

# immobilia

## FREIZEITANLAGEN

SEITE .....4



<b>IMMOBILIENPOLITIK.</b> Stürmische Zeiten für die Immobilienwirtschaft.....	12
<b>IMMOBILIENWIRTSCHAFT.</b> Weiterhin rekordtiefer Leerwohnungsbestand.....	22
<b>BAU &amp; HAUS.</b> Altersgerechten Bauten gehört die Zukunft.....	36

## UNNÖTIGE ZUSATZSCHLAUFEN



**URS GRIBI**  
«Wir Immobilienprofis können auch mit dem jetzigen Mietrecht leben.»

• Kommt jetzt doch noch alles anders? Die Rechtskommission des Nationalrats hat an der misslungenen Mietrechtsvorlage des Bundesrates entscheidende Veränderungen vorgenommen – und zwar zugunsten der Interessen von Immobilienwirtschaft und Hauseigentümern.

Nach dem Willen der Nationalratskommission sollen die Mieten künftig an die Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden können. Und zwar zu 100%. Vom sogenannten Spezialindex, wie ihn der Bundesrat vorschlug, will die Rechtskommission der Grossen Kammer nichts wissen. Und schon gar nicht von einer Mietzinsanpassung an diesen Spezialindex, die nur 80 oder 90% betragen würde.

Damit sind wir wieder an dem Punkt, der bereits Ende 2007 im damaligen Kompromiss zwischen Vermieter- und Mieterorganisationen vorgesehen war. Die völlig unnötigen Zusatzschlaufen haben wir dem Bundesrat zu verdanken. Und dem Ständerat, der die unbrauchbare Regierungsvorlage in den zentralen Punkten unterstützt.

Allerdings bleiben starke Zweifel angebracht, ob der Rückenwind durch die Nationalratskommission tatsächlich eine Art Durchbruch bedeutet. Angesichts der anhaltenden Referendumsandrohung aus Westschweizer Mieterverbandskreisen wird es sich der Nationalrat zweimal überlegen, ob er im zweiten Anlauf doch noch Eintreten auf die Vorlage beschliesst.

Bleibt er bei seiner ablehnenden Haltung, ist es auch recht. Lieber ein Ende mit Schrecken als ein Schrecken ohne Ende! Wir Immobilienprofis können auch mit dem jetzigen Mietrecht leben.

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



„Eine aktive Partnerschaft mit alaCasa.ch stärkt Ihre Marktstellung und zahlt sich schon nach kurzer Zeit aus.“

Dr. Roman H. Bolliger  
Immobilien-Treuhänder  
CEO alaCasa.ch



Unter den Freizeitanlagen haben Golfplätze in den letzten Jahren auch in der Schweiz eine zentrale Rolle erlangt (Bild: istockphoto.com).

**FOKUS**

- 04 BOOM VON FREIZEITANLAGEN**  
Immer mehr Freizeitparks buhlen um die Gunst der Besucher. Besteht ein unbegrenztes Marktpotenzial?
- 09 FRÜHZEITIGE BETRIEBSPLANUNG**  
Durch die Integration einer baubegleitenden Betriebsplanung wird eine an den Lebenszykluskosten orientierte Projektierung und Errichtung der Immobilien erreicht.

**IMMOBILIENPOLITIK**

- 12 AUFZIEHENDE GEWITTER**  
Der Kampf um das neue Mietrecht geht in die nächste Runde – und der Bundesrat will den Eigenmietwert auf Biegen und Brechen abschaffen – ein heisser Sommer steht bevor.
- 14 KURZMELDUNGEN AUS DER IMMOBILIENPOLITIK**  
Der Bundesrat verzichtet für die Gebührenperiode 2011 bis 2014 auf eine Erhöhung der Radio- und Fernsehempfangsgebühren.
- 15 GEBÄUDEPROGRAMM EINGESTELLT**  
Die Stiftung Klimarappen hat alle Programme zur Akquisition von CO<sub>2</sub>-Reduktionen per Ende 2009 eingestellt.

**IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

- 16 PREISSTABILITÄT IM BAUGEWERBE**  
Gemäss der jüngsten Baupreisstatistik verharren die Baupreise auf dem Niveau vom Frühling letzten Jahres.
- 17 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**  
Das Möbelhaus Ikea baut im Luzernischen Rothenburg eine 32 000 m<sup>2</sup> grosse Filiale und erhält dafür sogar eine Autobahnausfahrt.
- 21 BEVORSTEHENDE TRENDWENDE?**  
Beobachter am Immobilienmarkt stellen eine Plafonierung der Marktentwicklung fest.
- 22 REKORDTIEFE LEERWOHNUNGSZIFFERN**  
Die Zahl der leer stehenden Wohnungen ist in der Schweiz per 1. Juni 2009 um 6,4% zurückgegangen.
- 26 BEWERTUNG VON ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN**  
Seit Januar 2009 sind bei der Anwendung von IAS 40 auch Projektentwicklungen, die nach Fertigstellung für das Anlageportfolio vorgesehen sind, zum Fair Value zu bilanzieren.

**IMMOBILIENRECHT**

- 30 JUS-NEWS**  
Für Lausanne ist verbautes Asbest keine Altlast. Die Gewährleistungsregel wird noch zentraler.

- 32 MEHRWERTSTEUERRECHT AB 1.1.2010**  
Das praxisnahe aktualisierte Werk von Benno Frei bringt Licht ins Dunkel.
- 33 SACHENRECHT - KEINE HALBE SACHE!**  
Das aktuelle Lehrbuch «Sachenrecht» ist auch für Praktiker und Nichtjuristen unverzichtbar.

**BAU & HAUS**

- 34 SICHERHEIT VON AUFZÜGEN: SNEL WEIST DEN WEG**  
Neue Sicherheitsvorschriften für ältere Aufzüge können Unfälle vermeiden. Nachdem Genf und Zürich solche Vorschriften bereits eingeführt haben, wollen weitere Kantone nachziehen.
- 36 ALTERSGERECHTEN BAUTEN GEHÖRT DIE ZUKUNFT**  
Neue Planungshilfen für altersgerechte Wohnbauten setzen einen Standard, der Investoren bei richtiger Entscheidungsfindung und Planung hilft.
- 38 STAAT HEIZT BAUTEUERUNG AN**  
Eine Studie der Gruppe Zuger Generalunternehmer zeigt auf, dass eine wachsende Zahl von Gesetzen, Normen und Vorschriften für steigende Wohnbaupreise mitverantwortlich ist.

