

# immobilia

## TRISTESSE IM GEWERBEBAU

SEITE .....4



<b>IMMOBILIENPOLITIK.</b> Nationalrat Philipp Müller im Interview.....	10
<b>IMMOBILIENWIRTSCHAFT.</b> Immobilienfinanzierung über Leasing.....	20
<b>MANAGEMENT.</b> Schutz vor insolventen Mietern.....	28

## SCHON WIEDER EIN ROHRKREPIERER



**URS GRIBI**

«Das ist hausgemachter sozialpolitischer Zündstoff, den unser Land nicht gebrauchen kann.»

• Ich habe mich an dieser Stelle bereits früher gegen die Abschaffung des Eigenmietwerts ausgesprochen, wie ihn sich der Bundesrat vorstellt. Die Regierung will gleichzeitig alle bisherigen steuerlichen Abzüge wie Schuldzinsen, Unterhaltskosten, Versicherungsprämien oder Verwaltungskosten aufheben. Das ist für die Immobilienwirtschaft nicht akzeptabel.

Nun stellt sich heraus, dass die Vorlage auch für die vielen privaten Hauseigentümer erhebliche Nachteile mit sich bringt. Mehr als eine Million aller Mietwohnungen in der Schweiz gehören privaten Vermietern, Einzelpersonen oder Erbengemeinschaften. Sie bezahlen bereits heute keine Steuern auf dem Eigenmietwert. Die Einkünfte aus den Mieten müssten sie nach dem Willen des Bundesrates weiterhin versteuern, auf die Abzüge auf ihren Hypothekarzinsen aber verzichten. Damit laufen private Vermieter Gefahr, rasch in eine höhere Progressionsstufe zu rutschen und spürbar höhere Steuerabgaben bezahlen zu müssen.

Dass zahlreiche private Vermieter versuchen würden, diese Mehrkosten auf die Mieter zu überwälzen, kann ihnen niemand verübeln. Ein Preisschub bei den Mieten als Nebenwirkung dieses Vorhabens macht aber volkswirtschaftlich keinen Sinn. Das ist hausgemachter sozialpolitischer Zündstoff, den unser Land nicht gebrauchen kann.

Für einmal scheint es, als ob sich Mieterorganisationen und die Verbände der Hauseigentümer und Immobilienwirtschaft einig sind: So hat die vom Bundesrat geplante Abschaffung des Eigenmietwerts politisch keine Chance. Ob sich die Landesregierung nach dem Fiasko um die Mietrechtsrevision eine zweite derartige Schlappe leisten kann, daran zweifle ich. Es wird Zeit, dass der Bundesrat im Immobilienbereich endlich wieder mehrheitsfähige Lösungen präsentiert. Rohrkrepiierer brauchen wir keine mehr.

Ihr Urs Gribi •

## 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](mailto:info@alaCasa.ch) oder 0800 80 80 11.

**alaCasa.ch**  
Experten für Wohneigentum



„alaCasa.ch hilft uns, das Unternehmen noch erfolgreicher zu positionieren. Dass wir gleichzeitig unsere Unabhängigkeit bewahren können, gefällt mir.“

**Andrea Anliker**

Andrea Anliker AG, Kloten

alaCasa-Partner seit 2005



Coca-Cola HBC, Dietlikon ZH –  
TK Architekten AG, Zürich  
Fotografie © Ferit Kuyas

**FOKUS**

**04 GEWERBEBAU: ÄSTHETISCH STARK VERNACHLÄSSIGT**  
Offensichtlich werden beim Gewerbebau die Kosten stärker als das Aussehen gewichtet. Ein Augenschein vor Ort verstärkt diesen Eindruck.

**IMMOBILIENPOLITIK**

**10 ES BRAUCHT INTELLIGENTE FISKALISCHE ANREIZE**  
Interview mit FDP-Nationalrat und Generalunternehmer Philipp Müller zum Bau- und Wohnungsmarkt sowie zur Harmonisierung des Bau- und Planungsrechts.

**12 KURZMELDUNGEN**  
Laut Bundesrat sollen künftig auch Privateigentümer von vermieteten Wohnungen und Häusern keine Schuldzinsen mehr abziehen dürfen.

**IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

**14 UNRUHE IN DER BAUBRANCHE**  
Die volatile Entwicklung der Baukonjunktur dauert weiter an.

**16 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**  
Zürich besticht auch im europäischen Vergleich durch hohe Mieten an der Bahnhofstrasse.

**20 LEASING - VARIANTE DER IMMOBILIENFINANZIERUNG**  
Trotz tiefen Hypothekarzinsen ist Immobilienleasing eine prüfungswerte Variante.

**23 GEBÄUDERICHTLINIE IN EUROPA**  
Die neusten Beschlüsse des Europäischen Parlaments verschärfen die Richtlinien weiter.

**24 RELATIV STABILER WOHNUNGSMARKT**  
Laut aktuellstem Bericht des BWO erfahren Mieten einen schwächeren Anstieg.

**IMMOBILIENRECHT**

**26 JUS-NEWS**  
Lausanne hat gesprochen: Nur explizite Ausschlussklauseln im Mietvertrag schützen die Vermieter vor Nutzung der Wohnung durch andere Personen als der offizielle Mieter.

**MANAGEMENT**

**28 SCHUTZ VOR INSOLVENTEN MIETERN**  
Immer mehr Mietinteressenten waschen ihre Weste weisser als sie ist.

**30 BLICK IN DIE LOHNTÜTE**  
Soviel verdienen Fach- oder Führungskräfte im Facility Management.

**BAU & HAUS**

**32 INSEL SCHWANAU IN NEUEM GLANZ**  
Der Architekt erhält für die Sanierung dank gelungener Mischung aus Alt und Neu viel Lob.

**35 SICHERHEIT AUF FAHRTREPPEN**  
Mit einfachen Installationen werden auch ältere Modelle sicherer.

**36 MINERGIE - EINE ERFOLGSGESCHICHTE**  
Die ZKB geht in einer Studie der Frage nach dem Grund des Booms nach.

**38 GEBÄUDEHÜLLE AUS METALL**  
Auch im Einfamilienhausbereich kann eine Fassade aus Blech äusserst reizvoll sein.

**IMMOBILIENBERUF**

**40 BAUHERRENBERATUNG - NOTWENDIGER DENN JE**  
Der Beizug eines Bauherrenberaters lohnt sich.

**42 SEMINAR IMMOBILIENVERMARKTUNG IN GSTAAD**

**42 SEMINAR SICHERHEIT IN BEWERTUNGSFRAGEN**

**43 SEMINAR MEHRWERTSTEUER BEI IMMOBILIEN**

**46 AUSSCHREIBUNG: PRÜFUNG BASISKOMPETENZ 2010**

**47 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

**VERBAND**

**52 SEK SVIT:** Baurechtsverträge in der Praxis

**53 SEK SVIT:** Klares Bekenntnis zur Qualität

**54 SVIT BEIDER BASEL:** GV im Fokus der Politik

**56 SEK SVIT:** GV im genialen Einstein St.Gallen

**60 SVIT ZENTRALSCHWEIZ:** Zackige GV in Zug

**64 SVIT TICINO:** Assemblea generale in Lugano

**66 SVIT ROMANDIE:** Assemblée générale dynamique

**69 SVIT OSTSCHWEIZ:** Noch stärkere Verankerung

**70 SVIT ZÜRICH:** GV - Wer säht wird ernten

**MARKTPLATZ**

**49 STELLENINSERATE**

**74 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS**

**82 BEZUGSQUELLEN REGISTER**

**85 ADRESSEN & TERMINE**

**86 ZUGUTERLETZT**

**86 IMPRESSUM**

• **ZITIERT**



Es besteht bei älteren Mehrfamilienhäusern eine eigentliche Hochpreispolitik.

**PHILIPP MÜLLER**  
Der Generalunternehmer und FDP-Nationalrat über die Überalterung im Schweizer Wohnungspark. Lesen Sie auf Seite 10.

# TRISTESSE IM GEWERBEBAU



Der Gewerbebau in der Schweiz steht unter dem Diktat der Zweckmässigkeit. Ästhetik ist, wenn überhaupt, von untergeordneter Bedeutung – ein Augenschein auf der alten Staatsstrasse Zürich-Bern zwischen Schlieren und Langenthal.



Ausnahmen bestätigen die Regel: Im Schweizer Gewerbebau herrscht triste Einöde. Im Hintergrund das Betriebsgebäude der Firma Quali Night in Kölliken AG (Fotos und Bildbearbeitung: Ivo Cathomen).

IVO CATHOMEN\* ●

**REDUKTION DER ANSPRÜCHE.** Verschiedene Architekturpreise für Fassaden und Gestaltung können es nicht übertünchen: Der Schweizer Gewerbebau ist alles andere als eine Augenweide. Ausnahmen bestätigen bekanntlich die Regel, und das Auge gewöhnt sich schnell an ein tiefes Niveau. Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass sich Bauherren, Planer und ausführende Unternehmen beim Bau der überragenden Zahl der Immobilien für eine gewerbliche und industrielle Nutzung offensichtlich ausschliesslich an den Kostenaspekten orientieren.

Der subjektive Eindruck bestätigt sich auch in den Ergebnissen des jüngsten Immo-Monitoring von Wüest & Partner. «Weil Betriebsbauten immer stärker als Teil der Produktionskette angesehen werden, reduzieren sich die Ansprüche an Immobilien auf die rein betrieblichen Aspekte. Die Gestaltung, die Werthaltigkeit, die Dauerhaftigkeit und sogar der Standort scheinen immer mehr an Bedeutung zu verlieren. Diese Reduktion der Ansprüche wird bestätigt durch die Kostenentwicklung. Während beim Wohnungsbau in den letzten Jahren kaum Veränderungen bei den Kubikmeterkosten stattfanden, konnten beim Dienstleistungspreis leicht sinkende Kubikmeterpreise und im gewerblichen und technischen Bereich sogar stark sinkende Preise beobachtet werden. Ein Gewerbebau wird heute im Mittel zu etwas weniger als 300 CHF pro Kubikmeter erstellt, allerdings mit einer grossen Streuung zwischen 160 und 700 CHF.» Und dies ist kaum allein auf eine Effizienzsteigerung im Bausektor zurückzuführen und schlägt sich nicht zuletzt im Erscheinungsbild nieder.

**ANGENSCHIN IM MITTELLAND.** Gründe genug also, im Mittelland – genauer auf der alten Staatsstrasse Zürich-Bern – einen Augen-

## » Unternehmen kommunizieren bewusst oder unbewusst über ihre Gebäudehüllen.«

THOMAS STIEFEL, RETAILPARTNERS

schein zu nehmen. In diesem Raum machen Betriebsbauten mit 35% und mehr wie sonst nirgends in der Schweiz den Löwenanteil am gesamten Immobilienbestand aus und prägen damit das Landschaftsbild nachhaltig.

Die Reise beginnt an einem Nachmittag Ende Mai in Schlieren. Das Auge sucht gewohnheitsmässig das Schöne – weitgehend vergeblich, allenfalls im Detail. Viele Gewerbeliegenschaften sind in die Jahre gekommen, andere Areale durch Zweckbauten verstellt. Die Aufwertung der ehemaligen Industriequartiere in Züri West hat diese Gebiete bisher nicht erfasst. Vielmehr erstrecken sich die gesichtslosen Gewerbegebiete immer weiter in die Agglomeration hinaus. Weiter also Richtung Westen.

## » Viele Gewerbebauten manifestieren Anspruchslosigkeit der Unternehmen.«

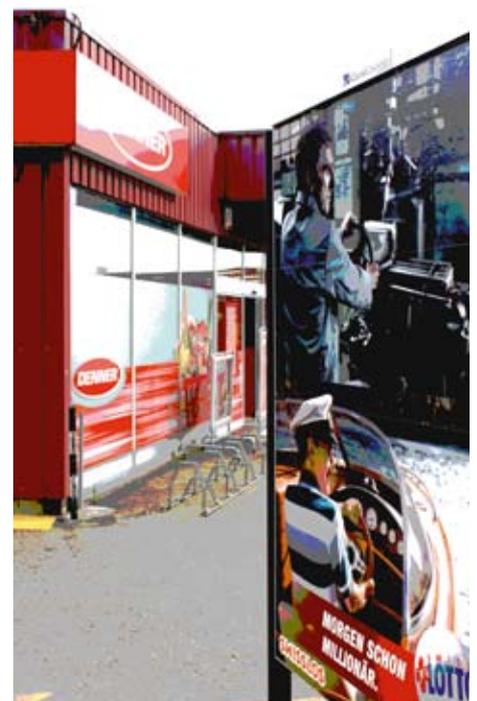
**ZWECKMÄSSIGE NÜCHTERNHEIT IM DETAILHANDEL.** Entlang der Verkehrsachse sticht neben den unzähligen kleinen und mittleren Gewerbeliegenschaften die Zahl von Tankstellenshops und Verkaufsstellen der neuen Discounter ins Auge. Bekanntlich bewegen sich letztere hinsichtlich Grösse bewusst unter der Schwelle einer Prüfpflicht der Umweltverträglichkeit. Dies macht sie aber keineswegs zu besseren Beispielen für sinnvolle Raumentwicklung. Aber immer noch besser, als unter

anderem der einstmalige Branchenprimus Denner, der später in Wohlen/AG die Route säumt: Hier wertet sich ein Unternehmen gegenüber der Kundschaft unnötig ab, indem man die Verkaufsstelle in einer Blechhütte hausen lässt. Vorerst wecken aber im ausladenden Gewerbegebiet in Bremgarten/AG ein Unternehmen und sein Sitz die Neugier. Die Firma wirbt auf dem Firmenschild und den Fahrzeugen für Leistungen im Innenausbau. Wie sie es wohl mit der Qualität und Gestaltung am Bau hält? Das Gebäude jedenfalls verspricht im besten Fall Anspruchslosigkeit. Ich frage also einen Fachmann danach, welche Wechselwirkung eigentlich zwischen Firmengebäude und Unternehmensleistungen besteht. Thomas Stiefel ist Inhaber und Geschäftsführer von Retailpartners in Wetzikon. Das Unternehmen kreierte Markenwelten für Brands wie Victorinox, Geberit oder Sunrise und sieht in diesen die Grundlage für den Verkaufserfolg eines Unternehmens.

**VERPASSTE CHANCE.** Er bestätigt, dass die Architektur im Gewerbebau und Detailhandel in der Regel kaum Rücksicht auf das Unternehmen nehmen. Dies rühre daher, dass die Baukosten einerseits und die Wiederverkaufbarkeit andererseits im Vordergrund stünden. Im Extremfall überlebe eine Immobilie das Unternehmen. «Im Feld» bestätigt sich dies: Nicht wenige Gewerbeflächen in Liegenschaften älteren Datums stehen leer. Andere haben in Form von Gewerparks vorübergehend eine Zwischennutzung gefunden.



Schlieren/ZH: gesichtslose Gewerbegebiete mit farbigen Tupfern.



Denner-Verkaufsstelle in Wohlen/AG: Millionäre wird man in dieser Blechhütte vergeblich suchen.

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](http://www.rnp.ch)

Telefon 044 383 12 62

Gleichzeitig ist der Bodenverschleiss in den Gewerbe- und Industriezonen erheblich – auf der grünen Wiese zu erstellen ist günstiger als Bestehendes umzunutzen oder zu ersetzen. Nicht umsonst liegt besonders in den Kantonen des Schweizer Mittellandes ein hoher Anteil der Arealflächen brach. Im Kanton Zürich waren es gemäss einer Erhebung des Bundesamtes für Raumentwicklung aus dem Jahr 2003 nicht weniger als 24,8%, im Aargau 10,7%, im Kanton Bern 8,8% und im Solothurnischen 5,3%. 61% der ungenutzten Arealflächen liegen in den Grosszentren, deren Peripherie und den Mittelzentren wie Aarau, Thun oder Zug. 80% aller Industriebrachen liegen in den urbanen, gut erschlossenen Regionen des Mittellandes, schreibt Christoph Wenger, Chef der Abteilung Boden des ARE in der Immobilia vom Mai 2010.

Thomas Stiefel sieht im Auseinanderklaffen von Architektur und Branding eine verpasste Chance und ungenutztes Marketingpotenzial für die Unternehmen. Viele Gewerbeunternehmen setzen in ihren Leistungen auf Qualität und Individualität, manifestieren dies aber auch nicht ansatzweise in ihrem Firmensitz. Die Wirkung auf die Passanten und Besucher sei dadurch unglaublich – ein interessanter Aspekt, den wir in der Immobilia in der September-Nummer übrigens im Fokus zu «Corporate Monuments» auf den Grund gehen werden. Vorerst führt der Weg aber weiter durch den Aargau.

**LEUCHTENDES VORZEIGEBEISPIEL.** Ein im wahrsten Sinn leuchtendes Beispiel gelungener Gestaltung treffe ich entlang der Route am späteren Abend. Das Betriebsgebäude der Quali Night in Kölliken/AG (siehe grosses Bild auf Seite 4) ist allen Individualpendlern zwischen Bern und Zürich ein Begriff, steht es doch unmittelbar an der Autobahn A1 und ist vor allem nachts ein echter «Landmark». Ich spreche Florian Gloor, Marketingleiter der Firma Neomat darauf an. Das Unternehmen aus Beromünster/LU hat die Polycarbonat-Panelen geliefert, die den Gebäudekomplex transparent erscheinen lassen.

Zwar sucht man bei Neomat mit den realisierten Projekten nicht das Rampenlicht von Architekturauszeichnungen,



Ältere Industrie- und Gewerbeliegenschaften haben es schwer im Immobilienmarkt. Die Entwertung der Objekte schreitet mit den rascheren Innovationszyklen in der Produktion häufig schnell voran.



Graue Dominanz: Die Farbe ist im Gewerbebau allgegenwärtig.



Nicht weit vom «Look & Feel» eines Blechhangars entfernt: LenzoPark, Lenzburg.

doch stolz, dass das Quali-Night-Gebäude Eingang in die Spalten verschiedener Fachblätter gefunden hat, ist man allemal. Aber auch Florian Gloor bestätigt, dass die technischen Vorteile häufig den Ausschlag geben. Die Leichtigkeit des Materials und damit die geringere Dimensionierung der Tragkonstruktion, die guten Dämmwerte und die Lichtdurchlässigkeit stünden im Vordergrund. Die Ästhetik werde in aller Regel durch den Architekten ins Spiel gebracht, wenn denn ein solcher beteiligt sei. Er verweist dabei auf die Tatsache, dass Gewerbebauten häufig durch General- und Totalunternehmer oder Systemanbieter errichtet werden.

**MODERNE WERKSTOFFE.** Chancen bestehen somit, die Entwicklung von schlimm zu schlimmer im Schweizer Gewerbebau, wie sie implizit auch im Immo-Monitoring zum Ausdruck kommt, umzukehren. Die Entwicklung der Baumaterialien weg von den allgegenwärtigen Blechpanelen und Betonplatten-Fertigelementen hin zu modernen Werkstoffen ist die eine. Die Einsicht und eine griffige Handhabe der Baubewilligungsbehörden und kantonalen Verantwortlichen für die Richtpläne wäre eine andere.

Ich frage den Umweltökonom und Spezialisten für Raumentwicklung Professor René L. Frey nach der volkswirtschaftlichen und räumlichen Bedeutung dieser Entwicklung. Er vertritt im Gespräch die Meinung, dass Bauland mit Ausnahme der Wohnzonen die effektiven Kosten für die Öffentliche Hand nicht widerspiegeln. Dies würde belegen, warum Gewerbeliegenschaften eher auf der grünen Wiese als auf bereits bebauten Arealen realisiert wird. Entsprechend schlecht stehen Industriebranchen im Wettbewerb. Eine ökonomisch sinnvolle Umnutzung ist häufig nur nahe den Ballungszentren möglich, wo eine spätere Wohnnutzung auf eine entsprechende Nachfrage hoffen darf. Der Rückbau, eine allfällige Sanierung von Altlasten und ein Neubau sind fernab der Verkehrsadern kaum wirtschaftlich möglich. Einzig der öffentliche Bau scheint sich zuweilen nicht allein an den Baukosten orientieren zu müssen.

Aber zurück auf die Strasse. Die Reise geht weiter in Richtung Bern, vorbei am monumentalen, aber immerhin temporären Bau der Sondermülldeponie Köllli-



Die Flucht in eine wohlüberlegte Farbgebung ist ein möglicher, wenn auch bescheidener Ansatz für attraktivere Bauten.



Massierung von Archetypen gewerblicher Bauten in der Schweiz: Oberentfelden/AG

„Moderne Werkstoffe sind eine Chance, die Entwicklung von schlimm zu schlimmer umzu-kehren.“

ken zur Shopping-Hochburg Oftringen und Rothrist. Wie hoch die externalisier-ten Kosten des Besucher- und Transport-verkehrs ausfallen, zeigt sich hier an der fortwährenden Verkehrsüberlastung. Nur zwischen den Zubringern zur nahe ge-legen A1 lässt sich parallel zu dieser über-haupt noch flüssig vorwärts kommen. Die nächste solche Massierung findet sich in Langenthal, dem Ende der Reise.

**DER ÄSTHETIK GEHÖR VERSCHAFFEN.** Mit dem Fassadenaward PrixForix will nun eine Gruppe aus Bauzulieferern im laufenden Jahr nach eigenen Angaben zeigen, «wie ästhetisch und nachhaltig Architekten in der Schweiz mit Fassaden umgehen». Nachhilfe könnten freilich vor allem die

Bauherren brauchen. Ob der Preis nicht eher eine Reaktion auf das tiefe gestalte-rische Niveau und Gegensteuer zum ge-genwärtigen Trend sind, will ich von ei-nem der patronatsgebenden Verbände, der Schweizerischen Zentrale Fenster und Fassaden wissen. Man drückt sich um eine Antwort und verweist mich an die Sponsoren – manchmal ist keine Antwort auch eine Antwort.



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



Sucht weiterhin eine angemessene Nutzung: das Gugelmann-Areal in Roggwil/BE.

ANZEIGE

## Entspannung pur

### 4B saniert Ihre Fenster und Sie lehnen sich zurück

Mit dem 4B Sorglos-Paket sanieren Sie die Fenster Ihrer Liegen-schaften, ohne sich um etwas zu kümmern. Sie haben einen 4B Ansprechspartner für alle Belange.

**Sanft und effektiv: 4B Minergie-Renovationsfenster aluba**

- ✓ Langlebigkeit garantiert, dank qualitativ hochwertigem Holz-Aluminium
- ✓ Schnelle, saubere und reibungslose Renovation
- ✓ Lückenlose und professionelle 4B Betreuung von A bis Z
- Bitte schicken Sie mir eine Dokumentation zum 4B Minergie-Renovationsfenster aluba.
- Bitte rufen Sie mich an. Ich möchte mehr wissen über das 4B Sorglos-Paket.

Firma \_\_\_\_\_

Kontaktperson \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

PLZ/Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_  
IMM0140610

Einsenden an: 4B Fenster AG, an der Ron 7, 6281 Hochdorf  
oder faxen an: 0848 800 414.

**4b-fenster.ch**

# «Es braucht intelligente fiskalische

FDP-Nationalrat und Generalunternehmer Philipp Müller warnt vor den Folgen des überalterten Wohnungsparks in der Schweiz und setzt sich für ein harmonisiertes Bau- und Planungsrecht ein.

SIMON HUBACHER\*

**Philipp Müller, Sie sind Politiker und im Hauptberuf Generalunternehmer. Wie beurteilen Sie die aktuelle Lage auf dem Bau- und Immobilienmarkt?**

Philipp Müller: Von der Wirtschafts- und Finanzkrise wurden diese Branchen aus meiner Sicht grösstenteils verschont. Aktuell beobachte ich einen grossen Leerstand bei neugebauten Wohnungen – allerdings nicht dort, wo sie am nötigsten gebraucht werden, in den Zentren Zürich, Basel oder Bern, sondern eher in ländlichen Gebieten. Das wird früher oder später zu Problemen führen. Denn diese leerstehenden Wohnungen werden irgendwann günstiger angeboten werden, und das führt zu einer Sogwirkung auf ältere Wohnungen etwa aus den 50er- und 60er-Jahren, bei denen Sanierungsbedarf besteht. Wobei diese Sanierungen nur teilweise etwas bringen, weil die Zimmergrössen in solchen Wohnungen im Verhältnis zu den heutigen Bedürfnissen nun mal klein und deshalb nicht sehr beliebt sind.

**Für Unternehmer heisst das, weniger Neubauten, dafür mehr Sanierungsbedarf bei bestehenden Objekten?**

Das Geschäft mit den Neuwohnungen wird sich zwangsläufig abschwächen. Nochmals, ich rede hier nicht von den Zentren, sondern von der Situation quer durch die Schweiz gesehen. Dort stand in der Vergangenheit überhaupt noch Bauland zur Verfügung, und die Wohnbautätigkeit stieg von 30 000 auf über 40 000 neue Wohnungen im Jahr.

**Wie steht es um die Preise?**

Es besteht eine eigentliche Hochpreispo-



## BIOGRAPHIE PHILIPP MÜLLER

Philipp Müller (57) ist seit 2003 FDP-Nationalrat und Mitglied des Parteivorstands, lebt im aargauischen Reinach und war sieben Jahre lang Aargauer Grossrat. Heute gehört Müller der Staatspolitischen Kommission und der Kommission für Wirtschaft des Nationalrates an. Nach einer Lehre als Gipser/Stuckateur und mehreren Auslandsaufenthalten baute er das elterliche Gipsergeschäft erfolgreich in eine Generalbauunternehmung um.

litik, insbesondere bei den älteren Mehrfamilienhäusern mit hohem Sanierungsbedarf und einem ungünstigen Grundriss. Für diese Objekte werden im Moment zu hohe Preise bezahlt. Offensichtlich lässt man sich von tiefen Hypothekenzinsen und den fehlenden alternativen Geldanlagen verleiten – es ist ja nicht jedermanns Sache, an die Börse zu gehen und hohe Risiken einzugehen. Lieber bezahlt man zu hohe Preise für ältere Mehrfamilienhäuser. Früher oder später werden die Käufer dann feststellen,

dass sie Fehler gemacht und eben zuviel bezahlt haben. Ich erhalte fast täglich haarsträubende Angebote für Objekte mit nicht mehr als fünf Prozent Rendite und zusätzlich einem hohen Sanierungsbedarf.

**Was bringen die Anreizsysteme von Bund und Kantonen für energetische Sanierungen?**

Die Sanierungsbranche jedenfalls ist vollkommene ausgelastet. Es stellt sich aber ein anderes Problem. Wie kommt man überhaupt an Häuser heran, bei denen eine Sanierung sinnvoll und machbar ist? Oft sind es auch die Mieter, die das gar nicht wünschen, sondern lieber zu den bestehenden Konditionen in ihren Wohnungen weiterleben möchten. Und der Eigentümer ist zufrieden mit seiner Rendite und drängt ebenfalls nicht auf eine Sanierung. Um die zunehmende Überalterung des Wohnungsparks nur schon stabilisieren zu können, müsste noch viel mehr saniert werden. Bei der letzten Volkszählung im Jahr 2000 waren es rund 1,5 Millionen Wohnungen, die älter als 20 Jahre waren und bei denen Sanierungsbedarf besteht. Ich schätze, dass es jetzt bereits über 1,7 Millionen Wohnungen sind, also über 40 Prozent des gesamten Bestandes.

ANZEIGE

## lentjesCONSULTING

**Arbeiten Sie am richtigen Ort?  
Sie haben die Wahl...**

Ihre Fachfrau für die Stellensuche.

Iris Lentjes  
Lentjes-Consulting, Beckenhofstrasse 1  
8006 Zürich, Tel. 044 365 30 09  
iris.lentjes@lentjes-consulting.ch



WWW.LENTJES-CONSULTING.CH

# Anreize.»

## „Muss der Staat eingreifen, damit die Zahl der Sanierungen wächst?“

„Es braucht intelligente fiskalische Anreize. Beispielsweise sollten werterhaltende Investitionen in Sanierungen nicht nur über ein, sondern über fünf Jahre verteilt abzugsfähig sein. Leider hat der Ständerat einen entsprechenden Vorstoss aus steu-

## „Das Geschäft mit den Neuwohnungen wird sich zwangsläufig abschwächen.“

erlichen Überlegungen bis zur Unkenntlichkeit abgeändert, womit er nicht mehr brauchbar war. Jetzt ist daraus eine nationalrätliche Kommissionmotion geworden und geht erneut in die Ständeratskommission, die sich vermutlich wieder dagegen aussprechen wird. Aber ausser fiskalischen Anreizen soll der Staat den Markt einfach in Ruhe arbeiten lassen.

## „Politisch läuft es aber derzeit in eine andere Richtung. Der Bundesrat will die Möglichkeit abschaffen, werterhaltende Sanierungen steuerlich abzusetzen.“

„Ich werde alle Vorlagen politisch bekämpfen, die darauf hinauslaufen, dass man werterhaltende Sanierungs- und Unterhaltskosten steuerlich nicht mehr abziehen kann. Solange der Eigenmietwert nur dann abgeschafft werden soll, wenn die Unterhaltskosten gestrichen werden, mache ich sicher nicht mit. Das ist wirklich das Dummste was man tun kann. Sanierungen werden zwar nicht gerade zum Erliegen kommen, aber die Anzahl wird deutlich zurückgehen, weil ein wichtiger Anreiz nicht mehr besteht. Ich verstehe das auch aus steuerpolitischer Sicht nicht. Sanierungen generieren Umsatz und schaffen Arbeit. Der Fiskus kommt also auch auf seine Rechnung.“

## „Energetische Sanierungen sollen abzugsfähig bleiben.“

„Die Klausel, dass energetische Sanierungen abzugsfähig bleiben sollen, funktioniert nicht in der Praxis. Es gibt immer Überschneidungen. Wenn ich eine neue Küche einbaue, hat das eine positive Auswirkung auf den Energiebedarf, weil die neuen Geräte weniger Strom benötigen. Die Küchenmöbel allerdings muss ich von der energetischen Sanierung ausschlei-

den. Oder nehmen Sie neue Fenster: Das Glas ist eine energetische Massnahme, die neuen Storen und Storenkästen aber nicht. Das ist nicht praktikabel.“

## „Sie setzen sich seit langem für ein einfacheres Bau- und Planungsrecht ein.“

„2004 habe ich eine parlamentarische Initiative eingereicht für die formelle Harmonisierung der Begriffe und Messweisen in Bau- und Nutzungsvorschriften. Inzwischen gibt es ein kantonales Konkordat, das auch eine Vereinfachung anstrebt, allerdings sind dort erst sehr wenige Stände dabei. 2008 habe ich mit einer Motion für ein Bauharmonisierungsgesetz nachgedoppelt, die von 157 Parlamentariern unterschrieben, aber vom Bundesrat abgelehnt wurde. Heute hat jeder Kanton sein eigenes Baugesetz, und auf Gemeindeebene existieren weitere Vorschriften. Das ist ein richtiger Administrativföderalismus, den wir hier pflegen. Eine unmögliche Situation, die sich ohne vereinheitlichte Begriffe und Normen nie ändern wird.“

„Fehlt dem Bundesrat der politische Wille, dem Kantönlicheist im Bau- und Planungsrecht ein Ende zu bereiten?“

„Es braucht halt eine Verfassungsänderung, und davon will die Regierung offensichtlich aus Rücksicht den Kantonen gegenüber die Finger lassen. Eigentlich müsste man eine Volksinitiative lancieren, aber dafür ist das Thema letztlich wohl zu wenig emotional. Das Parlament muss sich um so etwas kümmern. Dort wurde meine Motion noch nicht behandelt, weil sie bisher aus unerfindlichen Gründen nicht traktandiert wurde.“

## „Die Revision des Mietrechts ist zwar ein Scherbenhaufen, trotzdem hält der Ständerat daran fest.“

„Hier sieht man eine Interessenskollision, bei der sich die Waage nicht in die eine oder andere Richtung bewegt, sondern wo sie sich ausgeglichen hält. Der Bundesrat hat es verpasst, eine Vorlage ins Parlament zu bringen, die von einer klaren Mehrheit unterstützt werden kann.“



### \*SIMON HUBACHER

Der ehemalige Journalist arbeitet heute als Kommunikationsberater. Er ist redaktioneller Mitarbeiter der immobilia.

## Tools für erfolgreiches Immobilien-Marketing

Zurzeit  
**166**  
Webseiten  
online!

3D-Innenvisualisierung



3D-Innenvisualisierung



Fotografie & 3D-Visualisierung



Fotografie & 3D-Visualisierung



Fotografie & 3D-Visualisierung



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

056 200 09 20

**AARGAU**

**NACHHALTIGKEIT IM AARGAU**

Der Regierungsrat des Kantons Aargau hat beschlossen, in der Abteilung Immobilien des Departements Finanzen und Ressourcen eine Fachstelle «Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften» zu etablieren und hat dafür einen Kredit von 460 000 CHF genehmigt. Zudem legte er Gebäudestandards fest. Künftig sollen bei der Erstellung, Erneuerung und Bewirtschaftung des kantonalen Immobilienportfolios ökologische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Ansprüche erfüllt werden. Der Kanton Aargau ist laut Kantonsverfassung und Energiegesetz verpflichtet, eine Vorbildfunktion zu übernehmen und verfolgt deshalb die Gesamtstrategie EnergieAargau. Der Regierungsrat will diese Strategie, die Vorgaben des Bundes und eine einheitliche Betrachtung der Immobilien umsetzen.



Das Regierungsgebäude in Aarau (Bild: Daniel Desborough)

**ZÜRICH**

**SUBVENTIONEN FÜR REICHE ODER RETTUNG DER ALTSTADT?**

2007 hat der Kanton angeordnet, dass die Stadt Zürich die Mieten von 2635 Wohnungen neu berechnen soll. Massgeblich ist nicht mehr der ursprüngliche Preis einer Liegenschaft, sondern der Betrag, zu dem sie heute verkauft werden könnte. Dadurch hat sich der Wert der 518 Häuser schlagartig von 465 auf 569 Mio. CHF erhöht. Für die Mietzinsen resultierte ein Aufschlag um durchschnittlich 8,2%, was Mehreinnahmen von 3,12 Mio. CHF pro Jahr entspricht. Gemäss Mietrecht darf die Erhöhung nur bei Neuvermietung verrechnet werden. Weil pro Jahr höchstens sieben Prozent der städtischen Mieter ausziehen, dauert es 15 Jahre, bis die Aufwertung komplett umgesetzt ist. Bis dann wäre schon längst eine weitere Aufwertungsrunde beschlossen. Das kantonale Recht schreibt alle zehn Jahre eine solche vor. Gegen dieses kontinuierliche Neubewerten richtet sich die Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich». Sie fordert, dass die Stadt alle ihre Wohnungen auch künftig in Kostenmiete vergibt. Als Vorbild dienen die 6361 Wohnungen in städtischen Siedlungen. Diese hat der Kanton als gemeinnützigen Wohnungsbau akzeptiert und von der stetigen Neuberechnung befreit.

**SCHWEIZ**



Roger Nordmann

**NEUER PRÄSIDENT FÜR SWISSOLAR**

Anlässlich der diesjährigen Generalversammlung wählten die Swissolar-Mitglieder Nationalrat Roger Nordmann einstimmig zu ihrem neuen Präsidenten. Der Waadtländer Ökonom fordert von der Schweiz unter anderem, dass bis 2020 der derzeitige Anteil an Solarstrom von unter 1% auf mindestens 6% erhöht wird. Die Verbandsmitglieder verabschiedeten zudem eine Resolution, in der sie die Vision einer hundertprozentigen Versorgung unseres Landes mit erneuerbaren Energien postulieren.

**NEUES STEUER-SYSTEM AUCH FÜR MIETWOHNUNGEN**

Gemäss Bundesratsbeschluss soll es für Schuldzinsen bei Privatpersonen generell keine Steuerabzüge mehr geben. Damit sind einerseits auch Schulden ausserhalb des Wohneigentums wie private Darlehen und Konsumkredite betroffen. Noch weitreichender ist die andere dadurch verursachte Änderung: Die Revision betrifft nicht mehr nur selbstgenutzte, sondern auch vermietete Wohnungen und Häuser von Privateigen-

tümern. Zu reden geben wird dies aus zwei Gründen. Zum einen geht es um sehr viele Wohnungen. Nach den letzten verfügbaren Daten der Volkszählung 2000 gehören 1,1 Millionen oder 57% aller Mietwohnungen privaten Vermietern (Einzelpersonen und Erbgemeinschaften) und sind damit im Prinzip von der Änderung betroffen. Der Rest gehört institutionellen Anlegern (Immobiliengesellschaften, Wohnbaugenossenschaften usw.); sie werden nicht erfasst, weil die Revision die Unternehmenssteuern (juristische Personen) nicht tangiert. Zum anderen steht bei vermieteten Wohnungen der Abschaffung des Schuldzinsabzugs, anders als mit der Aufhebung des Eigenmietwerts bei selbstgenutzten Liegenschaften, keine gleichwertige Entlastung gegenüber. Das Finanzdepartement arbeitet nun die Details aus. Die Botschaft ans Parlament will der Bundesrat noch vor den Sommerferien verabschieden.

**HYPOTHEKARISCHER REFERENZZINSSATZ BLEIBT BEI 3%**

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt 3,00% und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Der Durchschnittszinssatz per 31. März 2010 ist gegenüber dem Vorquartal von 2,80% auf 2,75% gesunken. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz beträgt somit weiterhin 3,0%, da der Durchschnittszinssatz nicht auf oder unter den für eine weitere Anpassung relevanten Wert von 2,68% gesunken ist. Die nächste Bekanntgabe zum Referenzzinssatz ist für den 1. September 2010 vorgesehen.



Danke Swissmetro Zürich-Bern in 12 Minuten



Der neue Präsident des sgv im Interview. (Foto: Alexander Harbaugh)

### SWISSMETRO ALS TEIL DES «PLAN RAIL 2050»

Pro Swissmetro begrüsst den Westschweizer Vorschlag «Plan Rail 2050», der beim Ausbau des Schweizer Schienennetzes eine stärkere Betonung der Geschwindigkeit vorsieht. Der Vorstand von Pro Swissmetro plädiert dafür, bei der letzten Etappe des «Plan Rail 2050» Swissmetro als nachhaltiges Hochgeschwindigkeitsverkehrsmittel zu integrieren. Bundesamt für

Verkehr (BAV) und SBB legen bei den zukünftigen Ausbauprojekten bis 2040 den Schwerpunkt jedoch auf die Erweiterung der Bahnkapazitäten. Für Wirtschaft und Gesellschaft gewinnen Hochgeschwindigkeitsverbindungen aber zunehmend an Bedeutung. Für Hochgeschwindigkeitsstrecken in der Schweiz hat eine unterirdische Streckenführung nach Ansicht von Swissmetro entscheidende Vorteile. Anwohner werden weder sicht- noch hörbar

gestört. Dank Magnetschwebetechnologie und unter Teilvakuum stehenden Tunnels ist der Energieverbrauch der Swissmetro auch bei höchsten Geschwindigkeiten sparsam. Verschleiss und Wartungsaufwand bleiben ebenfalls gering.

### PRÄSIDIUMSWECHSEL BEIM SGV

Der Schweizerische Gewerkekongress in Lugano wählte am 28. Mai 2010 einstimmig

Nationalrat Bruno Zuppiger (SVP) zum neuen Präsidenten des Schweizerischen Gewerbeverbands sgv. Zuppiger folgt auf Nationalrat Edi Engelberger (FDP), der den grössten Dachverband der Schweizer Wirtschaft seit 2004 erfolgreich präsidiert hatte. Der Vorsteher des EDI, Bundesrat Didier Burkhalter, hielt nach der glanzvollen Wahl humorvoll fest: «Auf Edi folgt Zuppi, wobei es - im Gegensatz zum EDI - noch kein Bundesamt mit ZUPPI gibt».

ANZEIGE



WAS IMMER SIE SICH FÜR EINE ZUKUNFT AUFBAUEN - WIR UNTERSTÜTZEN SIE DABEI.

Eine zusätzliche, kostengünstige und individuelle Vorsorgelösung, die einen optimalen Versicherungsschutz bietet – wir tun bereits jetzt alles, damit Sie und Ihre Liebsten sorgenfrei in die Zukunft blicken können. Verlangen Sie weitere Informationen!

