den grossen Vorteil, dass während der gesamten Bauzeit der grösste Teil der Bewohner in seiner gewohnten Umgebung verblei- ben kann und keine Kosten für externe Pflegestellen entstehen. Andererseits sind die Ansprüche an den verantwortlichen Generalunternehmer und alle am Bau Beteiligten ausserge- wöhnlich hoch. Erfolgreich ist nur, wer mit detaillierter Planung, projektnaher Bauführung und exakter Einhaltung der Zeitpläne in allen Bauphasen aufwarten kann.

Mit dem Bau «Schulthesspark» im Alterszentrum Hottingen stellte die «ARIGON Generalunternehmung AG» ihre Fachkompetenz ein weiteres Mal unter Beweis.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
 ARIGON Generalunternehmung AG
 Leutschenbachstrasse 55
 8050 Zürich
 Telefon 044 308 25 75
 Fax 044 308 25 76
 info@arigon.ch
 www.arigon.ch



Die hervorragende Zusammenarbeit zwischen dem Architekturbüro «Bob Gysin+Partner AG» und der «ARIGON Generalunternehmung AG» trägt Früchte: Das Alterszentrum «Lanzeln» erstrahlt nach vier Jahren Bauzeit in neuem Glanz.



Der ganze Bau versteht sich letztlich als Kunstwerk. Dies spiegelt sich auch in seinem Innern in Form von Wandbildern zum Thema «Wiesen» wider.

Vaudoise Versicherungen: der neue Versicherungspartner des SVIT Schweiz

► **Erfahrung und Kompetenz im Dienste der Kunden.** Die Vaudoise gehört mit ihren 115 Jahren Unabhängigkeit und ihren soliden Wurzeln heute zu den zehn grössten Privatversicherern der Schweiz. Die Mehrheit des Aktienkapitals der Vaudoise Versicherungen Holding AG ist in den Händen der Genossenschaft Mutuelle Vaudoise. Da die Gruppe nicht von Investoren abhängig ist, kann sie sich mit langfristigen Perspektiven und ganz im Interesse ihrer Kunden entwickeln. So stellt die Vaudoise als unabhängiger Versicherer mittlerer Grösse eine willkommene Alternative zu den grossen Versicherungsgruppen dar.

SOLIDE BASIS. Eines der Hauptziele der Vaudoise ist es, ihre finanzielle Kapazität sowie ihr Dienstleistungsniveau stetig zu verbessern und gleichzeitig mit der Entwicklung der Märkte Schritt zu halten. Sie verfügt über eine solide finanzielle Basis, wie die wichtigen Bilanzpositionen, die Eigenmittel und die technischen Rückstellungen bezeugen. Mit einer der höchsten Solvabilitätsspannen in der Schweizer Assekuranz – ist die Vaudoise in der Lage, ihre Engagements gegenüber den Kunden einzuhalten und voller Zuversicht in die Zukunft zu blicken.

ECHTE KUNDENNÄHE. Die Vaudoise verfügt über ein dichtes, exklusives Vertriebsnetz. Mit ihren 35 Generalagenturen und über 90 Verkaufsstellen, die sich gut in die lokalen Verhältnisse verankern, baut die Vaudoise jeden Tag neue Vertrauensbeziehungen auf und profitiert von der Nähe zu ihren Kunden. Die mit rund 1300 Mitarbei-

tenden und 100 Lernenden überschaubare Struktur sowie kurze Entscheidungswege garantieren einen raschen und effizienten Kundendienst. Ein Beispiel dieser Politik der Kunden-nähe ist die 2010 neu in Kraft getretene Behandlung der Schadenmeldungen direkt in sämtlichen Generalagenturen, wo nun die gängigsten Schadenfälle bis zur Auszahlung abgewickelt werden. Somit profitieren die Kunden von einer noch besseren Effizienz und Schnelligkeit.

ERSTKLASSIGE VERSICHERUNGS-LÖSUNGEN. Die Vaudoise bietet hochwertige Lösungen in sämtlichen Bereichen der Versicherung und Vorsorge an. Sie setzt alles daran, komplette Lösungen in allen Branchen der Assekuranz und auf allen Ebenen der Kundenbedürfnisse anzubieten. Ihre straffe Struktur ermöglicht dabei äusserst wettbewerbsfähige Tarife.

AUSGEZEICHNETE LEISTUNGEN. Um ihre Dienstleistungen den steigenden Ansprüchen anzupassen, agiert die Vaudoise immer vorausschauend. So entstehen wertvolle Ideen, die dem Kunden einen Zusatznutzen bringen. In den letzten vier Jahren wurde die Vaudoise zweimal mit dem Innovationspreis der Schweizer Assekuranz ausgezeichnet.

PERSONALISIERTE BETREUUNG. Die Vaudoise setzt auf individuelle Beratung und massgeschneiderte Lösungen, sei es im Bereich der Vermögens-, der Personen- oder der Vorsorgeversicherungen. Jeder Kunde wird seinem Anforderungsprofil entsprechend betreut und ist mit einem einzigen An-

sprechpartner in Kontakt: seinem persönlichen Versicherungsberater.