**IMMOBILIENBERUF**

- 40 BEWIRTSCHAFTERTAGUNG 2010 IN DAVOS**  
Der erste Gipfel für Immobilienbewirtschaftende wurde dank spannender Referate in entspannter Atmosphäre zum Erfolg.
- 42 NEUER BAUKOSTENPLAN HOCHBAU E BKP-H**  
Das SEK-Seminar zeigt die Auswirkungen des neuen BKP auf die Schätzwert-Berechnungen.
- 44 NEUES SEMINAR WOHNBAUSANIERUNGEN BEGLEITEN**
- 44 SEMINAR IMMOBILIENVERMARKTUNG IN GSTAAD**
- 45 SEMINAR SICHERHEIT IN BEWERTUNGSFRAGEN**
- 45 SEMINAR MEHRWERTSTEUER BEI IMMOBILIEN**
- 46 AUSSCHREIBUNG: PRÜFUNG BASISKOMPETENZ 2010**
- 47 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

**VERBAND**

- 52 SVIT SCHWEIZ:** Arena mit Reformvorschlag 2011
- 56 SVIT ZÜRICH:** Dozenten-Seminar 2010 mit Erfolg
- 58 SVIT AARGAU:** Bahnhofausbau Aarau - Bahn frei

**MARKTPLATZ**

- 49 STELLENINSERATE**
- 60 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS**
- 70 BEZUGSQUELLEN REGISTER**
- 73 ADRESSEN & TERMINE**
- 74 ZUGUTERLETZT**
- 74 IMPRESSUM**

**ZITIERT**



Die Betriebskosten gilt es laufend kritisch zu hinterfragen, mit ähnlichen Anlagen zu vergleichen und schlussendlich zu optimieren.

**ANDREA MING**  
Leiterin Bereich Freizeit / Freizeitanlagen bei der Koordinationsstelle der Klubschulen / Freizeitanlagen, Migros-Genossenschafts-Bund

Dank Daniel Libeskind  
ist Bernaqua auch ein  
optisches Erlebnis  
(Bild: Marcel Chassot).

# CLINCH ZWISCHEN ATTRAKTIVITÄT UND BETRIEBSKOSTEN

Immer mehr Freizeitparks buhlen um die Gunst der Besucherinnen und Besucher. Besteht ein unbegrenztes Marktpotenzial?



CORINA ROELEVELN-MEISTER\* •.....

**BUNTES ANGEBOT.** Wie immer in wirtschaftlich angespannten Zeiten nimmt die Bedeutung der Arbeit leicht zu, jene der Freizeit leicht ab. Beide nehmen aber im langfristigen Zeithorizont einen ähnlich hohen Stellenwert ein. Dies zeigt die Studie «Univox Freizeit», die vom Forschungsinstitut gfs-Zürich in Zusammenarbeit mit dem Forschungsinstitut für Freizeit und Tourismus (FiF) der Universität Bern realisiert wurde. Es ist nicht verwunderlich, dass Angebote im Segment der Freizeitunterhaltung in den vergangenen Jahren von der wachsenden Nachfrage profitiert haben.

Freizeitanlagen oder Freizeitparks werden von Heinz Rico Scherrieb, Professor für Tourismus- und Freizeitökonomie an der Hochschule HTW Chur, wie folgt definiert: «Als Freizeitparks sind Unternehmen zu bezeichnen, die auf einem abgegrenzten Gelände der Unterhaltung, Zerstreuung, Erholung oder der körperlichen Aktivität dienende Einrichtungen verschiedener oder derselben Art anbieten, wobei diese Einrichtungen untereinander in einem engen räumlichen und funktionellen Zusammenhang stehen. Charakteristika von Freizeitparks sind auch angegliederte Gastronomiebetriebe und Verkaufseinrichtungen.» Neben dem Erlebnispark (Lunapark, Themenpark) und dem Erholungspark (Botanischer Garten) zählen auch der Badepark (Wasserparks, Erlebnisbäder) und die Spiel- und Sportparks (Fitnesszentrum, Golf Driving Range, Tenniscenter) zum breiten Angebot. Zwischen den einzelnen Typen kommt es immer mehr zu einer Vermischung. Unterhaltung, Shopping, Wasser und Sport werden verstärkt miteinander kombiniert. Ein Beispiel dafür bietet das im Jahr 2008 eröffnete Westside in Bern. Unter einem Dach vereinen sich Shopping, Gastronomie, Erlebnisbad & Spa und Kinos. Im ersten Jahr haben 4,2 Mio. Besucher das neue Freizeit- und Einkaufszentrum im Westen von Bern genutzt, 700000 mehr als budgetiert. Insgesamt erzielte Westside in diesem ersten Betriebsjahr einen Umsatz von rund 180 Mio. CHF.

**HISTORISCH GEWACHSEN.** Freizeitanlagen sind keine Erscheinung der Neuzeit. Bereits die Römer vergnügten sich in öffent-



Ob Indoor Kletterhalle oder Outdoor Flussbad – die Palette an Vergnügungsmöglichkeiten in Freizeitanlagen ist bunt.

lichen Freizeitparks (Thermen, Gartenanlagen oder Amphitheater). Im Mittelalter versammelten sich die Menschen auf öffentlichen Freizeitflächen, Volks-, Jagd- und Schützenwiesen, auf denen Jahrmärkte und Volksfeste stattfanden. Ein Beispiel für eine solche Jagdwiese, die sich im Verlauf der Jahrhunderte zu einem Vergnügungspark weiterentwickelt hat, ist der Wiener Prater. 1560 von Kaiser Maximilian II. zum Jagdrevier befohlen, wurde das Gebiet 1766 durch Joseph II. zur allgemeinen Benutzung freigegeben. Dies war der erste öffentliche Freizeitpark mit technischen Vergnügungseinrichtungen. Ein wichtiges Kapitel moderner Vergnügungsarchitektur bilden die Weltausstellungen. Die erste Weltausstellung wurde auf Anregung Prinz Alberts 1851 im Londoner Hyde Park abgehalten. Private Freizeitparks begannen sich im 17. Jahrhundert zu entwickeln. England setzte als erstes Land mit sogenannten «Pleasure Gardens» neue Akzente: Gegen Bezahlung einer Eintrittsgebühr konnten sich jede und jeder nach Lust und Laune in Parkanlagen mit Gaststätten, Tiergehen, Wasserspielen, Musik-, Theater und Tanzhallen vergnügen.

**ENTWICKLUNG IN DER SCHWEIZ.** Das Einrichten von Freizeitparks begann in der Schweiz viel später. Die Migros-Gründer Gottlieb und Adele Duttweiler schenkten 1946 ihren Privatbesitz der Stiftung «Im Grüene» mit dem Wunsch, dass hier eine Erholungsstätte für die Allgemeinheit entstehe. Seit 1947 steht der Park der Öff-

fentlichkeit zur Verfügung. Ausgedehnte Rasenflächen, Spielplatz, Wasserspiel, Kräutergarten, Restaurant und zahlreiche Konzerte machen diesen Park zu einem Anziehungspunkt. Daneben stehen der Allgemeinheit drei weitere Parks offen, die von den jeweiligen Migros-Genossenschaften verwaltet werden. Freizeitanlagen einer anderen Art entstanden erst später mit Swiss Miniature in Melide (1959 eröffnet), dem Kinderzoo Rapperswil (1960er Jahre), dem Wasserpark Alpmare (1977), dem Conny-Land (1985) und dem Säntis Park (1986).