ASGA Vorsorgestiftung  
Rosenbergstrasse 16 | 9001 St.Gallen  
T 071 228 52 52 | www.asga.ch

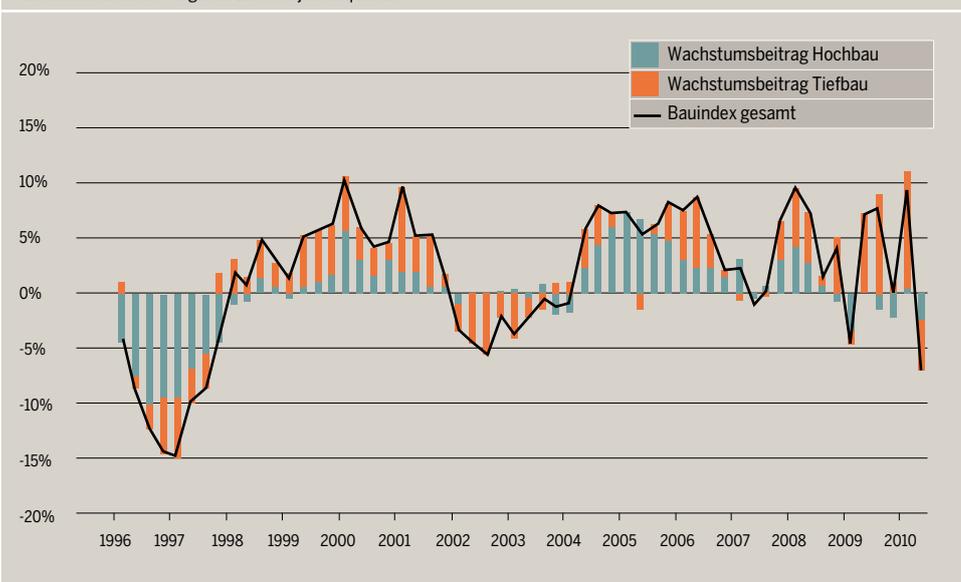


# Unruhe in der Baubranche

Der Bauindex schlägt im 2. Quartal 2010 deutlich nach unten aus. Damit setzt sich das Muster einer Baukonjunktur fort, die seit gut zwei Jahren eine volatile Entwicklung erlebt.

## BAUINDEX SAISONBEDINGT

Wachstumsraten im Vergleich zum Vorjahresquartal



Die Grafik zeigt deutlich, wie stark der Tiefbau die Baukonjunktur auch derzeit beeinflusst.

CORINA ROEDEVEN-MEISTER/MITG.\* •

**TIEFBAU ÜBERFLÜGELT HOCHBAU.** Umsatzsprünge im Tiefbau sorgen für Volatilität auf hohem Niveau. Auf sprunghafte Umsatzzuwächse folgen Korrekturen, wofür die überharten Winter der letzten zwei Jahre nur am Rande verantwortlich sind. Diese turbulenten Umsatzzschwankungen schütteln die Baubranche kräftig durch. Im 4. Quartal 2008 setzte die von öffentlichen Ausgaben geprägte Tiefbautätigkeit zu jenem unstillen Höhenflug an, der die Baukonjunktur bis heute prägt und der den im Bauhauptgewerbe historisch dominanten Umsatzanteil des Hochbaus damals zum ersten Mal seit 2000 unter die 50%-Marke drückte. Die erreichte Spitze korrigiert das Tiefbauwachstum des 1. Quartals wieder. Trotz stabilem Wohnungsbau führt der Wirtschaftsbau, der den Aufschwung des letzten Quartals nicht fortsetzen konnte, zu saisonbereinigten Umsatzrückgängen im Hochbau von 4,5% gegenüber dem 1. Quartal 2010. Die rückläufige Entwicklung beider Sparten reduziert das Niveau des Bauindex um 8,5% im Vergleich zum Vorquartal. Mit der erwarteten Abschwächung im Wohnungsbau dürfte sich die Scherenbewegung zwischen Hoch- und Tiefbau im Jahresverlauf fortsetzen.

**FORTGESETZTE ABSCHWÄCHUNG IM HOCHBAU.** Im 2. Quartal 2010 liegt der geschätzte Hochbauumsatz 10,6% unter dem Höchststand im 1. Quartal 2008. Die Abschwächungstendenzen werden immer deutlicher, wenn auch auf sehr hohem Niveau. Unsere Befürchtung, dass die im 1. Quartal offenbarte Vitalität des Wirtschaftsbaus nicht nachhaltig sei, bewahrheitet sich mit dem für das 2. Quartal geschätzten Umsatzrückgang um 6%. Die Wohnbautätigkeit tendiert seitwärts. Die abnehmende Wohnraumplanung signalisiert eine Abkühlung der Wohnraumproduktion. Die Summe von 40 500 geplanten Wohneinheiten, die von Mai 2009 bis April 2010 bewilligt wurden, unterschreitet die Summe in der Vorjahresperiode um 15%. Dennoch: Die Planungsphase von Mehrfamilienhäusern ist lang, die Nachfrage ebbt nur langsam ab, und die Anzahl im Bau befindlicher Wohnungen ist hoch. Mit einem Umsatzeinbruch ist daher auch in der zweiten Jahreshälfte nicht zu rechnen.

Die zeitgleiche Durchführung von Grossprojekten, Ausbau- und Unterhaltsarbeiten auf Strasse und Schiene sowie Wasserkraft- und Hochwasserschutzprojekte (A9 Oberwallis, A16 Transjurane, Durchmesserlinie Zürich, SBB Bahnhof-Projekte, Pumpspeicherwerk Nant de Drance, Was-

serkraftwerk Linth-Limmern) haben zu einer sprunghaften Umsatzentwicklung im Tiefbau geführt. Auch die NEAT trägt weiterhin das Ihre zum hohen Umsatzvolumen bei. 2008 wurden 1,67 Mrd. CHF aus dem Fonds für Eisenbahngrossprojekte (FinöV-Fonds) entnommen – 15% mehr als 2007. Für 2009 und 2010 werden Entnahmen in ähnlicher Grössenordnung veranschlagt. Zuletzt bestritt der Tiefbau mehr als 50% des Umsatzes im Bauhauptgewerbe. Damit hat das Produktionsniveau im Tiefbau trotz der aktuellen Korrektur eine beträchtliche Fallhöhe erreicht.

**KORREKTUR DER REALEN BAUTÄTIGKEIT.** Die Bereinigung des Bauindex mit der seit 1999 erhobenen Bauteuerung neutralisiert Entwicklungen, die auf teuerungsbedingte Umsatzsteigerungen zurückzuführen sind. Gerade in Phasen einer Hochkonjunktur der Baubranche, wie wir sie seit 2006 erleben, steigen die Baupreise in der Regel markant. In solchen Phasen erhöht sich der Umsatz schneller als die Produktion. Der reale Bauindex verdeutlicht das auch tatsächlich hohe Niveau, auf dem sich die Bautätigkeit gegenwärtig bewegt. Bis 2008 schwankte der Bauindex zwischen 110 und 120 Punkten, um im 1. Quartal 2010 auf 124 Punkte anzusteigen. Die Korrektur der

Bautätigkeit im Tiefbau und die Abschwächungstendenzen im Hochbau führen nun zu einer Normalisierung der realen Entwicklung.

**TIEFBAU AUCH IM VORJAHRESVERGLEICH VOLATIL.** Auch im Vorjahresvergleich wird deutlich, wie stark der Tiefbau die Baukonjunktur derzeit beeinflusst – sowohl positiv (1. Quartal 2010), als auch negativ (2. Quartal 2010). Gegenüber dem 2. Quartal 2009 sinkt der geschätzte Umsatz im aktuellen Quartal um 9%. In diesem Rückgang zeigt sich die Schwierigkeit, angesichts des hohen Umsatzniveaus im Tiefbau noch positive Zuwachsraten zu erzielen. Über 2010 hinaus dürfte die Nachfrage nach Strassen- und Infrastrukturbauten besonders aufgrund der wach-

senden Grosszentren und ihrer Agglomerationen hoch bleiben. Dennoch stellt sich im Hinblick auf allfällige Haushaltskonsolidierungsmassnahmen bei Bund und Kantonen mittelfristig die Frage nach der Finanzierbarkeit mit öffentlichen Mitteln. Der Hochbauindex liegt 5,2% unter dem Vorjahreswert und der gesamte Bauindex gibt um 7,1% nach.

Der Rückgang des Hochbauindex um 5,2% im Vergleich zum 2. Quartal 2009 ist hauptsächlich auf die negativen Entwicklungen des Wirtschaftsbaus und des öffentlichen Hochbaus zurückzuführen, der im Gegensatz zum öffentlichen Tiefbauumsatz bereits das dritte Quartal in Folge rückläufig ist. Im Wohnungsbau bleibt die Situation auch im Vorjahresvergleich stabil. Mit einer ge-

wissen Abkühlung ist zwar zu rechnen. Die Nachfrage nach Wohnraum schwächt sich jedoch mit der nachlassenden Zuwanderung und dank tiefer Zinsen nur langsam ab. Aus immobilienökonomischer Sicht ist eine moderate und stetige Abkühlung der Wohnbautätigkeit willkommen, damit Angebot und Nachfrage mittelfristig im Gleichgewicht bleiben. ●

Quelle: Credit Suisse: «Bauindex Schweiz», 2. Quartal 2010.



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

ANZEIGE

Technik, die sich auszahlt.



# EINFACH WÄSCHE WASCHEN.

Gute Stimmung in der Waschküche dank den neuen BICONT Gebührenautomaten von ELEKTRON. Einfache und schnelle Installation bei Neu- und Umbauten, mehrsprachige und klare Menüführung für den Anwender, wartungsfreie und berührungslose Kartenleser, verbrauchergerechtes und flexibles Inkasso sind Argumente, die Ihnen deutliche Vorteile bringen. Fragen Sie uns. Wir beraten Sie gerne.

**ELEKTRON AG** · Gebäudetechnik · Riedhofstrasse 11 · 8804 Au ZH · Tel. +41 44 781 04 64 · Fax +41 44 781 06 04 · bicont@elektron.ch · www.elektron.ch

**ELEKTRON**



Sylvère Berney, neues Mitglied der Geschäftsleitung der Wincasa AG

**UNTERNEHMEN**

**NEUER AUFTRAG FÜR WINCASA**

Nach der Übernahme der Jelmoli-Gruppe durch Swiss Prime Site (SPS) hat diese beschlossen, das Bewirtschaftungsmandat für die Jelmoli-Liegenschaften der Wincasa AG anzuvertrauen. In diesem Zusammenhang haben wichtige Führungskräfte sowie insgesamt über 100 Mitarbeitende von Jelmoli zur Wincasa gewechselt. Um die Betreuung der Jelmoli-Liegenschaften möglichst rasch und unter Beibehaltung der bestehenden Strukturen weiterführen zu können, wurde vom Verwaltungsrat der Wincasa entschieden, die Organisation im neuen Geschäftsbereich Retail unter der Leitung von Sylvère Berney zusammenzufassen. Mit der Integration der neuen Mitarbeiter steigt der Personalbestand auf 590 Spezialisten an, die in der ganzen Schweiz an 12 Standorten Immobiliendienstleistungen für institutionelle Eigentümer erbringen.

**GEWINNSPRUNG BEI PSP**

Die PSP Swiss Property AG hat im ersten Quartal 2010 auch dank einiger positiver Sondereffekte einen deutlichen Gewinnsprung verzeichnet. Der Reingewinn oh-

ne Liegenschaftserfolge kletterte um 23,8% auf 41,5 Mio. CHF. Dadurch konnte das Immobilienunternehmen trotz eines leicht rückläufigen Liegenschaftsertrags die Schätzungen der Analysten übertreffen. Zudem blickt das Unternehmen etwas optimistischer in die Zukunft. Es soll nun ein EBITDA ohne Liegenschaftserfolge von rund 215 Mio. CHF erzielt werden, zuvor wurden mehr als 210 Mio. CHF angepeilt. Die Leerstandsquote wird weiterhin bei etwa 8% gesehen.

**IMMOBILIEN UNTER EINEM DACH**

Mit ihrem neuen Fund of Funds, Credit Suisse Select Fund (CH) Swiss Real Estate Securities, richtet sich die Bank an private und institutionelle Investoren, die ein Engagement am einheimischen Immobilienmarkt eingehen möchten. Investiert wird in Immobilienfonds und -aktien, die an der SIX kotiert sind. Anlageziel des Frankenfonds schweizerischen Rechts ist eine Outperformance des SXI Swiss Real Estate Index, der die fünf grössten und liquidesten Immobilienaktien sowie die zehn grössten Immobilienfonds des Landes umfasst. Aus einem gegenwärtigen Universum von 34 Positionen sollen dazu die aussichtsreichsten Titel identifiziert werden. Fondsmanager

Christoph Bieri bezeichnet Immobilienanlagen auf Grund ihrer geringen Korrelation zu Aktien und Obligationen als wichtigen Bestandteil einer diversifizierten Anlagestrategie. Darüber hinaus sorgten Indexmieten für einen moderaten Inflationsschutz.

**SOLIDES ERGEBNIS FÜR ZÜBLIN**

Die Züblin Immobilien Holding AG veröffentlichte ungeprüfte vorläufige Finanzzahlen für das Geschäftsjahr 2009/2010. Die Gesellschaft erwartet für das am 31. März 2010 abgelaufene Geschäftsjahr Mieterträge von 103 Mio. CHF und bestätigt ein weiterhin solides operatives Ergebnis. Der Leerstand war mit 11% leicht höher als im Vorjahr (9,6%). Die Marktwertveränderungen auf dem Portfolio betragen CHF -8 Mio. resp. -0,5%. Die Gesellschaft erwartet per 31. März 2010 einen Net Asset Value (NAV) pro Aktie in der Grössenordnung von 6.85 CHF und einen ausgewiesenen NAV in der Höhe von 6.00 CHF pro Aktie. Der Hauptgrund für die Abnahme des NAV war die Schwäche des Euro gegenüber dem Schweizerfranken. Züblin wird die vollständigen Ergebnisse am 15. Juni 2010 anlässlich der Bilanzpräsentation publizieren.

**SCHWEIZ**

**HOHE MARKTMieten IN ZÜRICH**

Zürich ist der drittbeste Einzelhandelsstandort Europas, wie die neue Retail Marktstudie Schweiz 2010 der Location Group Zürich zeigt. Noch vor zwei Jahren lag die Spitzenmiete in der Bahnhofstrasse bei 7150 CHF. Heute liegt die Marktmiete pro Quadratmeter an der Bahnhofstrasse bei 9475 CHF/Jahr. Damit überholt die Zürcher Luxusmeile in Europa die Londoner New Bond Street (8350 CHF), liegt aber hinter der Avenue des Champs Elysées in Paris (11 000 CHF) und der via Montenapoleone in Mailand (9650 CHF). Vor allem Unternehmen aus der Luxusbranche und erfolgreiche Modeketten prägen die Preisstruktur in den Zentren der Schweiz. So zahlte die Swatch Group Millionen, um für ihre Marke Breguet 600m<sup>2</sup> an der Bahnhofstrasse 31 anzumieten. Hermès sicherte sich die Fläche von Meister Silber auf 700m<sup>2</sup> zwischen dem Modehaus Bon Génie-Griender und dem Hotel Savoy. Die Zürcher Modeboutique Bernie's hat nach 50 Jahren an der Bahnhofstrasse über 400m<sup>2</sup> neben der Papeterie Landolt-Arbenz angemietet. Apple eröffnete mit zwei Jahren Verspätung einen Flagship-Store neben Manor.

ANZEIGE

**AQUAPOL**  
Dauerhafte Mauertrockenlegung

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

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

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

## RÜCKKLÄUFIGE MIETINFLATION IN DER SCHWEIZ

Die Angebotsmieten in der Schweiz sind im April um 0,3% auf ein Indexniveau von 116,1 Punkten gesunken. Im 12-Monate-Vergleich resultiert ein Anstieg von 1,9%. Gemäss dem homegate.ch-Angebotsmietindex sind die Angebotsmieten in der Schweiz im April 2010 um 0,3% im Vergleich zum Vormonat gefallen. Der aktuelle Indexstand für die gesamte Schweiz liegt neu bei 116,1 Punkten. Innert Jahresfrist resultiert ein Anstieg von 1,9%. Im 12-Monate-Vergleich verteuern sich die Angebotsmieten der grossen Wohnungen um 2,9%. Bei den neuen Wohnungen resultiert eine Mietpreissteigerung von 2,3%. Bei den alten und kleinen Wohnungen beträgt der Anstieg 1,7% bzw. 1,5%.

## WOHNQUALITÄT UND PRIVATVERKEHR

Der Kanton Basel-Stadt sieht eine neue, restriktivere Parkraumbewirtschaftung für den motorisierten Privatverkehr vor. Damit soll nicht zuletzt die Wohnqualität für die Stadtbewohner verbessert werden. Die Gesetzgebung in Baselland und Basel Stadt ist widersprüchlich. Baselland beispielsweise schreibt in seiner entsprechenden Baugesetzgebung ein im Verhältnis zur Zahl der Bewohner bzw. der Arbeitsplätze minimales Angebot an Parkplätzen vor. Im Kanton Basel-Stadt hingegen legt die Gesetzgebung fest, wie viele Parkplätze – auch privat finanzierte – maximal errichtet werden dürfen. Diese restriktive Gesetzgebung im Stadtkanton gewinnt an zusätzlicher Brisanz, wenn in Basel das neue Parkraumbewirt-

schafungskonzept eingeführt wird. Der SVIT beider Basel unterstützt die ebenfalls vom Gewerbeverband Basel-Stadt reaktivierten und inzwischen zustande gekommenen Parking-Initiativen: einerseits die «Park and Ride»-Initiative, die den deutlichen Parkingmangel für Stadtbesucher durch Parkierflächen mit direkter ÖV-Anbindung an der Stadtperipherie fördern will. Insbesondere aber unterstützt der SVIT beider Basel die «Parkraum-Initiative», welche die Förderung – und nicht Behinderung – von privat finanzierten Parkiermöglichkeiten auf privatem Grund verlangt, also eine Korrektur der restriktiven Basler Gesetzgebung zum Ziel hat.

## ZUSAMMENARBEIT SVIT SCHWEIZ UND HOMEGATE

Mit Druckformulare.ch lancierte SVIT Schweiz 2007 eine zukunftsweisende E-Business-Lösung für alle Marktteilnehmer. Allerdings hat sich die Plattform nicht optimal entwickelt. Es hat sich gezeigt, dass druckformulare.ch ohne den geeigneten Vertriebspartner nicht zum Erfolg geführt werden kann. SVIT Schweiz und Homegate.ch haben deshalb eine weitreichende Partnerschaft im Bereich des professionellen Formularwesens für die Immobilienwirtschaft vereinbart. Ziel von Druckformulare.ch bleibt die gesamtschweizerische Professionalisierung von Formularen für die Immobilienwirtschaft. SVIT Schweiz ist weiterhin für den Inhalt der Formulare und den Ausbau des Angebotes verantwortlich. Homegate wird die bisherige Plattform durch eine neue technische Lösung ersetzen und diese weiter betreiben.

So präsentiert sich die Applikation (Bild:comparis.com).



Aktuell arbeitet ein Team von SVIT Schweiz und Homegate an der Realisierung. Die neue Lösung wird voraussichtlich im 3. Quartal 2010 eingeführt.

## IMMOBILIEN-APPLIKATION AUF DEM IPAD

Pünktlich zum Verkaufsstart des iPads in der Schweiz lancierte der Internet-Vergleichsdienst Comparis.ch seine Immobiliensuche auf dem neuen Apple-Tablet. Die kostenlose Anwendung ermöglicht es den Nutzern,

Wohnungen und Immobilien schnell und einfach unterwegs zu finden. Die Applikation umfasst über 80 000 Miet- und Kaufobjekte in der ganzen Schweiz. Mit eingeschlossen sind die Angebote von zehn Immobilienportalen, darunter diejenigen von Homegate, ImmoStreet und ImmoScout24. Exklusiv bei Comparis ist es möglich, die Preisentwicklung der Immobilien in den letzten fünf Jahren abzurufen. Ein Service, der für die Kaufverhandlungen sehr nützlich sein kann.

ANZEIGE



**Informationsanlass am 2. Juli 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

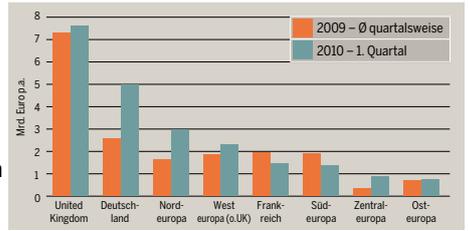
Informieren Sie sich über diese attraktiven Bildungschancen.

FHS St.Gallen, Weiterbildungszentrum Technik, Tellstrasse 2, CH-9001 St.Gallen, Telefon +41 71 226 12 04, [wbte@fhsg.ch](mailto:wbte@fhsg.ch)

**FHS St.Gallen**  
Hochschule für Angewandte Wissenschaften

Mitglied der FHO Fachhochschule Ostschweiz [www.fhsg.ch](http://www.fhsg.ch)

**TOP-INVESTMENTZIELE IN EUROPA**  
im ersten Quartal 2010



Investmentziele in Europa im 1. Quartal 2010 (Quelle: Cushman & Wakefield).

**FINANZIERUNGSSITUATION DER KMU**

Die dritte Befragung zur Finanzierung bei den Unternehmen innert Jahresfrist im April 2010 zeigt eine weitere Erholung und bestätigt die Ergebnisse der zweiten Umfrage letzten Herbst: Der allgemeine Eindruck betreffend Konjunktur und Zugang zur Finanzierung hat sich in den letzten Monaten weiter leicht verbessert. Es gibt nach wie vor keinerlei Anzeichen einer Kreditklemme.

**PPP-PILOT BURGDORF ERFÜLLT ERWARTUNGEN**

Der Kanton Bern kann die Wirtschaftlichkeit der Umnutzung des bisherigen Zeughausareals in Burgdorf über 25 Jahre mit dem PPP-Modell um 5% verbessern. Allerdings stellte die Berner Baudirektorin, Regierungsrätin Barbara Egger-Jenzer, anlässlich einer Veranstaltung des Vereins PPP Schweiz fest, dass ein PPP-Modell aufwendig sei. Der Verein hat beschlossen, zusammen mit dem Kanton Bern und Partnern aus Bund, Kantonen und Gemeinden die Erfahrungen in einem Praxisleitfaden bis Mitte 2011 zusammenzutragen. Zum neuen Präsidenten des Vereins ab 1. November 2010 wählte die Generalversammlung den Schwyzer Baudirektor und ehemaligen Präsidenten der Konferenz der Kantonsregierungen, Regierungsrat Lorenz Bösch. Bösch tritt per Ende

September von seinem Amt zurück und löst den ehemaligen Aargauer Regierungsrat und Ständerat Thomas Pfisterer ab, der den Verein seit 2006 erfolgreich geleitet hat. Als interimistischer Präsident amtiert der bisherige Vizepräsident Niklaus Scheerer, der vom neu gewählten zweiten Vizepräsidenten Nationalrat Pius Segmüller unterstützt wird. Neu in den Vorstand gewählt wurde der abtretende kantonalbernerische Finanzdirektor und Regierungsrat Urs Gasche sowie Dr. Dieter Bam-bauer, CEO PostLogistics.

**INTERNATIONAL**

**NEUER CASH-BEDARF BEI FREDDIE MAC**

Der verstaatlichte Hypothekenfinanzierer Freddie Mac erweist sich für die US-Regierung immer mehr als Fass ohne Boden. Das Unternehmen bat nach einem neuen Milliardenverlust im Startquartal 2010 um eine weitere Finanzspritze von 10,6 Mrd. USD. Gleichzeitig warnte Freddie Mac, wegen der Flaute am Immobilienmarkt in Zukunft weitere Hilfen zu benötigen. Die oppositionellen Republikaner wollen deshalb ein Ende der staatlichen Unterstützung erzwingen. Die Regierung übernahm zum Höhepunkt der Finanzkrise die Kontrolle über Freddie Mac sowie das grösste Schwesterunternehmen Fannie Mae und sagte den Firmen Ende 2009 unbegrenzte finanzielle Hilfe zu. Mittlerweile hat der Staat für mehr als 60

Mrd. USD Vorzugsaktien von Freddie Mac gekauft. Das Unternehmen muss auf die Papiere pro Jahr Dividenden von mehr als 6 Mrd. USD zahlen – das ist mehr, als der Konzern vor Ausbruch der Finanzkrise in den meisten Jahren verdient hat.



**ENTWICKLUNG EUROPÄISCHER GEWERBEIMMOBILIEN**

Nach den jüngsten Untersuchungen des internationalen Immobilienberaters Cushman & Wakefield (C&W) haben Investments im europäischen Gewerbeimmobilienmarkt im Vergleich zum vergangenen Jahr in den ersten drei Monaten 2010 sowohl an Umfang als auch Volumina zugelegt. Wachsende Nachfrage nach grösseren Flächen, insbesondere registriert von ausländischen Investoren, und die verbesserte Stimmung an den Kreditmärkten gaben dafür die Anstösse. Während die Nachfrage nach erstklassigen Immobilien an den grossen europäischen Immobilienstandorten fokussiert ist – 75% aller Transaktionen des ersten Quartals fanden an den fünf Top-Standorten Grossbritanniens, Deutschlands, Schwedens, Frankreichs und der Niederlande statt – zeigen sich andere Märkte, wie zum Bei-

spiel Polen, die Tschechische Republik, Norwegen und teilweise auch die Türkei, leicht wiederbelebt. Das limitierte Immobilien- und auch das noch immer moderate Kreditangebot wirken noch leicht hemmend. So lag das Investmentvolumen einerseits im ersten Quartal 2010 15% unter dem Ergebnis des Schlussquartals 2009, wobei die ersten Monate jedes Jahres üblicherweise die ruhigste Transaktionszeit sind, doch andererseits betrug das Transaktionsvolumen des europäischen Investmentmarkts 22,5 Mrd. EUR, und war damit 78% höher als im ersten Quartal 2009.

**ERFOLGREICHE ZÜBLIN-TOCHTER**

Die Züblin-Tochter Züblin Immobilière France weist für das Geschäftsjahr 2009/2010 (per Ende März) einen Reingewinn von 16,6 (Verlust Vorjahr 68,3) Mio. EUR aus. Der operative Cash-flow sank in der Berichtsperiode um rund 14% auf 10,4 Mio. EUR. Der Wert des Immobilienportfolios betrug brutto 325,5 Mio. EUR, nach 315 Mio. EUR im Vorjahr. Das Eigenkapital erhöhte sich per Ende Geschäftsjahr auf 76,3 (65,1) Mio. EUR. Der Innere Wert (NAV) stieg um 16% auf 8.36 EUR je Aktie und der Cash-Bestand um 14% auf 23,7 Mio. EUR. Der Generalversammlung vom 2. Juli wird – wie im Vorjahr – die Ausschüttung einer Dividende von 0.30 EUR je Aktie vorgeschlagen. Im neuen Geschäftsjahr rechnet Züblin Immobilière France unverändert mit einer schwierigen Situation im Büroimmobilienmarkt. Das Unternehmen fokussiere sich auf das Halten ihrer Cash-Position.

ANZEIGE

**EINZAHLUNGSSCHEINE.CH**  
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso



Blick aus der Luft  
auf das Schoren-  
areal in Basel

## PROJEKTE

### IMPLENIA DEVELOPMENT AG ERWIRBT PARZELLE IN BASEL

Mit dem Ankauf einer der drei zum Verkauf stehenden Parzellen im Hirzbrunnenquartier hat sich Implenia Development eine der letzten brach liegenden Flächen innerhalb der Stadt Basel gesichert. Mehr als 11 000 m<sup>2</sup> Land stehen auf dem ehemaligen Gelände der Novartis Pharma AG im Schorenareal zur Überbauung zur Verfügung. Entgegen der in Basel gültigen Maxime, verdichtet zu bauen, zählt dieses Greenfield zu den wenigen Flächen, die in der Stadt überhaupt für eine Erstbebauung in Frage kommen.

### RESORT AUF DEM BÜRGENSTOCK

Neben dem Sawiris-Projekt in Andermatt entsteht auf dem Bürgenstock die zweite grosse Tourismusdestination in der Zentralschweiz. Anders als in Andermatt wird auf dem Bürgenstock kein neues Resort aus dem Boden gestampft. 300 Mio. CHF zahlt die Qatari Diar Real Estate Investment Company aus Katar dafür. Das neue Resort wird in drei Zonen aufgeteilt: in eine Wohnzone mit Residence-Suiten, in die öffentliche zugängliche Tourismuszone mit zwei Hotels (4 und 5 Sterne), Kongressräumen und Spa sowie in die Medical-/Wellnesszone. Die Arbeiten sollen 2014 abgeschlossen sein.

### GASTRONOMIE IM EHEMALIGEN KINO RAZZIA

Die Zürcher Höschgass Gastro AG, Teil der Two Spice AG, wird in den Räumlichkeiten des einstigen Kinos nach dem Umbau der denkmalgeschützten Liegenschaft ab dem Früh-

jahr 2013 einen Gastronomiebetrieb mit Café, Bar, Lounge und Restaurant betreiben. Die Ledermann Immobilien AG als Besitzerin des markanten Gebäudes setzt somit auf ein innovatives Gastronomiekonzept, das dem ganzen Quartier als Ort der Begegnung dienen soll. Neben der Gastronomie wird die Two Spice AG das Razzia weiterhin mit einem kulturellen Angebot ergänzen.

### REDEVCO INVESTIERT INS GRÖSSTE EINKAUFZENTRUM DER SCHWEIZ

Der Umbau des grössten Schweizer Einkaufszentrums Shoppi Tivoli Spreitenbach (AG) wird in wenigen Monaten abgeschlossen sein. Redevco hat als Miteigentümerin rund CHF 12 Mio. in die Neugestaltung investiert und langfristige Mietverträge mit Dosenbach-Ochsner und C&A abgeschlossen. Im Oktober 2010 eröffnet C&A im Shoppi Tivoli Spreitenbach eines ihrer landesweit grössten Verkaufsgeschäfte.

### ESPACE REAL ESTATE AG IN GRENCHEN

Das Solothurner Unternehmen Espace Real Estate hat die Theodor Schild AG und somit grosse Landreserven in Grenchen übernommen. Zum frisch erworbenen Immobilienportfolio von 25 Mio. CHF gehören rund 20 000 m<sup>2</sup> freies Wohnbauland. Einzelne Landstücke werden wohl für den Bau von Einfamilienhäusern verkauft werden. Der grosse Brocken aber dient neuen Überbauungen. Theodor Kocher, Geschäftsführer der Espace Real Estate, schweben Mietwohnungen im mittleren Segment vor: Mieten zwischen 1400 und 2200 CHF sowie Nutzflächen von 80 bis 120m<sup>2</sup>.

## MESSEVORSCHAU

### MESSE BAUEN+WOHNEN LUZERN

Vom 30. September bis 3. Oktober 2010 stehen zum 12. Mal die Luzerner Messetüren offen für Hauseigentümer, Architekten, Bauherren und alle, die nach passenden baulichen Lösungen Ausschau halten. 300 Aussteller, vom Schreinermeister und Haustechniker bis zum Gartenplaner und Badprofi, präsentieren die Markttrends und Innovationen. Anlässlich der Sonderschau «Sonne und Energie» sind erfahrene Branchenanbieter vor Ort und beraten über die sinnvolle Gebäudesanierung und mögliche Subventionen im Zusammenhang mit dem erfolgreich angelaufenen nationalen Gebäudeprogramm.



Die Veranstalter hoffen auch in diesem Jahr auf zahlreiche Besucher.



Michael Müller,  
neuer CEO der  
Ledermann  
Immobilien AG

## PERSONEN

### NEUER CEO DER LEDERMANN IMMOBILIEN AG

Die Ledermann Immobilien AG mit Sitz in Zürich verstärkt ihre Geschäftsleitung: Zum 1. September 2010 wird Michael Müller den Posten des CEO im Range eines Direktors übernehmen. Urs Ledermann, Inhaber des Unternehmens, wird den operativen Bereich an Michael Müller abgeben, zeichnet als Präsident des Verwaltungsrates aber weiterhin für die strategische Ausrichtung des Unternehmens verantwortlich und wird in dieser Funktion weitere Entwicklungsphasen einleiten. Dazu gehören die Bereiche Akquisition, Planung sowie die Entwicklung des Family Office. Der 46jährige Michael Müller ist dipl. Architekt HTL, dipl. Wirtschaftsingenieur STV und eidg. dipl. Immobilienreuhändler und verfügt über langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche. Vor seinem Wechsel zur Ledermann Immobilien AG war Michael Müller vier Jahre als CEO der bfw liegenschaftlichen ag in Frauenfeld tätig.

### BAUENSCHWEIZ VERSTÄRKT GESCHÄFTSSTELLE

Ab 1. Juni 2010 übernimmt die bisher beim HEV Schweiz als Volkswirtschaftlerin tätige Sandra Burlet Pavione, lic. rer. publ. HSG, die bei bauenschweiz neu geschaffene Position als Stv. Direktorin. Sie wird unter anderem für Kommunikation, Begleitung der Arbeitsgruppen und Vertretung in externen Gremien verantwortlich sein sowie Direktor Charles Buser bei der politischen Arbeit unterstützen und bei Bedarf vertreten.

# Leasing als etablierte Alternative

Auf Grund der traditionell grosszügigen Angebote der Banken für Hypotheken ist das Immobilienleasing bis heute ein Nischenprodukt geblieben – eine Finanzierungsalternative die es aber gleichwohl zu prüfen gilt.



Im Bild ein Leasingobjekt (Logistikcenter mit Büroanbau).

**MARKUS HESS\*** • .....  
**IM KONSUMBEREICH WEIT VERBREITET.** Leasing ist heute jedermann bekannt. Täglich lesen wir Inserate in den Zeitungen, die ein besonders günstiges Angebot für ein Autoleasing enthalten. Mehr als jeder zweite neu zugelassene Personenwagen in der Schweiz ist geleast, Tendenz nach wie vor steigend. Im Autoleasing gehört die Schweiz damit zur internationalen Spitze.

Ebenso ist bekannt, dass Produktions- und Transportmittel (wie Maschi-

nen, Computer, Flugzeuge, Schiffe, Rollmaterial, Bergbahnen etc.) geleast werden. Hier beträgt die Leasingquote nur etwa 12 Prozent. Das ist weniger als die Hälfte in den umliegenden Ländern.

Noch weniger verbreitet ist das Immobilienleasing, obwohl es in der Schweiz seit über 30 Jahren für gewerblich und industriell genutzte Liegenschaften angeboten wird. Die Hauptgründe dafür sind klar: Einerseits haben die Banken den Unternehmen in der Vergangenheit grosszügige hypothekarische Finanzierungen

angeboten. Viele Unternehmen wollen andererseits die betriebsnotwendigen Immobilien zu Eigentum halten. Neuerdings nimmt das Bedürfnis nach Flexibilität auch beim Standort eines Unternehmens jedoch spürbar zu. Und dennoch bleibt der Wunsch nach einem massgeschneiderten Domizil. Dies spricht klar für Leasing. In den letzten Jahren ist deshalb ein gut funktionierender Markt entstanden, der das Geschäft spürbar belebt.

**WAS IST IMMOBILIENLEASING?** Immobilienleasing ist kein Massengeschäft. Die Verträge sind auf den konkreten Einzelfall zugeschnitten. Dennoch hat sich in der Praxis auch beim Immobilienleasing ein Vertragstypus herausgebildet.

Beim Immobilienleasing erwirbt die Leasinggesellschaft eine vom Leasingnehmer ausgesuchte Liegenschaft, um sie dem Leasingnehmer auf eine fes-

ANZEIGE


www.visualisierung.ch

te Dauer von meistens 10 bis maximal 20 Jahren zu Nutzung und Gebrauch zu überlassen. Das Leasingobjekt kann Bauland sein, auf dem dann nach den Bedürfnissen des Leasingnehmers eine Baute erstellt wird, oder eine bestehende Liegenschaft. Der Leasingnehmer zahlt der Leasinggesellschaft periodisch fällige Leasingraten. Diese setzen sich aus einer Amortisations- und einer Zinskomponente zusammen. Die Amortisationsquote orientiert sich an den notwendigen Abschreibungen, die steuerlich zugelassen sind, und der Zinsanteil an der vom Leasingnehmer ausgewählten Refinanzierung zuzüglich der Marge der Leasinggesellschaft. Die Leasingraten sind auch dann zu zahlen, wenn das Leasingobjekt aus irgendwelchen Gründen ganz oder teilweise nicht genutzt werden kann. Der Leasingnehmer trägt mit anderen Worten die Gefahr für die Beschädigung oder Zerstörung des Leasingobjektes und hat sich entsprechend zu versichern.

Der Leasingnehmer ist ferner für den gehörigen Unterhalt der Liegenschaft verantwortlich, trägt alle Nebenkosten und haftet für alle Gefahren aus dem Betrieb seines Unternehmens im Leasingobjekt. Die Leasingraten enthal-

ten weder eine Entschädigung für solche Risiken noch für den Unterhalt und allfällige Reparaturen. Das ist für den Leasingnehmer in der Regel ein klarer Kostenvorteil, denn er wird den Unterhalt des Leasingobjektes selbst günstiger besorgen können als die Leasinggesellschaft. Nach Ablauf der Leasingdauer steht dem Leasingnehmer üblicherweise ein Wahlrecht zu, nämlich den Leasingvertrag zu verlängern, das Leasingobjekt zurückzugeben oder zum Restwert zu kaufen. Der Restwert entspricht dabei den Investitionskosten (entspricht dem Betrag, den die Leasinggesellschaft für den Bau und den Erwerb des Leasingobjektes insgesamt aufgewendet hat) abzüglich der in den Leasingraten enthaltenen Amortisationen. Bei einer Rückgabe des Leasingobjektes kann eine Beteiligung an einer Über- oder Unteramortisation (gemessen am Wiederverkaufserlös des Leasingobjektes im Verhältnis zum Restwert) vereinbart sein.

Um die Investitionskosten bei allfälligen Bauvorhaben möglichst tief zu halten, optiert die Leasinggesellschaft in Absprache mit dem Leasingnehmer regelmässig mehrwertsteuerlich für das Leasinggeschäft. Die beim Erwerb und

der Erstellung des Leasingobjektes anfallenden Vorsteuern können alsdann abgezogen werden und belasten die Investitionskosten nicht. Der Leasingnehmer ist also aus Sicht der Mehrwertsteuer gleich gestellt, wie wenn er die Liegenschaft kaufen und selbst ein Bauvorhaben für seine unternehmerische Tätigkeit erstellen würde. Die Umsätze aus dem Leasingvertrag sind dafür mehrwertsteuerpflichtig.

**SALE-AND-LEASE-BACK-GESCHÄFTE.** Es ist zulässig und in der Praxis immer wieder anzutreffen, dass die Leasinggesellschaft das Leasingobjekt vom Leasingnehmer kauft und an ihn zurückverleast. Damit kann der Leasingnehmer die in einer Liegenschaft parkierten Mittel frei machen, um sie nach seinen Bedürfnissen zu verwenden. Es ist allerdings davor zu warnen, solche Geschäfte unbedacht zu Sanierungszwecken einzusetzen. Denn die periodisch fällig werdenden Leasingraten belasten das Budget des Leasingnehmers. Die erworbenen freien Mittel müssen also nachhaltig investiert werden und dürfen nicht allein der Vergangenheitsbewältigung dienen. ●

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

**RUDOLF**   
KIDS ON THE MOVE

## » Der Leasingnehmer bekommt ein massgeschneidertes Leasingobjekt.«

**IMMOBILIENLEASING RECHTLICH UND STEUERLICH ANERKANNT.** Das Bundesgericht hatte im Jahre 2008 einen wegweisenden Entscheid gefällt.<sup>1</sup> Der dort zu beurteilende Immobilienleasingvertrag, welcher dem oben geschilderten Typus entsprach, war nach Meinung unseres höchsten Gerichtes kein solcher auf Eigentumsübertragung. Der Vertrag war demnach auch nicht öffentlich zu beurkunden, sondern nur das im Leasingvertrag enthaltene Kaufrecht, was in jenem Fall auch geschehen war. Die übrigen vertraglichen Vereinbarungen waren demnach schriftlich gültig.

Das Bundesgericht stützte seinen Entscheid massgeblich auf Publikationen des Autors des vorliegenden Artikels.<sup>2</sup> In diesen wird die These vertreten, dass es sich beim Immobilienleasingvertrag um einen Vertrag eigener Art (*sui generis*) handelt. So weit ging das Bundesgericht beim Entscheid über den Immobilienleasingvertrag (noch) nicht (es war dies auch nicht entscheiderelevant); hingegen hat es in einem Entscheid vom 18. Dezember 2008 den Leasingvertrag in Zusammenhang mit einem Autoleasinggeschäft in recht allgemeiner Art als Vertrag eigener Art qualifiziert.<sup>3</sup>

Die Fragen zu Leasinggeschäften mit gewerblichen oder industriellen Liegenschaften in Zusammenhang mit direkten Steuern und der Grundstückgewinnsteuer werden in zwei inhaltlich identischen Kreisschreiben der Schweizerischen Steuerkonferenz und der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) behandelt.<sup>4</sup> Es wird darin unterschieden zwischen Leasingverträgen, welche nur eine Gebrauchsüberlassung des Leasingobjektes vorsehen (Verträge Typ A), und solchen Verträgen, in denen Rechte und Pflichten in Bezug auf den Kauf des Leasingobjektes durch den Leasingnehmer am Ende der ordentlichen Leasingdauer definiert werden (Verträge Typ B). Beim Typ A kann der Leasingnehmer die Leasingraten unabhängig von den in ihnen enthaltenen Amortisationsanteilen als Aufwand abziehen, beim Typ B darf dadurch die im Kreisschreiben definierte Abschreibungsuntergrenze nicht verletzt werden.