Die VAUDOISE, PARTNERIN DER KMU. Die Vaudoise setzt alles daran, eine enge und dauerhafte Kundenbeziehung sowie gegenseitiges Vertrauen aufzubauen. Als zuverlässiger Partner bietet sie individuelle Beratungsleistungen. Dazu gehört systematisches Risikomanagement - ein unverzichtbares Instrument für die Steuerung und Reduktion von Risiken im Unternehmen. Kunden profitieren von einer umfassenden, speziell auf KMU-Bedürfnisse zugeschnittenen Palette an Versicherungslösungen. Zum Beispiel deckt das Produkt Five in One in einem einzigen Vertrag alle Bedürfnisse eines KMU's im Bereich der Schadenversicherungen. Im Laufe des Jahres 2010 wird eine neue Berufshaftpflichtversicherung für die spezifischen Bedürfnisse der Immobilienbranche entwickelt und lanciert.

INNOVATIVE LÖSUNGEN FÜR EIGENTÜMER UND MIETER. Bereits ab Baubeginn decken die Bauversicherungen der Vaudoise die verschiedenen Schadenrisiken einer Baustelle.

Mit dem im Januar 2010 lancierten Produkt Home in One bietet die Vaudoise eine massgeschneiderte Versicherung sowohl für Hauseigentümer als auch für Mieter. Verschiedene Versicherungen wie Hausrat, Haftpflicht, Gebäude und vieles mehr können kombiniert werden. Alle unentbehrlichen Schadenversicherungen lassen sich in einem einzigen Vertrag zusammenfassen, selbst mehrere Zweitwohnsitze können mitversichert werden. Somit werden Deckungslücken und überflüssige Ver-

sicherungen vermieden und der Kunde geniesst einen Rundum-Schutz zum besten Preis. Darüber hinaus sind noch verschiedene gratis Assistance-Leistungen inbegriffen.

Mit dem 2009 lancierten Produkt Tech in One lassen sich sämtliche technischen Geräte wie Sonnenkollektoren oder Wellnessanlagen gegen unfallbedingte Schäden sowie gegen Pannen versichern. Sogar Schäden aufgrund einer Fehlbedienung oder einer Fahrlässigkeit sind gedeckt. Alle Geräte und technische Anlagen können in einem einzigen Vertrag versichert werden, und zwar jedes einzeln. Eine echte Versicherung nach Mass!

Ebenfalls erwähnenswert: das Mietkautions-Produkt der Vaudoise, welches durch die Firma EuroKautio n vermarktet wird.

Die VAUDOISE, SPONSOR DES SVIT – IMMOBILIEN FORUM. Dieses Jahr ist die Vaudoise zum ersten Mal als Executive Sponsor des SVIT – Immobilien Forum in Pontresina aufgetreten. Es handelt sich um den ersten Schritt zu einer neuen, langfristigen Zusammenarbeit. Gleichzeitig avancierte die Vaudoise zum neuen Versicherungspartner des Portals ImmoScout24.ch. Mit diesen Neuheiten möchte die Vaudoise ihren Einsatz im Immobilienbereich merklich verstärken.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**



... RohrMax kommt immer! Der ServicePlus-Vertrag verschafft Vorteile...

► **Fehlende Wartung kann bei Abwasserrohren zu Verstopfungen oder Zerstörungen führen, die beträchtliche Kosten zur Folge haben. RohrMax bietet den ServicePlus-Vertrag, der die periodische Kontrolle und Reinigung der Abwasserrohre garantiert und damit fixe, auf Jahre kalkulierbare Kosten.**

Mit dem ServicePlus-Vertrag liegt die Verantwortung für den Unterhalt eines häuslichen Abwassersystems (Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Liegenschaften) bei RohrMax. Für unsere Kunden resultieren daraus fixe und auf Jahre kalkulierbare Kosten. Auch Einsätze bei einem Notfall sind durch den ServicePlus-Vertrag abgegolten.

FLEXIBEL – UND ALLES ZUM PAUSCHALTARIF. Sind Abwasserrohre ungenügend gewartet, können sich, wie man weiss, böse Überraschungen und auch Probleme mit der Gebäudeversicherung einstellen (es setzt sich zusehends durch, dass Versicherungen die Leistungen senken, wenn ungenügender Unterhalt nachgewiesen werden kann). Wer sich für ein flexibles Service-Konzept entscheidet, der sorgt vor. Und Vorsorge ist immer besser als teure Nachsorge.

WIE FUNKTIONIERT DAS SERVICE-ANGEBOT VON ROHRMAX IN DER PRAXIS? Nach Abschluss eines ServicePlus-Vertrags führen die RohrMax-Spezialisten als Erstes eine Bestandaufnahme durch (Kosten in der Regel im Vertrag inbegriffen) und kontrollieren alle Abwasserrohre anhand einer detaillierten Checkliste, so dass garantiert nichts

vergessen geht. Bei unklarem Befund kommt unter Umständen eine Kanal-TV-Kamera zum Einsatz. Anschliessend werden alle Fallstränge, Grundleitungen und Sickerleitungen usw., die es nötig haben, gereinigt. Und schliesslich erstellt RohrMax einen Reinigungsplan mit klaren Fristen für die verschiedenen Typen von Abwasserrohren. Die Einhaltung dieses Terminplans ist Sache von RohrMax (inkl. wohnungsinterne Rohrleitungen). Liegenschaftsverwalter und -verwalterinnen können sich somit auf ihre vielfältigen anderen Arbeiten konzentrieren.