**ERFOLGREICH TROTZ REZESSION.** Gerade in Deutschland verzeichneten Freizeitanlagen im letzten Jahr trotz schlechter wirtschaftlicher Lage eine grosse Nachfrage. Anstelle von Ferienreisen gönnten sich Familien Ein- oder Zweitagesausflüge in Freizeitparks – trotz stattlichen Eintrittspreisen. In der Schweiz gilt gemäss Forschungsinstitut für Freizeit und Tourismus (FIF) die Faustregel, dass Konsumenten bereit sind, 8 CHF pro Stunde für gute Unterhaltung zu bezahlen. Bei einer Verweildauer von durchschnittlich 2 bis 4 Stunden in Schweizer Freizeitparks summiert sich dies gerade für Familien.

Als grosse Herausforderung gilt jedoch stets der Balanceakt zwischen noch anspruchsvoller werdender Kundenschaft und Rentabilität. Gerade in die Jahre gekommene Anlagen müssen ihre Attraktivität durch bauliche Massnahmen zu verbessern versuchen.

**STEIGENDE BETRIEBSKOSTEN.** Andrea Ming, Leiterin Bereich Freizeit der Klubschulen/Freizeitanlagen beim Migros-Genossenschaftsbund, verdeutlicht dies: «Die Betriebskosten sind sehr stark vom Betriebstyp abhängig. Insbesondere die Bäderparks und teilweise auch die grossen Fitnessparks weisen aufgrund des aufwändigen Unterhalts, der anspruchsvollen Nasszonen relativ hohe Betriebskosten auf. Golfparks sind auf Grund der grossen Flächen sehr personalintensiv und generieren dort höhere Kosten.»

Warum kann die Migros mit ihren 55 Freizeitanlagen dennoch mithalten? Dazu Andrea Ming: «Die Freizeitanlagen der Migros bieten ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis: Das Angebot ist jeweils – bei sehr guter Qualität – im-

» Eine Daumenregel sagt, dass die Betriebskosten pro Jahr 10% des ursprünglichen Investitionsvolumens ausmachen.«

MICHAEL SIEGENTHALER, FIF

mer sehr breit. Damit sprechen wir unterschiedliche Zielgruppen und somit auch ein breite Masse an.» Weiter erkennt Andrea Ming Vorteile in der geographischen Abdeckung und Vielzahl der Anlagen. Durch das niederschwellige Angebot besitzen potentielle Kunden eine tiefe Hemmschwelle.

Laut Michael Siegenthaler, Forschungsinstitut FiF, stellen sich bezüglich Betriebskosten vor allem zwei Fragen: Erstens werden in der Planung oft das Einzugsgebiet und damit die möglichen Betriebseinnahmen überschätzt. Zweitens werden die Betriebskosten unterschätzt. Eine Daumenregel sagt, dass Betriebskosten pro Jahr 10% des ursprünglichen Investitionsvolumens ausmachen. Dies ist viel, wenn man bedenkt, dass schnell einmal 10 Mio. CHF für den Bau einer grösseren Infrastruktur ausgegeben werden.

**ERFOLG OHNE GEWÄHR.** Nicht immer werden neue Ideen und neue Anlagen mit Erfolg gekrönt. Ein Beispiel für das Scheitern einer Anlage bietet der Mystery-Park. Er wurde im Jahr 2003 eröffnet und 2006 bereits wieder geschlossen. Gründe für ein solches Misslingen können vielfältig sein. Zum einen kann ein ungünstiger Standort dafür verantwortlich sein oder die mangelnde Professionalität des Managements hinsichtlich betriebswirtschaftlichem Basiswissen, fundierter Branchenkenntnis und Öffentlichkeitsarbeit. Zudem bietet eine zu knapp berechnete Finanzierung keine Möglichkeiten, auf ausbleibende Besucher mit allfälligen Korrekturen zu reagieren.

All diese Gründe scheinen bei der Migros hinfällig zu sein. Sie verfügt laut Andrea Ming über das notwendige Branchen-Know-how. Mit Innovationsfähigkeit und Mut kann sie Chancen nutzen. Insbesondere beim Golf hat sie dies als erste Anbieterin in der Schweiz von Public Golf und somit einem innovativen, neuen Golfkonzept gezeigt. Als weiteren Vorteil sieht sie Synergien, welche die Migros nutzen können, sei es im Support, bei den administrativen Prozessen oder durch den gemeinsamen Einkauf. Im Gegensatz zu anderen Marktplayern unterstützen sich die Migros-Unternehmen gegenseitig mit ihrem Image und dem Bekanntheitsgrad.

Dennoch gibt es auch bei der Migros das eine oder andere Sorgenkind. Dank interner Benchmarks lassen sich entsprechende Massnahmen aber einfacher eruieren und auf Grund der vielen eigenen Anlagen und Erfahrungen kann frühzeitig reagiert werden. Somit müssen nur im äussersten Notfall Konzeptanpassungen oder andere, einschneidende Massnahmen vorgenommen werden.

**NEUSTE TRENDS.** Michael Siegenthaler vom FiF erkennt bei den Freizeitanlagen den Trend zu multifunktionalen Anlagen, zum Beispiel Sportanlagen, die zusätzlich verschiedenartig genutzt werden können. «Ein gutes Beispiel bilden Fussballstadions, die zusätzlich Konzerte und Einkaufsmeilen beherbergen.» Seiner Meinung nach werden «Erlebniswelten besser in die gesamte Servicekette eingebunden». Im Westside Bern werden beispielsweise Shopping, Essen und Trinken mit Kino und Wellness verbunden. Das KKL Luzern wiederum bietet eine Infrastruktur, die sich für Kultur- und Geschäftsevents nutzen lässt. Generell erkennt er die Entwicklung, dass «Anlagen nicht einfach gebaut werden, sondern dass versucht wird, in ihnen Erlebnisse zu erzeugen. Dies kann durch ganz viele Aufwertungen geschehen, wie beispielsweise durch aufwändigere Beschilderungen (Besucherleitsysteme), die Errichtung von Lehrpfaden (z.B. in einem Zoo), Beleuchtungskonzepte oder architektonische Inszenierung, wie sie beispielsweise in Wellnessanlagen vermehrt umgesetzt werden.»