Mehrwertsteuerrechtlich ist Immobilienleasing von der Steuer ausgenommen. Es ist jedoch zulässig, für die freiwillige Versteuerung der Leasingumsätze zu

optieren. Es sei denn, der Immobilienleasingvertrag ist aus Sicht der Mehrwertsteuer als reines Finanzierungsgeschäft ausgestaltet. Das kann ausnahmsweise bei einem Sale-and-lease-back-Geschäft der Fall sein, wenn der Leasingnehmer verpflichtet ist, das Leasingobjekt nach Ablauf der Leasingdauer zu einem definierten Kaufpreis zurückzukaufen.

**KRITERIEN DER LEASINGGESELLSCHAFT.** Normalerweise finanziert die Leasinggesellschaft das Leasingobjekt, mit Ausnahme von Einbauten und Einrichtungen, zu 100 Prozent. Sie wird deshalb die Liegenschaft einer gründlichen unabhängigen Untersuchung unterziehen. Wesentlicher Punkt ist nebst einer professionellen Schätzung immer die Möglichkeit einer Wiederverwertung des Leasingobjektes

## » Immobilienleasing schont die Eigenmittel des Leasingnehmers.«

bei einem Ausfall des Leasingnehmers. Dabei spielt die Lage der Immobilie eine nicht unwesentliche Rolle.

Ebenso wichtig ist aber auch die Bonität des Leasingnehmers. Diese wird nach professionellen Kriterien, meist in einem banküblichen Ratingsystem, ermittelt und beeinflusst den Risikoteil in der Marge der Leasinggesellschaft massgeblich. Die Höhe und die Zusammensetzung der Leasingrate ist auf Grund der Objekt- und Subjektbewertung im konkreten Fall normalerweise Gegenstand intensiver Verhandlungen zwischen den Vertragsparteien. Der Leasingnehmer kann dabei die Wahl der Refinanzierung mitbestimmen. Er kann aus mehreren, der Leasinggesellschaft zur Verfügung stehenden Refinanzierungsarten die ihm günstig erscheinende auswählen. Einschränkungen ergeben sich normalerweise nur aus der Dauer des Leasingvertrages, denn die Refinanzierung sollte die vereinbarte feste Vertragsdauer oder eine Restdauer des laufenden Leasingvertrages nicht überschreiten.

**IMMOBILIENLEASING UNTERSTÜTZT DEN AUFSCHWUNG.** Beim Immobilienleasing wird die Liegenschaft nach den Bedürfnissen

und Wünschen des Unternehmens erstellt. Auch in der Erstellungsphase hat der nachmalige Leasingnehmer grossen Einfluss auf die Bauausführung, inklusive der Preise. Sodann steigen seit einiger Zeit bei einer hypothekarischen Finanzierung gerade von gewerblich und industriell genutzten Immobilien die Eigenmittelanforderungen. Meist müssen 40 – 50 Prozent der Investitionskosten selbst getragen werden. Diese Mittel fehlen dann in einer Expansionsphase für die Entwicklung des eigentlichen Geschäftes. Leasing ist somit als (in der Regel) 100-prozentige Objektfinanzierung eine klare Alternative.

Der Leasingnehmer kann heute die historisch tiefen Zinsen für eine ihm gut scheinende Dauer anbinden. Dies macht die Investition planbar. Das Wahl-

recht am Ende der Leasingdauer, den Leasingvertrag zu verlängern, das Leasingobjekt zu kaufen oder zurückzugeben,

lässt viel Spielraum für künftige Entwicklungen: Der Standort ist gesichert und kann erworben werden; man kann ihn aber auch auf absehbare Zeit verlassen, ohne ein unkalkuliertes Verwertungsrisiko einzugehen. Vor allem aber können die Unternehmen den bereits bestehenden konjunkturellen Aufschwung auch bei grösseren Investitionen nützen und sich in ihrem Markt besser positionieren. Leasing hilft, die nötige Liquidität zu schonen und unterstützt damit die Entwicklungschancen von Unternehmen sowie den konjunkturellen Aufschwung. ●

<sup>1</sup> BGE 132 III 549

<sup>2</sup> Markus Hess, Immobilien-Leasing in der Schweiz, Dissertation 1989; ders., Immobilien-Leasing und Formzwang, ZBGR 72/1991, S. 1 ff.

<sup>3</sup> BGE 4A\_404/2008

<sup>4</sup> Kreisschreiben Nr. 29 der Steuerkonferenz vom 27.6.2007 und Kreisschreiben Nr. 19 der ESTV vom 6. Februar 2008



**\*DR. MARKUS HESS**

Der Autor ist Rechtsanwalt, Geschäftsführer des Schweizerischen Leasingverbandes (SLV) und Partner von Kellerhals Anwälte Basel, Bern, Zürich.

# Verschärfte Gebäuderichtlinie

Die Spirale bei den Verschärfungen zur europäischen Gebäuderichtlinie dreht sich weiter. Mitte Mai beschloss das Europäische Parlament die neuesten Vorgaben.

**MITG. • OBLIGATORISCHE ENERGIEAUSWEISE.** Ab 2012 müssen danach Energieausweise Mietern und Käufern bei Besichtigung von Wohnungen gezeigt und bei Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages in Kopie ausgehändigt werden. Ausserdem ist die Veröffentlichung der Energieeffizienzklasse in Immobilieninseraten obligatorisch.

Die verschärfte europäische Gebäuderichtlinie ist Bestandteil des sogenannten 20-20-20-Energiepakets der Europäischen Union. Dieses sieht vor, bis 2020 den Ausstoss von Treibhausgasen in der EU um 20% zu reduzieren, den Energieverbrauch um 20% zu senken und die Energieeffizienz sowie den Anteil erneuerbarer Energien um 20 Prozent zu erhöhen. Zur Zeit entfallen noch 40% des Gesamtenergieverbrauchs in der EU auf Gebäude. Dieser Anteil soll deutlich verringert werden. Daneben will die Richtlinie durch erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz und die Transparenz den Modernisierungstau in Europa auflösen. Neben den beabsichtigten Energieeinsparungen soll die Baukonjunktur angestossen werden.

**AUSSCHLIESSLICH NIEDRIGSTENERGIEHÄUSER.** Nach dem Willen der Europaparlamentarier müssen alle nach dem 31.12.2020 neu gebauten Immobilien sogenannte Niedrigstenergiehäuser sein und ein «kostenoptimales Niveau über die gesamte Lebensdauer» erzielen, wie es in der Brüsseler Amtssprache heisst. Was ein Niedrigstenergiehaus ist, wird demnächst noch per Definition festgelegt. Dennoch anfallender Energiebedarf soll aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Für öffentliche Gebäude gilt das bereits ab Ende 2018.

Die Vorgaben der Richtlinie sind dabei nicht unumstritten. Zwar begrüsst der deutsche Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), dass der Rahmen für eine Methode zur Berechnung der Energieeffizienz von Gebäuden durch die EU vorgegeben wird, die konkrete Ausgestaltung aber den nationalen Gesetzgebern überlassen bleibt. Gleichzeitig wird aber gefordert, die Vorreiterrolle der Öffentlichen Hand bei der Umsetzung der Massnahmen als Chance zu nutzen, die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der Mass-

nahmen zu überprüfen. Negative Auswirkungen auf die Bautätigkeit und Baukosten könnten so rechtzeitig verhindert werden.

Julia Schöne, Leiterin des BFW-Büros in Brüssel, begrüsst es zudem, dass den Gegebenheiten der unterschiedlichen europäischen Wohnungsmärkte Rechnung getragen wurde. So erfolgt nur die Erarbeitung eines Rahmens für eine Methode zur Berechnung der Energieeffizienz von Gebäuden durch die EU. Die konkrete Ausgestaltung bleibt dagegen den nationalen Gesetzgebern überlassen. Damit kann in den einzelnen Ländern selbst bestimmt werden, was das kostenoptimale Niveau von Mindestanforderungen beim Neubau und bei Sanierungen ist. Auch die verschiedenen Eigentümerstrukturen, Marktbedingungen und Bestandsgegebenheiten in den Mitgliedsstaaten sollten beachtet werden.

**AUF FÖRDERUNG ANGEWIESEN.** Unbestritten ist, dass mit der Einführung von Null-Energie-Häusern die europäische Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zunehmend auf neue Förderimpulse angewiesen ist. Denn ohne die entsprechenden Investitionsanreize rechnen sich energetische Sanierungen finanziell weder für den Eigentümer noch für den Mieter. Das hat auch das Europäische Parlament eingesehen und vier Prozent aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) für energieeffiziente Gebäudesanierung bereitgestellt. Diese müssen nun von den Ländern abgerufen werden.

Barbara Steenberg von Internationalen Mieterbund (IUT) in Brüssel fordert in diesem Zusammenhang konkrete Finanzierungsvorschläge der EU-Kommission, um Vermietern die energetische Sanierung finanziell zu erleichtern und die Kosten für Mieter zu begrenzen. Deshalb fordert sie bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) einen Energieeffizienzfonds für Gebäudesanierung einzurichten und hat auch schon eine Idee, woher das Geld dafür genommen wird: Als Startkapital könnten die 115 Mio. EUR für Energieeffizienz aus dem EU-Konjunkturpaket dienen, die bis jetzt nicht ausgegeben worden sind. ●

Quelle: Ummen Communications (Hrsg.): «Immobilien Weekly, Ausgabe 67, 19. Mai 2010.

## DRUCK AUF OFFENE FONDS

**Der offene Immobilienfonds CS Euroreal setzt für einen Zeitraum von drei Monaten die Rücknahme von Anteilscheinen aus.**

● Nach der Veröffentlichung der Kernpunkte aus dem Diskussionsentwurf des Bundesfinanzministeriums zum «Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts» Anfang Mai haben Anleger erhebliche Mittel abgezogen.

Verkaufsaufträge für Anteile des CS Euroreal, die nach Orderannahmeschluss vom 18. Mai 2010 bei der Depotbank eingegangen sind, können nicht mehr ausgeführt werden. Das Fondsmanagement der Credit Suisse hat die Aussetzung der Rücknahme eingeleitet, um eine ordnungsgemässe Verwaltung und Fortführung des CS Euroreal im Sinne der Anleger sicher zu stellen.

Trotz der Turbulenzen an den Finanzmärkten konnte der CS Euroreal mit einer Einjahresperformance von 3,1% per 30. April mit einer stabilen Entwicklung aufwarten, die deutlich den Branchendurchschnitt überflügelt. Die grosse Mehrheit der Anleger und Vertriebspartner baut auf solide Erträge aus dem qualitativ hochwertigen Portfolio und hat dem konservativ gemanagten Fonds seit Beginn des aktuellen Geschäftsjahres 2009/2010 (1. Oktober 2009) bis Ende April insgesamt 404,1 Mio. EUR neue Mittel anvertraut. Das positive Nettomittelauflkommen drehte sich mit der Veröffentlichung der Kernaussagen des Diskussionsentwurfs des Bundesministeriums der Finanzen vom 3. Mai 2010. Die Vorschläge für eine Gesetzesänderung – insbesondere der angedachte Bewertungsabschlag von 10% auf die von den vereidigten Sachverständigen festgestellten Verkehrswerte sowie die angekündigte Abkehr von der täglichen Anteilscheinrückgabe – haben im Markt eine grosse Unsicherheit ausgelöst. Obwohl auch nach wie vor täglich Zuflüsse zu verzeichnen sind, führte die Verunsicherung zu deutlich erhöhten Nettomittelrückflüssen.

Credit Suisse ist am deutschen Immobilienfondsmarkt mit dem Aussetzen von Rücknahmen in guter Gesellschaft. Bereits Anfang Mai hatten die Fonds KanAm Grundinvest und SEB Immoinvest den Rückkauf für drei Monate ausgesetzt. Ende Mai folgte im Weiteren AXA mit dem Fonds AXA Immosolutions. ●

# Auf hohem Niveau stabil

Im vierteljährlich erscheinenden Überblick über den Wohnungsmarkt sprechen die Experten des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) von relativ stabilen Verhältnissen.

CORINA ROELEN-MEISTER\* •

**ERHOLUNG.** Zur Zeit erholt sich die Schweizer Wirtschaft schneller als erwartet von der 2008 eingetretenen Rezession, was sich in der bereits wieder gesunkenen Arbeitslosenquote widerspiegelt. Ob diese Erholung nachhaltig ist, wird sich weisen. Die Nachfrage nach Wohnraum war in den letzten Jahren ausgesprochen gut. Wegen des Rückgangs des Wanderungssaldos und der erst seit Kurzem wieder positive Vorzeichen aufweisenden Konsumentenstimmung dürfte sich die Nachfrage leicht abschwächen. Die Wohnungsproduktion hat sich im vergangenen Jahr leicht verringert. Für das laufende Jahr kann von einer Stabilisierung auf immer noch hohem Niveau ausgegangen werden.

Die Leerwohnungsquote pendelt seit 2003 um die 1%-Marke. Sie dürfte sich im laufenden Jahr leicht erhöhen. Der Anstieg des Bestandesmietindexes schwächt sich weiter ab. Auch bei den Angebotspreisen ist eine abgeschwächte Zunahme zu erwarten.

**WEITERHIN HOHES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM.** Die Wohnbevölkerung nahm zwischen 2001 und 2006 jeweils um 0,6 bis 0,8% zu. Nachdem die Wachstumsrate 2007 1,1% betrug, stieg diese 2008 auf 1,4% an, was einer Zunahme von über 108 000 Personen entspricht. Damit wurde der stärkste Bevölkerungsanstieg seit 1963 verzeichnet. Rund 85% dieses Anstieges waren migrationsbedingt. Diese Zunahme ist auf die während des grössten Teils des Jahres noch gute Wirtschaftslage und auf die Einführung der vollen Personenfreizügigkeit gegenüber den EU17- und Efta-Mitgliedsländern per 1. Juni 2007 zurückzuführen. Seit Spätherbst 2008 ist eine Abschwächung der Bevölkerungszunahme sichtbar. Trotzdem hat im Jahr 2009 mit einem Wachstum von 81 200 Personen (+1,1%) die drittgrösste Bevölkerungszunahme der letzten 15 Jahre resultiert. Erste Monatsresultate und die verbesserten wirtschaftlichen Aussichten lassen auch im laufenden Jahr ein Wachstum in ähnlicher Grössenordnung erwarten.

**STABILE WOHNUNGSPRODUKTION AUF HOHEM NIVEAU.** Zwischen 2002 und 2008 ist die jährliche Wohnungsproduktion von 29 000 auf deutlich über 40 000 Einheiten angestiegen. Im letzten Jahr dürften es



Noch immer sind die Aussichten für Eigentümer gut, all ihre Wohnungen vermieten zu können.

etwas weniger als im 2008 gewesen sein. Vorlaufende Indikatoren lassen im laufenden Jahr eine Stabilisierung der Wohnbauproduktion bei rund 40 000 Wohnungen erwarten. Zur Zeit befinden sich ausgesprochen viele Wohnungen im Bau und die Zahl der baubewilligten Wohnungen ist jüngst wieder leicht angestiegen. Da sich die wirtschaftlichen Aussichten in letzter Zeit verbessert haben und das Bevölkerungswachstum weiterhin deutlich spürbar ist, darf von einem Ausbleiben eines Einbruchs bei der Wohnungsproduktion ausgegangen werden. Dank der von der Politik geschaffenen Anreize für energetische Sanierungen dürfte die Tendenz zur Renovation von Wohnungen weiter zunehmen.

**STABILE BAUPREISE, WEITERHIN TIEFE HYPOTHEKARZINSEN.** Ab Oktober 2008 sind die Hypothekarzinsätze regelrecht erodiert, nachdem sie vorher seit Sommer 2007 in zwei Schritten leicht angestiegen waren. Die Phase dieser historisch tiefen Sätze könnte gegen Ende des laufenden Jahres zu Ende gehen. Der Baupreisindex ist von 2003 bis Herbst 2008 ununterbrochen angestiegen. Nach einem Rückgang im vorangehenden Halbjahr haben sich die Baupreise zwischen April und Oktober 2009 stabilisiert. Diese Entwicklung lässt sich dadurch erklären, dass die Baumaterialpreise nach einem mehrmonatigen Rückgang seit August 2009 wieder leicht ansteigen.

**LEERWOHNUNGSQUOTE.** Nachdem die Leerwohnungsquote von 1998 bis 2003 stetig gesunken ist, pendelt sie seither um 1%. Über weiterhin am wenigsten leer stehende Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand verfügt der Kanton Genf mit 0,22%. Leerwohnungsquoten von weniger als 0,5% weisen ebenfalls die Kantone Zug und Waadt aus. Die höchste kantonale Leerwohnungsquote meldeten die Kantone Jura und Glarus mit je 1,89%. Mit den gesamtschweizerisch 0,90% Leerwohnungen am 1. Juni 2009 dürfte ein unterer Wendepunkt erreicht sein. Aufgrund des weiterhin merklichen Bevölkerungswachstums dürfte diese Zunahme allerdings nur marginal ausfallen.

**STIEGENDE PREISE.** Die Mietpreissteigerungen waren in den vergangenen vier Jahren mit Ausnahme von 2008 jeweils deutlich höher als der Anstieg des Konsumentenpreisindexes. Im vergangenen Jahr betrug die durchschnittliche Mietpreissteigerung 2,5%. Seit gut neun Jahren steigen die Angebotspreise in allen Wohnungskategorien an. Zur Zeit schwächt sich dieser Anstieg aufgrund der weiterhin hohen Wohnungsproduktion, der konjunkturellen Lage und der leicht rückläufigen Dynamik beim Bevölkerungswachstum etwas ab. Die Transaktionspreise im Eigentumsbereich sind bereits seit einigen Quartalen stabil. •

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen: «Der Wohnungsmarkt auf einen Blick II/2010».



Wohnüberbauung, Safenwil



Bauarena, Volketswil



Wohnüberbauung, Burgdorf (Sanierung)

## Energiesparen? Wir wissen wie! Mit einem gut geplanten Dachsystem.

Mit einem Sarnafil® Dachsystem erhalten Sie auch...

- ...eine umfassende Beratung sowie den nötigen technischen Support.
- ...eine professionelle Qualitätssicherung.
- ...umfassende Garantieleistungen.
- ...bei Sanierungen: einen auf Ihre Bedürfnisse abgestimmten Vorschlag.

Viele Informationen finden  
Sie auch auf unserer neu  
gestalteten Webseite:  
[www.sarnafil.ch](http://www.sarnafil.ch)

**Sika**®

**Sika Sarnafil AG**, Industriestrasse 26, 6060 Sarnen  
Tel. 058 436 79 66, Fax 058 436 78 17  
info.sarnafil@ch.sika.com, www.sarnafil.ch

**Sarnafil**®

# Beherbergung von Familie und Fre

Die sorgfältige Nutzung von Mietobjekten durch Dritte ist laut Bundesgerichtsentscheid ohne explizite Drittnutzungsausschluss-Klausel im Mietvertrag grundsätzlich erlaubt.

PETER BURKHALTER & BORIS GRELL\* •

**AUSGANGSLAGE.** Mieter X mietete seit Juni 1997 eine 3-Zimmerwohnung in Versoix im Kanton Genf. Seit dem Jahr 2003 mietete X eine zweite Wohnung in Lausanne, wo er seit 1996 arbeitete. Aufgrund finanzieller Probleme liess X seinen Bruder seit dem Jahr 2004 in seiner Wohnung in Versoix gratis wohnen. Zusätzlich liess X ab dem Jahr 2005 auch noch einen seit mehreren Jahren arbeitslosen Freund in der besagten Wohnung unentgeltlich wohnen. Der Mieter X selbst war jeweils (nur) an den Wochenenden in der Wohnung in Versoix zusammen mit dessen Freund, währenddem der Bruder von X an den Wochenenden jeweils seine Freundin sowie die Eltern in Frankreich besuchte. X klärte den Vermieter Y nie über diese Wohnverhältnisse auf.

Mitte Juli 2006 mahnte der Vermieter Y den Mieter X ab. Er verlangte von X die sofortige Beendigung der nicht bewilligten Untermiete und drohte ihm die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages an, wenn er innert 10-tägiger Frist die Mieträumlichkeiten nicht wieder selbst bewohne. Der Mieter X reagierte nicht, weshalb Y mit Verweis auf Art. 257f Abs. 3 OR (Verletzung der Sorgfalt und Rücksichtnahme) das Mietverhältnis unter Verwendung des amtlichen Formulars kündigte.

Nach erfolgloser Durchführung des Schlichtungsverfahrens gelangte X an das zuständige Mietgericht und verlangte die Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung. Während das Mietgericht die Unwirksamkeit feststellte, bestätigte die von Y angerufene kantonale Appellationsinstanz die Rechtmässigkeit der Kündigung und erkannte auf die sofortige Ausweisung.

Die Appellationsinstanz ging zwar davon aus, dass keine Untermiete vorliege, weil der Bruder sowie der Freund von X keinen Mietzins bezahlten. Die Appellationsinstanz kam aber zum Schluss, dass sich diese unentgeltliche und unbefristete Überlassung der Mietwohnung an den Bruder von X sowie an dessen Freund nicht mit dem sorgfältigen Gebrauch der Mietsache nach Art. 257f Abs. 1 vereinbaren lasse. Dabei berief sich die Appellationsinstanz auf den Wortlaut des Mietvertrags, der vorsah, dass die Mietsache «ausschliesslich zu Wohnzwecken» (durch X) genutzt werden dürfe.<sup>1</sup> Dies sei vorliegend nicht



Bild: istockphoto.com

der Fall resp. entspreche die Nutzung nicht dem Vereinbarten, weil der Mieter X hauptsächlich in Lausanne wohne und in Versoix nur noch ein pied-à-terre habe. Im Übrigen stellte sich die Appellationsinstanz auf den Standpunkt, dass die Situation jedenfalls analog der gesetzlichen Regelungen zur Untermiete behandelt werden könne: Weil X sich geweigert habe, den Begehren des Vermieters Y zu folgen und zudem die besagte Nutzung einem Austausch des Mieters gleichkomme, seien Art. 262 Abs. 2 lit. a und lit. c OR betroffen, weshalb der Vermieter Y auch die Zustimmung zu dieser Art der Nutzung der Mieträumlichkeiten habe verweigern können. Daraufhin gelangte der Mieter X mit der Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht.

## AUS DEN ERWÄGUNGEN DES BUNDESGERICHTS.

Zunächst stellte das Bundesgericht in seinem Entscheid<sup>2</sup> mit Verweis auf die Rechtslehre klar, dass sich der zwischen dem Vermieter und dem Mieter vereinbarte Nutzung primär aus dem Gebrauchszweck der entsprechenden Mieträumen ergebe (z. B. als Wohn-, Lager- oder Büroraum, Atelier, etc.). Ebenso könne sich aus den im Mietvertrag vorgesehenen Gebrauchsmodalitäten, z. B. die Bestimmung des Kreises der Benutzer der Mieträumlichkeiten, der von den Parteien vereinbarte Gebrauch ergeben. Weiter hielt das Bundesgericht fest, dass Mieträumlichkeiten grundsätzlich nicht zwingend vom Mieter selbst be-

wohnt werden müssen; vorbehalten bleibe allerdings eine anderslautende Vereinbarung im zugehörigen Mietvertrag.

Vorliegend kam das Bundesgericht zum Schluss, dass die Formulierung im Mietvertrag, dass die Mieträumlichkeiten «ausschliesslich zu Wohnzwecken» genutzt werden dürften, auch einer (hauptsächlich) Nutzung der Wohnung durch den Bruder von X sowie durch dessen Freund nicht entgegenstehe. Vielmehr habe X nach Treu und Glauben davon ausgehen dürfen, dass der Vermieter mit dieser Formulierung bloss die kommerzielle Nutzung der Mieträumlichkeiten habe ausschliessen wollen. Weil die sorgfältige Nutzung von Wohnräumlichkeiten auch deren Benutzung durch Familienangehörige oder andere nahestehende Personen grundsätzlich nicht ausschliesse, sei Art. 257f Abs. 1 OR somit nicht verletzt worden und hätte der Vermieter Y eine solche Drittnutzung ausdrücklich resp. viel klarer im Mietvertrag ausschliessen müssen.

Zum Schluss kritisierte das Bundesgericht noch die Ansicht der Genfer Appellationsinstanz, dass vorliegend die Regelungen zur Untermiete herangezogen werden könnten. Aufgrund der unentgeltlichen Überlassung der Wohnung an den Freund sowie an den Bruder von X liege kein Untermietverhältnis, sondern vielmehr ein Leihverhältnis nach Art. 305 ff. OR vor. Im Weiteren liess es sich das Bundesgericht nicht nehmen, darauf hin-

zuweisen, dass selbst bei Vorliegen einer Untermiete der Vermieter Y seine Zustimmung vorliegend nicht hätte verweigern dürfen. Abschliessend und mit Verweis auf den ebenfalls in den Jus-News besprochenen Bundesgerichtsentscheid 134 III 446<sup>3</sup> hielt das Bundesgericht fest, dass angesichts der vorliegenden Sachverhaltslage hier keine missbräuchliche Untermiete gegeben sei. Denn gemäss dem für das Bundesgericht verbindlichen Sachverhalt bewohnte der Mieter X die Wohnung in Versoix jedes Wochenende und habe somit nie wirklich die Nutzung dieser Wohnung aufgegeben.

**ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN.** Das Bundesgericht stellte in seinem Entscheid klar, dass eine dem Gebrauchszweck entsprechende Nutzung von Wohn-

räumlichkeiten nicht zwingend durch den eigentlichen Mieter selbst erfolgen muss. Vielmehr können solche Mieträumlichkeiten auch durch Familienangehörige oder sonst dem Mieter nahestehende Personen genutzt werden. Dies ist jedenfalls solange auch ohne (die grundsätzlich zu erteilende) Zustimmung des Vermieters zulässig, als der Mieter hierfür von den Benutzern kein Entgelt erhält und somit auch kein Untermietverhältnis vorliegt.

Will ein Vermieter eine solche Nutzung der von ihm vermieteten Wohnung verhindern, muss er den Ausschluss der Drittnutzung durch andere Personen als den Mieter im Mietvertrag ausdrücklich vorsehen.

<sup>1</sup> «à l'habitation exclusivement».

<sup>2</sup> Der hier auszugsweise besprochene, auf Französisch veröffentlichte Bundesgerichtsentscheid vom 6. April 2010 kann auf

der Website des Bundesgerichts unter [www.bger.ch](http://www.bger.ch) mit dem Vermerk «4A\_47/2010» heruntergeladen werden. Er ist für die Publikation in der amtlichen Sammlung der Bundesgerichtsentscheide vorgesehen.

<sup>3</sup> Vgl. die Jus-News «Missbräuchliche Untermiete und Kündigung» in der Immobilien-Ausgabe Dezember 2008



**\*PETER BURKHALTER & BORIS GRELL**

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

ANZEIGE

## Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.



AEG Mignon Modell 4, 1924. Zu dieser Maschine trug Ihr Sekretär baumwollene Ellbogenschoner – tippte wohl etwas länger am Mieterspiegel – war aber sehr zuverlässig! Heute dürfen Sie sich auf unsere moderne Software verlassen, auch ohne Textilvorschriften. Versprochen.

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](http://www.extenso.ch)  
Telefon 044 808 71 11

eXtenso IT-Services AG  
Schaffhauserstrasse 110  
8152 Glattbrugg

**eXtenso**  
Erweitert Ihre Leistung.

# Wirksame Prävention

Die Zahl an insolventen Mietern hat in den letzten Jahren weiter zugenommen. So erstaunt es nicht, dass immer mehr Mieter zu betrügerischen Mitteln greifen, um an die begehrte Immobilie zu kommen. Einige Regeln zur Prävention.



Aktuell geraten Private und Unternehmen vermehrt in Zahlungsschwierigkeiten (Bild: istockphoto.com)

RAOUL EGELI\*

**SCHEINSICHERHEIT.** Wird mein künftiger Mieter seinen finanziellen Verpflichtungen nachkommen? Diese Frage stellt sich jedem Vermieter oder Immobilienbewirtschafter. In der Regel wird von Mietinteressenten ein Auszug aus dem Betreibungsregister verlangt – und zwar in der Form einer Selbstauskunft. Zwar sparen die Vermieter damit Kosten, doch steigt das Risiko manipulierter Auskünfte.

Aufsehen erregte 2009 der Fall eines Schweizer Lokalpolitikers, der seinen Betreibungsauszug fälschte und über 100 Betreibungen löschte, um an eine Mietwohnung zu kommen. Dagegen schützt nur konsequentes Handeln. Konkret heisst das: Vermieter müssen selbst Betreibungsauskünfte einholen. Unlautere Praktiken betreffen aber nicht nur Urkundenfälschungen. Notorsche Schuldner nutzen vielmehr ganz «legal» die Schwachstellen unseres föderalistischen Betreibungssystems, wel-

ches kein zentrales Betreibungsregister kennt. Für Vermieter lohnt es sich deshalb in jedem Fall, über Vor- und Nachteile von Betreibungsauskünften gut Bescheid zu wissen.

**BETREIBUNGS-AUSZÜGE OFT ZU WENIG AUS-SAGEKRÄFTIG.** Ein Auszug aus dem Betreibungsregister gibt Auskunft über hängige und abgeschlossene Betreibungsverfahren sowie Verlustscheine einer natürlichen oder juristischen Person. Vermieter müssen dabei wissen: Betreibungsauskünfte enthalten nur Informationen über Betreibungen oder Verlustscheine, die sich auf den Anfrageort beziehen, und zwar im Normalfall nur über die letzten drei Jahre. Das heisst, ein Mietinteressent kann trotz leerem Betreibungsregisterauszug insolvent sein. Will der Vermieter also sicher gehen, dann muss er zusätzlich immer eine Einwohnerauskunft einholen. Ist der Mietinteressent in den letzten drei Jahren nicht

an der gleichen Adresse wohnhaft gewesen, muss auch am früheren Wohnort eine Betreibungsauskunft eingeholt werden. Ist die betreffende Person in den letzten drei Jahren mehrmals umgezogen, sind dementsprechend mehrere Betreibungs- und Einwohnerauskünfte erforderlich – ein zeit- und kostenaufwendiges Prozedere. Gerade notorsche Schuldner wechseln aus diesem Grund gerne und häufig den Wohnort, und zwar ohne sich korrekt an- oder abzumelden.

Weiter sollten Vermieter wissen: Damit ein Eintrag ins Betreibungsregister erfolgt, muss der Mietinteressent tatsächlich betrieben worden sein. Gerade bei kleinen Forderungen oder schlechten Erfolgsaussichten verzichten viele Gläubiger auf die Einleitung des Betreibungsverfahrens, und zwar aus Kostengründen. Auch hier gilt: Der Mietinteressent hat eine «saubere Weste», obschon er seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Ebenso kommt es vor, dass ein Schuldner die Forderung nur unter der Bedingung bezahlt, dass sein Eintrag im Betreibungsregister durch den Gläubiger wieder gelöscht wird. Auch diesen Fällen wird die Aussagekraft eines Betreibungsauszugs vermindert.

Schliesslich müssen Vermieter aber auch wissen, dass es in Einzelfällen zu einem unberechtigten Eintrag ins Betreibungsregister kommen kann. Grund: In der Schweiz kann eine Betreibung eingeleitet werden, ohne dass vorgängig geprüft wurde, ob tatsächlich eine betriebene Forderung berechtigt ist.

**KOSTEN UND INTERESSENNACHWEIS.** Zuständig für Betreibungsauskünfte ist das Betreibungsamt am Wohnsitz der angefragten Person, in diesem Fall des Mietinteressenten. Die Gebühr für eine einfache Auskunft beträgt 17 CHF. Dazu kommen je nach Aufwand weitere Kosten hinzu (gemäss Gebührenverordnung SchKG), so dass eine Betreibungsauskunft durchschnittlich gut 20 CHF kostet. Auch der Bezahlaufwand sollte nicht unterschätzt werden, vor allem dann nicht, wenn man regelmässig Betreibungsauskünfte einholen muss. Die Gebühr für eine Einwohnerauskunft beträgt zwischen 5 und 20 CHF. Weiter muss der Vermieter einen Interessennachweis erbringen. Viele Betreibungsämter verlangen dafür einen schriftlichen Nachweis, etwa ein unterschriebenes Mietgesuch (obwohl

das Gesetz eigentlich nur verlangt, dass ein Interesse «glaubhaft» zu machen sei). Die Anfrage selbst kann entweder persönlich oder auf schriftlichem Weg erfolgen. Trotz dem grossen zeitlichen und finanziellen Aufwand gilt aber: Vermieter sollten angesichts ihres grossen Risikos jeden Mietinteressenten immer auf Herz und Nieren prüfen. Als Alternative bietet sich für Ver-

Praktiken erweist sich der organisierte Austausch von Zahlungserfahrungen als sehr effizient.

Zweitens ist diese Form der solidarischen Selbsthilfe auch im Fall ausstehender Mietzahlungen ein durchschlagendes Instrument, und das mit relativ wenig Aufwand. Oft genügt schon ein Hinweis auf dem ersten Mahnschreiben, um säumigen



» Es lohnt sich für Vermieter, über Vor- und Nachteile von Betreuungsauskünften gut Bescheid zu wissen.«

mieter die Zusammenarbeit mit einer Wirtschaftsauskunftei an. Auszüge aus dem Betreibungsregister sind dort integraler Bestandteil der Auskünfte. Nachteil: Diese Kosten gehen zu Lasten des Vermieters. Doch macht sich der Mehraufwand unter dem Strich bezahlt. Die positive Folge sind zahlungsfähige Mieter und damit mehr Ertrag.

**IM TREND: AUSTAUSCH VON ZAHLUNGSERFahrungen.** Auskunfteien verfügen über die Möglichkeit, negative Zahlungserfahrungen in ihre Beurteilungen einfließen zu lassen. Mieter, die Zahlungsfristen überschreiten oder bereits vorrechtliche Inkassomeldungen ausgelöst haben, werden gepoolt. Dieser Negativeintrag hat eine doppelte Wirkung. Erstens können sich Vermieter, die sich an einem Pool beteiligen, gegenseitig vor schlechten Mietern schützen. Gerade im Fall betrügerischer

Mietern Beine zu machen: «Erfahrungen aus der Zahlungsabwicklung können an einen Informationspool weitergeleitet werden.» Denn: Welcher Mieter will schon einen Negativeintrag in einer Bonitätsdatenbank riskieren? Schliesslich steht seine allgemeine Kreditwürdigkeit auf dem Spiel. Das heisst, säumige Mieter riskieren, dass sie künftig keine Waren oder Dienstleistungen mehr gegen Rechnung beziehen können. ●

**\*RAOUL EGELI**

Der Autor ist Präsident des Schweizerischen Gläubigerverbandes Creditreform und Vizepräsident von Creditreform International. Seit neun Jahren leitet er als Geschäftsführer die Creditreform Egeli Gesellschaften in Basel, St. Gallen und Zürich sowie die Egeli Treuhand AG. Zudem ist er Zentralpräsident von TREUHAND|SUISSE, zugelassener Revisionsexperte, Mitglied des Projektausschusses eSchKG des Bundesamtes für Justiz sowie Autor mehrerer Fachbücher zu Themen rund um den Gläubigerschutz.  
raoul.egeli@creditreform.ch

## RISIKEN KONTROLLIEREN

● Mit einigen Grundregeln bekommen Sie die Bonitätsrisiken in den Griff:

1. Bevor ein Vertragsabschluss erfolgt, sollte die Bonität des Mietinteressenten geprüft werden. Betreuungsauszüge müssen selbst eingeholt werden.
2. Am wirksamsten sind Bonitäts- und Wirtschaftsauskünfte, die verschiedene Informationsquellen integrieren.
3. Vertragsverlängerung: Die Bonität des Mieters muss erneut geprüft werden.
4. Der Austausch von Zahlungserfahrungen kann helfen, zahlungsunfähige Mieter frühzeitig zu erkennen.

Die Zahl der Zahlungsbefehle hat sich in der Schweiz seit 1980 mehr als verdoppelt. Die sinkende Zahlungsmoral ist für immer mehr Firmen ein ernstes Problem und erfordert konsequentes Handeln. Der Praxisratgeber aus der Feder von Raoul Egeli zeigt, wie Gläubiger zu ihrem rechtmässigen Geld kommen. Ausgehend von typischen Fallbeispielen aus der Praxis werden alle wichtigen Fragen rund um den Gläubigerschutz beantwortet. Im Zentrum stehen effiziente Massnahmen, um gegen säumige Zahler fair, aber bestimmt vorzugehen, angefangen vom richtigen Mahnen und Betreiben bis hin zum risikoangepassten Prüfen der Zahlungsfähigkeit. ●

**«GLÄUBIGERSCHUTZ RECHT TRANSPARENT»**

Raoul Egeli, Schulthess Verlag, 2010. ISBN 978-3-7255-5781-3, 44 CHF.



ANZEIGE



**Scherzinger Hauswartungen GmbH**

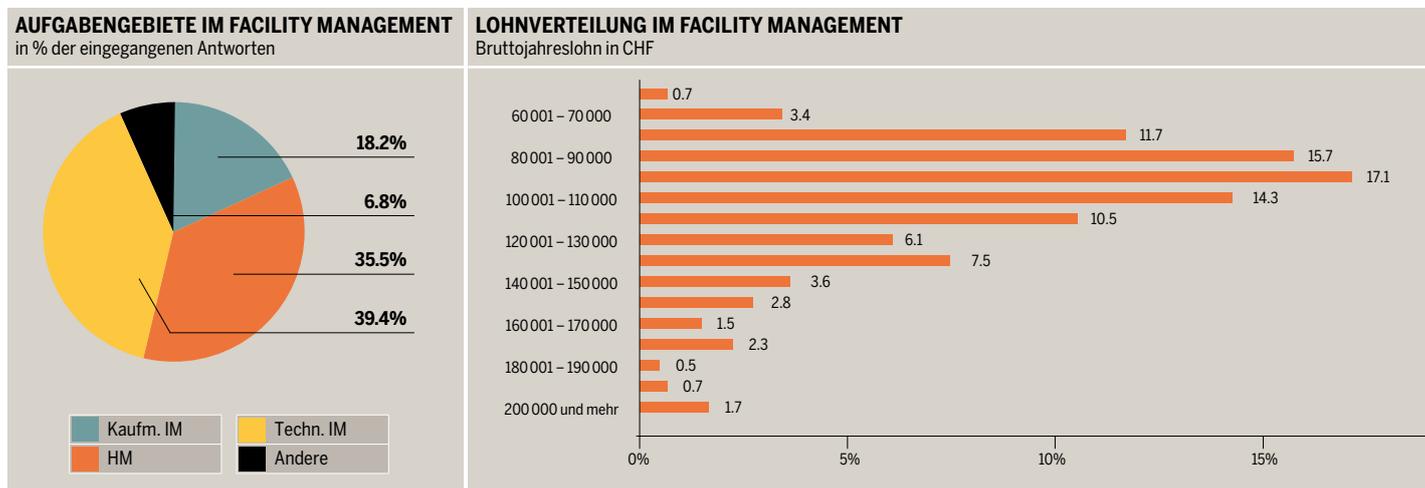
**Scherzinger Hauswartungen GmbH** | Kolumbanstrasse 78 | Postfach 64 | 9016 St. Gallen  
www.scherzingerhauswartungen.ch | info@scherzingerhauswartungen.ch  
Telefon +41 71 246 38 46 | Telefax +41 71 246 38 45

**Ihre Liegenschaft in guten Händen**  
Ihr professioneller Partner für:  
Hauswartungen | Reinigungen aller Art | Malerarbeiten | Renovationen



# Blick in die Lohntüte

Die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften hat seine dritte Salärstudie für die Facility-Management-Branche veröffentlicht. Der durchschnittliche Bruttojahreslohn einer Fach- oder Führungskraft liegt bei 109 000 CHF.



Im Jahr 2010 verdienen die Fach- und Führungskräfte im Facility Management im Durchschnitt 108 662 CHF (Jahresbruttolohn) (Grafik rechts, Quelle: IFM, ZHAW Wädenswil).

**MITG.** Das Institut für Facility Management der ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften hat im Auftrag der Branchenverbände FM Schweiz, Maintenance and Facility Management Society of Switzerland (MFS) und International Facility Management Association Switzerland (IFMA) zum dritten Mal eine Salärstudie durchgeführt. An der Online-Erhebung von Mitte Januar bis Ende März nahmen 1017 Fach- und Führungskräfte aus dem Facility Management (FM) teil.

**REPRÄSENTATIVE BETEILIGUNG.** An der Umfrage nahmen mit 58% mehr Männer als Frauen teil. Das durchschnittliche Alter der Teilnehmenden lag bei 41 Jahren. Je ein Drittel der Befragten sind in den Aufgabengebieten technisches Immobilienmanagement und Hospitality Management tätig. Rund 20% sind im kaufmännischen Immobilienmanagement und knapp 10% in anderen Bereichen beschäftigt.