...ROHRMAX KOMMT IMMER! Der ServicePlus-Vertrag kann mit einer Mindestdauer von fünf Jahren für Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Liegenschaften abgeschlossen werden. Elektronisch über ein Internetportal sind für unsere Kunden die Aktivitäten an den Liegenschaften jederzeit kontrollierbar. Seit mehr als dreieinhalb Jahrzehnten ist RohrMax der Partner von Immobilienverwaltern und Hauseigentümern bei Problemen im und ums Rohr. Man kann sagen, RohrMax als Branchenleader bietet umfassende Lösungen an und mit dem ServicePlus-Vertrag maximale Sicherheit für Abwasserrohre.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

RohrMax AG
Rohrreinigung, Wartungsverträge,
Lüftungsreinigung
24-Stunden-Service und Beratung
0848 852 856
info@rohrmax.ch
www.rohrmax.ch



Das massgeschneiderte Service-Konzept von RohrMax überzeugt: periodische Kontrolle und Reinigung der häuslichen Abwassersysteme zu fixen Kosten.



Verbindung von Handwerk und Hightech: in seinem modernen Hauptsitz disponiert RohrMax mit viel Erfahrung und mittels Hightech: Die erzielte Qualität gewährt eine transparente, umweltgerechte Auftragsabwicklung und ein zeitgemäss preiswertes Dienstleistungsangebot.

Wallpaper* Magazine verleiht Rapsel den Designpreis

► **Wallpaper* Magazine, die Trendzeitschrift ersten Ranges für Design, Mode und Lifestyle, verleiht der Wanne OFURÒ die begehrte Design-Auszeichnung «Best 2010».**

Inspiziert durch das traditionelle private japanische Bad, das insbesondere der Entspannung und der Erholung vom Alltag gilt, entwickelten Matteo Thun und Antonio Rodriguez diese neue Badewanne. Die umfassende schlichte Form von «Ofurò» ermöglicht genüssliches komplettes Eintauchen, vermittelt durch Material und Form Ruhe und Wärme und bietet somit beste Voraussetzungen für ein entspannendes Bad.

«OFURÒ» ist aus dem Holz der sibirischen Lärche gefertigt. In mehreren Arbeitsgängen getrocknet, wird es in einem speziellen Verfahren geschnitten, geformt und zusammengefügt. Das edle Holz, die harmonische Form und

schöne Details prägen das Bild. Das klare Design, das sich auf das Wesentliche konzentriert, fügt Form und Holzmaserung harmonisch zusammen und macht Ofurò zu einem haptisch als auch optisch einmaligem Produkt.

«OFURÒ» entstand auf der Suche nach dem echten Wesen eines «Dinges». «Wir nennen es No-Design», sagt Matteo Thun.

Mit den Auszeichnungen ‚Best in bath‘ der wichtigsten US Zeitschrift Interior Design für ‚ONE, Il Bagno che non c'è‘ (Design Thun-Rodriguez) und dem Good Design Award 2009 des Chicago Athenaeum Museum für ARNE(Soda Design Nasrallah-Hoerner) erhält Rapsel nun innerhalb weniger Wochen bereits den dritten wichtigen Designpreis.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
www.rapsel.it



Wallpaper* Magazine verleiht Rapsel den Designpreis «Best 2010» in der Kategorie Bad für OFURÒ von Matteo Thun und Antonio Rodriguez.

ANZEIGE

dynamisch



Auf die Dynamik des Marktes antworten wir entsprechend – in jeder Hinsicht.

flexibel

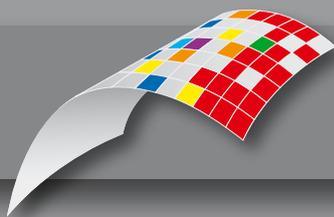


Hohe Flexibilität schafft Zufriedenheit beim Kunden.

kompetent



Zu einer umfassenden Kompetenz gehören Herz, Verstand – und modernste Technik.



E-Druck

dynamisch - flexibel - kompetent

E-Druck AG PrePress & Print
Lettenstrasse 21
CH-9009 St.Gallen
Telefon +41 (0)71 246 41 41
Telefax +41 (0)71 243 08 59
www.edruck.ch

▶ **ABLAUFENTSTOPFUNG**



Verstopfte Abläufe
Überschwemmungen...

RohrMax kommt immer!