**NEUSTE GENERATION.** Einen Freizeitpark anderer Art plant die Go Easy Investment & Management GmbH mit dem Projekt Aquamania im Raum Niederbipp/Oensingen. Saunas, ein Park mit See, ein Kinderland, Bowlingbahnen und die weltweit längste Röhrenrutschbahn sollen Besucher anlocken. Derzeit wird die Frage der

Finanzierung abgeklärt. Mit 380 000 Besuchern könnten laut dem Geschäftsführer von Go Easy die jährlich anfallenden Kosten, darunter Lohnaufwendungen von 8 Mio. CHF, gedeckt werden.

**ÜBERLEBENSILFE.** Offenbar kommen Freizeitanlagen nicht aus der Mode. Dennoch bedeutet es eine grosse Herausforderung, im harten Konkurrenzumfeld neue Kunden anzusprechen. Laut Michael Siegenthaler ist vor allem die gelungene Kooperation mit touristischen Partnern wichtig. Hier sind «Packages» sehr erfolgreich, beispielsweise Kombiangebote in Verbund mit der SBB, mit einer Tourismusorganisation oder anderen Hotels. «Es ist wichtig, dass sich die Freizeitanlagen als Teil der Servicekette wahrnehmen und sich dementsprechend positionieren.» Offensichtlich entstehen Kundenbeziehungen dank einem professionellen Marketing. Wie wichtig dies den Anbietern ist, zeigen Werbeaufträge und die Internetseiten der verschiedenen Anlagen. Dass gerade ein Westside in Bern vor allem in den Sommermonaten die Kapazitätsgrenze noch nicht erreicht hat, zeigen die vielfältigen Aktionen. Was hindert da noch an einem Besuch? ●



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

ANZEIGE

Die ersten 100 Kunden erhalten 20% Rabatt

## Saubere Fenster sind Ihre Visitenkarte!

<b>Privatkunden</b> auch Wintergarten/Lamellenstoren möglich	10 normale Wohnungsfenster von innen + aussen Fr. 190.- inkl. Rahmen (Material + Fahrkosten inbegriffen)
<b>Geschäftskunden</b>	10 Bürofenster von innen + aussen Fr. 195.- inkl. Rahmen (Material + Fahrkosten inbegriffen)
<b>Gewerbe</b>	1 Schaufenster: 2 Meter Fr. 30.- inkl. Rahmen (Material + Fahrkosten inbegriffen)

SWISS  
FENSTERREINIGUNG

Tel. 076 344 91 82

info@swiss-fensterreinigung.ch

# Sport- und Freizeitanlagen privatisieren?

Die Stadt Zug hat aufgrund einer politischen Motion in einer Studie geprüft, ob die Privatisierung von Sport- und Freizeitanlagen finanziell sinnvoll ist und kommt dabei zu einem eher negativen Ergebnis.

RED. ●

**AUFGABE DER ÖFFENTLICHEN HAND.** Sportanlagen gehören zu den grössten Investitionen einer Gemeinde oder Stadt. Die Ziele dieser Investitionen liegen unter anderem in der Erhöhung des bewegungsaktiven Bevölkerungsanteils (Volksgesundheit), in erzieherischen Überlegungen (schulnahe Sportanlagen) oder in der Schaffung von idealen Rahmenbedingungen für den Breitensport.

Ausgangspunkt für eine Studie, welche die Stadt Zug in Auftrag gab, war die Motion «Sport- und Freizeitanlagen Betriebs AG», die 2004 eingereicht wurde. Darin wurde der Stadtrat beauftragt, eine Sport- und Freizeitanlagen Betriebs AG zu schaffen, in der alle in Frage kommenden städtischen Anlagen zentral betrieben und vermarktet werden. Nach dem Begehren sollten also die betrieblichen Aktivitäten vom städtischen Sportamt in eine Aktiengesellschaft ausgelagert und damit eine Verbesserung der Kosteneffizienz erlangt werden.

2009 legte der Stadtrat eine Studie<sup>1</sup> vor, die den Vor- und Nachteilen einer solchen Lösung auf den Grund geht. Die Ergebnisse haben in ähnlicher Weise auch für andere Kommunen Gültigkeit.

**WAS SIND SPORTANLAGEN?** Sportanlagen bilden keine homogene Gruppe von Bauten. Heute kennt man die «klassischen Sportanlagen», die hauptsächlich dem Schul- und Vereinssport dienen. Daneben existieren kommerziell orientierte Anlagen wie Fitnesscenter, Erlebnisbäder oder Tennis- und Badmintonanlagen. Obwohl hier ebenfalls Sport- und Bewegungsförderung betrieben wird, stehen Freizeitcharakter und häufig auch eine Gewinnerorientierung im Vordergrund. Die öffentliche Hand überlässt dieses Feld weitgehend den Privaten.

Weiter existieren Veranstaltungsanlagen (Stadien). Diese dienen vornehmlich dem Leistungssport als «Bühne». Die Öffentlichkeit ist in der Rolle der Zuschauerenden und selber sportlich nicht aktiv. Als gesellschaftspolitisch relevant werden hier i.d.R. die Vorbildfunktion der Spitzensportlerinnen und -sportler sowie die Möglichkeiten des Standortmarketings betrachtet. Aus diesem Grund werden solche Anlagen oft durch öffentliche Gelder ergänzend unterstützt.



Nichts zu lachen: Eine Privatisierung in kommerziellen Anlagen könnte zu höheren Preisen führen (Bild: istockphoto.com).

Häufig lassen sich aber Sportanlagen nicht einwandfrei einer Gruppe zuordnen (z.B. Sportzentren, Multifunktionsanlagen). Aus diesem Grund sind auch verschiedene Lösungen anzutreffen – es lassen sich keine pauschalen Empfehlungen zur Aufgabe der öffentlichen Hand geben.

**ERGEBNISSE.** Die Analyse integrierte neben quantitativen Kriterien auch qualitative und geht davon aus, dass eine Entscheidung für oder gegen eine Betriebs-AG nicht nur eine reine Kostenoptik zugrunde gelegt werden darf. Aus einer solchen umfassenderen Betrachtung bietet die Gründung oder Ausweitung einer Betriebs-AG gegenüber dem Status Quo (Öffentliche Verwaltung) keine grundlegenden Verbesserungen. Vielmehr wird die Erreichung der gesellschafts- und sportpolitischen Ziele erschwert, aufgrund der Monopolstellung könnte sich die Leistungserbringung zu Ungunsten der Vereine und Schulen entwickeln und für die Kunden können Unklarheiten bei den Ansprechpartnern entstehen. Zudem würden, je nach Auswahl der ausgelagerten Anlagen, gewisse Synergien verloren gehen. Die Vorteile einer AG, insbesondere in den Bereichen Transparenz und unternehmerische Beweglichkeit, können die Nachteile nur teilweise kompensieren. Ein Grund dafür liegt in der Tatsache, dass die betrachteten Sportanlagen kaum Kommerzialisierungspotenzial besitzen und der gesellschafts-