Die Studie zeigt, dass die Aufgaben im FM oft mit einer Führungsfunktion gekoppelt sind: Drei Viertel der Studienteilnehmenden haben eine Führungsaufgabe. Die durchschnittliche Budgetverantwortung liegt zwischen 100 000 bis 499 999 CHF. Zwei Drittel der Befragten arbeiten in einem Unternehmen mit 250 und mehr Mitarbeitenden. Die Fach- und Führungskräfte im FM verfügen

über ein hohes Ausbildungsniveau. Die grösste Befragtengruppe mit 44% hat einen Ausbildungsabschluss auf Hochschulebene.

**BRUTTOJAHRESLOHN ÜBER 100 000 FRANKEN.** Im Durchschnitt (Mittelwert) beträgt der Bruttojahreslohn einer Fach- und Führungskraft im Facility Management 108 662 CHF pro Jahr. Die Hälfte der Studienteilnehmenden verdient zwischen 85 006 und 123 658 CHF. Die grösste Gruppe mit 17% verdient zwischen 90 001 und 100 000 CHF. Werden die verschiedenen Branchen miteinander verglichen, ist der höchste Median des Bruttojahreslohns mit 134 900 CHF in der Finanz- und Versicherungsbranche zu finden, während der tiefste Median mit 82 550 CHF im Bereich Gastronomie/Hotellerie/Catering angesiedelt ist.

Der Median der Fach- und Führungskräfte im kaufmännischen Immobilienmanagement liegt höher (115 000 CHF) als derjenige von Personen aus dem technischen Immobilienmanagement (102 000 CHF). Die im Hospitality Management Tätigen weisen den tiefsten Median auf (95 940 CHF). Je höher die Position im Unternehmen ist, desto höher liegt der Median des Bruttojahreslohns. Dieser liegt bei den Fach- und Führungskräften im unteren Kader bei 92 000 CHF, während er im obersten Kader bei 130 391 CHF liegt.

Der Jahresbruttolohn steigt proportional mit dem Alter sowie mit der Anzahl Dienstjahre in dieser Funktion im Unternehmen.

**HOHER LOHNUNTERSCHIED NACH AUSBILDUNGSNIVEAU.** Bei Hochschulabsolventen besteht ein grosser Lohnunterschied zwischen jenen mit zusätzlicher Weiterbildung auf Hochschulebene und jenen ohne. Während der Median der Studienteilnehmenden mit Hochschulabschluss 95 608 CHF beträgt, liegt der Median bei jener Gruppe mit Weiterbildung auf Hochschulebene bei 145 000 CHF. Zu berücksichtigen ist allerdings der Altersunterschied der beiden Gruppen, der rund zehn Jahre beträgt.

**UNTERDURCHSCHNITTLICHER LOHNUNTERSCHIED MANN-FRAU.** Laut Bundesamt für Statistik liegt der Lohnunterschied zwischen Mann und Frau in der Schweiz bei 20%. Frauen im FM verdienen 9% weniger als Männer. Der Median der Frauen liegt bei 96 300 CHF und derjenige der Männer bei 106 000 CHF. Mit knapp 70% arbeitet die Mehrheit der Studienteilnehmerinnen im Hospitality Management. Die männlichen Studienteilnehmer sind zu 60% im technischen Immobilienmanagement tätig. Während bei den Männern 95% eine Vollzeitstelle haben, sind 44% der Frauen in Teilzeit beschäftigt. ●

**Jedem sein Heim.**

**homegate.ch: Hier  
sehen 3,6 Mio. Besucher  
pro Monat Ihr  
Immobilien-Inserat.**

**X homegate.ch**

Das Immobilienportal

# Insel Schwanau in neuem Glanz

Das kulturhistorische und touristische Kleinod im idyllischen Lauerzersee im Kanton Schwyz mit der Burgruine, dem umgebauten Gasthaus, dem neuen Event-Pavillon und der barocken Kapelle ist totalsaniert und neu eröffnet.



Insel Schwanau in einmaliger, historischer Landschaft. Im Hintergrund die dominierenden Mythen (Bilder: Stefan Zürrer, Steinen).

ANGELO ZOPPET-BETSCHART\* •

**KLEINES EILAND GANZ GROSS.** Vor wenigen Wochen eröffnete der abtretende Schwyzer Baudirektor Lorenz Bösch mit berechtigtem Stolz die nach nur neun Monaten Bauzeit total renovierte und umgebauten Schwyzer Staatsinsel auf dem idyllischen See zwischen Rigi und Mythen. «Mit dieser sanften Komplettsanierung steht die geschichtsträchtige Insel der Bevölkerung und den Gästen ein attraktives Ausflugsziel zur Verfügung», erklärte Regierungsrat Bösch nicht ohne Stolz. Weiter: «Dieses kleine Eiland ist ein Objekt von nationaler Bedeutung. Der Kanton Schwyz als Eigentümer der Insel ist verpflichtet, die Schwanau für die Nachwelt als einmaliges Kulturgut zu erhalten».

Weniger Freude haben die beiden jungen Gastronomen des umgebauten und leicht erweiterten Gastbetriebes, Claudine Bruhin und Robert Zwyer, mit dem kantonalen Denkmalpfleger Markus Bamert. So habe dieser nach der unpassenden Befreiung von baulichen Zutaten der Gaststube, die neue, pinselbeschlagene helle Täferholzdecke eigenhändig von einem unsichtbaren Fugen- und Holzrissdeckband befreit. Ein grosses Kompliment hingegen dürfen sich die Architekten um Thomas Dettling aus Brunnen einstreichen – sowohl von der Bauherrschaft, als auch von den Baubeteiligten und nicht zuletzt von begeisterten Gästen und Besuchern.

**KAUM SPÜRBARE EINGRIFFE.** Das aus einem Wettbewerb hervorgegangene siegreiche Erneuerungskonzept der beiden Planerbüros ARDE aus Brunnen und Fischer Landschaftsarchitekten aus Richterswil zeichnet sich vor allem durch zurückhaltende und gezielte Eingriffe aus. An den bestehenden Bauten entfernte man unschöne Ergänzungen und Anbauten aus dem letzten Jahrhundert. Im Zentrum der Gesamtsanierung stand zweifellos das rund 200 Jahre alte Gasthaus. Das alte Schwyzer Haus, mit den typischen Chläd-

chen sie einen wundervollen Ausblick auf die Burgruine und den See. Das Obergeschoss enthält eine kleine, aber nicht minder schmucke Wirtewohnung. Architekt Thomas Dettling führt dazu aus: «Wir versuchten jeden Zentimeter sinnvoll auszunutzen. Ein Beispiel dazu ist der interne, offene Treppenaufgang – einfach gestaltet und praktisch nutzbar». Das witterungsbeständige Eichenholz dominiert sowohl im Gebäudeinnern als auch die Aussenstrukturen des bestens gelungenen Gesamtkonzeptes.

**„Bereits in der Projektierungsphase haben wir ein detailliertes Kostencontrolling geführt. Während der Umsetzung und Bauphasen wurden monatlich genaue Kostenkontrollen vorgenommen.“**

ARCHITEKT THOMAS DETTLING

dächern über den Fenstern, erstrahlt nun wieder in altem Glanz.

Der rückseitige, frühere Anbau wurde nun durch einen neuen und schlichten Küchentrakt mit Fassade aus Eichenholzlammellen ersetzt. Ein ganz besonderes Bijou sind im burgseitigen Gasthausanbau die Wohnräume. Die Dachfenster versorgen die Wohnzone einerseits mit ausreichend Tageslicht. Andererseits ermögli-

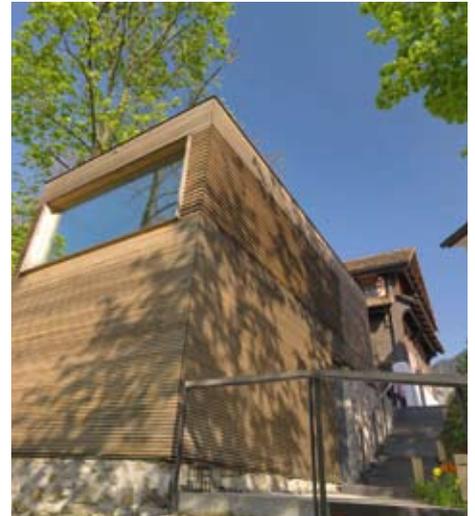
**HISTORISCHE ELEMENTE NEU ENTDECKT.** Es gelang den Planern um Thomas Dettling vorbildhaft, in Vergessenheit geratene historische Elemente aus dem Dornröschenschlaf zu erwecken und mit Hilfe neuer Elemente und moderner Materialien für den Besucher neu zu inszenieren. Ein anschauliches Beispiel dazu ist der die Insel überragende Bergfried. Die neue, ebenfalls aus Eichenholz und Stahl



Die renovierte, schmucke Gaststube erstrahlt in neuem Glanz.



Gesamtkomposition der Inselbauten vom Bergfried aus – ein kompaktes Ensemble.



Beim Inselaufstieg begrüsst der neue, kubische Pavillon Besucher und Gäste.

bestehende Treppenanlage thematisiert den nicht mehr vorhandenen historischen Leiterraufgang. Der so genannte Ritterhöck, ein zum Gasthaus einladendes Nebengebäude, musste einem Neubau weichen. Der Rückbau erfolgte bis auf den noch brauchbaren Natursteinsockel. Der schlichte, kubische und optimal in die Insellandschaft eingegliederte

Neubau mit Eichenholz-Lamellenverkleidung umfasst im bestehenden Untergeschoss WC-Anlagen und Lagerräume. «Im Erdgeschoss steht Firmen, Gesellschaften und Vereinen ein interessanter Veranstaltungsraum zur Verfügung mit fantastischem Ausblick auf den See und die Rigi, auf die Goldauer Bergsturzlandschaft und den Rossberg», erläutert ein

selbst entzückter Thomas Dettling. Daran angegliedert ist eine kleine Küche, die auch zur Versorgung der Gäste der neu konzipierten Gartenwirtschaft dient.

**EINZIGARTIGE STIMMUNG.** Der besonders zu Abendstunden eine einmalige Stimmung erzeugende Gartenrestaurantplatz mit den im Boden fix verankerten, top-

ANZEIGE



**FARBWERK  
HERREN AG**

Farbwerk Herren AG  
Allmendstrasse 54  
3014 Bern

Telefon 031 332 22 30,  
Fax 031 332 22 33  
farbe@farbwerkag.ch  
www.farbwerkag.ch

Licht ist Farbe - Leben Sie Farbe!



» Ziel der Sanierung war, die Insel als Ausflugsort der Bevölkerung wieder zur Verfügung zu stellen. Betriebliche und räumliche Mängel wurden behoben.«

Regierungsrat Lorenz Bösch



Der Pavillon mit Eichenholz-Lamellenverkleidung – neu erstellt auf historischen Mauern.



Der Event- und Mehrzweckraum im Pavillon mit eindrucksvollen Ausblicken.

modischen Holztischen und Sitzbänken, natürlich ebenfalls aus sorgfältig ausgesuchten und bearbeiteten Eichenholz-Lamellen, ist eine weitere Augenweide. Schon vor 100 Jahren waren Tische und Bänke auf der damaligen Gartenterrasse fest mit dem Untergrund verbunden. Auch dieses Bauteil fügt sich bestens in das durchdachte Konzept von alt und neu ein. Zudem trägt der neue Gasthauseingang auf dem Niveau der Gartenterrasse wesentlich zur Entflechtung der Besucherströme bei.

**GRÜNDLICHE PLANUNG UND AUSGEFEILTE LOGISTIK.** Das anspruchsvolle Gesamtprojekt mit den unterschiedlichen Bauteilen und Elementen in den Innen- und Ausenbereichen verlangte eine ausgefeilte und minutiös geplante Baustellenlogistik. Zu Land, zu Wasser und in der Luft – bei Wind und Regen, Sonne und Schnee und zeitweise halb zugefrorenem See. Die rund 1600 Heliflüge und immerhin 12 000 Bootsüberfahrten waren der beste Beweis, dass die Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft, Planer, Bauleitung und Unternehmer reibungslos funktionierte. Und das alles ohne einen einzigen Unfall oder grosse Panne.

Die neu gestalteten Fussgängerwege mit den ebenfalls aus Eichenholz bestehenden und mit unscheinbaren Lichtschlitzen versehenen Bodenbeleuchtungskörper zeugen von der Liebe zum

Detail und zur zurückhaltenden Funktionalität, die diese Gesamterneuerung auszeichnet. Mit ihrer einfachen, kubischen Form, an Eulen oder Orgelpfeifen erinnernd, weisen sie den Besuchern und Gästen nicht nur bei Dunkelheit den Weg. Der Bau eines Schrägliftes im rückwärtigen Bereich der Insel ermöglicht nun die Anlieferung auf alle drei Ebenen der beiden Gastronomiegebäude. Zudem können mit dem Schräglift erstmals auch Menschen im Rollstuhl die Schönheit und den Zauber der Schwanau erleben und geniessen. Schon beim Läuten der Fährglocke neben dem grossen Parkplatz und dem Warten auf den «Fährimaa» bekommt man einen ersten Eindruck von der einmaligen Stimmung, die dieses knapp eine Hektare grosse Eiland umgibt. Mit einem neuen, solarbetriebenen Fährschiff gelangen die Besucher auf die nicht einmal 200 m vom Ufer entfernte «Schwyzer Staatsinsel». ●



\*ANGELO ZOPPET-BETSCHART

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

## INSEL SCHWANAU



**EINZIGARTIG.** Im Herzen der einmaligen Innerschwyzer Landschaft, zwischen Rigi und Mythen, ist der idyllische Lauerzersee mit der historischen Insel Schwanau eingebettet. Stolze 25 Meter über dem Wasser des kleinen, bloss 10 bis 13 m tiefen Alpenrandsees ragen auf dem inselbildenden Kalksteinblock die Ruinen einer Burg aus dem 12. Jahrhundert heraus. Davor und sozusagen im Schutze der Burgruine stehen ein Gasthaus im typischen Schwyzerhausstil, eine Kapelle und eine Nebenbaute.

**WECHSELVOLLER GESCHICHTE.** Einsiedler, Vögte und ein General hausten erstmals auf der Insel, deren Geschichte durch Zerstörung und Wiederaufbau geprägt ist. Nicht nur für das etwas weiter westlich gelegene Dorf Lauerz war der grosse Goldauer Bergsturz von 1806 verheerend – eine Flut- und Druckwelle, sozusagen ein regelrechter Tsunami, überrollte auch die Insel Schwanau und beschädigte einzelne Gebäude stark. Wenig später baute man einen Teil der Gebäude wieder auf. 1967 kaufte der Kanton Schwyz die Insel für 45 000 CHF, um sie vor Verunstaltung und Zerstörung zu retten. Die an der geologischen Nahtstelle zwischen Voralpen und Alpen gelegene Insel mit den interessanten Bauten ist ein geschütztes Kulturobjekt von nationaler Bedeutung.

**MANGELHAFTE SANIERUNG.** Vor rund 40 Jahren wurde das Gasthaus saniert und das Gartenrestaurant vergrössert. Auf den Fundamenten eines Vorgängerbaus entstand der so genannte Ritterhöck – ein eher provisorischer Rückzugsort bei plötzlich aufkommenden Gewittern. 1980 restaurierte der staatliche Bauherr die Kapelle aus dem Jahre 1684 fachgerecht. Vor zehn Jahren beschloss der Regierungsrat des Kantons Schwyz die anstehenden Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten in Angriff zu nehmen. Der Schwyzer Kantonsrat genehmigte im Herbst 2007 einen Bau- und Sanierungskredit von 4,7 Mio. CHF. Ab da gings zügig vorwärts bis zur Wiedereröffnung der gesamten Inselanlagen im April 2010. [www.schwanau.ch](http://www.schwanau.ch)

# Schutz mit einfachen Massnahmen

Einfache Sicherheitsinstallationen können die Sicherheit von älteren Fahrtreppen wesentlich verbessern. Unfälle auf Fahrtreppen haben in letzter Zeit mehrfach für Schlagzeilen gesorgt. Meistens waren es offene Schuhe mit weichen Gummisohlen, die beim Fahren verklemmten.



Fahrtreppen sind aus der heutigen Infrastruktur nicht mehr wegzudenken.

**RAPHAEL HEGGLIN\***

**UNFALLURSACHEN.** «Weltweit benützen täglich Millionen von Menschen Fahrtreppen. Gemessen an der Zahl der Fahrten kommen Unfälle dabei sehr selten vor», sagt Stefan Müller, Leiter der Schindler-Fahrtreppenzentrale. «Und die meisten liessen sich mit einfachen Sicherheitsinstallationen vermeiden.»

Die häufigsten Unfälle sind das Einklemmen von Schuhen, Kleidern und Gliedmassen. Sie können während der Fahrt im Sockelbereich sowie beim Bestiegen und Verlassen der Fahrttreppe passieren, ebenfalls wenn Kinder am Einzug des Handlaufs spielen. Vor ein paar Monaten ist in Deutschland eine ältere Frau tödlich auf einer Fahrttreppe verunfallt, weil sie umfiel und sich ihr Schal im Sockelbereich einklemmte. Auch beim Kreuzen von Fahrttreppe und Stockwerk kann es zu Unfällen durch Einklemmen kommen. Eine weitere Unfallursache sind Stürze.

**ALTE FAHRTREPPEN NACHRÜSTEN.** «Sockelbürsten, Bürsten beim Handlaufeinzug und Abweiser an der Stockwerkunterseite können solche Unfälle vermeiden», weiss Stefan Müller. Bei neuen Schindler-Fahrtreppen sind diese Massnahmen Standard, nicht aber bei alten. Ein Nachrüsten ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, der Gesetzgeber setzt hier auf die Eigenverantwortung der Betreiber. «Passiert aber ein Unfall, dann muss der Fahrtreppentreiber gemäss Artikel 58 des Obligationenrechts möglicherweise haften, weil sich seine Anlage nicht auf einem anerkannten Stand der Technik befindet.»

Auch Stürze liessen sich zum grössten Teil vermeiden. Sie passieren meist aus Unachtsamkeit. Stefan Müller rät deshalb zu einer Stufenpaltbeleuchtung und zusätzlich gelben Signalkämmen am Anfang und am Ende einer Fahrttreppe. «Das erhöht die Aufmerksamkeit und grenzt den stehenden Teil vom bewegten Stufenband visuell klar ab», erklärt Müller. Zudem sollten Fahrtreppen auch regelmässig geprüft werden. Eine tägliche Kontrollfahrt schafft zusätzlich Sicherheit: «Sie zeigt, ob alle Sicherheitsvorkehrungen noch intakt sind.»

Doch technische Nachrüstungen verhindern leider nicht alle Unfälle: «Fahrtreppen werden leider immer wieder zweckentfremdet und zum Spielen benutzt», sagt Stefan Müller. Er rät zum Dialog mit unvorsichtigen Benutzern. ●



**\*RAPHAEL HEGGLIN**

Der Autor, Chemiker FH und Journalist MAZ, gehört dem Team der Oerlikon Journalisten an. Seine Spezialthemen sind Wissenschaft und Technik, Natur und Umwelt sowie Reisen.



Nebst Sockelbürsten erhöhen unter anderem auch Handeinlaufbürsten, Besteigenschutz und gelbe Signalkämme die Sicherheit.

## SCHINDLER ERHÄLT GROSSAUFTRAG FÜR FRANKFURTER FLUGHAFEN

● Schindler erhält einen Grossauftrag für den Frankfurter Flughafen. 46 Fahrtreppen und 30 Fahrsteige werden für den neuen Flugsteig A+ geliefert, wo unter anderem der neue Riesenflieger Airbus A380 andocken wird.

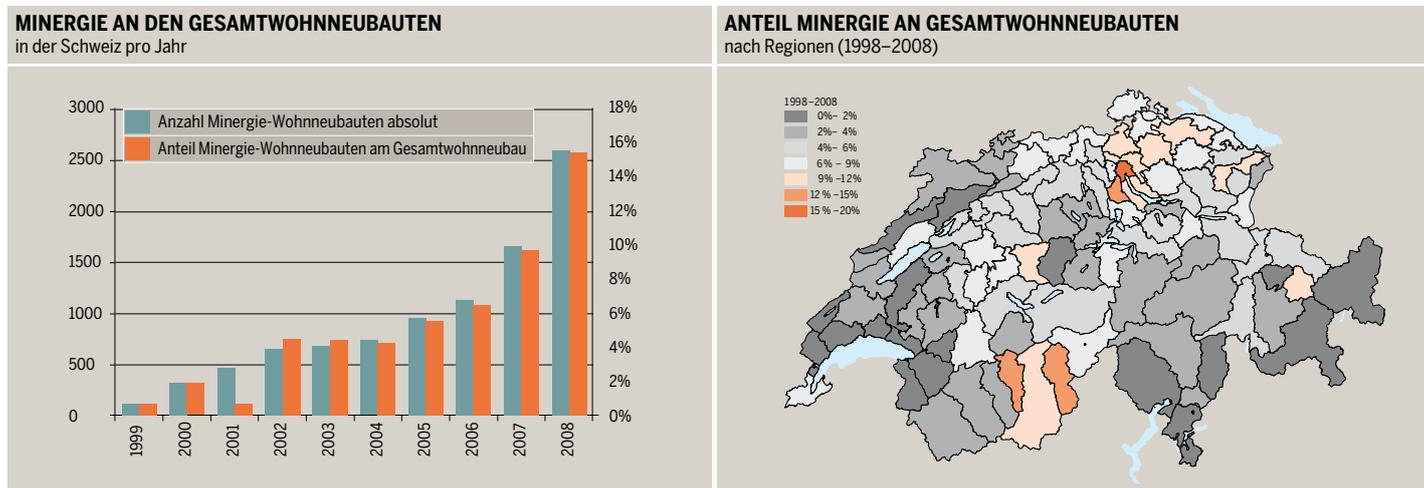
Die Schindler Anlagen kommen im neuen Flugsteig A-Plus zum Einsatz, der im Jahr 2012 eröffnet wird. Bei dem neuen Flugsteig A-Plus handelt es sich um eine Erweiterung des zentralen Terminal 1. Hier können künftig sieben Grossraumflugzeuge gleichzeitig abgefertigt werden, darunter vier des neuen Langstreckenflaggschiffs Airbus A380.

Schindler hat sich als Spezialist für Mobilitätslösungen etabliert, die gezielt auf die harten Bedingungen des Flughafenbetriebes ausgerichtet sind. Schindler Anlagen sind in fünf der neun grössten Flughäfen (blauer Text) der Welt zu finden:

1. Hartsfield-Jackson Atlanta International Airport – 90 Mio. Passagiere jährlich
2. O'Hare International Airport (Chicago) – 70 Mio.
3. Heathrow Airport (London) – 68 Mio.
4. Haneda Airport (Tokyo) – 66 Mio.
5. Paris-Charles de Gaulle Airport – 61 Mio.
6. Los Angeles International Airport – 60 Mio.
7. Dallas/Fort Worth International Airport – 57 Mio.
8. Beijing Capital International Airport – 55 Mio.
9. Frankfurt Airport – 53 Mio.

# Minergie – das erfolgreiche Label

Der Minergie-Standard ist seit der Lancierung 1998 auf Erfolgskurs. Die Zürcher Kantonalbank geht in einer Studie diesem Boom auf den Grund.



Grafik 1

Grafik 2

**CORINA ROELEVELN-MEISTER\*** •

**GROSSE AKZEPTANZ.** Seit 2004 hat sich die Zahl der jährlich nach Minergie zertifizierten Gebäude verdreifacht. Wurden vor fünf Jahren nur 5% aller Wohnneubauten nach Minergie-Standard erstellt, sind es heute schon über 15%. Knapp zwei Drittel der Bauten sind Einfamilienhäuser, 29% Mehrfamilienhäuser und nur jedes zehnte Minergie-Objekt ist ein Nichtwohngebäude. Offenbar ist der Weg zum energieeffizienten Gebäudebestand noch lang. Immobilien sind sehr langlebige Investitionen. Neubauten stellen jährlich nur einen kleinen Teil, etwa 1,5% des Bestandes dar. So weist erst rund 1% aller Schweizer Wohngebäude ein Minergie-Zertifikat aus. Es wird seine Zeit dauern, bis energieeffiziente Gebäude einen signifikanten Anteil des Bestandes umfassen.

Eine Abschreibungsrate in der Höhe der aktuellen Neubauinvestitionen von 1,5% pro Jahr entspricht der mittleren Lebensdauer einer Liegenschaft von fast 45 Jahren. Schätzungsweise wurde über die Hälfte der Gebäude vor dem ersten Ölpreisschock von 1973 gebaut und weist eine im Vergleich zu den heutigen Standards deutlich tiefere Energieeffizienz aus. Seit dem Ölpreisschock hat sich der Energieverbrauch von Neubauten als Folge der gestiegenen Energiepreise, der Verbesserung der Wärmedämmtechnik und nicht zuletzt der Einführung und Aktualisierung von Normen, Wär-

medämm- und Haustechnikvorschriften in etwa halbiert.

**AUFHOLBEDARF BEI SANIERUNGEN.** Demzufolge besteht bei den Renovierungen von Gebäuden, die vor 1975 gebaut wurden, nach wie vor ein grosses Energiesparpotenzial. Im Vergleich zu den Neubauten ist der Anteil an Minergie-zertifizierten Sanierungen allerdings bedeutend kleiner. 2008 machte dieser bloss 9% der Zertifizierungen aus. Geht man davon aus, dass es in der Schweiz jährlich ungefähr so viele umfassende Sanierungen wie Neubauten gibt, liegt der «Marktanteil» von Minergie bei Sanierungen ungefähr bei 1 Promille. Allerdings gibt es bezüglich Sanierungen zwischen Wohn- und anderen Gebäuden grosse Unterschiede. Der Anteil an Modernisierungen ist bei Nicht-Wohngebäuden dreimal höher als bei Wohngebäuden (siehe Grafik 1). In diesem Segment ist der Einfluss der öffentlichen Hand besonders spürbar. Der Bund und die meisten Kantone haben sich in den letzten Jahren zum Ziel gesetzt, öffentliche Bauten ausschliesslich nach Minergie-Standard zu bauen und zu renovieren.

**FAKTOREN PRO MINERGIE.** Die geografische Verteilung der Minergie-Häuser in der Schweiz zeigt ein sehr heterogenes Bild. Die meisten Minergie-Häuser stehen in der Nord- und Nordostschweiz und in den Städten Bern und Genf. Dieser Befund ist

allerdings zumindest zum Teil ein Spiegel der allgemeinen Bautätigkeit. Um die Umsetzung von Minergie besser beurteilen zu können, bietet es sich an, den Anteil an Minergie-Wohnneubauten bei den Neubauten zu betrachten. Dieser ist – über den Zeitraum 1998 bis 2008 – im Raum Zürich mit ca. 20% am höchsten (siehe Grafik 2). Hohe Anteile verzeichnen weitere Zürcher Regionen wie z.B. das Knollenterrain und die Region Winterthur. Auch in Tourismusgebieten im Wallis und in Graubünden war jeder zehnte Neubau der letzten Dekade ein Minergie-Bau (Leuk, Davos und Zermatt). Regionen mit

## » Die private Nachfrage hat wesentlich zum Minergie-Boom beigetragen.«

MARKTANALYSE DER ZKB

sehr tiefem Minergie-Bauanteil (unter 2%) sind das Tessin, der Bereich rund um den Genfersee und der Jura.

Generell beeinflussen das Einkommen, der Urbanitätsgrad und die Sprachregion die Dichte an Minergie-Bauten am stärksten, die Umwelteinstellung und das Alter haben nur einen geringfügigen Einfluss. Reiche, urbane, deutschsprachige Gemeinden haben tendenziell eine höhere Minergie-Dich-

## HÖHERE MIETERTRÄGE

te als weniger wohlhabende, ländliche, französisch- oder italienischsprachige Gemeinden.

Die Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien ist vielschichtig. Wie bei anderen nachhaltigen Produkten erfolgt die Entscheidungsfindung der Konsumenten offensichtlich nicht nur entlang einer einfachen ideologischen Dimension. Neben «weichen» Faktoren spielt die Einkommenssituation eine entscheidende Rolle. Nachhaltigkeit als Produkt stellt somit ein gutes Beispiel eines «einkommenselastischen Gutes» dar – ein Gut, dessen Nachfrage im Vergleich zu den übrigen Gütern mit steigendem Wohlstand an Bedeutung zunimmt.

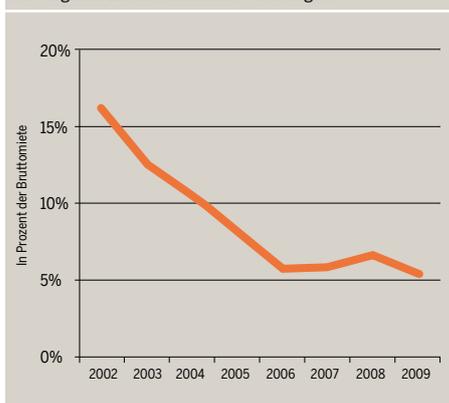
**PRAXISTAUGLICHES LABEL.** Die Entwicklung von Minergie ist eine Erfolgsgeschichte. Zudem ist Minergie international Spitze: Kein anderes Energie- oder Nachhaltigkeitslabel erzielt weltweit wohl eine bessere Umsetzung. Der Grund dafür ist nicht, dass das Label «schwach» und deshalb einfach zu erreichen ist. Im Gegenteil: Minergie setzt im internationalen Vergleich einen hohen Benchmark. Die gute Umsetzung hat vielmehr damit zu tun, dass das Label relativ einfach (inhaltlich, administrativ und finanziell) und damit im internationalen Vergleich praxistauglich ist. Die immer geringeren Unterschiede zwischen Minergie-Neubauten und den neuen nicht zertifizierten Gebäuden muss auch als ein Erfolg des Labels betrachtet werden.

Minergie ist allerdings kein eigentlicher Nachhaltigkeits-, sondern primär ein Energie-Standard, auch wenn mit Minergie-Eco eine Ergänzung bezüglich gesunder und ökologischer Bauweise verfügbar ist. Die international verfügbaren Nachhaltigkeits-Standards (LEED, BREEAM usw.) sind aus verschiedenen Gründen auch nicht ohne weiteres eine Alternative. Immer häufiger wird deshalb der Ruf nach einem umfassenden Nachhaltigkeitslabel in der Schweiz laut. Die vorliegende Studie hat ganz klar den Erfolg von Minergie bei der Umsetzung aufgezeigt. Dies muss bei einer allfälligen Entwicklung eines Schweizer Nachhaltigkeitslabels berücksichtigt werden. •

• Die typische neue Minergie-Wohnung ist eine Etagenwohnung mit vier Zimmern und einer mittleren Wohnfläche von 118 m<sup>2</sup>. Die Miete beträgt durchschnittlich 2740 CHF, Nebenkosten inklusive. Die durchschnittliche konventionelle Wohnung ist etwas günstiger (2564 CHF pro Monat), ein bisschen kleiner und hat leicht höhere Nebenkosten. Der Nebenkostenanteil neuer Gebäude ist allgemein deutlich tiefer als bei bereits bestehenden Gebäuden. Die Nettomiete (d. h. ohne Nebenkosten)

von neuen Minergie-Wohnungen ist um 6,0% höher als jene von konventionellen Wohnungen – bei gegebener Lage, Grösse, Alter und Wohnungstyp. Demgegenüber stehen um 6,1% tiefere Nebenkosten, welche vorwiegend auf den reduzierten Energiekonsum zurückzuführen sind. Damit ergibt sich für den Minergie-Mieter eine um rund 4,9% höhere Bruttomiete. Mieterträge zwischen Minergie und konventionellen Wohnungen gleichen sich einander immer stärker an. •

**PRÄMIE FÜR MINERGIE**  
im Vergleich zu konventionellen Wohnungen



Prämie für Minergie im Vergleich zu konventionellen Wohnungen.

### ANZEIGE



Geniessen Sie Ihre neue Freizeit – dank Funkerfassung von Techem.

Gewinnen Sie Zeit für die angenehmen Dinge des Lebens: mit Funk-Heizkostenverteiltern und -Wasserzählern von Techem.

- Sie brauchen am Ablesetag nicht zu Hause zu sein, die Verbrauchswerte für Wärme und Wasser werden ausserhalb der Wohnung abgelesen.
- Keine Verbrauchsschätzungen, keine Kosten für zusätzliche Bearbeitung der Abrechnung oder für Nachablesungen; maximaler Manipulationsschutz.

Techem (Schweiz) AG - Steinackerstrasse 55 - 8902 Urdorf  
Telefon 043 455 65 00 - Fax 043 455 65 01 - www.techem.ch

**techem**

# Charakteristisches Kleid

Im St.Gallischen Uznach ist an aussichtsreicher Lage ein Einfamilienhaus mit Fassaden aus Titanzinkblech entstanden. Der Autor des nachfolgenden Beitrags schildert die Überlegungen und Entstehung. (Red.)



Zur Talseite öffnet sich das Haus, um das gesamte Panorama zu geniessen und den ganzen Tag die Sonne einzufangen. Auf der Hangseite gliedert sich der Baukörper auf mehrere Ebenen, so dass er gegenüber seiner Nachbarschaft nie dominant wirkt.

BEAT SCHERRER\* •

**KONTRAST ODER HARMONIE?** Die einmalige, exponierte Hanglage verlangt von der Bauherrschaft wie dem Architekten zunächst die Definition einer Haltung: exponieren oder integrieren? Soll das Haus zum Umfeld kontrastieren oder sich möglichst harmonisch in die Nachbarschaft einfügen? So mancher Blickfang entpuppt sich bei näherer Betrachtung als Impioniergehabe ohne architektonischen Wert. Und oft noch schlimmer: ohne wohnliche Qualitäten. Wie alles gleichzeitig gelingen kann, zeigt dieses Einfamilienhaus mit seinem Zusammenspiel der Formen und Materialien.

Dabei haben sich die Macher keineswegs verbogen, das Kurvenlineal blieb in der Schublade. Geradlinigkeit kennzeichnet das architektonische Konzept und setzt mit einfacher, strenger Geometrie einen Kontrast zur Standardarchitektur. Dass der Bau seine Umgebung trotzdem nicht dominiert, liegt an seiner Fassade, die sich vornehm zurückhält.

**AUSSERGEWÖHNLICHE WAHL.** Die Wahl fiel auf eine Metallhülle aus 1,2 mm Titanzinkblech schiefergrau, dessen elegante Oberfläche sowohl auf die Entfernung als auch

aus der Nähe ästhetisch überzeugt. Um dies bis ins jedes Detail zu erreichen, haben sich Bauherrschaft, Architekten und Bauunternehmen einen besonderen Luxus geleistet: Zeit. Die Arbeit an der Metallhülle begann nämlich erst ab Fertigstellung des Rohbaus. So konnte der Rohbaukörper exakt vermessen werden, um mit den Daten per CAD die Detailkonstruktionen für Unterbau, Isolation und Belüftung zu erstellen.

Ein weiterer Grund für die Metallhülle ist ihre Nachhaltigkeit. Das gilt erstens für das Material selbst. Kupfer- oder Titanzinkbleche sind langlebig, korrosionsfest und recyclebar, ausserdem benötigen sie über die gesamte Lebensdauer praktisch keine Pflege oder regelmässige Nachbehandlungen. Zweitens ist die Metallhülle wind- und wasserfest, belüftet den Baukörper über einen durchgängig 45 mm tiefen Zirkulationsraum, transportiert Hitze und Feuchtigkeit ab. Darunter liegt eine 20 bis 30 cm starke thermische Isolationsschicht. Erdsonden und Dachkollektoren liefern die Heizenergie, und eine kontrollierte Innenraumbelüftung garantiert Sommer wie Winter angenehme Verhältnisse. Dank der Massnahmen erreicht das Haus Minergie-Standard.

**CNC-FERTIGUNG.** Sämtliche Arbeiten für Unterbau, Fassade und Dach entstanden unter der Regie der Scherrer Metec AG. Die per CAD gezeichneten Blechpaneele wurden mit CNC-gesteuerten Stanzmaschinen zugeschnitten und in der Werkstatt für die Montage vorgebogen. Die millimetergenaue Vorfertigung garantierte den exakten Sitz, auf der Baustelle waren kaum Anpassungen erforderlich.

» Blechlösungen umfassen praktisch das ganze Gebäude. Beim Dach mit 5% Neigung fängt es an.«

Bei der Auswahl der optimalen Metallqualität nutzte Scherrer Metec das breite Angebot der Rheinzink (Schweiz) AG in Baden-Dättwil. Sie ist auf Bleche für Dach- und Fassadenbau spezialisiert und kann für alle bauphysikalischen und optischen Anforderungen entsprechende Metallprodukte anbieten. Ein prominentes Beispiel aus der Zusammenarbeit mit Scherrer Metec sind die ebenfalls mit schiefergrauen Zinkblechen verkleideten

segelartigen Oberlichter der Botta Bergoase des Grandhotels Tschuggen in Arosa. Auch hier konnten funktionelle und ästhetische Herausforderungen dank innovativer Umsetzungen mit Metall überzeugend gelöst werden.

**KANTIGER FALZ.** Der Architekt stimmte die Einteilung der Bahnen und Paneele auf den Baukörper ab. Die Verbindungen der Fassadenpaneele sind als Doppelwinkel-falze mit aufgeschobenen Deckleisten ausgeführt. Diese kantig wirkende Falztechnik akzentuiert die Teilung und verstärkt den geometrischen Charakter. Die Dachflächen sind mit versetzter Tafeldeckung ausgeführt. Drei kreisrunde Lichtkuppeln im Terrassendach durchbrechen

die Geradlinigkeit. Türen und Fensterrahmen sind mit den gleichen Blechen beschichtet, auch die Säulen sind exakt im gleichen Farbkonzept gehalten. Dadurch wirkt das gesamte Bauwerk ruhig und fügt sich unaufgeregt in die Umgebung ein.

Weil sämtliche Aufgaben – Planung, CAD-Konstruktion, CNC-Zuschnitt, Konstruktion und Bau der Unterkonstruktion, die Anlieferung in Chargen und die Montage auf der Baustelle – aus einer Hand ausgeführt wurden, lief alles gut koordiniert und nach vorgegebenen Zeitrahmen ab.

**\*BEAT SCHERRER**

Der Autor ist Mitinhaber und Geschäftsführer der Scherrer Metec AG, Zürich.



<b>Projekt:</b>	Einfamilienhaus, Uznach SG
<b>Architekten:</b>	Kuster+Hager, Uznach
<b>Fassade und Dach:</b>	Scherrer Metec AG, Zürich
<b>Titanzinkbleche:</b>	Rheinzink (Schweiz) AG, Baden-Dättwil
<b>Lichtkuppeln:</b>	Cupolux AG, Zürich

ANZEIGE

Fassaden | Holz/Metall-Systeme | Fenster und Türen | Briefkästen und Fertigteile | Sonnenenergie-Systeme | Beratung und Service



Eine ganze Reihe glänzender Lösungen.

Briefkastenanlagen von Schweizer überzeugen durch Qualität und Design.

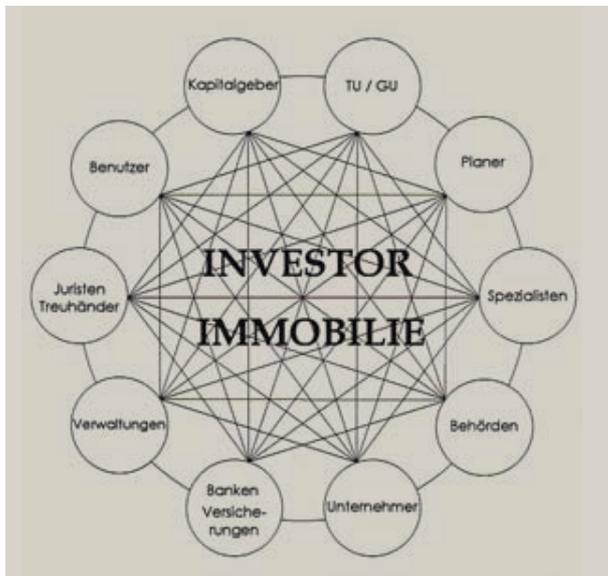
Modular die Bauweise, gross das Farbangebot und vielfältig die Komponenten: die Klassiker des Schweizer Industriedesigns erlauben optimale Gestaltungsfreiheit und eine massgeschneiderte Lösung für Ihre Eingangspartie – erstklassiger Service inklusive. Mehr Infos über Briefkastenanlagen von Schweizer unter [www.schweizer-metallbau.ch](http://www.schweizer-metallbau.ch) oder Telefon 044 763 61 11.

Ernst Schweizer AG, Metallbau, CH-8908 Hedingen, Telefon +41 44 763 61 11  
[info@schweizer-metallbau.ch](mailto:info@schweizer-metallbau.ch), [www.schweizer-metallbau.ch](http://www.schweizer-metallbau.ch)

90 JAHRE Bauen für Mensch und Umwelt

# Bauherrenberatung – notwendiger

Der Beizug eines Bauherrenberaters lohnt sich: Das spart der Bauherrschaft Aufwand und meist auch Kosten. Ausserdem schafft der Berater die Basis für eine erfolgreiche Zusammenarbeit aller Beteiligten.



Die Komplexität eines Bauvorhabens veranlasst Bauherren dazu, Bauherrenberater beizuziehen (Bild: istockphoto.com).