- Ablauf- und Rohrreinigung
- 24-h-Ablaufnotdienst
- Wartungsverträge
- Kanal-TV-Untersuchung
- Lüftungsreinigung

ROHRMAX AG – schweizweit
24-h-Service 0848 852 856
Fax 0848 460 460
www.rohrmax.ch
info@rohrmax.ch

▶ **ABRECHNUNGSSYSTEME IN DER WASCHKÜCHE**



Münz- und Gebührenautomaten BICONT

ELEKTRON AG
Riedhofstrasse 11
8804 Au ZH
Telefon 044 781 04 64
Telefax 044 781 02 02
www.elektron.ch, bicont@elektron.ch

▶ **ALARMEMPfangSZENTRALE**



Certas AG
Schweiz. Alarm- und Einsatzzentrale
Kalkbreitestrasse 51
Postfach
8021 Zürich

www.certas.ch
service-d@certas.ch
Tel. 044 637 37 37
Fax 044 450 36 37

▶ **ANTI-GRAFFITI**

PSS INTERSERVICE AG
Poststr. 1, Postfach
8954 Geroldswil
www.pss-interservice.eu
info@pss-technology.com
Tel. (044) 749 24 24
Fax (044) 749 24 25

▶ **BAUBIOLOGISCHE MESSUNGEN, ANALYSEN ELEKTROSMOG, ETC.**

BAUBIOANALYSEN
Baubiologische Messungen,
Analysen und Beratungen

- Elektrosmog
- Chemische Faktoren
- Schimmelpilz
- Wohnklima
- Sanierungen
- Planung
- Gutachten
- Schadenfälle

BAUBIOANALYSEN GMBH
Guido Huwiler
Eidg. Dipl. Baubiologe/Bauökologe
Dorfstrasse 55
8933 Maschwanden
Tel. 044 767 11 61
info@baubioanalysen.ch
www.baubioanalysen.ch

▶ **BAUMPFLEGE**



BAUMART AG
Schlossmühle 1
8500 Frauenfeld
052 722 31 07
Demutstrasse 1
9000 St.Gallen
071 222 80 15

BAUMART LUZERN GMBH
Museggstrasse 25
6004 Luzern
041 410 83 63

info@baumart.ch
www.baumart.ch

▶ **BETONGARAGEN/FERTIGGARAGEN**

SEMA-Betongaragen
Sicherer Platz für
wertvolles Eigentum



SEMA Betongaragen AG
Fertigaragen, Tore, Torantriebe
4702 Oensingen
Telefon 062 388 60 40
www.sema-betongaragen.ch

▶ **BEWEISSICHERUNG**



Rissaufnahmen
Nivellements
Schadenexpertisen
Erschütterungsmessungen
Pfahlprüfungen

STEIGER BAUCONTROL AG
Bauimmissionsüberwachung
St. Karlstrasse 12
6000 Luzern 7
Tel. 041 249 93 93
Fax. 041 249 93 94
mail@baucontrol.ch
www.baucontrol.ch

▶ **BODENBELÄGE**



HEINER KUBNY AG
Im Sydefädeli 28
8037 Zürich
Tel: 044 272 34 00
www.kubny-boden.ch
www.werkstatt11.ch

fugenlose Boden- und Wandbeläge



Laminatböden
für Neubauten und Renovationen

PERGO GMBH
Lindenstrasse 2
6340 Baar
Tel. 041 748 19 19
Fax 041 748 19 99
www.pergo.com
info.switzerland@pergo.com

▶ **CONTAINERREINIGUNG**



ASA-SERVICE AG
Hauptsitz
Industriestrasse 15
9015 St.Gallen

- Ablauf- und Rohrreinigung
- Containerreinigung
- Mobiltoiletten-Mietservice
- Wartung Liegenschafts-Entwässerung

24 Stunden 0848 310 200
www.asa-service.ch
Führend durch Leistung und Qualität!

▶ **DACHFENSTER**



VELUX SCHWEIZ AG
Industriestrasse 7
4632 Trimbach
Tel. 0848 945 549
Fax 0848 945 550
www.velux.ch

▶ **DFC IMMOBILIENPORTFOLIO-ANALYSE SYSTEM**



WB INFORMATIK AG
Schaffhauserstrasse 96
8222 Beringen
www.wb-informatik.ch
++41-(0)52-620 12 22

▶ **ENTFEUCHTUNG MAUERENTFEUCHTUNG MAUERTRÖCKNUNG**



AQUAPOL SCHWEIZ
by DELPHIN Bürkli + Partner GmbH
Buzibachring 1
6023 Rothenburg

041 280 11 22
office@aquapol.ch
www.aquapol-tv.ch

Mauertrockenlegung
Feuchtigkeitsanalysen
Mauerwerksdiagnostik
Sanierungsberatung
Schimmelpilz-Beratung

Dank MTS dauerhafte Mauerentfeuchtung ohne bauliche Massnahmen und ohne Chemie. Geeignet für alle Baumaterialien und Gebäudegrössen, kostengünstig und umweltfreundlich. Unverbindliche Fachberatung vor Ort.

MTSsys
MauerTrocknungsSysteme GmbH
H. Minarik-Gabriel
Postfach 106
7017 Flims-Dorf
Tel.: 081 911 12 88
Fax.: 081 911 43 57
Mail: info@mtsys.ch
URL: www.mtsys.ch

▶ **FENSTER UND TÜREN**

WERU AG
Zweigniederlassung Schweiz
Langenthalstrasse 68
CH-4912 Aarwangen

Telefon: 062 922 85 20
Fax: 062 922 95 56

E-Mail: schweiz@weru.ch
Homepage: www.weru.ch

▶ **FERTIGGARAGEN**



PFAFF FERTIGGARAGEN AG
Gewerbehäus Stelz
9500 Wil SG
Tel. 071 923 58 88
Fax. 071 923 88 58
Email: info@fertigaragen.ch
Homepage: www.fertigaragen.ch