politische Auftrag im Vordergrund steht. Das geschätzte Einsparungspotenzial liegt im Idealfall bei rund 100 000 CHF für eine Auslagerung aller Anlagen, bei welchen Zahlenmaterial für die Studie verfügbar war (Sporthalle, Fussball- und Leichtathletikanlage, Seebäder), was einem Anteil von knapp 3,5% an den Gesamtkosten entspricht. Die Analyse der möglichen Ertragssteigerungen zeigt, dass hier wenig Potenzial vorhanden ist. Soll der Kostendeckungsgrad der Anlagen erhöht werden, so müssten der Betriebs-AG generelle Freiräume in der Gestaltung der Nutzungspreise zugestanden werden. Dies könnte zur Verdrängung finanzschwacher Kunden durch finanzkräftige führen. Eine solche Verschiebung würde dem sportpolitischen Anliegen widersprechen, dass möglichst breite Bevölkerungskreise dank den kommunalen Infrastrukturen sportlich aktiv sein sollen.

Für eine Privatisierung des Betriebs am ehesten geeignet sind Eissportanlagen, moderne Bäder mit Wellness- und Fitnessangeboten oder Multievent-Stadien. Bei diesen Angeboten ist tendenziell eine höhere Zahlungsbereitschaft der Kunden erkennbar. ●

<sup>1</sup>Strupler Sport Consulting: «Stadt Zug – Prüfung einer Sport- und Freizeitanlagen Betriebs-AG», 2009.

# Frühzeitige Betriebsplanung

Durch die Integration einer baubegleitenden Betriebsplanung werden die Planer von Ferienresorts gestärkt und eine an den Lebenszykluskosten orientierte Planung und Errichtung der Immobilien erreicht, wie das Beispiel Andermatt Swiss Alps zeigt.



Andermatt Tourismus Resort: ein neuer Dorfteil von Andermatt (Vordergrund; Bild: Visualisierung Andermatt Swiss Alps)

STEFFEN GÜRTLER •

## STEIGENDE KOSTEN, SCHWANKENDER ERTRAG.

Immer mehr Resortmanager in der Schweiz stellen fest, dass die Kosten für den Unterhalt, das Personal und die Administration stetig steigen, während der Umsatz aber starken Schwankungen unterliegt und somit die erzielte Rendite nicht mehr steuerbar ist. Wie stark ein Resort von diesen Auswirkungen betroffen wird, hängt von seiner Anpassungsfähigkeit und seiner Flexibilität gegenüber den Nachfragetrends der Kundschaft sowie von den erzeugten Betriebskosten ab.

Die Orascom Development Holding AG und die Andermatt Swiss Alps AG (ASA) sind sich dieser Risiken bewusst und haben deshalb die Resortbetriebsplanung von Beginn an in die Projektentwicklung einbezogen.

Durch die Integration der baubegleitenden Betriebsplanung wird das Planungsteam gestärkt und eine an den Lebenszykluskosten orientierte Planung und Errichtung der Immobilien erreicht – ein Vorgehen, das bei Neubauten und auch bei Bestandsbauten zu ökonomisch sowie ökologisch optimalen Lösungen führt.

Im August 2008 begann der Investor Orascom Development Holding AG gemeinsam mit ASA mit der Planung des Andermatt Tourismus Resort. Bis 2018 entsteht in Andermatt das erste integrierte Ferienresort in den Alpen mit einem

Ganzjahresangebot. Das Projekt umfasst die Nutzung von 1,5 Mio. m<sup>2</sup> Land für den Bau von sechs Hotels im 4- und 5-Stern-Angebot in 844 Zimmern und Condominium, 42 Gebäude mit 490 Appartements, 20 bis 30 Villen und Ferienhäuser, 35 000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen, Kongressräume für 600 Personen, ein Sport- und Freizeitzentrum, einen 18 Loch Golfplatz sowie die Modernisierung des angrenzenden Skigebietes – ein wahrhaft gigantisches Projekt für eine Vielzahl von unterschiedlichen Nutzern.

Beim Bau und bei der Nutzung sollen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt, die Werte optimal erhalten und natürliche Ressourcen sparsam eingesetzt werden. Dies möchte der Investor zukünftig durch ein professionelles Village Management sicherstellen.

**ZIELSTELLUNG FÜR DIE BETRIEBSPLANUNG.** Im Bewusstsein, dass das Resort eine sehr kapitalintensive sowie riskante Investition ist, wurde zwischen dem Investor und dem Bauherrn ein erweitertes Vorgehen bei der Projektentwicklung vereinbart. Um die zukünftigen Risiken kalkulierbarer zu gestalten, werden die Schwerpunktthemen aus der Nutzungsphase vom Betriebsplaner bereits während der Vorprojektphase in die Planung eingebracht.

Ziele der Betriebsplanung sind eine effiziente Betriebsinfrastruktur für

das Resort, standardisierte Betriebsabläufe mit niedrigen Kosten, eine Vermeidung von Fehlinvestitionen durch konsequente Lebenszykluskosten-Betrachtung sowie die Nutzung der Synergien zwischen Resort und der Gemeinde Andermatt.

» Der Einbezug der Betriebsplanung in den Bauprozess minimiert Risiken für Eigentümer, den Investor und die Nutzer.«

**NUTZERBEDÜRFNISSE SIND DIE BASIS.** Als Betriebsplaner ist die Beantwortung der Frage «Wer sind die Nutzer der Immobilien und welche Bedürfnisse haben diese?» sehr wichtig. Durch die Analyse wurde sehr schnell transparent, welcher Akteur in welcher Rolle zukünftig im Resort agieren wird und welche Interessen, Ansprüche sowie Bedürfnisse zu erwarten sind. Vor allem das Bedürfnis nach Sicherstellung der Gästezufriedenheit und nach Wirtschaftlichkeit in Kombination mit der zukünftigen Investoren- und Dienstleistungsstruktur bedürfen eines professionellen Managementkonzeptes. So bestand die



» Der Betriebsplaner fokussiert auf die Ziele des Eigentümers und den Bedarf der Nutzer.«



Hotel Chedi in Andermatt (rechts, Bilder: Visualisierung Andermatt Swiss Alps)

erste Aufgabe darin, die strategischen Vorgaben des Investors zu ermitteln und ein längerfristig anwendbares Managementkonzept zu erstellen. Das Managementkonzept wird innerhalb der einzelnen Phasen des Bauprozesses vom Betriebsplaner erarbeitet.

Bereits in der Vorprojektphase wurde ein Grobbetriebskonzept erstellt. Dieses definiert die Aufbauorganisation, den Leistungskatalog sowie die strategischen, die steuernden und die operativen Prozesse für das zukünftige Village Management.