ROLAND STAMPFLI\*

**KOMPETENT UND UNABHÄNGIG.** Für jede Bauherrschaft gibt es die Führungsfunktion und Bauherrenaufgaben. Viele Bauherrschaften sind sich dessen nicht genug bewusst und können diese weder zeitlich und fachlich abschätzen noch diesen zeitlichen Aufwand und fachlichen Anforderungen entsprechen. In der Anfangsphase des Bauvorhabens sind viele Bauherrschaften unbewusst überfordert. Es mangelt an Bestellerkompetenz, was sich wie ein roter Faden durch das Bauvorhaben zieht, und so die Baukosten um 10 bis 30% verteuert. Bei umfangreichen Bauvorhaben ist es für Bauherrschaften empfehlenswert, und das bereits in der Anfangsphase, einen qualifizierten und unabhängigen Bauherrenberater beizuziehen. Dieser zeigt die Führungsfunktion und Bauherrenaufgaben, unterteilt in delegierbare und nicht delegierbare, auf. Auf den daraus resultierenden Voraussetzungen der Bauherrschaft entwirft er mit dieser die bauherrenseitige Projektorganisation und damit auch die Entscheidungsgrundlage über den Umfang des Bauherrenberatungsmandates. Der Umfang ist möglich von der Spontanberatung oder unterstützenden Dauerberatung bis zum Einflüsterungsprojektmanagement oder dem echten Projektmanagement, der bauherrenseitigen Projektleitung mit einem Teil der

Führungsfunktion und den Bauherrenaufgaben.

**NEUTRALER BEGLEITER.** Der Bauherrenberater ist in der Regel ein erfahrener Baufachmann mit dem Leistungsausweis, mehrere Bauobjekte, in deren ganzer Komplexität, gesamthaft als operativ Verantwortlicher, abgewickelt und dabei die Ziele der Bauherrschaft erreicht zu haben. Diese Erfahrungen, nebst ganzheit-

» Die Einsparungen sind meist grösser als das Honorar des Bauherrenberaters.«

lichem und unternehmerischem Denken, erlauben ihm, sich im aufgezeigten Netzwerk sicher und unabhängig zu bewegen. Frei von Bindungen gegenüber Vernetzungen in der Baubranche vertritt er ausschliesslich die Interessen der Bauherrschaft und führt diese auf dem Weg durch das Bauvorhaben, ohne Ambitionen für Aufträge der operativen Bauausführung, und überwacht dabei die Einhaltung der Loyalität. Die Bauherrschaft formuliert die Ziele, stellt die Finanzierung sicher und bestimmt letztlich die operativen Pro-

jektpartner. Je nach Umfang des Mandates wickelt der Bauherrenberater das Bauvorhaben ab und unterbreitet dabei der Bauherrschaft die ausgereiften Entscheidungsgrundlagen für die Wahl der Projektpartner und definitiven Ziele. Er spricht auch die Sprache der Auftragnehmer, eines interdisziplinären Teams auf Zeit, was allen Beteiligten Zeit und Geld erspart, und bildet so eine Basis des Vertrauens. Daraus resultiert der Grundsatz, dass marktgerechte Verträge gute Freunde, ein gutes Team, schaffen. Anlaufstelle ist die Ständesorganisation «Kammer unabhängiger Bauherrenberater» (KUB/SVIT, Zürich), welche als Mitgliederorganisation des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT streng auf die Ständesregeln der einzelnen Bauherrenberater achtet.

**VORABKLÄRUNGEN ZUR MACHBARKEIT.** Der Bauherrenberater macht sich ein Bild von den Vorstellungen, Ansprüchen, Wünschen, Bedürfnissen und Möglichkeiten der Bauherrschaft und umreisst mit dieser zusammen das Raumprogramm, bei Gewerbe- und Industriebauten Pflichtenheft genannt. Parallel zu diesen Lesungen klärt er die Rahmenbedingungen ab, welche durch das Grundstück gegeben sind. Es sind das die gesetzlichen Kennzahlen, die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Pflichten, die geologischen Verhält-

nisse, die Erschliessung und der Zustand bei allenfalls vorhandenen Gebäuden. Auf Grund des Raumprogrammes und der Rahmenbedingungen erstellt der Bauherrenberater eine grobe Machbarkeitsstudie, unter Berücksichtigung der ökonomischen, ökologischen, funktionellen und technischen Fakten. Daraus lassen sich auch die Ziele justieren. Anforderungsprofile der künftigen Projektpartner erkennen und die geeignete Organisationsform ableiten. Je nach Umfang dieser Studie, allenfalls bis zu einem Vorprojekt, würde die Evaluation der dazu notwendigen, planenden Projektpartner bereits in dieser Phase erfolgen.

**GEWINN FÜR ALLE.** Es lohnt sich in jedem Fall, einen Bauherrenberater beizuziehen. Die Kosten finanzieren sich in der Regel durch Einsparungen, welche durch seine Dienstleistungen möglich werden. Ab einem bestimmten Umfang des Projektes sind die Einsparungen grösser als sein Honorar. Somit erzielt die Bauherrschaft nebst allen anderen Vorteilen sogar noch einen finanziellen Gewinn.

**PROJEKTORGANISATION IST ENTSCHEIDEND.** Aus der Machbarkeit resultieren die Disziplin der Planer und Spezialisten, die Regeln der Zusammenarbeit und Entscheidungsabläufe. Letztlich die geeignete Form der Projektorganisation, welche auch die Ausführungsform, ob mit einem Total- oder Generalunternehmer oder mit

Einzelunternehmern, aufzeigt. Dieser Grundsatzentscheid ist relevant für die Wahl der planenden und ausführenden Projektpartner, der Planungsphase, der Submission, der Ausführungsplanung und vor allem der Bauleitung.

**AUSWAHL DER PROJEKTPARTNER.** Bei jeder Projektorganisation, ausser der Zusammenarbeit mit einem Totalunternehmer, erstellt der Bauherrenberater Offertengrundlagen für die Evaluation der Planer, in der Regel auf der Basis der SIA-Ordnungen. Dabei ist vor allem die Wahl des Architekten von zentraler Bedeutung. Der Architekt muss sich an die Ziel- und Wertvorstellungen der Bauherrschaft halten, Planung und Ausführung gleich gewichten, Kommunikationsfähigkeit haben sowie mit dem interdisziplinären Planungs- und Ausführungsteam kooperieren.

**ÜBERWACHUNG DER ZIELVORSTELLUNGEN.** Der Bauherrenberater begleitet, steuert und kontrolliert die Projektentwicklung wie Vor- und Bauprojekt, Detailstudien, Kostenermittlung, Bewilligungsverfahren und Baubeschrieb nach BKP und NPK, welcher für alle Beteiligten zum unerlässlichen Drehbuch wird. Gleichzeitig überwacht er die Umsetzung der Zielvorstellungen und das Kosten-, Qualitäts- und Terminmanagement. In dieser Phase ist er ständig in Kontakt mit der Bauherrschaft und sorgt dafür, dass deren weitere Entscheide und Justierungen in diese

Entwicklung einfließen, um so auch Zielkonflikte zu vermeiden. So entsteht ein optimiertes und koordiniertes Bauprojekt, welches Grundlage für das Baugesuch und die Ausführungsunterlagen ist, aber auch als Offertengrundlage für Generalunternehmen verwendet werden kann.

**VERANTWORTUNG BIS ZUR SCHLUSSRECHNUNG.** Der Bauherrenberater begleitet, steuert und kontrolliert die Ausführung in der gleichen Art und Weise wie die Planung. Wenn die rechtsgültige Baubewilligung vorliegt oder diese absehbar ist, wird die Projektentwicklung in der Werkplanung, Submission und Ausführung nachvollzogen. Insbesondere überwacht er die Entstehung der Vergabeanträge und berät die Bauherrschaft bei deren Entscheidungen, vor allem, dass jegliche Vergaben zu Marktpreisen erfolgen. Er ist um die Einhaltung eines nachvollziehbaren Rechnungswesens und transparenter Kosten- und Zahlungskontrolle bis und mit Schlussabrechnung besorgt. Schliesslich stellt er die Garantearbeiten sicher und berät die Bauherrschaft bei der Überführung des Objektes in die Verwaltung.



**\*ROLAND STAMPFLI**  
Roland Stampfli ist Bauherrenberater, Mitglied bei der KUB und Inhaber der RTS Baumanagement GmbH in Olten.  
[www.rts-baumanagement.ch](http://www.rts-baumanagement.ch)  
Weitere Informationen: [www.kub.ch](http://www.kub.ch)

ANZEIGE



ISBA AG • CH - 4222 Zwingen • Tel. 061 761 33 44

[www.isba.ch](http://www.isba.ch)



Lichtkuppeln



Lichtbänder



Fahrradunterstände



Eingangsüberdachungen

# Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School

## ◀ INTENSIVSEMINAR 19.-21. AUGUST 2010 IN GSTAAD EXCELLENCE IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG

Sie möchten Ihre Kompetenzen im professionellen Immobilienhandel festigen und vertiefen.

Neue Marktentwicklungen sowie sich ändernde gesetzliche Rahmenbedingungen führen zu permanentem Weiterbildungbedarf.

Das Seminar konzept richtet sich nach dem aktuellen Tätigkeitsfeld von Immobilienmaklerinnen und -maklern und bietet die Möglichkeit, mit Berufskollegen intensiven Gedankenaustausch in angenehmer, gehobener Atmosphäre zu betreiben.

Die Referenten sind allesamt auf Immobilienvermarktung spezialisiert und haben daher auch einen engen Bezug zur aktuellen Vermarktungspraxis. Die Teilnehmenden erhalten so wieder den aktuellsten Stand in den Fragen rund um die Immobilienvermarktung.

### ZIELPUBLIKUM

Immobilienvermarkter, Immobilien-treuhänder, Immobilienbewirtschaftler und -bewerter, Bauherrenberater und -vertreter, Architekten und Ingenieure

### TEILNEHMERZAHL

Die kleine Gruppengrösse von maximal 35 Personen bietet den richtigen Rahmen für ein insgesamt intensives Lern- und Erfolgserlebnis.

### PROGRAMM

#### Marketing

- Das objektgerechte Vermarktungskonzept
- Kommunikationsmassnahmen

#### Wert und Preis

- Preisfindung
- Umgang mit Bewertungsgutachten

#### Immobilienrecht & Grundbuch

- Grundbuchführung und -einträge
- Revision des Immobilienrechts: Relevanz für den Immobilienhandel

#### Maklervvertrag

- Honorar richtig regeln
- Haftungsfragen

#### Kaufvertrag

- Die wichtigen Klauseln

#### Geldwäschereigesetz

- Was ist die Rolle des Maklers?
- Was muss der Makler beachten?

#### Weitere wichtige Gesetzesentwicklungen für den Immobilienmarkt

- Pauschalbesteuerung
- Lex Koller

### DATUM

Donnerstag 19.8. - Samstag 21.8. 2010

### ORT

Steigenberger Hotel, Gstaad-Saanen. Sie logieren während den drei Seminartagen im gepflegten und erholsamen Ambiente des erstklassigen Steigenberger-Hotels in Saanen. Das im reizvollen Chaletstil erbaute Haus bietet gediegenes Komfort und eine prächtige Aussichtslage mit Blick auf die Berner Alpen. Die neu ausgebauten Wellness-oase steht Ihnen zur Erholung zur Verfügung.

### REFERENTEN

- Dr. Peter Burkhalter, Hodler & Emmenegger, Bern und Zürich
- Dr. Boris Grell, Hodler & Emmenegger, Bern und Zürich
- Dr. Roland Pfäffli, Notar, Grundbuchverwalter von Thun
- Hans J. Gärtner, Gärtner & Gärtner Verkaufstraining und Vertriebskonzeption, Stuttgart
- Stephan Wegelin, Stephan Wegelin. Marketing & Communication, Winterthur
- Marcel Bach, Immobilienmakler und -entwickler, Gstaad

### TEILNEHMERGEBÜHR (EXKL. MWST.)

CHF 2600.– (SVIT-Mitglieder), CHF 2900.– (übrige Teilnehmer) exkl. MWSt.

Inbegriffene Leistungen:

- Unterlagen
  - zwei Mittagessen
  - zwei Abendessen
  - Pausenverpflegung
  - zwei Übernachtungen mit Frühstück im Erstklasshotel Steigenberger im Einzelzimmer
  - Teilnahmebestätigung
- 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 ist die volle Teilnehmergebühr zu entrichten.
- Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

## ◀ INTENSIVSEMINAR SEPTEMBER - NOVEMBER 2010 IN ZÜRICH SICHERHEIT IN BEWERTUNGS- FRAGEN

Dieses Intensivseminar behandelt praxisbezogen die wichtigsten Bewertungsmethoden. Die Anwendung des Wissens wird anhand von ausgewählten Bewertungsobjekten geübt und gestärkt.

Die Teilnehmenden vertiefen ihre Kenntnisse in den Methoden und Anwendungen der Bewertung, welche sie bei der täglichen Arbeit antreffen und mit denen sie immer wieder konfrontiert werden. Die Teilnehmer sind am Schluss in der Lage, Bewertungsgutachten zu interpretieren und Bewertungsfragen von Kundenseite kompetent zu begegnen.

### ZIELPUBLIKUM

Immobilientreuhänder, Immobilienbewerter (die ihr Wissen auf den neuesten Stand bringen wollen), Immobilienbewirtschaftler und -vermarkter, Bauherrenberater und -vertreter, Architekten und Ingenieure, Behördenvertreter, Bankfachleute.

### INHALT

- Bewertungsauftrag und Bewertungsprozess
- Aufbau eines Bewertungsgutachtens
- Grundlagen und Begriffe
- Statistische und hedonische Modelle
- DCF-Methoden in der praktischen Anwendung
- Bewertung von Einfamilienhäusern
- Bewertung von Stockwerkeigentum
- Bewertung von Mehrfamilienhäusern
- Land, Nutzungsreserven und Abbruchobjekte
- Dienstbarkeiten
- Aktuelle Themen in der Immobilienbewertung

### DATEN

Das Intensivseminar findet an 7 Tagen (+ 1/2 Tag Zertifikatsprüfung) jeweils am Mittwoch 08.30 bis 17.30 Uhr statt: 01.09., 15.09., 22.09., 29.09., 13.10., 20.10. und 27.10.2010. 03.11.10: Zertifikatsprüfung, vormittags

### ORT

Schulungsräume des SVIT Zürich, Sievertstrasse 8, 8050 Zürich.

### FACHLICHE LEITUNG

Das Intensivseminar steht unter dem Patronat der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer SEK/SVIT, des führenden Fachverbandes für Immobili-

enbewertung in der Schweiz, und unter der fachlichen Leitung von Daniel Lehmann, Architekt und Immobilienbewerter FA, Vorstandsmitglied SEK/SVIT.

### REFERENTEN

- Daniel Lehmann (Fachliche Leitung), dipl. Arch. HTL, Immobilienbewerter mit eidg. FA, Swiss Valuation Group AG,
- Daniel Conca, MRICS, lic. iur., eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern, MRICS
- Dr. sc. techn. Kaspar Fierz, lic. oec. publ., Fierz & Partner AG
- Dr. Urs Hausmann, Wüest & Partner AG
- Dr. David Hersberger, MRICS, Dipl. Ing. Architekt SIA, dipl. Immobilienökonom, Immobilienbewerter mit eidg. FA, Swiss Valuation Group AG, MRICS, Architekt SIA
- Urs Huggel, dipl. Bautechniker HF, Immobilienbewerter mit eidg. FA, Huggel Plan AG
- Beat Ochsner, MRScRE, MRICS, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Immobilienbewerter mit eidg. FA, KPMG AG
- David Saxer, MAS Immobilienökonom FH, Immobilienbewerter mit eidg. FA, St.Galler Kantonalbank
- Daniel Thoma, Notar-Studium, Immobilienbewerter mit eidg. FA, Immobilienvermarkter mit eidg. FA, Primus Property AG

### TEILNEHMERGEBÜHR (EXKL. MWST.)

CHF 3800.– (SVIT-Mitglieder), CHF 4200.– (übrige Teilnehmer), exkl. MWSt.

Inbegriffen sind -neben den 7 Unterrichtstagen - die Seminarunterlagen, eine Teilnahmebestätigung und der Abschlussstest (1/2 Tag). 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 ist die volle Teilnehmergebühr zu entrichten.
- Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

► **WIEDERHOLUNG WEGEN GROSSER NACHFRAGE: SEMINAR AM 18. AUGUST 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 vergebte 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**

Mittwoch, 18. August 2010  
08.30 - 16.30 Uhr

**ORT**

Hotel Arte, 4600 Olten

**REFERENT**

– Rudolf Schumacher, dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom HWV, Revisionsexperte RAB, Schumacher swisntax AG, Köniz/BE, Mitglied MWST-Kompetenzzentrum der Treuhand-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 nachfolgende Box auf dieser Seite.

**AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE SEMINARE (OHNE INTENSIVSEMINARE)**

- 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 Teilnehmergebühr 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.

**ANMELDEALON FÜR SEMINARE UND TAGUNGEN**

- Excellence in Immobilienvermarktung**  
19. bis 21. August 2010 (Intensivseminar, 3 Tage)
- Sicherheit in Bewertungsfragen**  
Sept.- Nov. 2010 (Intensivseminar, 7,5 Tage)
- Mehrwertsteuer bei Bewirtschaftung, Erstellung und Übertragung von Immobilien**  
18. August 2010 (Tagesseminar)

Frau  Herr

Name

Vorname

SVIT-Mitglied  Ja  Nein

Firma

Strasse/Nr.

PLZ/Ort

Telefon

Unterschrift



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, info@svit-sres.ch

# Liebe Hauseigenen unterschreiben ans Breitbandnetz



Fordern Sie noch heute den Vertrag für den kostenlosen Anschluss ans Breitbandnetz ewz.zürinet an. Für eine Wertsteigerung Ihrer Liegenschaft, vielfältige und attraktive Services, die Wahlfreiheit bei Service Providern und vieles mehr. Weitere Infos sowie einen Vertrag zum Downloaden erhalten Sie unter [www.zuerinet.ch](http://www.zuerinet.ch) oder telefonisch unter 058 319 47 22.

#### **Standort ewz.zürinet-Infopoint.**

ewz-Kundenzentrum  
Beatenplatz 2  
8001 Zürich  
[zuerinet@ewz.ch](mailto:zuerinet@ewz.ch)



**entümer/-innen,  
n Sie für den Anschluss  
netz ewz.zürinet.**



Ein Unternehmen  
der Stadt Zürich

# Ausschreibung von Prüfungen

## AUSSCHREIBUNG BERUFSPRÜFUNG STUFE BASISKOMPETENZ 2010\*

Im November 2010 findet die 5. Berufsprüfung Stufe Basiskompetenz statt.  
Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung und Wegleitung vom 9. Februar 2007.

**Daten:** 15. – 16. November 2010  
**Ort:** Bern / Zürich  
**Prüfungsgebühr:** Fr. 1000.–  
**Anmeldeschluss:** 31. Juli 2010

\*Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung und Anmeldeformulare können – sortiert nach Prüfungen – auf der Homepage herunter geladen werden:  
<http://www.svit.ch/svit-schweiz/bildungspruefungen/pruefungen.html>  
oder 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](mailto:info@sfpk.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](http://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](http://www.wvimmo.ch)  
[info@wvimmo.ch](mailto:info@wvimmo.ch)

# 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 Lehrgangseleitungen in den SVIT-Mitgliederorganisationen (siehe nächste Seite).

### ► EINSTIEGS-/ SACHBEARBEITERKURSE

#### SB1 BEWIRTSCHAFTUNGS- ASSISTENT/IN SVIT

##### SVIT Aargau

14.08.2010 bis 23.10.2010  
57 Lektionen (exkl. Prüfung, 30.10.10)  
Dienstagabend 18.00 – 21.00 Uhr und  
Samstagmorgen 08.00 – 12.00 Uhr  
Berufsschule BSL Lenzburg, Lenzburg

##### SVIT Bern

November 2010 bis Januar 2011  
Montag 18.00 – 20.40 Uhr sowie  
Samstag 08.30 – 12.10 Uhr

##### SVIT Ostschweiz

Start: 10.08.2010  
Dienstag- und Donnerstagabend  
(Kursdauer 60 Lektionen), St.Gallen

##### SVIT Zentralschweiz

16.08.2010 bis 10.11.2010  
Montag- und Mittwochabend  
HMZ-academy, Baar

##### SVIT Zürich

09.09.2010 bis 25.11.2010  
(10 Nachmittage/Abende),  
Zürich-Oerlikon

#### M2 LIEGENSCHAFTEN- BUCHHALTUNG

##### SVIT beider Basel

11.08.2010 bis 22.09.2010  
Jeweils Mittwochmorgen,  
08.30 – 11.40 Uhr,  
Ausbildungszentrum UBS,  
Viaduktstrasse 33, Basel  
Prüfung: 13.10.2010

#### M3 BEWIRTSCHAFTUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

##### SVIT beider Basel

20.10.2010 bis 01.12.2010  
Jeweils Mittwochmorgen,  
08.30 – 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 Uhr, in St.Gallen

##### SVIT Zürich

07.09.2010 bis 28.09.2010  
(4 Nachmittage/Abend)  
Zürich-Oerlikon

#### SB3

#### VERWALTUNGS-ASSISTENT/ IN STOCKWERKEIGENTUM SVIT

##### SVIT Bern

28.10.2010 bis 09.12.2010  
Donnerstag 18.00-20.40 Uhr

##### SVIT Zentralschweiz

15.11.2010 bis 15.12.2010  
Montag- und Mittwochabend  
HMZ-academy, Baar

#### M4

#### BAULICHE KENNTNISSE

##### SVIT beider Basel

05.01.2011-23.02.2011  
Jeweils Mittwochmorgen,  
08.30 – 11.40 Uhr,  
Ausbildungszentrum UBS,  
Viaduktstrasse 33, Basel  
Prüfung: 02.03.2011

#### SB2

#### VERMARKTUNGS- ASSISTENT/IN SVIT

##### SVIT Aargau

06.11.2010 bis 15.01.2011  
57 Lektionen (exkl. Prüfung, 18.01.11)  
Dienstagabend 18.00 – 21.00 Uhr und  
Samstagmorgen 08.00 – 12.00 Uhr  
Berufsschule BSL Lenzburg, Lenzburg

##### SVIT Bern

16.08.2010 bis 06.11.2010  
Montag 18.00 – 20.40 Uhr sowie  
Samstag 08.30 – 12.10 Uhr

##### SVIT Ostschweiz

Start: 14.08.2010  
jeweils samstags  
(Kursdauer 60 Lektionen)  
St.Gallen

#### SB4

#### LIEGENSCHAFTSBUCHHAL- TUNGS-ASSISTENT/IN SVIT

##### SVIT Bern

Modul 1: 19.08.2010 bis 26.10.2010,  
Donnerstag bzw. Dienstag, 18.00 -  
20.40 Uhr

Modul 2: 02.11.2010 bis 14.12.2010,  
Dienstag 18.00 - 20.40 Uhr

##### SVIT Zürich

05.10.2010 bis 23.11.2010  
Modul 1: 8 Abende, Zürich-Oerlikon

#### SB5

#### IMMOBILIENBEWERTUNGS- ASSISTENT/IN SVIT

##### SVIT Zürich

04.09.2010 bis 02.10.2010  
Modul 1: 5 Samstage, Zürich-Oerlikon

#### COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

##### SVIT Romandie

01.10.2010 - 19.11.2010  
Vendredi 8h30 - 17h15  
Examen: samedi 04.12.2010, 8.30-10.30  
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](http://www.okgt.ch)

SVIT Bern: siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)

SVIT Graubünden: siehe [www.okgt.ch](http://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](http://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](http://www.fh-hwz.ch))

#### TAGESSEMINARE & TAGUNGEN

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

### LEHRGÄNGE

Lehrgang dipl. Immobilien-Treuhand/in (HFP)  
in Zürich

#### 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](http://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](mailto: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](mailto:albertomontorfani@interfida.ch)



**REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN 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 Immobilien-treuhand 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-Liebelfeld 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 KAUFMÄNNISCHER 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

ANZEIGE

**Kanalfernsehen**



Seit 50 Jahren garantiert unser Unternehmen für einen bedarfsgerechten Full-Service rund um den Strassen- und Kanalisationswerterhalt. Flexibel, zuverlässig und rund um die Uhr.

- ● Zustandskontrollen 40–1500 mm ø
- ● Inspektion mit 3D Scanner PANORAMO
- ● Kombinierte Reinigungs-/TV-Fahrzeuge
- ● Orten von Leitungen
- ● Kanalformatik (KINS®)

Oberwilerstrasse 14  
8444 Henggart  
Tel. 052 305 11 11  
Fax 052 305 11 10  
www.moekah.ch  
info@moekah.ch



ANZEIGE

**SEMA-Betongaragen  
Sicherer Platz für  
wertvolles Eigentum**



SEMA Betongaragen AG  
Fertigaragen, Tore, Torantriebe  
4702 Oensingen  
Telefon 062 388 60 40  
www.sema-betongaragen.ch

## AGV Aargauische Gebäudeversicherung

**Sicherheit hat einen Namen.** Die Aargauische Gebäudeversicherung ist ein Kompetenzzentrum für Prävention, Intervention und Versicherung.



Die Aargauische Gebäudeversicherung besitzt zur Diversifizierung ihrer Kapitalanlagen ein grösseres Immobilienportefeuille. Im Zusammenhang mit der Pensionierung des heutigen Stelleninhabers suchen wir eine dynamische Persönlichkeit als

### Immobilienverantwortliche bzw. Immobilienverantwortlichen

Ihre **Hauptaufgabe** besteht in der selbstständigen und aktiven Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaften im Kanton Aargau im Rahmen der Immobilienstrategie. Sie erstellen die finanzielle Mehrjahresplanung bezüglich Werterhaltung der Liegenschaften, sind verantwortlich für die Gestaltung der Mietzinse und führen Renovationen in Zusammenarbeit mit externen Baufachleuten durch. Sie sind verantwortlich für die Betreuung der externen Liegenschaftsverwaltungen.

Sie haben eine kaufmännische **Ausbildung** sowie die Weiterbildung zum eidg. dipl. Immobilientreuhänder absolviert. Sie verfügen über Baufacherfahrung und können Massnahmen zur Werterhaltung von Liegenschaften einleiten. Sie arbeiten gerne mit externen Fachspezialisten zusammen und schätzen die eigenständige Betreuung eines komplexen Aufgabengebietes.

Es **erwartet** Sie eine interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit, welche grosse Eigenständigkeit, Durchsetzungsvermögen sowie eine starke Dienstleistungsorientierung verlangt. Die Aargauische Gebäudeversicherung befindet sich an zentraler Lage in Aarau und bietet ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern moderne Arbeitsplätze und fortschrittliche Anstellungsbedingungen.

Fühlen Sie sich **angesprochen**? Gerne erwarten wir Ihre detaillierten Unterlagen elektronisch oder per Post an: Aargauische Gebäudeversicherung, Frau Beatrice Kuprecht, Personalverantwortliche, Bleichemattstrasse 12/14, 5001 Aarau. Tel. 062 / 836 36 12\*; E-Mail: [beatrice.kuprecht@agv-ag.ch](mailto:beatrice.kuprecht@agv-ag.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](http://www.spoerripersonal.ch) Telefon 044/211 50 56

Für einen unserer Kunden suchen wir eine(n)

## **Immobilienbewirtschafter/in**

In dieser Funktion sind Sie verantwortlich für die administrative und technische Verwaltung mehrerer Liegenschaften im Stockwerkeigentum, die Leitung der Eigentümer-Versammlungen und die Umsetzung der Beschlüsse. Sie sind auch verantwortlich für die Liegenschaftsbuchhaltung. Im Zahlungs- und im Personalwesen werden Sie von versierten Sachbearbeiter/innen unterstützt.

Für diese vielseitige, weitgehend selbständige Tätigkeit erwarten wir fundierte Kenntnisse im Immobilien-Treuhandbereich, insbesondere im Stockwerkeigentum. Wünschenswert aber nicht Bedingung wäre eine Ausbildung als Immobilienbewirtschafter mit Fachausweis.

Unser Kunde ist ein seit 25 Jahren erfolgreich tätiges Immobilienbüro in einem bekannten Sommer- und Wintertourismusort in Graubünden. Zur Entlastung des Geschäftsführers suchen wir eine kompetente Fachkraft. Wir bieten Ihnen eine interessante Tätigkeit in einem kleinen, hochmotivierten Team. Bei Interesse und Eignung ist die Übernahme der Geschäftsleitung mittelfristig nicht ausgeschlossen.

Sind Sie an dieser anspruchsvollen Tätigkeit interessiert?  
Bitte richten Sie Ihre vollständige Bewerbung an Herrn U. Hensel.

## **Consa Treuhand AG**

Breitackerstrasse 2

Postfach 176

8702 Zollikon Dorf



## STADT BADEN

Die Stadt Baden ist im Besitze eines umfangreichen und vielfältigen Immobilien-Portefeuilles. Dazu gehören Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften, Metro Shop, Verwaltungsgebäude, Schul- und Kindergartenanlagen sowie denkmalgeschützte Gebäude wie der Stadtturm und die Ruine Stein.

Wollen Sie sich weiterentwickeln und haben Sie Führungspotential? Eine anspruchsvolle und abwechslungsreiche Tätigkeit bieten wir einem/r

### **Immobilienbewirtschafter/in mit eidg. FA als Stellvertreter/in Leiter Liegenschaften 100%-Pensum**

Zusammen mit dem Leiter Liegenschaften sind Sie verantwortlich für die wirtschaftliche und effiziente Führung der Abteilung Liegenschaften.

#### **Aufgabenschwerpunkte**

- | In dieser breit gefächerten Funktion führen Sie ein anspruchsvolles Portefeuille als Eigentümerversorger.
- | Sie sind verantwortlich für die professionelle und partnerschaftliche Betreuung der Mieterschaft.
- | Sie bewirtschaften einen wesentlichen Teil der stadt-eigenen Wohnungen (Vermietung, Betrieb, Wartung, Unterhalt und Administration) und sind verantwortlich für das Produktebudget inkl. Rechnungswesen und Administration.
- | Sie unterstützen den Abteilungsleiter in der Führung der Abteilung.
- | Bei der Mitwirkung in Projekten und Kommissionen können Sie Ihre fachlichen Kenntnisse und Erfahrungen einbringen. Bei den vielfältigen Kundenkontakten ist eine dienstleistungsorientierte Arbeitsweise selbstverständlich.

#### **Anforderungsprofil**

- | Ausbildung als Immobilienbewirtschafter/Immobilienverwalter mit eidg. FA und einigen Jahren Berufserfahrung oder als Immobilienrevisor
- | Führungserfahrung, Verhandlungsgeschick, gute kommunikative Fähigkeiten und Durchsetzungsvermögen
- | Überdurchschnittliches Engagement für unsere Kunden
- | Selbstständigkeit, Organisationstalent
- | Stilsicheres Deutsch und gute PC-Anwenderkenntnisse
- | Teamorientierung und Flexibilität

#### **Fühlen Sie sich angesprochen?**

Herr Tony Stalder, Leiter Liegenschaften, Tel. 056 200 82 98, erteilt Ihnen gerne weitere Auskünfte. Ihre schriftlichen Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte an die Stabs- und Personaldienste, Personalbüro, Rathausgasse 1, 5401 Baden.

**Baden ist.**

# Baurechtsverträge in der Praxis

Mitte Mai trafen sich Mitglieder der Schätzungsexperten-Kammer aus der Region Basel zum Erfahrungsaustausch über Baurechtsverträge und andere aktuelle Themen aus dem Schätzungswesen.

DAVID HERSBERGER\* ●

## IN DER REGION WEIT VERBREITET.

Am 11. Mai 2010 trafen sich elf Mitglieder der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT aus der Region Basel in den Schulungsräumen der Basler Kantonalbank und Coopbank in Basel zu einem Erfahrungsaustausch. Pascale Hattermer hatte in Zusammenarbeit mit Pascal Fries und Marco Osterwalder, beide SEK-Neumitglieder und Mitarbeiter der Basler Kantonalbank, das Thema Baurecht für die Erfahrungsgruppe vorbereitet.

Nach dem Impulsreferat wurde das Thema Baurecht von den Anwesenden umfassend diskutiert. In der Region Basel sind Baurechtsgrundstücke sehr verbreitet, und die Anwesenden verfügen nahezu alle über praktische Erfahrung mit der Bewertung von Baurechtsgrundstücken.

Baurechtsgeber sind häufig öffentliche Institutionen, wie die Bürgergemeinde Basel/Immobilien Basel und die Christoph Merian Stiftung. Zu den Baurechtsnehmern zählen viele Wohngenossenschaften, Firmen und Privatpersonen. Eingehend besprochen und teilweise kontrovers



Wohnen im Baurecht – in der Region Basel weit verbreitet. Im Bild eine Anlage in Birsfelden (Bild: Autor)

diskutiert wurden die Zinssätze in Baurechtsverträgen, die Berechnung von Baurechtszinsanpassungen und die Heimfallentschädigung.

Mit dem partnerschaftlichen Baurechtsvertrag, der in der Region Basel stark verbreitet ist, machen die anwesenden SEK-Mitglieder überwiegend gute Erfahrungen. Die «fairen» Vertragsregelungen zwischen

dem Baurechtsgeber und -nehmer sind eine gute Basis zur Vermeidung von späteren Konflikten.

**BAURECHTSVERTRAG ALS STREITPUNKT.** Einige Teilnehmer berichten zudem aus ihrer Gerichtspraxis. Herkömmliche Baurechtsverträge sind oftmals auch Anlass für gerichtliche Auseinandersetzungen, die beim partnerschaftlichen Baurechtsvertrag bisher weitgehendst vermieden werden konnten. Die Bewertungspraxis zeigt, dass Baurechtsnehmer häufig nur unzureichend über die Vertragsbedingungen von Baurechtsverträgen orientiert sind und ihre Auswirkungen teilweise ungenügend kennen.

**PARKPLÄTZE UND EINKAUFSZENTREN.** Im zweiten Teil der Erfahrungsaustausch wurden weitere aktuelle Bewertungsthemen diskutiert. Das Thema Nachhaltigkeit stellt für die Anwesenden ein Thema von steigender Wichtigkeit bei der Bewertung

von Immobilien dar. Weitere Diskussionsthemen waren der stetige Parkplatzabbau in der Stadt Basel und der zunehmende Parkplatzbedarf. Ferner diskutierten die Teilnehmer unter anderem die Auswirkungen von weiteren Einkaufszentren auf die Kundenfrequenz und -struktur in der Innenstadt.

Für die Organisation einer sehr gelungenen Erfahrungsaustausch mit sehr aktuellen und spannenden Bewertungsthemen bedankt sich die SEK/SVIT bei den Organisatoren und dem Gastgeber. Die Thematik der nächsten Erfahrungsaustausch befasst sich mit dem Zinssatz beim DCF-Verfahren, die durch ein Impulsreferat von David Hersberger eingeführt wird. ●

ANZEIGE

Kostenlos testen unter: [www.iVIEWER.ch](http://www.iVIEWER.ch)



Webseite  
ab  
CHF 180.-

So günstig war ein professioneller Internet-Auftritt für Ihre Immobilie noch nie.



**\*DR. DAVID HERSBERGER**

Vizepräsident SEK/SVIT, Swiss Valuation Group AG, Basel. Das Unternehmen ist eine gesamtschweizerisch tätige Gesellschaft für die Bewertung von Immobilienportfolios und Spezialimmobilien.

# Klares Bekenntnis zur Qualität

Im Zentrum des Erfahrungsaustauschs der Schätzungsexpertenkammer (SEK/SVIT), Region Zürich/Zentralschweiz/Tessin standen geschäftspolitische Themen und Bewertungstools aus dem Fokus der Besteller und Experten. Für die SEK/SVIT steht die Massarbeit im Vordergrund.

**STEPHAN WEGELIN\*** •.....  
**DIFFERENZIIERTER FOKUS.** Der letzte Erfahrungsaustausch vom 28. April 2010 im Au Premier beim Zürcher Hauptbahnhof widmete sich vor allem der unternehmerischen Seite des Bewerter. Für einmal wurden keine bewertungstechnischen Inhalte sondern geschäftspolitische Themen sowie die zur Verfügung stehenden Bewertungstools diskutiert. Äusserst interessant ist dabei auch die Gegenüberstellung der Gedanken von Bewertungsbestellern, also der Nachfrager und von den Bewertern selber als Anbieter.

**DREHMOMENT.** Letztlich dreht sich alles um Angebot und Nachfrage. So lautet eine nach wie vor gültige Maxime wenn es um Wirtschaftsthemen geht. Auch das Bewertungsgutachten stellt ein Wirtschaftsprodukt dar, das gehandelt wird. Dabei konnte in den letzten Jahren eine rasante Entwicklung beobachtet werden, welche den Bewerter nicht nur vor technische, sondern auch vor unternehmerische Herausforderungen stellt. Die Dynamik wird zusätzlich technologisch beschleunigt. So gibt es heute eine Vielzahl von Bewertungssoftware-Produkten auf dem Markt, welche sich wiederum ständig weiter entwickeln: Datenbankbasierende Online-Angebote wie etwa IAZI oder das WUPNET von Wüst & Partner, Software der Besteller selber wie etwa das Bewerter-Tool der Credit Suisse, Bewerter-Software wie Vitruvius oder das ökonomische Modell von Fierz und Günter, calwin Immobilienbewertung von dynasoft, zahlreiche Excelberechnungstabellen der Marke Eigenbau oder auch massgeschneiderte Lösungen in Zusammenarbeit mit externen Informatikern wie etwa Immopack.

**DREI GRUNDSÄTZE.** Gerade die Bewerter wissen, dass jedes Gut nach drei Grundsätzen bewertet werden kann: Auf Grund des Marktes (Angebot/Nachfrage), auf Grund der Produktionsaufwendungen (Substanz) oder auf Grund des erwarteten Nutzens (Nutzen und Nutzdauer). Vor diesem Hintergrund wird auch eine

## » Im dynamischen Marktumfeld positionieren sich die SEK/SVIT-Bewerter zunehmend als Mass-Schneider.«

STEPHAN WEGELIN, GL-MITGLIED SVIT SCHWEIZ

Bewertung «bewertet». Betrachtet man die «Produktionsseite» der Bewertungen, so fällt auf, dass die oben erwähnten Tools entscheidend sind, was ein Gutachten am Ende kosten darf. Dabei reicht die Preisspanne von CHF 0.– für einfache Aussagen im Rahmen einer Akquisition bis zu einigen tausend Franken für komplexere Fragestellungen.

**POSITIONIERUNG ERFORDERLICH.** Diese Bandbreite von verschiedenen Bewertungs-Produkten

– welche durch die verschiedenen Bedürfnisse der Besteller entstehen – nötigt dem Experten künftig eine Positionierung ab. Auf Grund der immer differenzierteren Kundenwünsche wird er über kurz oder lang die Entscheidung treffen müssen, welche Art von Bewertung er anbieten will. Dabei kann das Beispiel des Kleidermarktes

beigezogen werden. Stangen-Anzüge haben ebenso ihre Berechtigung wie Halbmass- oder gar handgeschneiderte Massanzüge. Hinter den verschiedenen Produkten stehen verschiedene Bedürfnisse, welche befriedigt werden wollen. Und – natürlich muss sich das Kunden-Bedürfnis des Bestellers mit dem entsprechenden Produkt und dessen Preis decken.

**MASSARBEIT IM VORDERGRUND.** Die anwesenden Experten po-

sitionieren sich in der Tendenz zunehmend als diejenigen, welche handgefertigte «Massanzüge» anbieten wollen. Eben – Experten, welche zunehmend zum Einsatz kommen, wenn hedonische Modelle auf Grund mangelnder Daten versagen, die Vergleichbarkeit nicht gegeben ist, keine Rückschlüsse auf den Markt gemacht werden können, weil die Objekte kaum gehandelt werden, die Immobilien eine hohe Komplexität oder verschiedene Zukunftspotentiale aufweisen, etc. Kurz – um nochmals das Beispiel aufzugreifen – die SEK/SVIT-Bewerter positionieren sich im dynamischen Marktumfeld zunehmend als Mass-Schneider wo Handwerkskunst, Erfahrung, Know-How, Eingehen auf den Kunden und dessen spezifischen Bedürfnisse und viel Fingerspitzengefühl gefragt ist. •

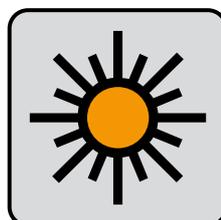
Nächster Erfahrungsaustausch:  
 27. Oktober 2010 neu um 9.15 Uhr,  
 im Au Premier Zürich HB.



\*STEPHAN WEGELIN  
 Mitglied SEK/SVIT  
 und Erfa-Organisator

ANZEIGE

## FÜR LICHT UND SCHATTEN: MIT MASS – NACH MASS!



Burgistein-Station  
[www.storama.ch](http://www.storama.ch)  
 Bern

Tel. 033 359 80 80  
[info@storama.ch](mailto:info@storama.ch)  
 Tel. 031 991 17 17

# Verstärkter politischer Fokus

An der GV 2010 des SVIT beider Basel wurde Vorstandsmitglied Felix Leuppi unter Applaus verabschiedet. Sämtliche verbleibenden Vorstandsmitglieder wurden einstimmig wieder gewählt. Genoveva Lahmadi-Sutter wurde einstimmig zum Ehrenmitglied ernannt.