G-R

► FUSSBODENHEIZUNG / INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN



...von den Erfindern der Rohrsanierung im Gebäude

LSE-SYSTEM AG
Sihleggstrasse 23
8832 Wollerau
Tel.: 044 786 79 00
Fax: 044 786 79 10
info@hat-system.com
www.hat-system.com

► GARAGENTORE



GÜLLER BAUSYSTEME AG
Tore / Türen / Trennwände / Zäune
24 Stunden Service
Grosszelgstrasse 24
5436 Würenlos
Telefon: 0840 TORBAU / 0840 867 228
Telefax: 0800 TORBAU / 0800 867 228
www.gueller.ch

► HAUSTECHNIK

DOMOTEC AG
Wärmepumpen, Heizkessel für Pellets, Stückholz, Gas oder Öl, Solarunterstützung, Heizöllagerungen, Kaminsysteme, Kalkschutzgeräte, Wassererwärmer
Lindengutstrasse
164663 Aarburg
Tel. 062 787 87 87
Fax 062 787 87 00
www.domotec.ch
info@domotec.ch

► HAUSWARTUNGEN



Hauswartungen im Zürcher Oberland 24h-Service
Treppenhausreinigung
Gartenunterhalt
Heizungsbetreuung
Schneeräumung

D. Reichmuth GmbH
Hauswart mit eidg. Fachausweis
Rennweg 3, 8320 Fehraltorf
Natel 079 409 60 73
Telefon 044 955 13 73
www.reichmuth-hauswartungen.ch
rh@reichmuth-hauswartungen.ch

► IMMOBILIENSFTWARE



MOR! LIVIS
Das Immobilien- und Liegenschaftsverwaltungssystem

MOR INFORMATIK AG
Rotbuchstrasse 44
8037 Zürich
Tel.: 044 360 85 85
Fax: 044 360 85 84
www.mor.ch
systeme@mor.ch



Bachmattweg 18
5000 Aarau
Tel.: 062 832 40 80
Fax: 062 832 40 89
www.quorumsoftware.ch
info-aarau@quorumsoftware.ch



ImmoTop® + Rimo R4
Software für die Immobilienbewirtschaftung

W&W IMMO INFORMATIK AG
Obfelderstrasse 39
CH-8910 Affoltern a.A.
Tel. 044 762 23 23
Fax 044 792 23 99
info@wwimmo.ch
www.wwimmo.ch



Erweitert Ihre Leistung.
EXTENSO IT-SERVICES AG
Schaffhauserstrasse 110
Postfach
CH-8152 Glattbrugg
Telefon 044 808 71 11
Telefax 044 808 71 10
Info@extenso.ch
www.extenso.ch



All in One FM-IT-Systeme für höchst Ansprüche
Höschgasse 28
8008 Zürich
Tel. +41 044 383 97 83
Email: info@interdialog.ch
www.interdialog.ch



TSAB Thurnherr SA
Morgenstrasse 121
3018 Bern
Tel. 031 990 55 55
Fax 031 990 55 59
www.thurnherr.ch
info@thurnherr.ch



► KÜCHENBAU



Grösste permanente
Küchenausstellung
der Ostschweiz

Pumpwerkstr. 4 | CH-8370 Sirmach
Tel 071 969 19 19 | Fax 071 969 19 20
www.eisenring-kuechenbau.ch
info@eisenring-kuechenbau.ch

► LEITUNGSSANIERUNG



KNECHT ROHRSANIERUNGEN AG
Suhrerstrasse 24
5036 Oberentfelden
Tel. 062 865 66 77
Fax 062 865 66 75
info@knecht-rohrsanierung.ch
www.knecht-rohrsanierung.ch



LINING-TECH AG
Seestrasse 205
8807 Freienbach
Tel. 044 787 51 51
Fax 044 787 51 50
info@liningtech.ch
www.liningtech.ch



PROMOTEC AG
Sonnenweg 14, Postfach
4153 Reinach
Tel. 061 711 32 53
Fax 061 711 31 91
promotec@promotec.ch
www.promotec.ch

► LICHT-, SONNEN- UND WETTERSCHUTZ AM GEBÄUDE



RENOVA ROLL
Stationsstrasse 48d
8833 Samstagern
Tel. 044 787 30 50
Fax 044 787 30 59
info@renova-roll.ch
www.renova-roll.ch

► LÜFTUNGSGERÄTE



ANSON AG ZÜRICH
Ventilatoren (mit WRG), Abzughauben, Klimageräte, Luftvorhänge, Luftreiniger, Heizlüfter, Be-/Entfeuchter für EFH, MFH, Büros, Grossbauten, Bau und Industrie

Friesenbergstr. 108
8055 Zürich
Tel. 044 461 11 11
Fax 044 461 11 30
info@anson.ch
www.anson.ch

► MALERARBEITEN



FARBWERK HERREN AG
Allmendstrasse 54
3014 Bern
Tel: 031 332 22 30
Fax: 031 332 22 33
farbe@farbwerkag.ch
www.farbwerkag.ch

► OELTANKANZEIGE

MARAG FLOW & GASTECH AG
Rauracherweg 3
4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch, info@marag.ch

► RENOVATIONSFENSTER



Innovative Fenster- und Haustürsysteme aus Holz-Aluminium, Fassaden und trendige Badmöbel

4B
an der Ron 7
6281 Hochdorf

Firstline 0848 800 404
www.4b-gruppe.ch
info@4b-gruppe.ch

Ausstellungen in Adliswil, Baden-Dättwil, Bern, Chur, Dietlikon, Hochdorf und Pratteln

► RISS-SANIERUNG



...Unterhalt = Werterhalt...