In der Phase Bauprojekt wurden die Detailkonzepte für die Anlagenkennzeichnung, die Logistik/Verkehrsführung, die Abfallentsorgung, den Winterdienst und das Parkplatzmanagement erarbeitet.

In der Phase Ausführungsplanung werden weitere notwendige Details wie das Sicherheitskonzept, das Reinigungskonzept, das Betriebs- und Unterhaltungskonzept, das Konzept für das Datenmanagement sowie das Konzept für die kaufmännische Verwaltung erstellt. Das Grobbetriebskonzept und die Detailkonzepte, ergänzt durch die aktuellen Daten aus dem Facility-Management-Raumbuch (Flächen, technische Anlagen, Materialisierung usw.) sowie dem Betreibervertrag zwischen Investor und dem Village Management, ergeben das vollständige Managementkonzept.

**OPTIMALE NUTZUNGSKOSTEN.** Kürzlich in der Schweiz durchgeführte Benchmarks zeigen, dass der Personalaufwand sowie die Kosten für den Unterhalt der Immobilien, den Ersatz der Einrichtung und für Medien in den Resorts mit 4- und 5-Stern-Hotels stetig steigen. Deshalb war es für den Investor im Andermatt Tourismus Resort wichtig, frühzeitig zu wissen, welche Nutzungskosten perspektivisch für die Objekte im Resort anfallen werden. So kann ASA bereits im Planungs- und im Bauprozess den Verbesserungshebel ansetzen.

» Die Sicherung einer zukunftsorientierten Ertragsbasis ist nur durch die Nutzung und Förderung der Kreativität des gesamten Planungsteams möglich.«

In der Phase Vorprojekt wurde deshalb der Business Case für das zukünftige Village Management erarbeitet. Auf der Basis der im Grobbetriebskonzept festgelegten Leistungen wurden die zukünftigen Kostenarten definiert. Gemäss den Rollen der einzelnen Nutzer wurden die Kostenstellen und Kostenträger sowie die Verrechnungsschlüssel festgelegt.

Mit Bezug auf den Baufortschritt, die Organisation des Village Managements, den definierten Leistungen und Benchmarks wurden die zukünftigen Betriebskosten abgeschätzt und diese gemäss den gesetzlichen Bestimmungen den einzelnen Kostenträgern zugeordnet. Damit kann der Investor schon heute der Vermarktung die Vorgabe für die Nebenkosten und die Dienstleistungen im Resort geben.

Die Ausarbeitung der Vermiet- und Verkaufsverträge erfolgt somit auf der Basis einer klaren Leistungs- und Schnittstellendefinition sowie einem vorliegenden Verrechnungsmodell. Dieses Vorgehen unterstützt die Risikominimierung beim Investor und beim Village Management.

**PARTNER DES PLANUNGSTEAMS.** Nach dem Motto «Hoher Komfort, angenehme Abläufe für den Betrieb» bringt Move Consultants als Betriebsplaner betriebliche Aspekte in die Fachplanerteams ein. Vor dem Hintergrund reifer Erfahrung werden architektonische und technische Rahmenbedingungen bewertet und optimal mit den Nutzerbedürfnissen kombiniert. Vor allem den baulichen und technischen Einflüssen auf die personalintensiven Prozesse wird besonderes Augenmerk geschenkt. Denn diese sind die zukünftigen Kostentreiber wäh-

rend der Nutzungsphase des Resort. Eine konsequente Beeinflussung der Kostentreiber bereits in der Planungsphase führt zu einer nachhaltigen Optimierung der Betriebskosten. Die vorgeschlagenen technischen und baulichen Lösungen werden vom Betriebsplaner mit dem Lebenszykluskostenansatz nach ihren Investitions-, Nutzungs- und Folgekosten bewertet. Durch die Umsetzung der Ergebnisse erzielt der Investor nachhaltige Investitionen und vermeidet Fehlinvestitionen.

Die Empfehlungen und Ergebnisse werden als Chancen oder Risiken in einer Matrix abgebildet und gemäss ihrer Tragweite und ihrer Eintrittswahr-

scheinlichkeit bewertet. Die ermittelte Relevanz dient dem Investor als zusätzliche Entscheidungshilfe während des gesamten Bauprozesses. Die Partnerschaft der Betriebsplaner mit dem übrigen Planungsteam unterstützt die Kreativität und ermöglicht innovative Lösungen.

**MEHRWERTE FÜR NUTZER UND HOTELBETREIBER.** Die frühzeitige Integration des Betriebsplaners ins Projektteam stellt sicher, dass die Nutzerbedürfnisse von Beginn an in die Konzeptentwicklung und den Planungsprozess einfließen. Die Betriebsplanung orientiert sich an den Trends des Marktes und fokussiert auf eine hohe Flexibilität des Resort ge-

genüber gesellschaftlichen Veränderungen. Das schafft eine langfristige Ertragsbasis.

Als Partner des Planungsteams bringen sich die Betriebsplaner aktiv in die Erarbeitung von innovativen Lösungen unter Beachtung der Lebenszykluskosten ein und minimieren so die Risiken für den Investor. ●



**STEFFEN GÜRTLER**

Der Autor ist Leiter Beratung und Mitglied der Geschäftsleitung von Move Consultants AG, Basel. Gleichzeitig doziert er an der Hochschule für Wirtschaft in Zürich. Move Consultants erarbeitet das Betriebskonzept für das Andermatt Swiss Alps Resort.

ANZEIGE

*Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.*



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

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

eXtenso IT-Services AG  
Schaffhauserstrasse 110  
8152 Glattbrugg



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

# Aufziehende Gewitter

Der Kampf um das neue Mietrecht geht in die nächste Runde – und der Bundesrat will den Eigenmietwert auf Biegen und Brechen abschaffen: Während der vergangenen Sommersession fielen für die Immobilienwirtschaft richtungsweisende Vorentscheide.

SIMON HUBACHER\*

**ZWEI KERNTHEMEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT.** Gleich zwei Kernthemen, die die Interessen der Immobilienwirtschaft tangieren, geben derzeit in Bundesbern viel zu reden. Nachdem sich zunächst der Ständerat zu Beginn der Sommersession 2010 dafür ausgesprochen hat, die Mieten vom Hypozins abzukoppeln und an die Teuerung anzubinden, sprach sich später auch die Rechtskommission des Nationalrats für ein neues Mietrecht aus. Sie empfiehlt ihrem Rat mit 15 zu 10 Stimmen, auf den Entscheid vom Mai 2009 zurückzukommen. Damals hatte der Nationalrat mit 119 zu 61 Stimmen Eintreten auf die Mietrechtsvorlage verweigert, weil die Vorlage nicht mehrheitsfähig sei.