THOMAS KASAHARA\* ●

**PRIORITÄT.** Trotz vorentscheidendem Fussballspiel des FC Basel gegen Aarau am 5. Mai im Kampf um den Titel erschien eine stattliche «Fangemeinde» zur GV 2010 des SVIT beider Basel im Restaurant L'Entrée am Riehenring 118 in Basel. Das Menu war ausgezeichnet und der Kaffeemaschinenausfall mit Schlusspurt auf «manuellen» Kaffee ein gutes Omen, auch wenn YB in der 93. Minute gegen St. Gallen resüsierte.

**AUSSERORDENTLICH.** Präsidentin Pascale Hattemer beleuchtete das von ausserordentlichen Anlässen geprägte 2009: Nebst 75-jährigem Verbandsjahr, zelebriert im Grandhotel Les Trois Rois mit Gastredner Fredi Hinz alias Victor Giacobbo, Schnittzelbank und Festschrift, fand das Plenum des SVIT Schweiz in Basel und Muttenz statt.

**GESTÄRKTER POLITISCHER FOKUS.** Seit April 2009 versendet der SVIT beider Basel mindestens einmal monatlich Medienmitteilungen an Presse und Politik, und veröffentlicht einmal pro Monat einen Bericht in der Beilage «Immofant» der Basler Zeitung. Dort können Verband und Anliegen den Kunden, Eigentümern und Mietern näher gebracht werden (Artikel abrufbar auf Verbandswebsite: News/Pressedienst). Wichtiges Instrument im politischen Kampf bleibt der erfolgreiche SVIT Aktionsfonds zur Unterstützung des Grundeigentums.

**NEUERKENNTNISSE.** Gemeinsam mit HEV Basel Stadt und Fachhochschule Nordwestschweiz gab der SVIT beider Basel eine Diplomarbeit zum Thema Stockwerkeigentum in Basel in Auftrag (Bericht abrufbar auf Verbandswebsite: Services/Publikationen). Frage war insbesondere, wie hoch das Potential

an Neukunden ist und wer professionelle Hilfe bezieht. Eine weitere Erkenntnis ist: Je grösser und älter eine Stockwerkeigentumswohnung, desto grösser die Wahrscheinlichkeit, dass sie fremdvermietet (nicht mehr selbst bewohnt) ist. Ein mögliches Zukunftsproblem beim Stockwerkeigentum.

**KERNTHEMA.** Vizepräsident Andreas Lampert fasste sich kurz: «Der SVIT beider Basel ist weiterhin kerngesund». Und: «Der Verband verfügt weiterhin über einen starken Fonds samt Rückstellungen sowie über ein solides Verbandsvermögen». Die erhöhten Betriebskosten ergaben sich aufgrund des Verbandsjubiläums. Trotz leicht rückläufiger Mitgliederzahlen und tieferem Erfolg aus der Berufsbildung resultierte 2009 ein positiver Gesamterfolg. Für das Jahr 2010 sind erneut schwarze Zahlen budgetiert.

**QUALITÄT IM VORDERGRUND.** Wegen nicht erfüllter Aufnahmevoraussetzungen mussten einige Beitrittsgesuche abgelehnt werden. Der SVIT beider Basel setzt weiterhin auf Qualität. Dank sehr guter Arbeit wurden sämtliche sich zur Wiederwahl stellende Vorstandsmitglieder einstimmig gewählt.

**VERABSCHIEDUNG MIT APPLAUS.** Felix Leuppi wurde nach elfjähriger verdienstvoller Tätigkeit als Vorstandsmitglied verabschiedet. Präsidentin Hattemer bedauerte dies im Namen des Vorstandes sehr, zeigte jedoch aufgrund seiner beruflichen Belastung Verständnis: «Felix Leuppi betreute das Ressort Fachschule Immobilienbewirtschaftung von 2002 bis heute. Die Zusammenarbeit mit ihm war immer sehr angenehm. Nebst Rücktritt als Vorstandsmitglied wird er auch als Fachschulleiter zurücktre-

ten, verdankenswert erst Ende Schuljahr. Der Vorstand hat beschlossen, im Moment keine Neuwahl vorzusehen». Die Präsidentin überreichte Felix Leuppi einen Wellness-Gutschein, mit Augenzwinkern, damit er künftig nicht mehr so bleich sei.

» Der SVIT beider Basel ist weiterhin kerngesund. Wir schauen dass wir flüssig bleiben und nicht überflüssig werden.«

ANDREAS LAMPERT, VIZEPRÄSIDENT UND LEITER RESSORT FINANZEN

**EHRENMITGLIED MIT PROFIL.** Genoveva Lahmadi-Sutter, lic. iur. und eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin, Mitglied der Geschäftsleitung der Intercity Group und von Intercity Basel, ist in der Immobilienwirtschaft ein Begriff. Im Mai weilt sie immer an der Sonne, ein kluger Entscheid, so Hattemer mit Verweis auf das garstige Basler Maiwetter. «Genoveva war seit den frühen Neunzigerjahren beim SVIT beider Basel aktiv, ab 1999 bis 2007 im Vorstand, und von 2002 bis 2007 als Präsidentin. Sie bezeichnete den SVIT beider Basel immer als Vorzeigeverband. Als Dozentin hatte sie mit ihrer direkten Art die Lernenden stets im Griff. Sie war eine starke Persönlichkeit mit Profil und scheute sich nicht zu provozieren und zu polarisieren, was vom Vorstand sehr geschätzt wurde». Aufgrund ihrer enormen Verdienste wurde Genoveva Lahmadi einstimmig zum Ehrenmitglied gewählt.

**BEWUNDERUNG.** Urs Gribi, Präsident SVIT Schweiz, überbrachte die Grüsse von Geschäftsleitung und Exekutivrat, die mit Bewunderung auf die gute Organisation des SVIT beider Basel blicken. Gribi verdankte die tolle Leitung unter Pascale Hattemer und insbesondere das En-

gagement im Bereich der Schule und im politischen Kampf.

**FREUD UND LEID.** Gribi stellte klar, dass der SVIT auch in Zukunft die Hoheit über die Prüfungen behalten und dafür kämpfen will. «Es wäre bitter-

schade aufzugeben wegen eines temporären Defizits». Er ist überzeugt, dass man auch bei der Schule bald wieder à jour ist. Erfreulich ist das SVIT Immobilien Forum mit Anlässen nahe der Perfektion, dies in vernünftigem Preisrahmen und bei Tagungsambiente. Es stellt auch einen Reputationserfolg dar und trägt bei zum Bekanntheitserfolg des SVIT und zu Sponsoren. Die Ausstrahlung des Forums lässt auch das Publikum der Immobilienwirtschaft erstrahlen. Gribi ist froh, dass der SVIT beider Basel der Qualität einen sehr hohen Stellenwert einräumt. Das Wichtigste ist, dass die Seriosität unseres Verbandes gestärkt wird. Dies darf man auch bei Zwischenrufen bei der laufenden Arbeit nicht aus den Augen verlieren. Gribi beleuchtete die gegenwärtige Aussen- und Innenwirkung: «Wenn ich Stimmen von Aussen höre, wird der SVIT mit Lob überschüttet, was mit Stolz erfüllt, Teil der SVIT-Familie zu sein. Bei der Innenwirkung ist dies noch weniger der Fall, daran ist zu arbeiten». ●



\*THOMAS KASAHARA  
Stv. Direktor SVIT Schweiz,  
Redaktor Immobilien



# Einstein wie kein anderer

Die GV 2010 der SEK/SVIT 2010 fand im beeindruckenden Kongresszentrum des Hotels Einstein in St.Gallen statt. Nebst Genehmigung von Statuten und Schätzungsexperten-Leistungsbeschrieb wurde Susanne Morgenegg als bisherige Vizepräsidentin verabschiedet.



Für SEK-Bewerter ein besonderer Genuss: GV 2010 in raffiniertem Kongressgebäude mit bester Infrastruktur und hochwertigster Materialisierung.

THOMAS KASAHARA\* •

**GENIAL.** Mit dem Einstein St.Gallen\*\*\*\* Congress Hotel Spa ([www.einstein.ch](http://www.einstein.ch)) wählte die SEK am 7. Mai 2010 einen besonderen Tagungsort in der Ostschweiz mit genialer Infrastruktur: Dies auch dank ihres in St.Gallen tätigen Vorstandsmitglieds David Saxer, welchem es gelang, die GV «an den Nagel zu reissen» und diese für einmal weder in Bern noch in Zürich abzuhalten.

**DURCHBLICK.** Präsident Daniel Conca liess durchblicken, dass er – unabhängig von der Amtszeitbeschränkung (3x3 Jahre) – keine dritte Präsidiumsperiode anhängen werde: Dies wegen der beruflichen Belastung und aus familiären Gründen. So sei er in biblisch hohem Alter Vater geworden und erfreue sich eines zweimonatigen sowie eines zweijährigen Sohnes. Sein Entschluss stehe fest, auch wenn er als ehemaliger Student wisse, dass der Tag vierundzwanzig Stunden und die Nacht noch

dazu habe. Conca betonte, er sei seit 11 Jahren bei der SEK/SVIT und möchte auch künftig bei dieser aktiv sein.

Zum neuen Vizepräsident wurde Dr. David Hersberger gewählt, zuständig auch für das Ressort Kommissionen/Lehre. Die SEK/SVIT wird über die künftige Konstituierung im Vorstand berichten.

**ABSCHIED.** Susanne Morgenegg, seit 5 Jahren im Vorstand und zuständig für das Ressort Seminare, wurde unter Applaus verabschiedet. Der Präsident meinte «trocken», dass man dem Couvert ansehe, dass sich keine Flasche darin befinde, und verriet, dass es sich um einen Reisegutschein handle.

**EINSTIMMIG.** Conca hielt fest, dass die Mitgliederbeiträge trotz der gegenwärtigen Finanzlage des Verbandes nicht erhöht werden: «Die Dienstleistungen des SVIT Schweiz sind sehr gut und stimmen».

Robert Steiner regte an, die liquiden Mittel von rund CHF 360 000 zur Hälfte in eine sichere Obligation eines Schweizer Unternehmens zu investieren, was gerade die GV-Kosten decke und nante als Anregung Swisscom.

für die Aufnahme einen Mentor. Das erste Assessment fand bereits statt, als «Gespräch auf gleicher Augenhöhe».

**NEUES AUS DER AUSBILDUNG.** An die Stelle der Einstiegskurse sind die Sachbearbeiterkurse

## Die Dienstleistungen des SVIT Schweiz sind sehr gut und stimmen.»

DANIEL CONCA, PRÄSIDENT SEK/SVIT

Sowohl Jahresrechnung 2009 als auch Budget 2010 wurden einstimmig genehmigt.

**MITGLIEDERZUWACHS.** Hersberger erwähnte, dass 2009 von acht Aufnahmegesuchenden sechs Neumitglieder (Pascal Fries/Basel; Stephan Grilka/Baden; Marcel Mosimann/Wil, Marco Osterwalder/Basel, Johannes Reis/Zürich, Daniel Rölli/Sursee), ein Anwärter und eine Rückstellung resultierten. Neu braucht es seit 1. Januar 2010

getreten. Mit der Überarbeitung erhofft man sich wieder eine bessere Erreichung. Der Vertiefungslehrgang Immobilien-Bewerter war mit 50 Teilnehmenden ausgebucht. Als neues Angebot steht gemäss konstituierender Sitzung vom 6. Mai ein Intensivkurs Bewertung «Sicherheit in Bewertungsfragen» im Vordergrund, dies an sieben Tagen, mit Start am 1. September 2010, bis 3. November 2010. Der Kurs wurde neu ausgedehnt, um



Ehemalig: Susanne Morgeneegg (ehem. Vizepräs. SEK/SVIT). Auch einmalig: lichtdurchfluteter Kongresssaal mit Stickerei-nachempfundener Kühldecke.

den «40-Töner über eine Woche tranchiert verdaulicher zu machen», was von den Teilnehmenden begrüsst wird. Zielpublikum sind nicht Anfänger, sondern Leute mit Vorkenntnissen. Das Bedürfnis entspricht hier der Differenzierung zu den Einstiegs- und Sachbearbeiter-Kursen. Der Intensivkurs «Sicherheit in Bewertungsfragen» findet in Zürich statt und ist bereits ausgeschrieben (siehe S. 42).

Der Präsident erachtet dies als sinnvoll, da es viele Schätzer beim SVIT gibt, die noch nicht bei der SEK/SVIT sind. Wir wollen einen Qualitätsstandard nicht nur für Schätzungsexpertenkammer-Mitglieder, sondern auch für den SVIT schaffen. Zudem darf das Intensivseminar auch für SEK-Mitglieder als möglicher Refresher angeschaut werden.

**SEK-SEMINARE.** Conca betonte, künftig werde auf SEK-Halbtagsseminare für Mitglieder fokussiert. Ein Thema 2010 wird

der neue «Baukostenplan BKP-Hochbau» sein. Seit 2007 existiert die SIA 116 offiziell nicht mehr. Zwei CAB-Referenten werden die einzelnen Positionen näher bringen.

**ZERTIFIZIERUNG.** Der Zertifizierung wird gemäss Vorstandsmitglied Urs Hauri sehr hohes Gewicht beigemessen. Bis heute gibt es gesamthaft erst sieben zertifizierte Gerichtsexperten für Immobilienbewertungen. Der SEK/SVIT stellt 14 bis 15 Prozent aller Gerichtsexperten. 2010 dürften wiederum vier Personen zu Gerichtsexperten zertifiziert werden.

**IMMOBILIA.** «Für die SEK/SVIT ist die Immobilien ein wichtiges Publikationsinstrument für Fachartikel. Wir planen dies auch künftig quartalsweise durchzuführen», orientierte Conca. Da die Anzahl der Autoren «nicht so breit am Strassenrand gesäht ist», sind Interessenten und Inputs erwünscht. Für einen genehmigten Beitrag

für die Immobilien gibt es von Seiten SEK ein «symbolisches Honorar» von CHF 200.–.

**INTERNET UND KOMMUNIKATION.** Das ökonomische Bewertungsmodell sorgte 2009 für positive Zahlen. 2010 ist ein Update via Excel geplant. Darüber wird noch informiert.

**SCHÄTZERHANDBUCH.** Das Schätzerhandbuch ist zur Zeit in Bearbeitung. Die Hauptkapitel wurden durch die Arbeitsgruppe bereits verfasst und werden an der Sommer- und Herbsttagung der VKG vorgestellt und diskutiert. Die letzte Arbeitssitzung fand am 26. April 2010 statt und war gemäss Irène Marolf «absolut genial», weil man die gleiche Sprache spricht. Conca betonte, dass die SEK/SVIT keinen Methodenstreit durchführen will. Die DCF-Methode könne jedoch zu ganz eigenartigen Resultaten führen. So habe er kürzlich eine DCF-Schätzung mit negativem Immobilienwert gesehen, dies

trotz CHF 32 000 Mietzinseinnahmen und fehlender Altlasten. Ein negativer Barwert zeige letztlich lediglich auf, dass sich die Investition nicht zu einem bestimmten Diskontzinsatz verzinsen lässt.

**AUSFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN ZU SEK-STATUTEN.** Gemäss Art. 19 Bst. B der Statuten liegt die Kompetenz zum Erlass von Ausführungsbestimmungen beim Vorstand. Inhalt sind insbesondere Begriffe/Tätigkeiten der Schätzungsexperten, Pflichten/Anforderungen (u.a. Berufskodex, z.B. Annahme von Aufträgen), Aufnahmebedingungen (z.B. Erfahrungsnachweis), Anwartschaft, Pflichten der Vorstandsmitglieder, sowie Entschädigungen/Spesen.

«Keiner von uns kann alles», hielt der Präsident selbstkritisch fest. Deshalb ist ein Austausch untereinander sehr wertvoll. Bei den Aufnahmebedingungen ist vor allem der Erfahrungsnachweis wichtig. Dies soll mittels Be-



» Der SEK-Vorstand hat wesentlich Anteil an der Zielerreichung, dass man nicht mehr am SVIT vorbeikommt.«

Andreas Ingold, Vizepräsident SVIT Schweiz



Augenweide mit harmonischen Dimensionen. Dank Jürgen Kögler (General Manager) geführtes Eintauchen in die faszinierende Welt des Einstein.

wertungsberichten oder langjähriger Bewertungstätigkeit möglich sein. Conca ruft in Erinnerung, dass bei RICS 10 Jahre Erfahrung erforderlich und die Prüfungen umfassender sind. Neumitglieder werden genauer angeschaut und durch einen «Paten» begleitet und betreut. Neu wird auch eine Anwartschaft für Leute eingeführt, welche die Kriterien noch nicht erfüllen. Der Fachausweis für Immobilien-Bewerter ist gemäss Conca der schwierigste und auf sehr hohem Niveau. Wer die Fachausweis-Prüfung besteht und noch nicht alle Kriterien erfüllt, für den soll eine Anwartschaft möglich sein. Gemäss Conca betrachtet sich der Vorstand auch selbst und regelt deshalb auch die Pflichten der Vorstandsmitglieder sowie die Entschädigungen/Spesen.

Die Ausführungsbestimmungen werden einstimmig genehmigt, und werden nun noch lektoriert.

**SEK-LEISTUNGSBESCHREIB.** Der Leistungsbeschrieb der SEK/SVIT enthält bezüglich der Honorare keine Zahlen. Conca beruhigt: «Wir werden die WEKO nicht aus ihrem Tiefschlaf hervorholen». Der Leistungsbe-

schrieb wird in der Folge einstimmig genehmigt.

**IT'S REAL.** Hersberger informierte unter «Weitere Aktivitäten», dass beim «Symposium Real Estate 2010» der vier Fachkammern des SVIT ein leichter Überschuss erzielt werden

» Ein Kongresszentrum mit Raumbelagung zu erwirtschaften, können sie vergessen.«

JÜRGEN KÖGLER, EINSTEIN GENERAL MANAGER

konnte. Das nächste Symposium ist voraussichtlich am 2. Februar 2011, jedoch nicht mit der Swissbau, da diese Messe nur zweijährlich statt findet.

**SVIT SCHWEIZ.** Vizepräsident Andreas Ingold überbrachte die besten Wünsche des SVIT Schweiz. Er betonte, dass die Bildung gestärkt wird. Durch den Beitritt des SVIT zum Bildungsfonds gemäss Berufsbildungsgesetz haben Unternehmen, welche keine Lernenden ausbilden, einen Solidaritätsbeitrag für die Lehrbetriebe zu leisten. In der Weiterbildung ist es wichtig, dass man unter

Marktanforderungen bestehen kann. Deshalb findet am 17. und 18. Juni 2010 eine Bewirtschaftertagung in Davos statt. Zur wirtschaftlichen Effizienzsteigerung wurde das Prüfungswesen auf Zürich und Bern konzentriert. Im Politischen treibt der SVIT Schweiz

das Lobbying voran. Bei den Vernehmlassungen war der SVIT Schweiz ebenfalls aktiv, so kürzlich betreffend Wohneigentumsbesteuerung und Energieabzugsverordnung (vgl. www.svit.ch).

Ingold hielt fest: Die Revision des Mietrechtes ist «für sich eine leidige Angelegenheit». Die Mietrechts-Vorlage liege zur Zeit im Parlament, «und wenn ich sage liegt, dann meine ich es so».

Bezüglich Struktur des SVIT Schweiz und der Mitgliederorganisationen wird derzeit die Vernehmlassung ausgewertet. Ingold schloss, dass

der SVIT Schweiz nebst SVIT-Summit, einer Studienreise der Spitze der Immobilienwirtschaft, noch einige weitere Innovationen im Köcher hat.

**GUTE FÜHRUNG.** Im Anschluss an die Generalversammlung entführte Jürgen Kögler, General Manager, mit rethorischem Feuerwerk über Bau und Kongressinfrastruktur des Einstein (S. 59), kombiniert mit eindrücklicher Führung. Nachhaltig für das Gesamtunternehmen ist die gegenseitige Nutzung der einzelnen Betriebsteile: Wohnen, Übernachten, Essen und Trinken». Kögler ist überzeugt: «Kongresszentren mit Raummiete zu erwirtschaften können sie vergessen!».

**LAGE KLASSE - KLASSE LAGE.** Unabhängig von Lageklasse und DCF konnten die Teilnehmer mit kulinarischer «Vorwärtsmethode» zwischen zwei exzellenten Menues von Küchenchef Ralph Leisi wählen. Auch der Wein war nicht zum Weinen. Die gute Lage stimmte die Bewerber zuversichtlich: Bernerker Pfauenhalde 2008 (Blauburgunder, Jakob Schmid & Kaspar Wetli, Berneck, St.Gallen) mundete vorzüglich. •

## EINSTEIN: EIN GENIALER BAU



● Jürgen Köger beeinflusst: Das Gebäude wird durch 129 Bordpfähle stabilisiert. Das Wasser ist durch Sickerbeton abfuhrbar. 495 Anker mit Ankerlänge von 9.2 km stützen die Wand. Drei Tonnen Zementinjektio-

nen wurden verbaut und 18 000 m<sup>3</sup> Nagelfluh bewegt. 5000 kg Sprengstoff und 7500 Fuhren waren nötig, um die Baugrube fertig zu stellen. Um die Decken wie Brücken zu halten, wurden 10 000 m Spannkabel

verbaut. Die Nutzung ist dreifach: Der Kongress besteht aus Seminarteil mit 13 Sälen, alle versehen mit AMX-System/Technik, Storen/Verdunkelung. Oberhalb des Kongresses befinden sich 10 Wohnungen, im Anschluss daran Bürotrakt und Tiefgarage auf vier Geschossen mit 247 Plätzen. Der Migros vermietete Teil für den Fitnesspark wurde im Rohbau erstellt. Die Fassadengliederung (759 Granitplatten mit 500 Tonnen aus China) nimmt Rücksicht auf die klassische Gebäudestruktur in St.Gallen. 150 km Elektrokabel und 70 km UKV-Kabel wurden einge-

baut. Bei der ausgeklügelten Kühldecke sinkt die Kühle herab. Es gibt 202 Typen von Dekorsplatten. Die Schmuckdecke ist dank Familie Kriemler der weltbekannten St.Galler Stickerei nachempfunden. 480 m<sup>2</sup> bzw. 150 Tonnen kanadisches Kirschholz wurden verarbeitet. Allein für die spiegelnde Hochglanzlackierung wurden 3000 Arbeitsstunden aufgewendet. Da bei der Akustik in den Decken die Schallplatten nicht genügten, wurde echter Wollteppich mit 8707 km Fadenlänge verlegt. Dank bestechendem Lichtkonzept haben alle Räume soviel Fensterflä-

che, dass bei schönem Wetter kein Kunstlicht nötig ist. Das Konzept aus Kongress, Büro, Wohnungen umfasst unabhängige Bereiche zur Gewährleistung der Finanzierung. Die Wohnungen werden nicht verkauft (Langzeitmiete). Nachhaltigkeit stand Pate: Das Einstein mit grösstem Erdsondenetz Europas liefert überschüssige Energie. Inhouse gibt es dank Hotel auch Gastronomie und Serviceleistungen (wie Reinigung, Wäscheservice), aber nicht geplant als betreutes Wohnen. Die 113 Hotelzimmer sind im Einstein. Zur Frage nach Abweichungen zum Busi-

nessplan gibts naheliegender keine konkrete Antwort. Vor allem beim Fitnesspark beim Rohbau blieb man in den Kosten, mit Ausnahme des aufwändiger als geplanten Glasbodens. Beim Businessplan zum Kongressgebäude «gab es eine Fortentwicklung». Mit Verweis auf das Prachtstück, einen Bildschirm neuester Generation mit 107 Zoll bzw. 2.7 m Diagonale gerät Kögler ins Schwärmen: «CHF 100 000 haben wir reingehängt, die waren nicht im Businessplan». «Die Kongresszentrum-Auslastung entspricht Businessplan und Erwartungen für 2010».

ANZEIGE

Swiss Banking Institute ISB

CUREM



Universität Zürich



## Real Estate Weiterbildungskurse 2010

### Neu: Immobilien Investment Management

**Zielpublikum:** Berufsleute aus dem Bereich Immobilien-Portfolio- und Asset-Management, private und institutionelle Eigentümer/-innen von Schweizer Immobilien-Direktanlagen sowie immobilieninteressierte Anlage- und Vermögensberater/-innen.

**Themen:** Immobilien-Portfoliomanagement, Immobilien-Bestandesmanagement sowie Transaktions- und Developmentmanagement

**Sechs Kurstage:** 20./21. August 2010, 3./4. und 17./18. September 2010

### Grundlagen der Immobilienbewertung

**Zielpublikum:** Berufsleute aus den Bereichen Investment, Beratung und angehende Immobilienbewerter/-innen und -bewerter.

**Themen:** Immobilienbewertungs-Regeln und -Techniken sowie Immobilienbewertungen als Entscheidungsgrundlage.

**Vier Kurstage:** 22./23. Oktober 2010 und 5./6. November 2010

### Advanced Real Estate Evaluation

**Zielpublikum:** Berufsleute aus den Bereichen Bewertung, Beratung, Accounting und Investment.

**Themen:** Bewertung von Anlagegefässen, Immobilien-Risikomodelle und -messung, Bewertung von Betreiber und PPP-Modellen.

**Vier Kurstage:** 29./30. Oktober 2010 und 12./13. November 2010

**Weitere Informationen und Anmeldung:** Universität Zürich, Real Estate Forschung/CUREM, Schanzeneggstrasse 1, 8002 Zürich, Tel. 044 208 99 99, [www.weiterbildung.uzh.ch/thema.html](http://www.weiterbildung.uzh.ch/thema.html)

# Zackig und knackig

An der GV des SVIT Zentralschweiz vom 7. Mai 2010 ging es zügig und zackig zur Sache. Dank Zuger Regierungsrat Heinz Tännler und Stadtpräsident Dolfi Müller ist mit Zugern «guet Chriesi essen», und dies wird dank Legislaturziel auch in flüssiger Form gefördert.



Einstimmig: Regierungsrat Tännler & Stadtpräsident Müller zum Legislaturziel Zuger Chriesi. Einstimmig: Ja mit erhobener Karte zu allen Traktanden.

THOMAS KASAHARA ●

**MODERN TIMES.** Diesmal wurde die idyllische Altstadt von Zug beiseite gelassen: Die Generalversammlung fand im neuen, modernen Teil des Kantonshauptorts statt.

**BODY CHECK.** Um 17 Uhr war Besammlung und Check-in im Foyer des Congress Centers im Parkhotel Zug. Auch wenn das Programm für Begleitpersonen mit einem Besuch der Firma Hugo Boss Schweiz und einem Einblick in die Modewelt mit Führung durch die Musterkollektion äusserst attraktiv war, konnte Präsident Walter Hochreutener – nach gemeinsamem Willkommenstrunk – dennoch 80 stimmberechtigte Personen sowie zahlreiche Gäste an der ordentlichen Generalversammlung im Saal Zug-Cham begrüssen.

**OFFENHEIT ZAHLT SICH AUS.** Hochreutener hielt überzeugend fest: «Wenn wir auch langfristig ein erfolgreicher Branchenverband sein wollen, eine wichtige Grundlage für alle KMUs in der Immobilienwirtschaft, müssen wir uns für weitere Veränderungen öffnen. Der Vorstand werde sich dafür einsetzen,

dass ein pragmatischer wohlüberlegter Weg der Veränderungen beschritten wird». Es sei weiterhin wichtig, dass die Stimme der Zentralschweiz innerhalb des SVIT Schweiz wahrgenommen wird. Dies wurde in den letzten Jahren, auch dank des grossen und kompetenten Engagements von Peter Krummenacher als Mitglied der Geschäftsleitung des SVIT Schweiz, erreicht. Diese Position gelte es zu halten, was weiterhin eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit allen Mitgliederorganisationen und dem SVIT Schweiz erfordere.

**JUBILÄUM IN GRIFFNÄHE.** 2012 feiert der SVIT Zentralschweiz sein stolzes 75-Jahr-Jubiläum. Er wird dann auch die Delegiertenversammlung im Rahmen des SVIT-Plenums organisieren, welches 1998 letztmals in der Zentralschweiz stattfand. Hochreutener zählt deshalb auf die Unterstützung der Mitglieder. Mario Pelli rief auf, die Anlässe positiv zu unterstützen und ihn mit Vorschlägen zu überhäufen.

Ein Berufsverband kann seine wichtigen Aufgaben für die Mitglieder und

die Branche als Ganzes nur wahrnehmen, wenn sich immer wieder neue kompetente Berufsleute für die verschiedenen Chargen und Tätigkeiten zur Verfügung stellen. Der Erfolg des Einzelnen wie auch des Ganzen liegt nicht beim Konsumieren, sondern in der aktiven Mitarbeit.

» Wollen wir langfristig erfolgreich bleiben, müssen wir offen für Veränderungen sein.«

WALTER HOCHREUTENER, PRÄSIDENT

**ZEBI OR NOT ZEBI.** Die alle zwei Jahre stattfindende Zentralschweizer Bildungsmesse (ZEBI) erwies sich 2009 als schwieriger Anlass. Bedauerlich war, dass nur sehr wenige Unternehmen ihre Mitarbeitenden für diese Messe zur Verfügung stellten. Ohne das Mehrfachengagement der Vorstandsfirmen wäre die Standbesetzung nicht zu meistern gewesen. Die Teilnahme an der ZEBI 2011 ist daher gefährdet. Der Vorstand wird im Herbst 2010 eine verbindliche Vorausumfrage starten,

auf welche Firmen 2011 gezählt werden kann. Nur wenn genügend freiwilliges Standpersonal zur Verfügung steht, kann eine erneute Teilnahme zur Diskussion stehen.

**PRÄZIS.** Der Präsident präzisierte, dass Bruno Piazza, der den SVIT Zentralschweiz innerhalb der OKGT vertritt, beabsichtigt, voraussichtlich in den kommenden zwei Jahren von seinen Funktionen innerhalb der OKGT zurückzutreten und für die Nachfolge die OKGT zuständig sein wird.

**INS SCHWARZE.** Verbandskassier Mario Pelli brachte es auf den Punkt: «Der SVIT Zentralschweiz schreibt schwarze Zahlen». So schloss beispielsweise die Ausbildung doppelt so hoch wie budgetiert ab. Scherzhaft meinte er: «Wenn die Generalversammlung immer wie 2009 in Luthern im Napfgebiet stattfindet, können wir jährlich CHF 4000 gegenüber dem Budget sparen». Im Hinblick auf 2012 werden Rückstellungen für SVIT-Plenum und Verbandsjubiläum geäußert. Die zackig einstimmig genehmigte Jahresrechnung 2009 schliesst mit einem Plus von CHF 14 000 ab.





v.l.n.r.: Apéro pur: Präsident Hochreutener mit Patrick Göcking (Generalagent Mobiliar Zug); Respektvolle Standing Ovation: Glas heben statt Gas geben.

**WEITERHIN AUSGEWOGEN.** Für das Budget 2010 wird wieder mit kleinem Gewinn kalkuliert. Vorsichtig optimistisch wurden Ausbildungsertrag erhöht und -aufwand gesenkt. Auch das Budget wurde zackig einstimmig genehmigt.

**WIEDERWAHL.** Alle Vorstandsmitglieder samt Präsident stellten sich zur Wiederwahl für weitere zwei Jahre. Walter Hochreutener räumte ein, dass dies seine letzte Amtszeit als Präsident sein werde. Dies auch wegen der Amtszeitbeschränkung von 8 Jahren, und zudem sei er dann bereits 18 Jahre im Vorstand. Hochreutener als Präsident und – in separater Wahl – der übrige Vorstand (Thomas Ineichen/Vizepräsident, Marcel Grab, Andreas Grebhan, Mario Pelli) wurden einstimmig mit Applaus gewählt. Der Präsident war erfreut: «Wir werden schauen, dass der Vorstand auf dem richtigen Gleis bleibt und wir richtig entscheiden».

**REVISION ERNEUERT.** Als Rechnungsrevisor neben dem bisherigen Seppi Jurt wurde neu Hans Küng gewählt. Die Tä-

tigkeit von Ruth Schilter, welche nach vier Jahren demissioniert hatte, wurde durch den Präsident bestens verdankt.

**SECHS ZU VIER.** Vier Austritten standen sechs Eintritte, die alle Statutenkriterien erfüllten, gegenüber. Die Neumitglieder stellten sich persönlich vor. Hochreutener gab auf den Weg, «alles dafür zu tun, das Gütesiegel SVIT zu pflegen und dafür zu arbeiten».

**» Wir werden schauen, dass der Vorstand auf dem richtigen Gleis bleibt.«**

WALTER HOCHREUTENER, PRÄSIDENT

**ENDE EINER ÄRA.** Hochreutener verabschiedete die Mitglieder der Prüfungskommission mit Hans-Peter Jost (Präsident), Franz Bucher, Toni Theiler (Schulleiter) und Rolf Baumeier unter Applaus mit einem Geschenk für das grosse Engagement und die erfolgreiche Durchführung der Lehrgänge und Prüfungen. 2009 wurden letztmals Prüfungen für die

Lehrgänge in den jeweiligen Regionen durchgeführt. Neu werden Prüfungen zur Effizienzsteigerung der Organisation und aus Kostengründen noch an zwei Standorten (Bern und Zürich) durchgeführt. Deshalb wurde die Prüfungskommission des SVIT Zentralschweiz nach 19 Jahren Ende 2009 aufgelöst. Zwei Jahre zuvor war die Schulkommission aufgelöst worden. Hochreutener dankte: «Über Jahre haben sie sich für das Bildungssystem eingesetzt und lebten dieses vor».

**AUSBLICK.** 2010 wird die Zuger Werkstätte für Behinderte mit einer Spende von CHF 1000 unterstützt. Am 23. September findet ein Mittagslunch mit Besichtigung der Bosard-Arena (Heimstätte des EVZ Zug) statt. Einladungen werden nach den Sommerferien versandt. Das Bildungsforum wird wahrscheinlich im November stattfinden.

**AUS DEM DACHVERBAND.** Urs Gribi, Präsident SVIT Schweiz, startete mit spontanem Lob zur Versammlung: «Es ging so zackig, dass ich fast Hemmungen habe auszuholen».

Gribi hielt fest: «Die Bildung ist unser Herzstück», und erinnerte, dass es «einschenke» und der SVIT viele Jahre davon lebte. Mit kurzer Verzögerung wird es nun auch das Schulwesen heftig treffen. Massnahmen sind bereits eingeleitet. Es gelte alles zu unternehmen, um die Kernkompetenz zu erhalten, dies für die SVIT-Familie.

Der Verband ist gewachsen, was bewirkt, dass man auch über seine Strukturen nachdenkt. Nach der nun abgeschlossenen Vernehmlassung hat die Geschäftsleitung gute Feedbacks erhalten: «Unser grösstes Ziel ist es, dass der SVIT gut funktioniert. Der SVIT ist ein Gütesiegel. Wir sind der Branchenverband der Immobilienwirtschaft, und können stolz darauf sein».

Gribi dankte im Namen des SVIT Schweiz: «Das Engagement des SVIT Zentralschweiz wird sehr geschätzt. Herzliche Gratulation für die tolle Organisation der GV».

**BESTNOTE.** Regierungsrat Heinz Tännler, Vorsteher der Baudirektion, Überbringer der besten Wünsche der Regierung



v.l.n.r.: Tellerspiele (3. Gang): Die gute Küche im Parkhotel Zug ist ein Genuss. Andreas Grebhan dankt Kurt Winiger (rechts) für die gute Organisation.

des Kantons Zug, bemerkte: «Eine zackige GV, ich würde mir manchmal wünschen, dass es im Regierungsrat auch so zackig geht. Wir könnten uns das zum Beispiel nehmen.»

Im Kanton Zug geht es um Werthaltigkeit. Das Immobilien-Portefeuille des Kantons bewegt sich im Milliardenbereich. Mit Hilfe einer Drittfirma wurde die Bewertung durchgeführt. Bei Skalawerten von 1 bis 10 schloss der Kanton Zug mit der Note 9.1 ab. Dies beruhigt, aber man soll nicht stehen bleiben. Instandsetzung ist auch im Kanton Zug, wo noch viel gebaut wird, ein Thema. Der Zuger Regierungsrat präsentierte kürzlich seine Strategie: Eine Bibel, an der er selber mitgeschrieben habe und auch daran glaube: «Wachstum mit Grenzen». Zug erlebe exorbitantes Wachstum, auch im Arbeitsmarktbereich, mit Auswirkungen auf den Richtplan 2020. 2010 gebe es bereits 85 000 Arbeitsplätze. Als Baudirektor hinke er infrastrukturell zwangsläufig nach. Es brauche qualitatives Wachstum und gebe Versuche, via Richtplan die Balance mit den natürlichen Ressourcen zu erreichen.

**CHRIESI ALS LEGISLATURZIEL.** Eines der 6 Legislaturziele des Kantons Zug sei «Zuger Chriesi», so der Regierungsrat stolz: «Diese Lichtgestalt wollen wir im Kanton Zug fördern und gegenüber anderen Kan-

**» Wir könnten Opfer des eigenen Erfolgs werden. Deshalb ist etwas bremsen besser als immer Gas geben.«**

DOLPHI MÜLLER, STADTPRÄSIDENT VON ZUG

tonen punkten». Das Legislaturziel ist für einen Wirtschaftsstandort erstaunlich, aber gerechtfertigt: Zuger Chriesi ist ein geographisches Label und positiv besetzt. Tännler empfiehlt «Chriesisturm» und «Bratmücke und Chriesi» sowie «Kaffee avec», aber bitte mit Kirsch(e).

**OPFER DES EIGENEN ERFOLGS.** Dolfi Müller, Stadtpräsident von Zug, startete mit Humor: «Man hat mir den Stecker für die Diashow herausgezogen». Er präsentierte die Stadt Zug, welche bei 26 000 Einwohnern 35 000 Arbeitsplätze hat.

Angebotsseitig gibt es in Zug fünf grosse Pros, deren Flaggschiff die Kunsteisbahn Uptown ist. Zudem sind 512 Wohnungen in Bau, im Kanton rund 1600. Müller betonte jedoch, dass Risiken beste-

hen: «Wir könnten Opfer des eigenen Erfolges werden. Deshalb sei es gut, «manchmal etwas zu bremsen, statt immer Gas zu geben», mit Bezug auch auf Landeigentümer, Banken, Finanzinstitute und Stadt (Baugesetz, Bewilligungen). Wichtig in Zug sind für Müller die Wohnbau-genossenschaften. Dank interessanter «Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau» sollte es weitere 500 Wohnungen geben.

Zum Regierungsrat, der im Namen des Kantons den Kirsch spendierte, meinte Müller trocken: «Chriesi

war ein Thema. Aber: Wer hat's erfunden? Schon wir, aber Heinz, es ist am richtigen Ort. Die Stadt Zug übernimmt daher als bescheidenen Teil den Apéro».

**DANK.** Hochreutener schloss die GV mit Dank, insbesondere an Regierungsrat Tännler, Stadtpräsident Müller, Verena Kunz (Geschäftsstelle SVIT Zentralschweiz) und die Geschäftsstelle des SVIT Schweiz: «Auch die Arbeit mit dem Exekutivrat und mit der Geschäftsleitung ist sehr gut». Ein besonderer Dank ging an die sechs Sponsoringpartner V-Zug, Schindler, Walter Meier, Krüger, Mobiliar Versicherungen und SABAG.

**KIRSCH FINAL.** Nach dem Apéro ging's zackig ins Parkhotel Zug zum perfekten Dinner bei beschwingter Unterhaltung mit der Dixie Kapelle Deutz (www.dixiedeutz.ch). Die von Kurt Winiger (Leiter Bewirtschaftung Zuger Kantonalbank) exzellent orchestrierte Organisation des Abendprogramms wurde mit Applaus und Präsent gewürdigt. Zuletzt wärmte krönend der feine Zuger Kirsch. ●

# SVIT Ticino: Assemblea generale

Secondo rotazione l'assemblea generale 2010 ha avuto luogo a Lugano, nella splendida cornice di Villa Sassa, sopra la città ed il lago. Si è proceduto alla nomina del comitato che si presenta con un volto nuovo.



Il comitato del SVIT Ticino: Antonio Canavesi, Luigi Sulmoni, Bettina Huber, Edda Fasani-Bruni, Alberto Montorfani (il presidente), Marco Piozzini, Werner Leuzinger.