Die Sanierungsspezialisten für Asphaltflächen und Steinpflaster

Langenegger-Hafner
Haldenstrasse 7
9545 Wängi
052 376 40 64
www.riss-san.ch

S-Z

▶ SANIERUNG

BRAWASS GMBH
Wasser- und Brandschadensanierung,
Bauaustrocknung, Bauheizung
Zürichstrasse 13
8840 Einsiedeln
Tel. 055 418 90 10
Fax 055 418 90 11
24-Std.-Notfalldienst: 079 674 74 77
www.brawass.ch
info@brawass.ch

▶ SICHERHEITSTECHNIK



SICHERHEITSTECHNIK

DOM AG Sicherheitstechnik
Breitenstrasse 11
CH-8852 Altendorf

Tel. +41 (0)55-4 51 07 07
Fax +41 (0)55-4 51 07 01
dom.schweiz
@dom-sicherheitstechnik.ch
www.dom-sicherheitstechnik.ch

▶ SPIELPLATZGERÄTE



BÜRLI, SPIEL- UND SPORTGERÄTE AG
Kantonsstrasse
6212 St. Erhard / Sursee
Tel. 041 925 14 00
Fax 041 925 14 10

GTSM_Maggingen

GTSM MAGGLINGEN
Freizeit- und Spielplatzgeräte ·
Bänke · Abfallbehälter ·
Veloständer · Material für
rund ums Haus

Aegertenstr. 56
8003 Zürich
Tel. 044 461 11 30
Fax 044 461 12 48
info@gtsm.ch
www.gtsm.ch



HINNEN Spielplatzgeräte AG
Spielgeräte & Parkmobiliar
Industriestr. 8, PF 45
6055 Alpnach Dorf

Tel. 041 672 91 11
Fax 041 672 91 10
www.bimbo.ch

Oeko-Handels AG
Spiel- & Sportgeräte



Stadt- & Parkmobiliar
Riedmühlestr. 23
8545 Rickenbach Sulz ZH
Tel: 052 337 08 55
Fax: 052 337 08 65

info@oeko-handels.ch, www.oeko-handels.ch

▶ UNTERHALTSREINIGUNG



**Wir schaffen Ordnung und Sauberkeit.
In jeder Liegenschaft.**

Wo Ordnung und Sauberkeit herrschen soll, sind wir
zur Stelle. In Bern, Bülach, Winterthur, Zug und Zürich.
POLY-RAPID AG, 058 330 02 02, www.poly-rapid.ch



▶ WASSERENTHÄRTUNG



Wasseraufbereitung

FILADOS AG
Wasseraufbereitung
Dürrenmattweg 15
CH-4133 Pratteln

Tel. +41 061 821 63 06
Fax +41 061 821 63 02
www.filados.ch
info@filados.ch

▶ WASSERSCHADENSANIERUNG
BAUTROCKNUNG



- Wasserschadensanierungen
- Bauaustrocknungen
- Isolationstrocknungen
- Mikrowellen-Trocknung
- **24 Std. Notservice**

Dietikon	043 322 40 00
Boniswil	062 777 04 04
Chur	081 353 11 66
Horw	041 340 70 70
Muffenz	061 461 16 00

TROCKAG AG
Moosmattstrasse 9
8953 Dietikon
Tel. 043 322 40 00
Fax 043 322 40 09
www.trockag.ch



Trocknen, Entfeuchten, Schützen

LUNOR, G. KULL AG
Entfeuchtungs-Systeme

Zürich – Bern – Villeneuve
24h Pikett Nr.: 0848 812 812
Zürich: Tel. 044 488 66 00
Bern: Tel. 031 305 13 00
Villeneuve: Tel. 021 960 47 77

Lunor, G. Kull AG
Allmendstrasse 127
8041 Zürich
Tel. 044 488 66 00
Fax 044 488 66 10
Info@lunor.ch
www.lunor.ch

▶ WELLNESS-ANLAGEN

KÜNG AG Saunabau

Rütibüelstrasse 17
CH-8820 Wädenswil
T +41 (0)44 780 67 55
F +41 (0)44 780 13 79
info@kuengsauna.ch
kuengsauna.ch



▶ ZÄUNE



BRIX ALU SCHWEIZ AG
Aluminiumzäune und Tore
Grosszelgstrasse 24
5436 Würenlos
Telefon: 056 430 95 44
Telefax: 056 430 95 45
www.brixzaun.ch



GÜLLER BAUSYSTEME AG

Tore / Türen / Trennwände / Zäune
24 Stunden Service
Grosszelgstrasse 24
5436 Würenlos
Telefon: 0840 TORBAU / 0840 867 228
Telefax: 0800 TORBAU / 0800 867 228
www.gueller.ch