Die Gemüter hatten sich vor allem an der Frage erhitzt, ob die Teuerung voll auf die Mieten abgewälzt werden darf oder nur zu 90, respektive 80%. Folgt der Nationalrat seiner Kommission, soll die Teuerung zu 100% angerechnet werden. Die Rechtskommission sprach sich mit 19 zu 2 Stimmen für die von den Hauseigentümern verlangte volle Anrechnungsmöglichkeit aus. Die Kommission widerspricht damit dem Ständerat, der wie vom Bundesrat vorgeschlagen nur 90% anrechnen lassen will. Die Regierung möchte die Miet- und Energiekosten aus dem Landesindex der Konsumentenpreise herauslösen, da sonst eine Teuerungsspirale ausgelöst werden könne.



Im Mietrecht scheint ihr der Durchblick abhanden gekommen zu sein: Bundesrätin Doris Leuthard hält die Diskussion um die Teuerungsanpassung für zu stark gewichtet (Bild Daniel Winkler/ex-press).

**DIE NATIONALRATSKOMMISSION BIETET DEM STÄNDERAT DIE STIRN.** Die Nationalratskommission spricht sich auch gegen eine vom Ständerat eingeführte Bestimmung aus, wonach eine Anpassung des Mietzin-

ses während der Mietdauer zulässig sei, wenn der Mietvertrag eine Überprüfung der Mietzinse nach fünf oder mehr Jahren vorsieht. Hauseigentümervertreter hatten im Ständerat argumentiert, dass die Mietzinsanpassung an die Teuerung bei sehr langen Mietverhältnissen nicht genügt.

In der Gesamtabstimmung hiess die nationalrätliche Rechtskommission die Vorlage mit 13 zu 2 Stimmen bei 6 Enthaltungen gut. Sollte sich die von der Rechtskommission vorgeschlagene Version im Parlament durchsetzen, ist mit einem Referendum des Westschweizer Mieterverbandes ASLOCA zu rechnen, wie dessen Vertreter im Ständerat deutlich gemacht hatten.

**DECKMANTEL «GEGENVORSCHLAG».** Das zweite wichtige Geschäft betrifft die vom Bundesrat geplante Abschaffung des Eigenmietwerts. Unter dem Deckmantel des indirekten Gegenvorschlages zur Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Al-

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](http://WWW.LENTJES-CONSULTING.CH)

ter» hat der Bundesrat Ende Juni 2010 eine eigentumsfeindliche Vorlage verabschiedet, die in dieser Form rein fiskalischen Zwecken dient. Der SVIT Schweiz lehnt den indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates zur Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» denn auch vollumfänglich ab. Dieser stellt keine nachhaltige und befriedigende Alternative zur Eigenmietwertsbesteuerung dar. Er ist gemäss dem SVIT Schweiz «übers Knie gebrochen und schießt so weit am

## Die Vorlage zur Eigenmietwertabschaffung dient rein fiskalischen Zwecken.»

Ziel vorbei, dass er sich sogar als Eigengoal entpuppt». Zudem entfernt er sich vorsätzlich vom Verfassungsauftrag zur Wohneigentumsförderung und verfolgt rein fiskalische Ziele.

Politischen Widerstand angekündigt hat bereits FDP-Nationalrat Philipp Müller: «Ich werde alle Vorlagen politisch bekämpfen, die darauf hinauslaufen, dass man werterhaltende Sanierungs- und Unterhaltskosten steuerlich nicht mehr abziehen kann», sagte Müller gegenüber der Immobilien.

Ein Systemwechsel bei der Eigenmietwertsbesteuerung beschert dem Bund, den Kantonen und Gemeinden erhebliche Mehrerträge. Der Bundesrat gibt in seiner Medienmitteilung vom 23. Juni 2010 zu, dass bereits auf Bundesebene bei der direkten Bundessteuer jährlich 85 Mio. CHR Mehrerträge generiert werden – auch in Bundesbern keine «Schwarze Null»!

Für den Grossteil der Wohneigentümer stellt die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung daher eine erhebliche steuerliche Mehrbelastung und damit eine verdeckte Steuererhöhung dar. Ein solches Vorgehen läuft dem Verfassungsauftrag zuwider, insoweit flankierende Massnahmen keinen genügenden Kompensationseffekt bieten. Die Gesetzesvorlage über die Wohneigentumsbesteuerung ist in vielen Berei-

chen, vor allem aber bei den Regelungen über den Schuldzinsenabzug und beim Unterhaltsabzug, unausgereift, sozial ungerecht und wird – entgegen den Beteuerungen in der Botschaft – zu unpraktikablen Lösungen und administrativem Mehraufwand für die veranlagenden Verwaltungskörper führen.

**ES DROHEN ERHEBLICHE LIQUIDITÄTSSCHWIERIGKEITEN.** Das bundesrätliche Argument der «Vereinfachung im Steuerrecht» ist

laut einer den Medien zugestellten Stellungnahme des SVIT Schweiz «an den Haaren herbeigezogen». Die Reduktion der steuerlichen Abzugsmöglichkeit auf «besonders wirkungsvolle Energie-spar- und Umweltschutzmassnahmen» erweist sich als fiskalisches Feigenblatt und führt aufgrund der unbestimmten Begriffsformulierung und der gewohnt restriktiven Praxis des Steuervogtes zu erheblicher Verkomplizierung des Veranlagungswesens, zu Juristenfutter und Prozessen. Sie bewirkt zudem, dass künftig keine Anreize für Gebäudeunterhalt mehr bestehen und der Unterhaltsstau im schweizerischen Gebäudepark sprunghaft zunehmen wird, dies auch zum Leidwesen des Baugewerbes, der Bau- und Volkswirtschaft und vor allem der Umwelt.

Die im bundesrätlichen Gegenvorschlag vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen sind bezüglich Art, Umfang und Dauer ungeeignet, die drohenden Steuernachteile für die mutmasslichen Verlierer (Neuerwerber, stark verschuldete Wohneigentümer) der Vorlage auszugleichen. Eine beachtliche Zahl von Wohneigentümern würde bei plötzlicher Anspannung am Zinsmarkt – verstärkt durch fehlenden Schuldzinsenabzug – in erhebliche Liquiditätsschwierigkeiten geraten. ●



\*SIMON HUBACHER

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

# Tools für erfolgreiches Immobilien-Marketing

3D-Visualisierung



Zurzeit  
168  
Webseiten  
online!

Fotografie



(CMS) Website



Dokumentationsmappe



Vermarktungstafel



Alles aus einer Hand

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

WEB UND DRUCK

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

3D-VISUALISIERUNGEN

[www.immo-cam.ch](http://www.immo-cam.ch)

IMMOBILIENFOTOGRAFIE / VIDEO

056 200 09 20



Die Radio- und Empfangsgebühren bleiben bis 2014 gleich.