## GENERALVERSAMMLUNG 2010 – SVIT TICINO

Am Mittwoch, 19. Mai 2010, hat die Generalversammlung des SVIT Ticino stattgefunden. Gemäss jahrelanger Rotationsgewohnheit hat die Versammlung dieses Jahr in Lugano im Hotel Villa Sassa mit deren wunderbaren Terrasse über Stadt und See getagt. Präsident Alberto Montorfani hat die Arbeiten eröffnet, indem er die Gäste begrüsst hat. Darunter waren insbesondere: Andreas Ingold, Vizepräsident des SVIT Schweiz, Thomas Kasahara, stellvertreter der Direktor des SVIT Schweiz, Rechtsanwalt Dr. Gianmaria Mosca, Cristina Maderni, Präsidentin der FTAF (Tessiner Verein der Treuhänderverbände), Gian-Anton Zardini, Direktor bei OTIS SA, die uns einen geschätzten Beitrag an die Tagung geleistet hat, Giovanni Bottinelli von Crédit Suisse, Fausto Leidi, VR-Präsident von AET, sowie Roman Rudel, Direktor der SUPSI.

Der Präsident hat in seinem Bericht eine Kurzfassung der heutigen wirtschaftlichen Lage umrissen, eine Übersicht über die Tätigkeiten des letzten Jahres gemacht und eine Vision über die programmatische Zukunft des SVIT Ticino gezeigt. Im Laufe der Versammlung fanden auch die Wahlen des Ausschusses und des Präsidenten statt. Zwei Mitglieder verlassen den Ausschuss: Omar Antonelli, über 10 Jahre lang Mitglied, wovon 5 als Sekretär, wird für seinen Einsatz verdankt, und Matteo Casali, der sein Amt nach einem Jahr verlässt. Die anderen Mitglieder, der Präsident, der Kassier und der Sekretär wurden einstimmig wiedergewählt. Neues Mitglied ist Antonio Canavesi.

Cristina Maderni übernahm das Wort betreffend die Lage des neuen Treuhändergesetzes, das mit einer letzten Schwierigkeit demnächst in Kraft gesetzt werden soll. Bevor die Versammlung geschlossen wurde, ergriff Andreas Ingold das Wort, indem er sich für die Einladung bedankte und einen kurzen Exkurs über die letzten und nächsten Aktivitäten des SVIT Schweiz machte.

Nach der Versammlung folgte ein Bericht von Fausto Leidi, Verwaltungsratspräsident von AET, über die heutigen und zukünftigen Strategien des Energiemarktes im Tessin. Zum Abschluss folgte ein Apéro und ein geschmackvolles Abendessen in freund-schaftlicher und gelassener Atmosphäre.

Werner Leuzinger, lic. oec. HSG, Sekretär SVIT Ticino

**WERNER LEUZINGER\*** ●  
Mercoledì 19 maggio 2010 ha avuto luogo l'Assemblea Generale della SVIT Ticino.

Come da prassi è toccato alla zona di Lugano e l'evento si è svolto presso l'Albergo Villa Sassa con la sua splendida terrazza sulla città e sul lago.

Il presidente Alberto Montorfani ha aperto i lavori salutando 30 membri e 10 ospiti tra i quali Andreas Ingold, vicepresidente di SVIT CH, Thomas Kasahara, condirettore SVIT CH, l'avv. Dr. Gianmaria Mosca, Cristina Maderni, presidente della FTAF (Federazione Ticinese delle Associazioni Fiduciarie), Gian-Anton Zardini, direttore di OTIS SA che ha gentilmente offerto un contributo alla serata, Giovanni Bottinelli del Crédit Suisse, Fausto Leidi, presidente del CdA di AET e

Roman Rudel, direttore presa la SUPSI.

Nella sua relazione il presidente ha tracciato un breve riassunto sulla situazione economica, una panoramica su quanto è stato fatto nel corso dell'anno dalla sezione e una visione su quanto si vorrebbe in futuro. Nel corso dell'assemblea si sono pure svolte le elezioni del comitato e del presidente. Due membri di comitato hanno lasciato la loro carica: Omar Antonelli, per 10 anni membro di comitato di cui 5 quale segretario, che viene ringraziato con un applauso per il lavoro svolto, e Matteo Casali, che lascia la sua carica dopo un anno. Il rimanente comitato e il presidente, il cassiere ed il segretario sono riconfermati; quale unico subentrante è stato nominato Antonio Canavesi.

Cristina Maderni è intervenuta con un accenno sulla

situazione attuale della nuova Legge sulle Professioni di Fiduciario, che sta per entrare in vigore ancora con un'ultima difficoltà.

Prima di terminare l'assemblea il vicepresidente Andreas Ingold ha ringraziato i presenti per l'invito, illustrando gli eventi passati e imminenti della SVIT a livello nazionale.

Dopo l'assemblea Fausto Leidi, presidente del CdA di AET, ha tenuto una interessante relazione sulle attività dell'AET e sulle strategie attuali e future del mercato energetico in Ticino.

Ne è seguito un aperitivo e un'eccellente cena, trascorrendo così una serata in serena atmosfera amichevole. ●



**\*WERNER LEUZINGER**  
lic. oec. HSG,  
Segretario SVIT Ticino



# SVIT Romandie: dynamisme, ambi

19 mai 2010: les membres du SVIT Romandie se réunissent au Cinéma Atlantic à l'occasion de l'Assemblée de l'Association. Un record d'affluence, puisque 101 voix sur 166 sont représentées pour valider les points à l'ordre du jour.



Assemblée générale 2010 du SVIT Romandie: ambiance à la fois professionnelle et décontractée.

**JEAN-JACQUES MORARD** •

J'ai ouvert la séance en souhaitant la bienvenue à Olivier Feller – directeur de la Chambre Vaudoise Immobilière (CVI) invité à donner une conférence à la suite de l'Assemblée générale – à Urs Gribi, Tayfun Celiker et Peter Burkhalter, venus spécialement à Lausanne pour l'occasion, ainsi qu'à tous les membres présents. Après un rapport annuel complet, les comptes 2009 sont présentés et approuvés. Yvan Schmidt, fondateur de i Consulting SA, membre de la Chambre des experts immobiliers (CEI), est élu à l'unanimité pour compléter et renforcer le Comité du SVIT Romandie. Les membres lui réservent un accueil chaleureux. La partie officielle est suivie d'un cocktail dînatoire, moment toujours très apprécié par les membres pour échanger et réseauter entre professionnels de l'immobilier.

En 2009, pour sa quatrième année d'activité, le SVIT Romandie a poursuivi son objectif qui consiste à défendre et à représenter de la manière la plus efficace possible les intérêts des professionnels de l'immobilier en Suisse romande. Notre stratégie porte sur trois axes prioritaires : 1) ac-

quérir de nouveaux membres, 2) renforcer notre présence sur le plan de l'information et de la formation et 3) participer activement aux décisions et projets de l'économie immobilière.

Lors de notre dernière Assemblée générale, en avril 2009, j'avais évoqué notre ambition d'atteindre les 100 membres un peu plus rapidement que prévu, c'est-à-dire avant 2012. Mais comme annoncé il y a quelques semaines, l'objectif est atteint beaucoup plus rapidement que prévu avec l'arrivée du 100e membre, le Credit Suisse et l'ensemble des services immobiliers de la banque pour la Suisse romande. Le nombre de membres a donc progressé de 30% en une année ! Aujourd'hui le SVIT Romandie compte 103 membres, qui se répartissent en 12 membres bienfaiteurs, 49 membres entreprises et 42 membres individuels. Et comme l'a déclaré Peter Burkhalter dans son intervention à la fin de l'assemblée, au nom du SVIT Suisse, la prochaine étape pour le SVIT Romandie est d'atteindre les 200 membres. Le SVIT Suisse apportera tout le soutien nécessaire pour atteindre cet objectif.

Le deuxième axe stratégique de l'Association consis-

te à renforcer notre présence sur le plan de la formation et de l'information, notamment par la publication d'Immobilien.info (quatre fois par année à 6000 exemplaires), par l'envoi de newsletters électroniques (six fois par année à 4000 adresses email) et par la rédaction d'une chronique mensuelle dans le supplément immobilier du 24 Heures. Le SVIT Romandie a organisé une conférence-débat en 2009 et en organisera deux à trois en 2010, avec des personnalités du monde politique

et projets liés au marché de l'immobilier romand, la situation du SVIT Romandie a beaucoup évolué cette année. Suite à la reconnaissance du SVIT Romandie comme organisation représentative de bailleurs par le Tribunal cantonal vaudois en 2008, l'Association est dorénavant consultée lorsque des postes sont à repourvoir au Tribunal des baux. De concert avec l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) et la Chambre vaudoise immobilière (CVI), le SVIT Romandie a mis

## Le nombre de membres a progressé de 30% en une année!

JEAN-JACQUES MORARD, PRÉSIDENT DU SVIT ROMANDIE

et immobilier, sur des thèmes d'actualité. Ces événements rassemblent à chaque fois une centaine de participants. Sur le plan de la formation, le SVIT Romandie collabore étroitement avec la SVIT School, qui propose depuis 2009 un Cours d'introduction à l'économie immobilière ainsi que le premier Module conduisant au brevet fédéral depuis février 2010.

En termes de participation aux prises de décisions

au point une procédure qui permet aux trois associations de se consulter au préalable avant de proposer une ou plusieurs candidatures communes. Il en va de même avec le Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), lorsque des postes sont à repourvoir dans les commissions de conciliation du canton.

Dans les tribunaux romands, l'ouvrage qui aujourd'hui fait référence en ma-

# tion et professionnalisme



tière de droit du bail est publié par l'ASLOCA. L'interprétation des lois est donc clairement marquée par le souhait de défendre les locataires. La traduction du SVIT Kommentar, véritable défi, est une aubaine pour les Romands. Le Comité du SVIT Romandie s'est donc engagé dans la recherche de sponsors pour le financement de cet ouvrage, l'objectif étant de récolter CHF 100 000.–.

Olivier Forestier, membre du Comité du SVIT Romandie, vient d'entrer à la Commission suisse des examens de

l'économie immobilière (CER), ce qui nous permettra de prendre part activement aux décisions concernant l'organisation des brevets fédéraux et autres diplômes dans le domaine de l'immobilier, en Suisse romande.

Enfin, nous nous battons aux côtés de la CVI et de l'USPI dans la campagne de votation sur la gratuité du Tribunal des baux, dans le canton de Vaud, thème de la conférence d'Olivier Feller.

Sur le plan national, les Romands sont toujours plus

nombreux à participer aux rendez-vous importants du SVIT Suisse et donc à tisser des liens avec la Suisse alémanique. Une délégation de plus de 30 personnes s'est rendue au Forum de Pontresina en janvier 2010. Je remercie le SVIT Suisse de nous soutenir depuis nos premiers pas en Suisse romande et de nous donner les moyens de réaliser son ambition, celle d'une Association professionnelle active sur tout le territoire suisse.

Je termine mon rapport en remerciant le Comité

ainsi que son secrétaire général pour leur engagement, leur enthousiasme et leur investissement au sein de l'Association. Grâce à eux, le SVIT Romandie véhicule une image à la fois sérieuse, professionnelle, dynamique et ambitieuse. ●



\*JEAN-JACQUES MORARD  
Président du SVIT Romandie

ANZEIGE

# Alles unter Dach und Fach.

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

**Informationsabend**

Donnerstag, 24. Juni 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](http://www.fh-hwz.ch)

**HWZ** | Hochschule für  
Wirtschaft Zürich

# Noch stärkere Verankerung

Zepterübergabe beim SVIT Ostschweiz – Benedikt Rusch löst Jonny Hutter als Präsident ab. Eines der Hauptziele des neuen Präsidenten: den Bekanntheitsgrad des SVIT verbessern und die Marke als Gütesiegel etablieren.



Amtsübergabe: Jonny Hutter (links) übergibt sein Präsidentenamnt an den Gossauer Benedikt Rusch.

**SYBILLE JUNG\***

**HORIZONTERWEITERUNG.** «Neue Herausforderungen erweitern den Horizont» – nach diesem Grundsatz packt Benedikt Rusch seine neue Rolle als Präsident des SVIT Ostschweiz an. Der ausgewiesene Immobilienfachmann, der in seiner Freizeit unter anderem aktiver Wettkampfschwimmer ist, hat am 26. April 2010 anlässlich der Generalversammlung das Präsidium von Jonny Hutter übernommen.

**HAUPTZIELE.** «Ich möchte die Stellung und Bekanntheit des SVIT als ‚Qualität‘ fördern, ausbauen und den SVIT Ostschweiz als selbstständige Mitgliederorganisation des SVIT Schweiz führen», fasst Benedikt Rusch die Idee seiner künftigen Aufgabe zusammen.

**KONTINUITÄT.** Mit der «Wahrung der Selbstständigkeit»

setzt er den Weg seines Vorgängers Jonny Hutter fort, der ebenfalls nichts von Zentralisierung hielt: «Dafür sind die regionalen Eigenheiten zu unterschiedlich, die Bedürfnisse zu individuell.» Der sympathische Rheintaler, der während 5 Jahren den SVIT Ostschweiz leitete, hat mit seiner unkomplizierten Art und spontanem Handeln viel bewegt und Nachhaltiges geschaffen. So hat er z.B. zusammen mit Karpeter Trunz und Karl Güntzel (beide HEV) die ImmoVision (wichtige Plattform der ImmoMesse Schweiz) geprägt und etabliert. In seine Amtszeit fiel auch das 75-Jahr-Jubiläum, das mit einer besonderen Spendenaktion breiten Anklang fand. Und letztlich war er es, der frischen Wind in den Vorstand gebracht hat. Den Abschluss dieser «Erneuerung» bildet die Zepterübergabe an seinen Nachfolger, zum «exakt richtigen

Zeitpunkt», wie Hutter sagt. Diesem wünscht er vor allem eine gute, weil wichtige Zusammenarbeit mit dem SVIT Schweiz sowie den Mitgliederorganisationen und Fachkammern aus der ganzen Schweiz. Hutter selbst wird sich in Zukunft mehr auf projektbezogene Arbeiten konzentrieren.

**WICHTIGE THEMEN.** Am 12. Mai fand die erste Vorstandssitzung statt, wo sich der neue Vorstand konstituierte. Als Nächstes stehen die Planung der ImmoVision/Immo-Messe 2011 mit dem HEV und die Jahresplanung 2010/2011 an. Die Aus- und Weiterbildung wird ein weiteres wichtiges Thema für Benedikt Rusch sein, genauso wie die Interessenvertretung der Mitglieder. Immer mit dem Ziel vor Augen, «in 10 Jahren als Gütesiegel rund um die Immobilien bekannt und in der Ostschweiz gut verankert zu sein». •

**STIMME**

Benedikt Rusch über den SVIT Ostschweiz und die Bedeutung für die Region:

«Im Immobiliengeschäft geht es meist um sehr viel Geld. Deshalb sind unsere Mitglieder auch Teil eines nicht zu unterschätzenden Wirtschaftsfaktors. Sie erfüllen als kompetente Ansprechpartner und Erbringer von Dienstleistungen aller Art in der Immobilienwirtschaft eine wichtige Aufgabe. Mit meist langjähriger Berufspraxis und strengen Standesregeln nach ethischen Grundsätzen wollen wir uns mit hoher Qualität und entsprechender Seriosität positionieren.»

**KURZVITA BENEDIKT RUSCH**

\*1954, Benedikt Rusch, eidg. dipl. Immobilienreuhänder; leitet bei der Helvetia Versicherung die Immobilienbewirtschaftung St.Gallen; seit 2005 Vorstandsmitglied des SVIT Ostschweiz, 10-jährige Tätigkeit als Prüfungsexperte eidg. Fachausweise in der Immobilienbranche; ist aktiver Wettkampfschwimmer, mag Bergwandern und Kochen und lebt in Gossau.



**\*SIBYLLE JUNG**

sibyllejung kommunikation  
St.Gallen, Pressestelle  
SVIT Ostschweiz

# Nur wer säht wird ernten

Die Generalversammlung 2010 des SVIT Zürich fand im Airport Forum des Flughafens Zürich statt. 2009 stand im Zeichen gezielter Investitionen. Die Früchte werden in späteren Jahren geerntet. Jahresrechnung 2009 und Budget 2010 wurden einstimmig genehmigt.



Spannend: Aufmerksam folgen die Teilnehmenden den Ausführungen von Andrea Anliker (Vorstandsmitglied & Leiterin Aus-/Weiterbildungskommission).

THOMAS KASAHARA ●

**VERBORGENE QUALITÄTEN.** Die Generalversammlung des SVIT Zürich vom 20. Mai 2010 fand im Airport Forum des Flughafens Zürich statt. Sämtliche Traktanden wurden einstimmig verabschiedet.

Die Räumlichkeiten des Airport Forum im weitläufigen Flughafengebäude waren schwierig auffindbar. Deshalb wartete Jürg Müller, Präsident SVIT Zürich, zu, bis er die Generalversammlung, welche zeitlich mit dem WM-Eishockeyspiel Schweiz-Deutschland konkurrenzierte, mit 69 anwesenden Stimmberechtigten und zahlreichen Gästen eröffnete.

**SPHÄRISCHE KLÄNGE.** Statt der Nationalhymne wurde der SVIT-Song in bester Stereoqualität abgespielt. Nebst der Geschäftsleitung des SVIT Schweiz (Präsident Urs Gribi und GL-Mitglied Stephan Wegelin) und der Direktion (Direktor Tayfun Celiker mit Stv. Thomas Kasahara) begrüsst

Jürg Müller als Gäste insbesondere Ozan Kaya (Leiter OKGT) sowie Marcel Hug (Geschäftsführer SVIT Swiss Real Estate School). Einstimmig wurde eine musikalisch unterlegte Bildershow mit Impressionen des Jahres 2009 gezeigt.

**SYNERGETISCHES HIGH-LIGHT.** Einer der wichtigsten Höhepunkte 2009 war der reibungslos rasche Umzug der personell erweiterten Geschäftsstelle des SVIT Zürich in die neuen Geschäftsräumlichkeiten an der Siewerdstrasse 8 in Zürich-Oerlikon sowie der dortige Ausbau der eigenen Schulungsräumlichkeiten zu einer eigentlichen Lernoase. Die Schulungsräume können auch extern gemietet werden.

**EXKLUSIVE PERSONALSITUATION.** Das Geschäftsstellen-Team ist nun vervollständigt aktiv: Martin Müller (Leiter Geschäftsstelle), Sabrina Flückiger (Stellvertreterin, Leiterin Verbandswesen), Andrea Rogg (Sachbear-

beiterin Verbandssekretariat), Rebekka Ryffel (Projekt- und Lehrgangsleiterin), Sabrina Spaltenstein (Sachbearbeiterin Schulsekretariat) und Tanja Dahinden (Buchhalterin, Finanzwesen). Martin Müller ist glücklich: «Ich habe nur Mitarbeiterinnen, nur im Sinne von exklusiv. Mit dem Lernenden sind wir künftig zwei Männer».

**KOMMUNIKATIONSSTEIFERUNG.** Dank der neu geschaffenen Kommission Marketing & Kommunikation unter Leitung von Dieter Beeler konnten mit Anja Meier (smeyers AG), Iris Lesmann (IL Immobilien-Services & Beratung), Sabrina Flückiger (Geschäftsstelle) und administrativer Unterstützung von Andrea Rogg (Geschäftsstelle) in wenigen Monaten ein neues Marketing- und Kommunikationskonzept erstellt, namhafte Sponsoren gefunden und ein spannendes Jahresprogramm ausgearbeitet werden. Das Event-Sponsoring 2010 ist bereits beinahe ausgebucht, und

2011 wird bereits aufgegleist. Gemäss Beeler konnten in vierzehn Events über 1200 Personen erreicht werden. Der SVIT Zürich möchte vermehrt in die Tiefe und an die Basis gelangen. Deshalb wird ein elektronischer Newsletter aufgezogen. Neuestes Kind bei den Veranstaltungen sind die «After-Work»-Drinx mit durchschnittlich 60 bis 70 Teilnehmenden, demnächst am 21. Juni 2010 im Hiltl in Zürich.

**SERVICE IMBEGRIFFEN.** Andrea Anliker hob als Leiterin der Aus- und Weiterbildungs-Kommission die erfolgreiche Qualitätssicherung und -entwicklung hervor. Im Basiskompetenzkurs konnte die Zahl der erfolgreichen Prüflinge markant gesteigert werden. Dies nicht zuletzt dank freiwilliger unentgeltlicher Lernbegleitung und eingerichteter ad-hoc-Hotline: «Wer den Basiskompetenzkurs erfolgreich absolviert, hat sehr gute Chancen, auch den Vertiefungskurs erfolg-



Jahresrechnung & Budget: Einstimmiges Vertrauen in den Vorstand.



Profunde Infos von Martin Müller (Leiter Geschäftsstelle SVIT Zürich).

reich zu bestehen». Das Pilotprojekt «Powerkurs» für Quereinsteiger und für schnelle kompakte Schulung gedacht, war ein Erfolg und mit 30 Teilnehmenden ausgebucht. Der Powerkurs heisst nun – wenig spektakulär – SachbearbeiterInnen-Kurs.

Nach Anlaufschwierigkeiten erfreute sich der Englischkurs im Januar 2010 einer sehr grossen Nachfrage, weshalb Ende Mai bereits ein weiterer Englischkurs stattfindet. Die Zusammenarbeit mit der OKGT (Branchenkunde) und dem STV verlief einwandfrei.

**MESSE SCHARF.** Pascal Stutz konnte berichten, dass sich nach dem «Versuchsballon» 2009 die SVIT Immobilienmesse 2010 nun etabliert hat. Stutz erinnerte, dass die Immofoire im Hauptbahnhof der falsche Ort für das Zielpublikum war und die danach benutzte IMEX der ZKB sich vermehrt zur Finanzmesse

entwickelte, weshalb «das Kind anders geschaukelt werden musste». Ziel war ein echter Marktplatz für Immobilienleute. In der Maag Event Halle fanden sich 2009 70 Aussteller und rund 8000 Teilnehmende ein. Gerechnet wurde lediglich mit 4000 bis 5000. Gemäss dem Motto «Nach der Messe ist vor der Messe» fand der Anlass 2010 erneut in der Maag Event Halle statt, diesmal mit 80 Ausstellern und 7000 Teilnehmenden. Aufgrund zahlreicher Umbauvorhaben waren die Anfahrt und Parkierung suboptimal. Deshalb wird die Messe 2011 nun in der kundenfreundlichen Eventhalle 550 in Zürich-Oerlikon durchgeführt, mit Bestandesgarantie bis 2015 und Infrastrukturvorteil von fünf Parkhäusern in nächster Umgebung. Die Durchführung in der Maag Eventhalle wäre ohnehin nur noch 2011 möglich gewesen. Bereits haben sich 50% der Aussteller für ein Engage-

ment auch 2011 ausgesprochen.

**POLITISCH AKTIV.** Auch auf dem politischen Parkett war der SVIT Zürich erfolgreich, insbesondere bei verschiedenen Vernehmlassungen und beim Thema Glasfasernetz.

**WER SÄHT.** Die Jahresrechnung 2009 schloss mit Verlust, bedingt durch geringeren Schulertrag, in den Anfängen stehendem Sponsoring sowie Messedefizit, wobei die Initialinvestitionen bewusst nicht ins Geschäftsjahr 2010 übernommen wurden. 2009 wurden erhebliche Investitionen eingegangen, Leistungen, von denen der SVIT Zürich künftig profitieren kann. So geht Martin Müller davon aus, dass 2010 bei der Messe bereits eine ausgeglichene Position (Nullbilanz) und ab 2011 ein Gewinn erzielt werden kann: Vor dem Ernten muss gesät werden.

Beim selbstständigen Kurswesen ist der SVIT Zürich

weiterhin auf Vorjahresertragebene. Erfreulich ist, dass die HRS das Mietverhältnis am bisherigen Standort übernahm und seitens OKGT eine Einzahlung für die Branchenkunde einging. Der Umbau der Geschäftsstelle, welcher mit CHF 58 000 zu Buche schlug, konnte dank 2008 gebildeter Rückstellungen vollumfänglich abgedeckt werden.

Präsident Jürg Müller stellte fest: «Unter dem Strich wirtschaften wir gut». Er dankte die kompetente Präsentation der Jahresrechnung und des Budgets durch Martin Müller und bemerkte schalkhaft: «Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit bin ich dankbar, dass der Geschäftsführer nicht noch auf den Wickeltisch eingegangen ist».

**EINSTIMMIGES VERTRAUEN.** Jahresrechnung 2009 und Budget 2010 mit unveränderten Mitgliederbeiträgen wurden einstimmig genehmigt und dem Vorstand einstimmig Déchar-



» Der SVIT Schweiz kann auf den SVIT Zürich zählen.«

Jürg Müller, Präsident SVIT Zürich



Viel gemeinsam und viel Humor: Zürichs Regierungsrat Markus Kägi und Präsident Jürg Müller in heiterer Stimmung.

ge erteilt, was das Vertrauen in die vom Vorstand getätigten Investitionen zeigt.

**WAHLSPRUCH.** Die OBTAG wurde erneut als Revisionsstelle gewählt. Jürg Müller kom-

mentierte humorvoll an Daniel Schweizer gerichtet: «Über den Preis reden wir noch. Jetzt ist erst einmal gewählt».

**AUSBLICK 2010.** Erwähnenswert sind insbesondere Home-

page-Aktualisierung, Datenbank-Erneuerung, Aufrechterhaltung des Event-Sponsorings, Lancierung des Newsletters, Organisation der SVIT Zürich Immobilien-Messe 2011, sowie Qualitätssteigerung der Aus- und Weiterbildung.

**FILMREIF.** Der ansprechende Film «Vorstellung des Berufsbildes fkm. Angestellte/r Immobilien» kann bei Interesse bei der Geschäftsstelle für eigene Zwecke verwendet werden. Erwähnt sei zudem der sensationelle Stand der Berufsmesse Zürich von Ozan Kaya (OKGT).

**BEGEISTERUNG.** Urs Gribi war des Lobes voll: «Die Mitgliederorganisation SVIT Zürich hat einen Traum verwirklicht: eigene Schulungsräume. Wenn viel läuft, kostet es auch viel, aber eine Investition zahlt sich aus». Und: «Der Film ist eine ganz tolle Sache. Ich hoffe nur, er kostet den SVIT Schweiz nichts». Und weiter: «So eine Professiona-

lität macht wirklich Freude». Bezüglich Weiterbildung erwähnte Urs Gribi, dass die Bildungsreform 21 bewirkte, dass man den Markt verlässt. Die Ziele sind gemäss Gribi deshalb überarbeitungsbedürftig: «Ausbildung ist ein Herz- und Kernstück unseres Verbandes, dafür gehen wir durchs Feuer. Wir wollen weiterhin die Hoheit über die Prüfungen haben». Hinsichtlich der Erfolgsbeteiligung bemerkte Gribi, dass wenn es um Prüfungen geht, konsequenterweise auch hier eine Erfolgsbeteiligung erforderlich ist.

Jürg Müller betonte: «Der SVIT Schweiz kann auf den SVIT Zürich zählen». Und entgegnete scherzhaft: «Wenn der SVIT Schweiz den Mitgliederbeitrag während der nächsten drei Jahre nicht erhöht, können wir auch darüber reden, ob der Film dem SVIT Schweiz gratis zur Verfügung gestellt wird».

Jürg Müller bestätigte zudem: «Die Zusammenarbeit zwischen dem SVIT Zü-

ANZEIGE

Trockag

Wänn's ums Trockne zäh!™

- **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



Apéro riche: Ozan Kaya (Leiter OKGT) in der pole position (links). Vertiefte Gespräche am runden Tisch: trinken, kauen, sprechen, schauen (rechts).

rich und der SVIT Swiss Real Estate School ist hervorragend. Es ist mir wichtiger, dass die Zusammenarbeit angenehm ist, als eine neue Gewinnbeteiligung, da Ersteres zukunftsfruchtiger ist».

**GEMEINSAMKEITEN.** Bei der Vorstellung von Regierungsrat Markus Kägi erwähnte Jürg Müller: «Wir haben viel gemeinsam, wir haben beide das Notariatspatent und sind gleich jung!» Wozu Kägi mit trockenem Humor entgegnete: «ja, aber nicht gleich schwer!» und so elegant zur Raumplanung überleitete.

**GRUSSBOTSCHAFT MIT BISS.** Markus Kägi beleuchtete als Vorsteher der Baudirektion in seiner gehaltvollen Grussbotschaft die Raumplanung.

«Wer baut schafft Fakten». Die Raumplanung müsse die Entwicklungen beachten und Prognosen vornehmen. Man müsse sich selber Rechenschaft abgeben, ob angemessen, funktional und zielführend. Raumplanung sei auf

Wandel ausgerichtet und deshalb auf Veränderung.

Die pendente Landschaftsinitiative mit ihrem zwanzigjährigen Moratorium in ihren Übergangsbestimmungen schränke jedoch übermässig ein und bestrafe jene Kantone, welche – wie der Kanton Zürich – nicht übermässig einzonten.

» Werden der RPG-Teilrevision als indirektem Gegenvorschlag die Zähne gezogen oder wird das Fuder überladen, droht die Annahme der Landschaftsinitiative.»

MARKUS KÄGI, REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZÜRICH

Die Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sei als indirekter Gegenvorschlag gedacht. Er leite die Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) als Präsident. Bei der RPG-Teilrevision gehe es nur um die Siedlungsentwicklung. Bund, Kantone und Gemeinden würden zu

Leistungszielen verpflichtet. Zuerst Siedlungsverdichtung vor Neueinzonung, d.h. Ausschöpfung der inneren Reserven und Sicherstellung der Verfügbarkeit.

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) sei für eine Bauverpflichtung. Die Kantone setzten sich durch, eine Verpflichtung im kantona-

len Gesetz vorzusehen, als ultima ratio.

**FAZIT.** Kägi fasste zusammen. Die Stellung der Kantone ist stark: Wichtig ist es, dass der RPG-Teilrevision nicht die Zähne gezogen werden oder das Fuder überladen wird, ansonsten das Risiko der Annahme der Landschaftsinitiative droht.

Das eigentliche Problem ist, dass die Landschaftsinitiative – pointiert gesagt – «ein bisschen sexy abgefasst ist». Kägi hofft jedoch, dass der gehaltvollere indirekte Gegenvorschlag durchkommt: «Der indirekte Gegenvorschlag hat gute Chancen, sofern wir ihm seine Zähne nicht ziehen. 2013 wird die Landschaftsinitiative mit dem indirekten Gegenvorschlag zur Abstimmung kommen».

**APÉRO RICHE.** Präsident Jürg Müller dankte Regierungsrat Kägi für sein grosses Engagement, dem Flughafen Zürich für die entgegenkommende Bereitstellung der Räume und den Sponsoren ImmoScout 24 und Swiss Caution für ihre wertvolle Unterstützung dieses Anlasses.

Trotz des WM-Eishockeysports verblieben zahlreiche Teilnehmende und auch Regierungsrat Kägi noch einige Zeit bei vertieften Gesprächen beim reichhaltigen Apéro. ●

EgoKiefer präsentiert das neue Fenstersystem AllStar AS1® und zahlreiche weitere Innovationen

## «Klimaschutz inbegriffen»

► **Mit dem neuen Fenstersystem AllStar AS1® macht EgoKiefer, die Nr. 1 im Schweizer Fenster- und Türenmarkt, einen weiteren innovativen Schritt. Bei allen EgoKiefer Fenster und Haustüren gilt ein spezielles Augenmerk dem Bereich Klimaschutz: Mit dem umfassenden Angebot von MINERGIE®-zertifizierten Produkten und dem ersten MINERGIE-P®-zertifizierten Fenster in der Schweiz können Heizkosten eingespart und der CO<sub>2</sub>-Ausstoss reduziert werden.**

Auch wenn das Fenster geschlossen ist, kann Wärme verloren gehen. Besonders bei älteren Fenstersystemen oder auch bei schlecht montierten neuen Fenstern gehen 15-20 Prozent der gesamten Energie verloren und verursachen unnötige Energiekosten. Die neuen EgoKiefer AllStar-Fenster AS1® reduzieren den Energieverbrauch über das Fenster um bis zu 75 Prozent und schonen so die Umwelt nachhaltig. Dank diesen hervorragenden Wärmedämmwerten wird im Verlaufe der Lebensdauer des EgoKiefer AllStar AS1® Fenster deutlich mehr Energie eingespart, als für die Produktion, Auslieferung und Montage aufgewendet wird. Mit EgoKiefer Fenstern wird der Kunde zum Klimaschützer. Auch wer neu baut oder modernisiert, trifft Entscheidungen, die Energieverbrauch, Energiekosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen für einen langen Zeitraum festlegen. Mit neuen modernen Fenstersystemen kann mit vertretbarem Aufwand eine grosse Wirkung erzielt werden.

**EGOKIEFER XL®, DAS ERSTE MINERGIE-P®-ZERTIFIZIERTE FENSTER DER SCHWEIZ.** Bereits im Jahr 1991 erstellte EgoKiefer zusammen mit der Empa die erste Ökobilanz der Schweiz für Fensterrahmen-Werkstoffe und hat diese seither laufend weiterentwickelt. Die einmalige

ökologische Bilanz der Produkte macht deutlich, dass EgoKiefer Fenster und Haustüren einen beträchtlichen Beitrag zur Schonung der Umwelt leisten. 1999 wurde EgoKiefer für ihr ökologisches Denken und Handeln mit dem Umweltzertifikat ISO 14001 ausgezeichnet.

Für den Bereich Fenster und Türen ist EgoKiefer seit Dezember 2009 exklusiver Leading Partner von MINERGIE®. Mit diesem Engagement unterstreicht EgoKiefer die Bedeutung des Klimaschutzes für das Unternehmen. Alle Fenstersysteme von EgoKiefer sind MINERGIE®-zertifiziert. Die EgoKiefer Kunststoff- und Kunststoff/Aluminium-Fenster XL® sind die ersten MINERGIE-P®-zertifizierten Fenster der Schweiz. Alle EgoKiefer Hochleistungsfenster eignen sich hervorragend für den Einbau in MINERGIE-P®- und Passivhäuser. Auch im Bereich Haustüren verfügt EgoKiefer über das schweizweit grösste Sortiment MINERGIE®-zertifizierter Türen sowie in Kunststoff, Kunststoff/Aluminium und Holz/Aluminium.

**ZAHLEICHE INNOVATIONEN FÜR 2010.** Neben dem neuen EgoKiefer AllStar-Fenster AS1® präsentiert EgoKiefer zahlreiche weitere Innovationen fürs Jahr 2010. Für mehr Sicherheit sorgt der intelligente, elektronische Ego-Alarm Sicherheitsgriff. Er ergänzt das mechanische Sicherheitskonzept und reagiert mit einem akustischen Alarm auf jeden Einbruchversuch. Vom bereits erfolgreich im Markt etablierten EgoKiefer Hochleistungsisolierglas EgoVerre® mit thermoplastischem Abstandhalter gibt es eine neue Top-Ausführung. Die 3fach-Verglasung erzielt eine sensationelle Wärmedämmung und ist damit das beste zurzeit erhältliche Isolierglas. Zusammen mit dem XL® Fenster ist es die Top-Lösung für den Einsatz in Pfosten-Riegel-Fassaden und

sorgt für Wärmedämmung und schlanke Ansichten. EgoKiefer bietet dem Kunden neu die Planung und Umsetzung von Pfosten-Riegel-Fassaden mit Fertigelementen an und koordiniert dabei als Generalunternehmen die beteiligten Unternehmen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
EgoKiefer AG  
Fenster und Türen  
9450 Altstätten  
Michael Dietsche  
Leiter Marketing Services  
Telefon 071 757 33 22  
m.dietsche@egokiefer.ch  
www.egokiefer.ch

**NEUE BILDWELT VON EGOKIEFER.** Die besonderen Fenster und Haustüren von EgoKiefer verdienen eine besondere Präsentation. Dafür hat der bekannte Lichtkünstler Gerry Hofstetter für EgoKiefer Fotos in der Arktis aufgenommen. In der Arktis entstand für EgoKiefer eine neue Bildwelt, die auf die Folgen der Erderwärmung aufmerksam macht. Durch den Anstieg der Temperaturen schmilzt das Eis und den Tieren wird wichtiger Lebensraum genommen. Diese dort lebenden Tiere müssen Mehrwerte haben, um in dieser kargen Welt überleben zu können: Das Fell muss dicker sein, die Ohren besser hören oder sie müssen sich mit weniger Energieaufwand bewegen können. Diese Erkenntnis passt perfekt auf die EgoKiefer Fenster und Haustüren: Aus sie verfügen über Mehrwerte, die sie von konventionellen Produkten abheben. Mit den Bildern von Gerry Hofstetter werden gleichzeitig die Mehrwerte der Produkte und das EgoKiefer Umwelt-Engagement unterstrichen.



AllStar AS1® – Die neue überaus elegante EgoKiefer Kunststoff- und Kunststoff/Aluminium-Fensterlinie – Klimaschutz inbegriffen.

**EGOKIEFER FACTS & FIGURES.** EgoKiefer ist die Nr. 1 im Schweizer Fenster- und Türenmarkt und gehört zur Division Fenster und Türen der AFG Arbonia-Forster-Holding AG. Die Division Fenster und Türen umfasst die Marken EgoKiefer, RWD Schlatter und Slovaktual. Im Jahr 2008 realisierte die Division einen Nettoumsatz von CHF 382.5 Mio., was dank der Akquisition von Slovaktual und eigenem Wachstum einer Zunahme zum Vorjahr von 28.3 Prozent entspricht. In Europa zählt EgoKiefer zu den führenden Unternehmen der Branche und beschäftigt rund 950 Mitarbeitende. Als integrierter Gesamtanbieter entwickelt, produziert, verkauft und montiert EgoKiefer Fenstersysteme in den Werkstoffen Kunststoff, Kunststoff/Aluminium, Holz und Holz/Aluminium sowie Türen für den Aussenbereich. Der Hauptsitz befindet sich in Altstätten im St. Galler Rheintal, wo das Unternehmen 1932 gegründet worden ist. Produziert wird zudem in Villeneuve in der Romandie. EgoKiefer ist in allen Regionen der Schweiz präsent und aktiv: Das Verkaufsnetz umfasst 8 Niederlassungen, mehrere Verkaufsbüros und über 350 Fachbetriebe. Hinzu kommt ein national tätiger FensterTürenService mit mehr als 80 Mitarbeitern.

ANZEIGE



# 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 Aargau, Basel, Bern: Tel. 062 891 69 86  
Wallis: 027 948 44 00 | Tessin: 091 859 26 64

[www.liningtech.ch](http://www.liningtech.ch)

Hörmann Tor-Design: Ausgezeichnet!

## Rote Punkte für Industrietore

► **Hörmann-Tore für Industriebauten überzeugen nicht nur durch Zuverlässigkeit und Funktion, sondern auch durch ihr Design. Zwei Industrietore sind nun sogar für ihre hohe Design-Qualität ausgezeichnet worden: Sie erhielten den renommierten «red dot design award». Damit bekommt Hörmann bereits den dritten roten Punkt.**

Die international besetzte Jury kürte gleich zwei neue Produkte von Hörmann: das ASR 40 sowie das ALR Vitraplan. Die beiden Tore für gestalterisch anspruchsvolle gewerbliche Bauten überzeugten die hochkarätig besetzte Expertenjury durch ihr hervorragendes Produktdesign. Mit der in diesem Jahr zum 55. Mal vergebenen, international begehrten Auszeichnung prämiiert das Design Zentrum Nordrhein-Westfalen/Deutschland besonders innovative Produkte, die sich unter anderem durch hohen symbolischen und emotionalen Gehalt auszeichnen. Insgesamt reichten dieses Jahr etwa 1 600 Unternehmen aus 57 Ländern mehr als 4 200 Produkte ein.

Die beiden prämierten Industrie-Sectionaltore fallen durch ihre aussergewöhnliche Optik auf. In repräsentativen Gewerbebauten werden beide Tore zu architektonisch wertvollen Gestaltungselementen. Das ASR 40 verfügt über eine besondere Profilkonstruktion. Vertikale und horizontale Profile sind mit 65 Millimetern besonders schmal

und seitlich angeschrägt. So teilen sie die Torfläche optisch harmonisch auf. Weil die Übergänge zwischen den einzelnen Sektionen des Torblattes zudem unsichtbar sind, wirkt das Tor wie ein feststehendes Verglasungselement. Besonders in grossflächig verglasten Fassaden fügt sich das Tor so nahtlos ein und ist praktisch nicht mehr von einem feststehenden Element zu unterscheiden.

Das zweite prämierte Tor – das ALR Vitraplan – hat eine flächenbündige Verglasung, wodurch es als geschlossene und optisch durchgängige Fläche wirkt. Es wird so zum eleganten Gestaltungselement, das zudem ein spannendes Spiel mit Transparenz erlaubt, weil das Halleninnere durch das Tor hindurch erahnbar bleibt.

Bereits 2007 heimste der Hersteller von Toren, Türen, Zargen und Antrieben einen «red dot design award» ein. Ausgezeichnet wurde der Design-Handsender HSD, der immer noch ein äusserst gefragtes Bedienelement ist. Nicht zuletzt aufgrund dieser Auszeichnung.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Hörmann Schweiz AG  
Nordringstrasse 14  
4702 Oensingen  
Tel. 0848 463 762  
Fax: 062 388 60 61  
info@hoermann.ch  
www.hoermann.ch



Prämiiert: Das Industrietor ALR Vitraplan von Hörmann erhielt den renommierten Designpreis «red dot award» in der Kategorie «Architektur und Interior Design».