▶ STÜCKHOLZ- UND
PELLETSHEIZUNG

**HAUSTECHNIK
DOMOTEC AG**

Wärmepumpen, Heizkessel für Gas
oder Öl, mit Solarunterstützung,
Heizöllagerungen, Kaminsysteme,
Kalkschutzgeräte, Wassererwärmer
Lindengutstrasse 16
4663 Aarburg
Tel. 062 787 87 87, Fax 062 787 87 00
www.domotec.ch, info@domotec.ch



Elektroinstallationen
Service am gleichen Tag
24-Stunden Pikettendienst



Der Elektro-Unterhalter für Immobilienbewirtschafter

Service am gleichen Tag

24 Std. am Tag 365 Tage im Jahr Pikett 079 380 33 87

Brem + Schwarz Elektroinstallationen AG

Baslerstrasse 125, 8048 Zürich

☎ 044 438 62 32 www.brem-schwarz.ch

**SCHREINER
SERVICE 48**



REPARATUREN INNERT 48 STUNDEN



- Schreiner-Reparaturen und Produktionen
- Fenster-Service und Ersatz
- Glas-Reparaturen
- Schloss-/Schlüssel-Service
- Einbruch-Reparaturen
- Einbruchschutz
- Parkett- und Bodenbeläge

**24 STD. PIKETT 365 TAGE IM JAHR
IHRE GRATIS
HOT LINE 0800 55 48 48**

Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



ADRESSEN

GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

Präsident: Urs Gribi, eidg. dipl. IT, gribi theurillat, Sperrstrasse 42, Postfach, 4005 Basel
ugribi@gribitheurillat.ch
Vizepräsident: Andreas Ingold, Livit AG, Altstetterstr. 124, 8048 Zürich
andreas.ingold@livit.ch
Finanzen: (Ressort Finanzen), Peter Krummenacher, contrust finance ag, Friedentalstr. 43, Postfach 2549, 6002 Luzern
peter.krummenacher@contrustfinance.ch
Mitglied: (Ressort Aus- und Weiterbildung) Dr. Peter Burkhalter, Hodler & Emmenegger, Elfenstrasse 19, Postfach, 3000 Bern 16
p.burkhalter@hodler.ch
Mitglied: (Ressort Mitgliederservice & Marketing), Stephan Wegelin, Marketing & Communication, Reismühlestrasse 11/83, 8409 Winterthur
stephan.wegelin@stephanwegelin.ch
Direktor: Tayfun Celiker, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
tayfun.celiker@svit.ch

SCHIEDSGERICHT DER SCHWEIZER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Sekretariat:
Obstgartenstr. 28, 8006 Zürich
T 044 434 78 88
info@svit-schiedsgericht.ch
www.svit-schiedsgericht.ch

SVIT AARGAU

Sekretariat:
Bahnhofstr. 55, 5001 Aarau
T 062 836 20 82, info@svit-aargau.ch

SVIT BEIDER BASEL

Sekretariat: Christine Sommerer, Innere Margarethenstr. 2, 4010 Basel
T 061 283 24 80, svit-basel@bluewin.ch

SVIT BERN

Sekretär: Thomas Graf, Sulgenauweg 40, Postfach 8375, 3001 Bern, T 031 378 55 00,
svit-bern@svit.ch

SVIT GRAUBÜNDEN

Sekretariat: Hans-Jörg Berger, Berger Immobilien Treuhand AG, Bahnhofstrasse 8, Postfach 102, 7002 Chur, T 081 257 00 05,
svit-graubuenden@svit.ch

SVIT OSTSCHWEIZ

Sekretariat: Claudia Zoller, Postfach 174, 9501 Wil
T 071 929 50 50, svit-ostschweiz@svit.ch

Drucksachenversand: Vreny Egger, Egger Immobilien-Treuhand, Postfach 40, 8880 Walenstadt
T 081 710 24 30
egger.immobilien@swissonline.ch

SVIT ROMANDIE

Sekretariat: Rue Centrale 10, 1003 Lausanne, T 021 517 67 80,
info@svit-romandie.ch

SVIT SOLOTHURN

Sekretariat: Michael Frieder, Chrummatt 3, 4612 Wangen b. Olten
T 062 213 92 92, svit-solothurn@svit.ch

SVIT TICINO

Sekretär: Werner Leuzinger, via Pezzolo 7, CP 58, 6952 Canobbio
T 091 921 10 73, svit.ticino@bluewin.ch

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Sekretariat: Verena Kunz, Hübelstrasse 18, 6020 Emmenbrücke
T 041 289 63 68, svit@welimmo.ch
Rechtsauskunft für Mitglieder:
Kummer Bolzern & Partner, Winkelriedstr. 35, 6002 Luzern
T 041 410 05 55

SVIT ZÜRICH

Sekretariat: Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, T 044 200 37 80
Rechtsauskunft für Mitglieder:
SVIT Zürich: Dr. Raymond Bisang, Riesbachstr. 57, Postfach 1071, 8034 Zürich, T 043 488 41 41,
bisang@zurichlawyers.com,
www.zurichlawyers.com

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

Sekretariat: Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
T 044 434 78 82
info@kub.ch, www.kub.ch

SCHWEIZERISCHE SCHÄTZUNGSEXPERTEN- KAMMER SEK

Sekretariat: Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
T 044 434 78 83
sek-svit@svit.ch, www.sek-svit.ch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

Präsident und Sekretariat:
Marco Uehlinger, Markstein AG, Stadtturmstrasse 10, Postfach, 5401 Baden
T 056 221 62 10
welcome@smk.ch, www.smk.ch

SVIT FM SCHWEIZ

Sekretariat: Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
T 044 434 78 84, kammer-fm@svit.ch

SVIT SCHWEIZ

Exekutivrat

21.04. Four Points, Sihlcity, Zürich
14.06. Kloster Einsiedeln
01.09. Technopark, Zürich
22.10. Solothurn
16.12. Four Points, Sihlcity, Zürich

SVIT-Arena

14.06. Kloster Einsiedeln

SVIT-Plenum

22.10. Solothurn

SVIT-Forum 2011

20.-22.01. Pontresina

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Aargau

04.03. SVIT-Frühstück
21.09. Generalversammlung

Basel

05.05. Generalversammlung

Bern

16.09. Generalversammlung

Graubünden

08.04. Generalversammlung

Ostschweiz

26.04. Generalversammlung

Romandie

23.03. Conférence-débat,
Lausanne
19.05. Assemblée générale,
Lausanne

Solothurn

25.-28.02. Kompetenzpartner
Eigenheimmesse
Solothurn

25.-28.03. Kompetenzpartner
SOCASA Solothurn
17.06. Generalversammlung

Ticino

22.-25.04. SVIT Ticino a Immoespo,
Lugano
20.05. Generalversammlung,
Lugano

Zentralschweiz

07.05. Generalversammlung

Zürich

11.03. Stehlunch
08.04. Stehlunch
16.04. Generalversammlung,
Maag Event Hall, Zürich

Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

09.03. Lunchgespräch,
Au Premier, Zürich
Generalversammlung,
Hotel Zürichberg, Zürich
15.04. Lunchgespräch,
Au Premier, Zürich
11.05. Lunchgespräch,
Au Premier, Zürich

Schweizerische Schätzungs- experten-Kammer SEK

20.04. 1. Assessment,
Puls 5, Zürich
28.04. ERFA, Zürich
07.05. Generalversammlung,
St.Gallen
26.10. 2. Assessment,
Puls 5, Zürich

Schweizerische Maklerkammer SMK

24.02. Besichtigung Aqua Basilea,
Pratteln, 17.00 Uhr
15.09. Generalversammlung,
Stanzerei Baden, 16.00 Uhr

SVIT FM Schweiz

20.04. Gemeinschaftsanlass
SVIT FM, Real FM, IFMA A,
Zürich
21.04. FM Day 2010, Ausbildungs-
zentrum Bocken, Horgen
26.10. Generalversammlung



immobilia

Offizielles Verbandsorgan
des Schweizerischen Verbandes
der Immobilienwirtschaft

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER
65 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS
6 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL
Beglaubigte Auflage: 3476 (WEMF)
Gedruckte Auflage: 4000

HERAUSGEBER
SVIT Schweiz
Tayfun Celiker, Direktor
Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Telefon 044 434 78 88
Telefax 044 434 78 99
www.svit.ch / info@svit.ch

REDAKTION
Dr. Ivo Cathomen (Leitung)
Dr. Boris Grell
Simon Hubacher
Thomas Kasahara
Corina Roeleven-Meister

DRUCK UND VERLAG
E-Druck AG, PrePress & Print
Lettenstrasse 21, 9009 St.Gallen
Telefon 071 246 41 41
Telefax 071 243 08 59
ISDN 071 243 08 57
www.edruck.ch, info@edruck.ch

SATZ UND LAYOUT
E-Druck AG, PrePress & Print
Marc Allmendinger
Martina Pichler

**INSERATEVERWALTUNG UND
-VERKAUF**
Wincons AG
Fischingerstrasse 66
Postfach
8370 Sirmach
Telefon 071 969 60 30
Telefax 071 969 60 31
info@wincons.ch

Nachdruck nur mit Quellenangabe gestattet. Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden. Inserate, PR und Produkte-News dienen lediglich der Information unserer Mitglieder und Leser über Produkte und Dienstleistungen.



***BIRGIT TANCK**
Die Zeichnerin und Illustratorin lebt und arbeitet in Hamburg.



Wer nicht genug Geld hat, das Nachbargrundstück zu kaufen, sollte Gesangsunterricht nehmen.
(Georg Thomalla, dt. Schauspieler und Kabarettist, 1915 – 1999).

**Aussen perfekt erhalten.
Innen modern gestalten.**



Ytong and Multipor are registered trademarks of the Xella Group

Die Multipor® Mineraldämmplatte vereinfacht die Sanierung von Innen- und Aussenwänden.

Multipor ist massiv, nicht brennbar, diffusionsoffen, feuchtebeständig und kann ohne Dampfbremse und Lattung auf fast jeden Untergrund angebracht werden.

www.multipor.ch

YTONG®
multipor

Jedem sein Heim.



**homegate.ch: Hier sehen 3,6 Mio.
Besucher pro Monat
Ihr Immobilien-Inserat.**

X homegate.ch

Das Immobilienportal