Wie ein feststehendes Verglasungselement: In die Fassade von repräsentativen Gewerbebauten fügt sich das «red dot» prämierte Tor ASR von Hörmann nahtlos ein.

## Keine Chance für Graffiti

► **Betroffen von Schmierereien sind sowohl öffentliche wie auch private Bauten, welche unerwünscht durch Sprayereien, Slogans oder ganze Bilder in Mitleidenschaft gezogen werden. DESAX AG als Spezialunternehmen bietet einen professionellen Schutz gegen Graffiti an.**

Meist bei nächtlichen Aktionen bekommen viele Fassaden einen unerwünschten Anstrich verpasst. Die Farbe dringt tief in die poröse Oberfläche ein und verursacht allzu oft irreparable Schäden. Das Entfernen von Graffiti und anderen Schmierereien braucht Zeit und Erfahrung. Vielmals fällt das Resultat jedoch unbefriedigend aus: es bleiben Farbrückstände, die genauso störend sind, wie das ursprüngliche «Werk». Und genau diese gut sichtbaren Spuren laden zu neuen Taten ein.

**VORBEUGEN HEISST DIE DEVISE.** Seit vielen Jahren hat sich DESAX AG auf Graffitischutz spezialisiert. Der Schutz, den die Fachleute auftragen, ist unsichtbar. Schmierereien lassen sich damit zwar nicht vermeiden, aber die Oberfläche wird vor Schädigung geschützt. Dieselben Fachkräfte, die das Bauwerk geschützt haben, reinigen Sprayereien während den Folgejahren kostenlos innert 48 Stunden ab Meldungseingang.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

DESAX AG  
8737 Gommiswald  
Tel. 055 285 30 85  
Fax 055 285 30 80

oder [www.desax.ch](http://www.desax.ch)  
e-mail [info@desax.ch](mailto:info@desax.ch)



Dank professionellem Graffitischutz können Schmierereien problemlos gereinigt werden.

## Die Planung der Schliessanlage und Zutrittsregelung erfordert Zeit und Fachwissen

► **Planung.** Für Planer, Bauherren, Gebäudeverwalter und Werkschutzverantwortliche stellt sich die Frage nach dem geeigneten Schliess- und Zutrittskontrollsystem. Verschiedene Aspekte müssen dabei berücksichtigt werden. Das individuelle Sicherheitskonzept kann dabei sehr komplex ausfallen. In persönlichen Gesprächen mit Planern, Bauherren, Gebäudesowie Werkschutzverantwortlichen werden die Bedürfnisse besprochen, die vorhandenen Strukturen analysiert und aufgrund dieser Abklärungen die Konzepte erarbeitet. Erfolgreiche Unternehmen sind bedroht. Die Sicherheitskriterien in Objekten sind hoch. Je grösser der Erfolg einer Unternehmung, desto grösser sind die Risiken. Neider streben nach dem Erfolgsrezept, Kriminelle nach den daraus resultierenden Werten, und Neugierige verschaffen sich oft einfachen und unkontrollierten Zutritt.

**AUTORITÄTSBEREICHE.** Als wichtige Faktoren bei der Schliessanlagen- und Zutrittskonzeptplanung gelten die klaren Abgrenzungen innerhalb der unterschiedlichen Autoritätsbereiche sowie die eindeutige Trennung von Aussen- und Innenschliessungen.

Organisatorische Veränderungen von vorhandenen internen Strukturen müssen kurzfristig umgesetzt werden können. Das gilt auch bei Schlüsselverlust oder bei Personalmutationen. Die komplexen Raumnutzungsbedürfnisse erfordern eine sichere und gleichzeitig flexible Zutrittsregelung, verbunden mit Massnahmen gegen unbefugten Zugang von Gebäuden und deren Strukturen.

**ZUGANGSSTEUERUNG UND ZUTRITTSKONTROLLE.** Elektronische Zutrittssteuersysteme bieten für all diese Bedürfnisse das notwendige Leistungsspektrum an ein modernes Gebäudemanagement. Die DOM AG, Sicherheitstechnik, mit Sitz in Altendorf, hat bei der Entwicklung des DOM Protector-Schliesszylinders diese unterschiedlichen schliesstechnischen Anforderungsprofile berücksichtigt. Das Einsatzspektrum, die Variantenvielfalt sowie das Design entsprechen den Ansprüchen an eine zukunftsfähige Zugangssteuerung und Zutrittskontrolle. Beim elektronischen DOM Protector-Schliesszylinder sitzt die elektronische Intelligenz samt Antenne und Batterie im Edelstahl-Leseknauf auf der Aussen-seite und ermöglicht so die Kommunikation mit dem Schlüsselträger – erkennbar am grünen beziehungsweise roten

Lichtdesign. Die Batterie ist ausgelegt auf eine Nutzungszeit von drei Jahren. Manipulationen am Aussenknauf, um sich damit unerlaubten Zugang ins Gebäude oder in Räumlichkeiten zu beschaffen, sind nicht möglich. Im geschützten Innenteil des elektronischen Schliesszylinders befindet sich eine Sicherheitsschaltung, die mit dem Chip im Aussenknauf verschlüsselt kommuniziert. Wird der Aussenknauf mechanisch beschädigt und damit die Kommunikation gestört, bleibt der Zylinder ohne Funktion.

**VARIANTENVIELFALT.** In der Standardversion verfügt der DOM Protector-Schliesszylinder über alle Sicherheitsmerkmale und verschiedene Zutrittskontrollfunktionen, darunter eine Zeitzonen oder Feiertagsregelung. Bei der beidseitig lesbaren Variante ist durch die Notwendigkeit der beidseitigen Identifizierung eine Zu- und Abgangskontrolle möglich. Als Online-Systemvariante lässt sich der DOM Protector-Schliesszylinder über eine integrierte Funkschnittstelle und den DOM RFNetManager in eine Ethernet-Netzwerkstruktur einbinden. Die Vorteile elektronischer Schliesssysteme werden im Tagesgeschäft schnell deutlich.



Mehr Sicherheit und Flexibilität sowie langfristig gesehen geringere Kosten spielen dabei eine wichtige Rolle. Die DOM AG, Sicherheitstechnik mit Sitz in Altendorf, gehört zu den bedeutenden Unternehmen innerhalb der Branche und hat sich auf die Planung und Realisierung von Schliessanlagen spezialisiert. Das Produktleistungsspektrum sowie der hohe Dienstleistungsgrad von DOM gewährleisten in allen Belangen eine kompetente und zuverlässige Umsetzung der schliesstechnischen Bedürfnisse – und das über Jahre.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
DOM AG  
Sicherheitstechnik Breitenstrasse 11  
8852 Altendorf  
Tel. 055 451 07 07 Fax 055 451 07 00  
www.dom-sicherheitstechnik.com

## Sparen beim Sanieren

► **Bund und Kantone haben in den letzten Monaten neue Modelle mit sehr interessanten Förderbeiträgen für Sanierungen geschaffen (z.B. Klimarappen (bis Ende 2009) oder das heutige aktuelle Gebäudeprogramm). Das Gebäudeprogramm unterstützt in der ganzen Schweiz die energetische Sanierung von Gebäuden und die Sanierung von Einzelbauteilen wie Fenster, Fassade oder die Erneuerung des Daches.**

**DIE GELUNGENE GEBÄUDESANIERUNG.** Die vier Mehrfamilienhäuser an der Heimiswilstrasse in Burgdorf zeigten undichte Fassadenelemente und Schimmelbefall auf und veranlasste die Eigentümerin (Berner Personalvorsorgeanstalt) eine Sanierung der Gebäudehülle in Auftrag zu geben. Das Architekturbüro Aeschlimann und Willen, Burgdorf plante und realisierte diese anspruchsvolle Aufgabe. Die gelungene Sanierung im Minergie-Standard zeigt auf, wie sich Energieeffizienz und Ästhetik positiv ergänzen und

ein Mehrwert für eine Liegenschaft entstehen kann. Das Dach gilt als ein wichtiger Bestandteil einer solchen Sanierung und musste dementsprechend einige hohe Anforderungen erfüllen. Die Wahl fiel schliesslich auf ein Dachsystem der Sika Sarnafil AG, wobei die Kunststoffdichtungsbahn Sarnafil TG 66-18 und die 260mm starke EPS Wärmedämmung S-Therm Roof eine zentrale Rolle einnehmen.

Die ökologischen Anforderungen werden durch TPO-Dichtungsbahnen am besten erfüllt. Sie werden ressourcenschonend und mit unbedenklichen Rohstoffen hergestellt, weshalb auch unabhängige Experten TPO-Bahnen bezüglich Oekologie an erster Stelle führen. Die einfache, saubere und wirtschaftliche Verarbeitung sind weitere Pluspunkte der Sarnafil-Kunststoffdichtungsbahn.

Alle diese vereinten Eigenschaften des gewählten Dachsystems überzeugten Architekt sowie auch den ausfüh-

den Unternehmer (Aeschlimann Dach- und Spenglertechnik AG, Burgdorf) und bestätigen einmal mehr den idealen Einsatz für Sarnafil T bei Sanierungen.

**DIE ZEICHEN DER ZEIT ERKANNT.** Als Hersteller und Lieferant von Kunststoffdichtungsbahnen und Wärmedämmplatten ist die Sika Sarnafil neu Mitglied des Vereins Minergie und unterstützt somit den Baustandard der Zukunft. Für unsere Kunden bieten wir mit unserem technischen Support diverse kostenlose Dienstleistungen an, welche eine sorgfältige Planung und Durchführung einer Sanierung (oder auch eines Neubaus) gewährleisten.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Sika Sarnafil AG  
Industriestrasse 26  
6060 Sarnen  
Tel. 058 436 79 66  
www.sarnafil.ch  
info.sarnafil@ch.sika.com



Vor der Sanierung,...



nach der Sanierung: Ästhetik und Energieeffizienz vereint.

Das vollautomatische BICONT® Autoinkasso System.

## Zeit und Geld sparen bei der Waschküchenabrechnung

► **ELEKTRON, der führende Hersteller von Gebührenautomaten und Abrechnungssystemen für Waschküchen hat ein völlig neuartiges System entwickelt, das Hauseigentümer, Verwaltungen und Hauswarte von allen Umtrieben entlastet. Das BICONT® Autoinkasso-System arbeitet vollautomatisch und spart damit Zeit und Geld. Das aufwendige Erstellen von Abrechnungen entfällt ebenso wie das mühsame Bargeld-Handling. BICONT® Autoinkasso ist die fortschrittlichste Lösung bei Neuinstallationen und eignet sich auch für die Nachrüstung von bestehenden Karten-Automaten.**

Das BICONT® Autoinkasso funktioniert ganz einfach, entlastet die Verwaltung und sorgt für zufriedenerer Mieter. Die Kosten für die Benutzung von Waschmaschine und Trocknungsgeräten werden verursachergerecht aufgeteilt. Jeder Benutzer der Waschküche besitzt nebst einer persönlichen Waschkarte ein Benutzersetz mit personalisierten Einzahlungsscheinen und einer Bestellkarte, um weitere Einzahlungsscheine zu ordern. Einzahlungen erfolgen direkt auf das Postkonto der Verwaltung oder des Liegenschaftsbesitzers. Nach erfolgtem Zahlungseingang wird der Betrag vollautomatisch an die Autoinkasso-Ladestation übermittelt. Dort kann der Waschküchenbenutzer sein Guthaben auf seine persönliche Karte laden. Ein

Überbrückungsguthaben kann beansprucht werden, womit die Benutzung der Waschküche auch dann möglich wird, wenn die Einzahlung einmal vergessen oder noch nicht gutgeschrieben wurde.

Die Installation des BICONT® Autoinkasso-Systems von ELEKTRON erfolgt einfach und schnell durch den Elektroinstallateur. Die meisten bestehenden Gebührenautomaten können mit einer separaten Ladestation ergänzt werden. Bei Neuinstallationen kann die Ladestation wahlweise im BICONT® Gebührenautomaten integriert oder als separate Ladestation montiert werden. Das System ist absolut sicher. Jeder Zahlungs- und Belastungsvorgang wird detailliert protokolliert und ist einfach zu kontrollieren. Geldverlust durch Fehlmanipulation von Benutzern oder durch Dritte ist auszuschliessen. Eine Anpassung der Gebühren kann jederzeit auf einfache Weise durch den Betreiber selber erfolgen. Die Fachleute von ELEKTRON führen das System gerne unverbindlich vor.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
www.autoinkasso.ch  
ELEKTRON AG, Gebäudetechnik  
Riedhofstrasse 11  
8804 Au ZH  
Tel. 044 781 01 11,  
Fax 044 781 06 04  
www.elektron.ch



## Innovationspreis für Holz/Metall-Schiebetür mit Photovoltaik-Schiebeladen der Ernst Schweizer AG

► **Eine hochdotierte Fachjury hat an der fensterbau/frontale 2010 in Nürnberg die neue Holz/Metall-Schiebetür in Kombination mit dem Photovoltaik-Schiebeladen der Ernst Schweizer AG mit dem «Innovationspreis Architektur Fenster Fassade» ausgezeichnet.**

Vom 24. bis zum 27. März war die Ernst Schweizer AG, Metallbau, an der weltweit führenden Fachmesse für Fenster, Türen und Fassaden «fensterbau/frontale 2010» in Nürnberg mit verschiedenen Exponaten aus den Geschäftsbereichen Holz/Metall-Systeme, Fenster und Türen sowie Briefkästen und Fertigteile vertreten. Eine hochkarätige Jury, bestehend aus fünf namhaften Architektinnen und Architekten, zeichnete die mit einem Photovoltaik-Schiebeladen ausgestattete Holz/Metall-Schiebetür von Schweizer mit dem «Innovationspreis Architektur Fenster Fassade» aus. Der von den Architektur-Fachzeitschriften «xia IntelligenteArchitektur» und «AIT» in Kooperation mit der Nürnberg-Messe bereits zum dritten Mal ausge-

lobte Wettbewerb richtete sich an Entwerfer und Hersteller innovativer Produkte für die Gebäudehülle. Der Architektur- und Designwettbewerb wurde mit der Absicht initiiert, unter den zahlreichen am Markt angebotenen Produkten diejenigen zu prämiieren, die in besonderem Masse den Belangen der Architekten entsprechen. Wichtige Beurteilungskriterien waren sowohl funktionale als auch gestalterische Qualitäten, die Materialechtheit und die Vielfalt der Einsatzmöglichkeiten.

Die Holz/Metall-Schiebetür von Schweizer besticht durch grosse Dimensionen (maximal 305 x 185 cm), schlanke Profile, grossflächige Verglasungen und sehr gute energietechnische Werte. Die Kombination dieser Vorteile mit dem motorbetriebenen und mit Photovoltaik-Elementen versehenen Schiebeladen vermochte die Jurymitglieder zu überzeugen. Die Anordnung der Photovoltaik-Elemente zur Stromerzeugung auf einem transparenten Trägermaterial bietet ein hohes Beschattungspotenzial bei dennoch angenehmer Transluzenz.



Die Innovation der Ernst Schweizer AG hat die Jury überzeugt: die Holz/Metall-Schiebetür in Kombination mit einem Photovoltaik-Schiebeladen.

Die Schiebetür HME-3 ST ist vorzertifiziert für Minergie/Minergie eco und für Minergie P/Minergie P eco. In Kombination mit dem elektrischen Schiebeladen lässt sie sich zudem in Plusenergie-Häusern einsetzen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Ernst Schweizer AG, Metallbau  
Bahnhofplatz 11  
8908 Hedingen  
Telefon +41 44 763 61 11  
info@schweizer-metallbau.ch

# Die 41. «Bauen & Modernisieren» mit paralleler Eigenheimmesse. Wichtige Informationen zum nachhaltigen Investieren

► **«Es ist gut, wenn die «Bauen & Modernisieren» die aktuellen Trends des Marktes bündeln kann, Innovationen für die Bauherrschaft sichtbar macht und dem Baufachmann und der Baufachfrau wertvolle Orientierungshilfe bieten kann.» Die Aussage von Corine Mauch, Stadtpräsidentin von Zürich, belegt klar die Wichtigkeit der Messe und deutet auf einen weiteren Besuchererfolg hin.**

Bauherrschaften, Architekten und Planer äusserten sich begeistert zu den vergangenen Messen, weil sie lückenlos, hautnah und solide informiert wurden. Die Fachkompetenz der 600 Aussteller, das erstklassige Einzugsgebiet und das starke Engagement für zukunftsorientiertes, nachhaltiges Bauen machen die Qualität der Messe aus.

Das ist auch für die 41. Ausgabe gewährleistet. Highlights der diesjährigen Bauen & Modernisieren werden neben zahlreichen Innovationen der Aussteller im Bereich Haustechnik, den Trends in Küche und Bad mit entsprechend traumhaften Präsentationen die 14 spannenden Sonderschauen sein. Mit dabei sind wiederum Themen wie «Der Weg zum besten Bauen» (IG Pas-

sivhaus Schweiz), «Wohnen im Alter» sowie «Intelligentes Wohnen» und «Sicherheit zu Hause».

Mehr als 60 Fachvorträge vertiefen zudem das Wissen rund ums Planen, Bauen und Erneuern. Einen besonderen Zulauf werden sicher die unter dem Patronat von EnergieSchweiz stattfindenden Vorträge zur energetischen Gebäudesanierung und zu den Förderbeiträgen haben. Die 2000-Watt-Gesellschaft ist das Thema der erstmals stattfindenden Podiumsdiskussion «Clevere Effizienz - Unterschiedliche Energielösungen». Den Fragen stellen sich Verantwortliche von Dachverbänden aus den Bereichen Energie – fossil versus regenerativ – sowie ein staatlicher Vertreter.

Die Messe Bauen & Modernisieren bietet 2010 den repräsentativen Rahmen für den 20. Schweizer Solarpreis, der verliehen wird für «die beste Solararchitektur», für «die vorbildlichste Energieanlage» und für «die engagierteste Persönlichkeit/Institution in Sachen Nachhaltigkeit und Solarenergieförderung». Als Starreferent wird dieses Jahr Lord Norman Foster, renommierter Londoner Architekt, auftreten und den Super-Solarpreis von

CHF 100 000 für die besten PlusEnergie Bauten (PEB) verleihen.

**EIGENHEIM-MESSE SCHWEIZ – PARALLELE IN HALLE 9.** Zum inzwischen festen und eigenständigen Bestandteil der Bauen & Modernisieren ist auch die parallel stattfindende Immobilienmesse geworden. Hier wird über aktuelle Immobilienangebote (Kaufen und Mieten), über Finanzierung und Verwaltung von Wohneigentum informiert; Systembauer und Architekten stellen ihre Projekte vor, Banken und Versicherungen orientieren über Baufinanzierung und Hypothekarmodelle.

**MESSE: BAUEN & MODERNISIEREN**  
Datum: 2. – 6. September 2010  
Ort: Messe Zürich, Halle 1 - 7  
Öffnungszeiten: täglich 10 – 18 Uhr  
Info: [www.bauen-modernisieren.ch](http://www.bauen-modernisieren.ch)

**MESSE: EIGENHEIM-MESSE SCHWEIZ**  
Datum: 3. – 5. September 2010  
Ort: Messe Zürich, Halle 9  
Öffnungszeiten: Fr – So 10 – 18 Uhr  
Info: [www.eigenheim-schweiz.ch](http://www.eigenheim-schweiz.ch)

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
ZT Fachmessen AG  
Pilgerweg 9

CH-5413 Birmenstorf  
Tel. 056 204 20 20  
Fax 056 204 20 10  
[info@fachmessen.ch](mailto:info@fachmessen.ch)  
[www.fachmessen.ch](http://www.fachmessen.ch)



**2. – 6.9.2010**  
Do – Mo 10–18

**Messe Zürich**  
[www.bauen-modernisieren.ch](http://www.bauen-modernisieren.ch)



[www.eigenheim-schweiz.ch](http://www.eigenheim-schweiz.ch)  
**Messe Zürich**  
**3. – 5. September 2010**

## Tageslicht mit System

► **Natürliches Licht und gleichzeitiger Schutz bieten unsere Tageslichtsysteme. Dazu gehören Überdachungen, Unterstände, Carports, Lichtkuppeln, Lichtbänder oder Shedverglasungen aus wetter- und lichtbeständigen Materialien wie Acrylglas, Polycarbonat, Voll- oder Stegplatten in opal oder transparent. Wir liefern und montieren in der ganzen Schweiz. ISBA seit 1939**

Flachdachfenster FDF mit einer Dämmung von  $W/(m^2 K)$  0,95 eignen sich optimal für den Wohn- und Bürobereich. Durch die bekannten Vorteile von Oberlichtern wie «Tageslicht von oben» und «gut ausgeleuchtete Räume» erreicht man einen hohen Wohnkomfort und Sicherheit. Das einbaufertige System wird im Werk vorfabriziert und muss nur noch auf die Aussparung im Dach gesetzt werden. Die Montage ist dadurch rasch und einfach ausgeführt. Der Dachanschluss erfolgt traditionell wie bei den Lichtkuppeln. Das FDF kann als Lüftungs- oder Rauchabzugsöffnung (RWA) montiert werden. Es stehen 6 Standardgrößen zur Verfügung. Option: Sonnenschutz.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
ISBA AG  
Industriezone Ried  
4222 Zwingen  
Tel. 061 761 33 44  
Fax 061 761 33 60  
[info@isba.ch](mailto:info@isba.ch)  
[www.isba.ch](http://www.isba.ch)



Kochstellen wie einen mp3-Player bedienen dank discControl

## Siemens präsentiert den Drehschalter des 21. Jahrhunderts

► **Noch immer schwören viele Konsumenten bei der Bedienung ihres Herdes oder Kochfeldes auf den klassischen Drehknebel. Mit Siemens discControl ist dieser jetzt im 21. Jahrhundert angekommen. Die Steuerung der Kochzonen über die glatten magnetischen Scheiben funktioniert wie bei einem mp3-Player: Der Finger berührt sie leicht und dreht diese bis zur gewünschten Einstellung. Ist sie erreicht, spürt man ein leichtes Einrasten. Diese haptische Rückmeldung schenkt Koch und Köchin das sichere Gefühl alles im Griff zu haben: wie beim traditionellen Drehknebel, jedoch bei deutlich höherem Bedienkomfort.**

Die Weltneuheit discControl besteht aus vier runden, schwarzen Scheiben, die in eine breite, silberne Metalleiste an der Front des Kochfeldes eingelassen sind. Jede discControl-Scheibe ist für die Leistungs-Steuerung einer Kochzone verantwortlich. Dabei ist die Bedienung ganz nach Wunsch von oben und von vorne möglich.

**EINZIGARTIGE IDEE MIT MAGNETISCHER ANZIEHUNGSKRAFT.** Unsichtbares Kernstück bildet ein kleiner Magnet. Um ihn dreht sich alles: Bedienung, Reinigung und Sicherheit. Wird die discControl-Scheibe nicht gebraucht, lässt sich jede einzelne Scheibe mit einem Griff aus der Bedienleiste herausnehmen. So ist sie erstens dem Spieltrieb von Kleinkindern entzogen. Und zweitens lassen sich Scheibe und Bedienleiste auf diese Weise problemlos reinigen. Sollten die schwarzen «Rädchen» zurück an ihren Platz kommen, erkennt der Magnet im Nu ihre vorherige Position wieder. So können beim Kochen Profis wie auch Gelegenheitsköche gefahrlos richtig aufdrehen!

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
www.siemens-home.com



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](http://www.energieburo.ch/solarberatung)

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



Die Ingenieure für Solarkraftwerke

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

## Die Tankbranche nimmt Ihre Verantwortung wahr

► **Durch die Einführung einer eigenen Kommission zur Qualitätssicherung, setzt die Tankbranche ihre Ankündigung zur Qualitätserhöhung konsequent um. Das Einberufen einer Qualitätssicherungsgruppe soll den Erhalt und die Verbesserung der Qualitätsstandards und die Sensibilisierung der Branche bezüglich Umwelt- und Gewässerschutz sowie Arbeitssicherheit sicherstellen.**

Zwischen der KVV (Konferenz der Vorsteher der Umweltschutzämter der Schweiz) und der Tankbranche wurde die klare Zielsetzung formuliert: «zur Sicherung des Qualitätsstandards braucht es Fachfirmen, die nebst qualifiziertem Fachpersonal über entsprechende Strukturen, Ausrüstungen und Sicherheiten (Versicherung) verfügen, was einer Fachbetriebsqualifikation entspricht. Dies ist mit einer Qualitätssicherung zu gewährleisten.»

Die Voraussetzungen und Grundlagen werden durch die Qualitätssicherungsgruppe des Branchenverbands CITEC Suisse erarbeitet. Die Gruppe wird durch Vertreter der Branche, der Kantone sowie der SQS zusammengesetzt und setzt sich als Ziel, die Grundsätze der Qualitätssicherung festzulegen, durchzusetzen und z.B. durch Kundenumfragen und Strichprobenkontrollen, zu überwachen. Für Reklamationen wird eine Ombudsstelle eingerichtet, die von Betrieben, Kunden und Behörden angerufen werden kann.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
 Qualitätssicherung  
 CITEC Suisse  
 Entfelderstrasse 11  
 Postfach  
 5001 Aarau



Sandstrahlen des Stahltanks, vor der Beschichtung

## SEAnet – mehr Sicherheit für KMU

► **Die zuverlässige Zutritts-Kontrolle ist nicht nur in riesigen Gebäudekomplexen von Grosskonzernen ein zentrales Sicherheitsgebot. Für kleine und mittelgrosse Unternehmen (KMU) ist das Anliegen ebenso wichtig. Dem trägt die SEA Schliess-Systeme AG Rechnung und lanciert mit SEAnet die erste integrale Zutritts-Lösung für KMU. Die intelligente SEAnet-Software verbindet bestehende Offline-Systeme mit den neuen SEAnet-Online-Komponenten. Damit lassen sich Zugriffsrechte künftig bequem am Computer verwalten.**

Das Sicherheitsbedürfnis von Firmen lässt sich nicht einfach in Zahlen ausdrücken. Die Gleichung «mehr Mitarbeitende = grösserer Sicherheitsbedarf» mag zwar objektiv richtig sein. Für den kleinen und mittelständischen Unternehmer bleibt sie relativ. In seinem Betrieb und für seine Angestellten – seien es 10, 100 oder 1000 – ist ihm nur die beste Lösung gut genug.

Sicherheit hängt massgeblich mit einwandfrei funktionierenden Zutritts-Kontrollsystemen innerhalb von Gebäudekomplexen zusammen. Diesem Bedürfnis, auch von kleineren Unternehmen, wird die SEA Schliess-Systeme AG in Zollikofen gerecht. Sie hat mit SEAnet die erste integrale Zutritts-Lösung für kleine und mittelgrosse Unternehmen

entwickelt und damit ihr reichhaltiges Angebotssortiment um eine neue Attraktion erweitert.

**WIRTSCHAFTLICHKEIT DANK KOMPATIBILITÄT MIT DER BEWÄHRTEN SEAVISION-FAMILIE.** SEAnet kann problemlos in die bewährte Mechatronik-Familie SEAvision integriert werden und verfügt damit über eine für die Kunden sehr wirtschaftliche Aufwärtskompatibilität. Bestehende Offline-Türkomponenten wie kontaktbehaftete und berührungslose Zylinder, Beschlagslösungen und Leser lassen sich im Handumdrehen um Online-Schliesskomponenten ergänzen. Der Kunde geniesst damit die Vorzüge beider Systeme und zudem vollumfänglichen Investitionsschutz.

Die Vorteile sowohl für Anwender wie für Sicherheitsverantwortliche liegen auf der Hand: Benutzer des Systems benötigen nur ein einziges Medium – Schlüssel, Clip oder Ausweis – für alle Türen, ganz egal, ob es sich um Online- oder Offline-Türen handelt. Sicherheitsverantwortliche profitieren davon, dass die Zutritts-Rechte von zentraler Stelle aus bequem über die SEAnet-Software verwaltet und kontrolliert werden können. Zudem wird die Protokollierung aller relevanten On- und Offline-Daten rund um die Uhr gewährleistet und verlorene Schlüssel, Clips und Ausweise lassen sich sofort aus dem System aussperren. Dies garantiert maximale Sicherheit.



**IDEAL FÜR KLEINE UND MITTELGROSSE OBJEKTE.** SEAnet lässt sich sehr einfach installieren, ist kosteneffizient und daher prädestiniert für kleine und mittelgrosse Objekte. Die Zutrittslösung richtet sich deshalb vor allem an KMU und bietet ihnen mehr Sicherheit - einfach, modern, transparent und schnörkellos. Der Vertrieb und die Montage erfolgen ausschliesslich über qualifizierte SEAnet-Vertriebspartner. Diese stehen den Kunden jederzeit beratend zur Seite, um eine massgeschneiderte Lösung zu finden.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
 SEA Schliess-Systeme AG  
 Produktmanagement  
 Martin Keller  
 Lättenweg 30  
 CH-3052 Zollikofen  
 Telefon: +41 (0)31 915 20 20  
 Telefax: +41 (0)31 915 20 00  
 E-Mail: office@sea.ch  
 Internet: www.sea.ch



# immobilia



## BESTELLFORMULAR

für ein Jahresabonnement der «immobilia»

### Adressangaben

Firma .....

Name / Vorname .....

Strasse / PF .....

PLZ / Ort .....

Telefon .....

E-Mail .....

**Ja, ich möchte immer über alle aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft informiert sein und bestelle:**

- Einzelabonnement CHF 65.00
- Ich besuche einen SVIT SRES-Lehrgang CHF 47.10\* Lehrgang: .....

**Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen\*\***

mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse:

Grundpreis: CHF 65.00

weitere Adressen: CHF 28.10

Name	Vorname	Adresse
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

Ort, Datum

Unterschrift

**Bestellung an: Immobilia c/o E-Druck AG, Lettenstrasse 21, 9009 St.Gallen**

**Tel. 071 246 41 41, Fax 071 243 08 59, andreas.feurer@edruck.ch**

\* dies entspricht einem Rabatt von: 27.54%

\*\* bei Firmen-Abo bitte Adresse für Mitarbeiter-Abo angeben. Die Adressen können allenfalls auch per E-Mail an info@edruck.ch mitgeteilt werden.

Preise inkl. 2.4% MWSt.

A-G

▶ **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

Schimmelpilze  
Schadenfälle  
Elektrosmog  
Chem. tox. Faktoren  
Gesundes Bauen  
Gutachten

**BAUBIOANALYSEN GMBH**

Guido Huwiler  
Eidg. Dipl. Baubiologe/Bauökologe  
Dorfstrasse 55  
8933 Maschwanden  
Tel. 044 767 11 61  
info@baubioanalysen.ch  
www.baubioanalysen.ch  
www.schimmelpilze.ch

▶ **BAUMPFLEGE**



**BAUMART AG**  
Schlossmühle 1 Demutstrasse 1  
8500 Frauenfeld 9000 St.Gallen  
052 722 31 07 071 222 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 Sydefädli 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 SCHWEIZ 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  
Industriestrasse 15  
9015 St. Gallen

– Ablauf- und Rohrreinigung  
– Kanal-TV mit Dichtheitsprüfung  
– Containerreinigung  
– Mobiltoiletten-Mietservice

24 Stunden-Service 0848 310 200  
www.asa-service.ch  
Seit 1995 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

▶ **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

▶ **FUSSBODENHEIZUNG / INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN**



**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

▶ **HAUSTECHNIK**



**DOMOTEC AG**  
Wärmepumpen, Heizkessel für Pellets,  
Stückholz, Gas oder Öl, Solarunterstützung,  
Heizöllagerungen, Kaminsysteme,  
Kalkschutzgeräte, Wassererwärmer  
Lindengutstrasse  
4663 Aarburg  
Tel. 062 787 87 87  
Fax 062 787 87 00  
www.domotec.ch, info@domotec.ch

H-S

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](http://www.reichmuth-hauswartungen.ch)  
[rh@reichmuth-hauswartungen.ch](mailto:rh@reichmuth-hauswartungen.ch)

IMMOBILIENSOFTWARE



**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](http://www.mor.ch), [systeme@mor.ch](mailto:systeme@mor.ch)



Herzogstrasse 10  
 5000 Aarau  
 Tel.: 058 218 00 52  
 Fax: 058 218 00 59  
[www.quorumsoftware.ch](http://www.quorumsoftware.ch)  
[info-aarau@quorumsoftware.ch](mailto: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@wwimo.ch](mailto:info@wwimo.ch)  
[www.wwimmo.ch](http://www.wwimmo.ch)



**EXTENSO IT-SERVICES AG**  
 Schaffhauserstrasse 110  
 Postfach  
 CH-8152 Glattbrugg  
 Telefon 044 808 71 11  
 Telefax 044 808 71 10  
[Info@extenso.ch](mailto:Info@extenso.ch)  
[www.extenso.ch](http://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](mailto:info@interdialog.ch)  
[www.interdialog.ch](http://www.interdialog.ch)



**TSAB Thurnherr SA**  
 Morgenstrasse 121  
 3018 Bern  
 Tel. 031 990 55 55  
 Fax 031 990 55 59  
[www.thurnherr.ch](http://www.thurnherr.ch)  
[info@thurnherr.ch](mailto: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](http://www.eisenring-kuechenbau.ch)  
[info@eisenring-kuechenbau.ch](mailto: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](mailto:info@knecht-rohrsanierung.ch)  
[www.knecht-rohrsanierung.ch](http://www.knecht-rohrsanierung.ch)



**LINING-TECH AG**  
 Seestrasse 205  
 8807 Freienbach  
 Tel. 044 787 51 51  
 Fax 044 787 51 50  
[info@liningtech.ch](mailto:info@liningtech.ch)  
[www.liningtech.ch](http://www.liningtech.ch)



**PROMOTEC AG**  
 Sonnenweg 14, Postfach  
 4153 Reinach  
 Tel. 061 711 32 53  
 Fax 061 711 31 91  
[promotec@promotec.ch](mailto:promotec@promotec.ch)  
[www.promotec.ch](http://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](mailto:info@renova-roll.ch)  
[www.renova-roll.ch](http://www.renova-roll.ch)

LÜFTUNGSGERÄTE



**ANSON AG ZÜRICH**  
 Ventilatoren (mit WRG), Abzugshauben,  
 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](mailto:info@anson.ch)  
[www.anson.ch](http://www.anson.ch)

OELTANKANZEIGE

**MARAG FLOW & GASTECH AG**  
 Rauracherweg 3  
 4132 Muttenz

[www.oeltankanzeige.ch](http://www.oeltankanzeige.ch), [info@marag.ch](mailto: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](http://www.4b-gruppe.ch)  
[info@4b-gruppe.ch](mailto: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](http://www.riss-san.ch)

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](http://www.brawass.ch)  
[info@brawass.ch](mailto: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](mailto:dom.schweiz@dom-sicherheitstechnik.ch)  
[www.dom-sicherheitstechnik.ch](http://www.dom-sicherheitstechnik.ch)

S-Z

▶ 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, Büllach, Winterthur, Zug und Zürich.  
POLY-RAPID AG, 058 330 02 02, www.poly-rapid.ch



▶ WASSERSCHADENSANIERUNG  
BAUTROCKNUNG

**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



- **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
Muttenz	061 461 16 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

**Fitness-Partner AG**  
Blumenastr. 4  
9410 Heiden  
T 071 891 39 39  
F 071 891 49 32  
info@fitness-partner.ch  
www.fitness-partner.ch

**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



HAGENTALERSTRASSE 45  
CH-4055 BASEL  
+41 (0)61 336 30 61  
WWW.HIC-BASEL.CH



**Geschätzte  
Liegenschaften.**

**Bewertung von Wohn-, Geschäfts-  
und Industrieliegenschaften  
Vermittlungen  
Kauf- und Verkaufsberatung**



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**

# Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



## ADRESSEN

### GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

**Präsident:** Urs Gribi, eidg. dipl. IT, gribi@theurillat.ch, Sperrstrasse 42, Postfach, 4005 Basel  
**Vizepräsident:** Andreas Ingold, Livit AG, Altstetterstr. 124, 8048 Zürich  
**Finanzen:** (Ressort Finanzen), Peter Krummenacher, contrust finance ag, Friedentalstr. 43, Postfach 2549, 6002 Luzern  
**Mitglied:** (Ressort Aus- und Weiterbildung) Dr. Peter Burkhalter, Hodler & Emmenegger, Elfenstrasse 19, Postfach, 3000 Bern  
**Mitglied:** (Ressort Mitgliederservice & Marketing), Stephan Wegelin, Marketing & Communication, Reismühlestrasse 11/83, 8409 Winterthur  
**Direktor:** Tayfun Celiker, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich

### 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-graubunden@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, svit-zuerich@svit.ch  
**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, Giessereistr. 18, 8005 Zürich, T 044 434 78 82, info@kub.ch, www.kub.ch

### SCHWEIZERISCHE SCHÄTZUNGSEXPERTEN-KAMMER SEK

**Sekretariat:** Puls 5, Giessereistr. 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, Giessereistr. 18, 8005 Zürich, T 044 434 78 84, kammer-fm@svit.ch

## SVIT SCHWEIZ

### Exekutivrat

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

21.09. Generalversammlung  
 04.11. SVIT-Frühstück

### Zürich

21.06. After Work Drink, Hiltl Zürich  
 22.06. Sommerevent  
 19.07. After Work Drink, Hiltl Zürich

### Basel

21.10. Mitgliederversammlung «Immobilien und Steuern, Aktualitäten und Visionen», Ramada Plaza, Basel  
 18.11. SVIT-Monatsveranstaltung  
 08.12. SVIT Niggi-Näggi, Acqua, Basel, Baracca Zermatt

### Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

13.07. Lunchgespräch, Au Premier, Zürich  
 Lunchgespräch, Au Premier, Zürich

### Bern

24.06. Frühlingsanlass  
 06.09. Seminar «Abschaffung der Mietämter»  
 16.09. Generalversammlung  
 20.-21.10. SVIT Bern Immobilientage

### Schweizerische Schätzungs-experten-Kammer SEK

26.10. 2. Assessment, Puls 5, Zürich

### Graubünden

Sept. 2010 Herbstversammlung  
 Jan. 2011 Neujahrsapéro

### Schweizerische Maklerkammer SMK

15.09. Generalversammlung, Stanzerei Baden, 16.00 Uhr

### Ostschweiz

17.08. Mitgliederversammlung, Thema: Mehrwertsteuer  
 Okt./Nov. Mitgliederversammlung, Thema: «Haftpflicht/Haftpflichtrecht»

### SVIT FM Schweiz

26.10. Generalversammlung

### Romandie

--

### Solothurn

17.06. Generalversammlung  
 16.09. SVIT-Frühstück mit Fachvortrag  
 25.11. Bänzenjass mit Fondueplausch

### Ticino

--

### Zentralschweiz

23.09. Lunch und Besichtigung neue Bossard-Arena, Zug



# immobilia

**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 Sirnach  
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 Produkt-News dienen lediglich der Information unserer Mitglieder und Leser über Produkte und Dienstleistungen.



Immobilienkategorie mit der derzeit absolut grössten Aufmerksamkeit des Publikums: die grössten Austragungsorte der Fussball-Weltmeisterschaft in Südafrika (von oben im Uhrzeigersinn): Soccer City, Johannesburg (95 000 Zuschauer), Moses Mabhida Durban Stadium (70 000), Green-Point-Stadion, Kapstadt (69 000), Ellis-Park-Stadion, Johannesburg (63 000), Nelson-Mandela-Bay-Stadion, Port Elisabeth (48 000).

# Baukredite und Hypotheken ab

der Zins  
der bringt's

1%

Rufen Sie an:  
0848 133 000  
[www.wirbank.ch](http://www.wirbank.ch)

**WIR** Bank

## BLEIKRISTALL.

Mit urchiger Architektur trotzts das Gotthard Hospiz der rauen Bergwelt, bietet seinen Gästen einen sicheren Hort für Ruhe und Rückzug. Geschützt unter einem Dach, vielflächig wie ein Bergkristall und aus dem ältesten Metall, mit dem die Menschen bauen: aus dichtem, dauerhaftem Blei. Handwerklich dem Baukörper angeformt von den Spezialisten der Scherrer Metec AG. **SCHERRER. EINFACH MEHR WERT.**

**Scherrer Metec AG** | Allmendstrasse 5 | Telefon 044 208 90 60 | [www.scherrer.biz](http://www.scherrer.biz)  
8027 Zürich 2 | Telefax 044 208 90 61 | [info@scherrer.biz](mailto:info@scherrer.biz)

**SCHERRER**

# DARIN STECKEN



# 75 JAHRE ERFAHRUNG.

75 Jahre  
sea

Innovation hat Tradition bei SEA. Seit 75 Jahren setzen wir täglich alles daran, die Sicherheitsansprüche unserer Kunden mit durchdachten Lösungen zu erfüllen. All diese Erfahrung steckt in SEAvision und Vi-NET – den intelligenten Systemen für Schliesstechnik und Zutrittskontrolle, die sich perfekt an alle Kundenbedürfnisse anpassen lassen. Erfahren Sie mehr über unsere Lösungen unter [www.sea.ch](http://www.sea.ch)

 **sea**<sup>®</sup>  
Schliess-Systeme

*Perfektion made in Switzerland*