**SCHWEIZ**

**KEINE ERHÖHUNG DER EMPFANGS- GEBÜHREN**

Der Bundesrat verzichtet für die Gebührenperiode 2011 bis 2014 auf eine Erhöhung der Radio- und Fernsehempfangsgebühren. Er anerkennt aber einen zusätzlichen Finanzbedarf der SRG. Dieser soll durch Sparmassnahmen bei der SRG, eine Werbeliberalisierung, Effizienzgewinne beim Gebühreninkasso sowie Mehreinnahmen dank einer Zunahme der Gebührenzahlenden gedeckt werden.

**ELEKTRONISCHER VERKEHR MIT BEHÖRDEN GEREGLT**

In Zivil- und Strafverfahren sowie in Schuldbetreibungs- und Konkursverfahren werden die Behörden ab nächstem Jahr Eingaben auch in elektronischer Form entgegennehmen und behandeln. Der Bundesrat hat die Übermittlungsverordnung, welche die Modalitäten des elektronischen Verkehrs regelt, auf den 1. Januar 2011 in Kraft gesetzt.

**GELDER FÜR ETH-BAUTEN**

Der Bundesrat unterbreitet dem Parlament im Weiteren mit dem Bauprogramm des ETH-Bereichs 2011 einen Ver-

pflichtungskreditantrag von insgesamt 168 Mio. CHF. Das grösste darin enthaltene Projekt ist der Neubau der Versuchshalle der Versuchsanstalt für Wasserbau (VAW) der ETH Zürich auf dem Höggerberg. Ebenfalls enthalten ist eine Erweiterung des Neubaus des Supercomputing Centers in Lugano.

**BUNDES RAT SPRICHT MILLIONEN FÜR ZIVILE BUNDESBAUTEN**

Der Bundesrat beantragt mit seiner Botschaft 2010 über die zivilen Bundesbauten beim Parlament einen Gesamtkredit von 213 Mio. CHF zur Erhöhung des Verpflichtungskredits «Zivile Bauten». Dieser Gesamtkredit enthält die Finanzierung von zwei grossen Bauprojekten. Dabei handelt es sich um den Neu- und Umbau der Kanzlei und Residenz der Schweizer Botschaft in Moskau sowie um die Optimierung der Beherbergungsanlage des Centro Sportivo in Tenero. Das Baugesuch für das Projekt von Mario Botta wurde bereits am 24. Juni 2010 eingereicht.

**LUZERN SOLL EINEN BYPASS ERHALTEN**

Lucerne soll auch künftig über eine funktionsfähige Nationalstrasse verfügen. Der Bundesrat hat deshalb das Projekt Bypass Luzern

ins Modul 3 des Programms zur Beseitigung der Engpässe im Nationalstrassennetz aufgenommen. Der Bypass soll bis zur Fortschreibung des Programms im Jahre 2013 planerisch vertieft und einer Neubeurteilung unterzogen werden. Die kurze Bypasslösung von ca. 4,5 km Länge beinhaltet einen zweiröhri- gen Tunnel mit je zwei Fahrbahnen zwischen der Verzweigung Rotsee im Norden und dem Anschluss Luzern-Kriens im Süden. Im Rahmen des generellen Projekts sollen die Machbarkeit, die Umweltverträglichkeit und die Kosten detailliert darlegt werden. Nach Abschluss wird das generelle Projekt dem Bundesrat zur Genehmigung vorgelegt.

**ENERGIESCHWEIZ VERSCHIEBT SCHWERGEWICHTE**

EnergieSchweiz baut von 2011 bis 2020 die Aktivität in den drei Schwerpunkten Mobilität, elektrische Geräte/Motoren sowie Industrie/Dienstleitungen aus. Bei den beiden bisherigen Schwerpunkten Gebäude und erneuerbare Energien fährt das Programm sein Engagement hingegen zurück. Für die Gebäudesanierung und die Förderung erneuerbarer Energien in Gebäuden über die Mittel der Teilzweckbindung der CO<sub>2</sub>-Abgabe sind primär die Kantone zuständig. Die Förderung der Stromproduktion aus erneuerbaren Energien erfolgt inzwischen vor allem über die kostendeckende Einspeisevergütung (KEV). Quer durch alle Bereiche zieht sich das Thema der Elektrizität: Deren effizienter Einsatz im Rahmen von ganzheitlichen Energiesystemen ist die Herausforderung der nächsten

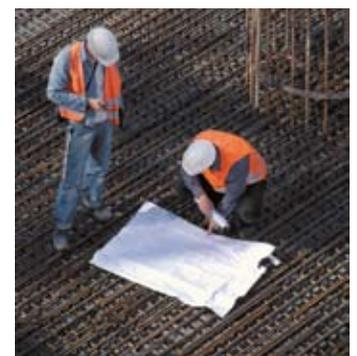
zehn Jahre. Drei weitere Schwerpunkte haben Querschnittcharakter und erhalten mehr Gewicht: Städte/Gemeinden/Quartiere/Regionen/Agglomerationen, Aus- und Weiterbildung sowie Kommunikation.

**DURCHBRUCH ZUM EINHEITLICHEN GAV FÜR POLIERE**

Nach intensiven Verhandlungen haben sich der Schweizerische Baumeisterverband SBV, die Kaderorganisationen Baukader Schweiz und Schweizer Kader Organisation SKO sowie die Gewerkschaften Unia und Syna auf einen einheitlichen Gesamtarbeitsvertrag (GAV) geeinigt. Der neue Vertrag tritt rückwirkend auf den 1. Juni 2010 in Kraft. Der neue gemeinsame GAV entspricht inhaltlich vollumfänglich dem bisherigen GAV des SBV mit den Kaderorganisationen, dem die beiden Gewerkschaften nun beigetreten sind. Der GAV regelt die wesentlichen Arbeitsbedingungen der Poliere, die als Kaderleute auf den Baustellen eine zentrale Aufgabe erfüllen. Neben festgeschriebenen Minimallöhnen werden insbesondere die spezielle Arbeitszeit für Kaderleute sowie die Kündigungsbedingungen geregelt.



ETH Hönggerberg



Neuer GAV für Poliere

# Gebäudeprogramm eingestellt

Die Stiftung Klimarappen weist für das Jahr 2009 eine übertroffene CO<sub>2</sub>-Reduktion gegenüber den Vorgaben aus. Alle Programme zur Akquisition von CO<sub>2</sub>-Reduktionen wurden daher Ende 2009 eingestellt.



Das Gebäudeprogramm ist erfolgreicher als erwartet.

## MITG. •

**STIFTUNG ÜBERTRIFFT VERPFLICHTUNGEN.** Die Stiftung Klimarappen hat im Geschäftsjahr 2009 ihre Verpflichtung gegenüber dem Bund zur CO<sub>2</sub>-Reduktion im Inland verdoppelt und insgesamt um einen Drittel erweitert. Voraussichtlich wird sie selbst diese erweiterte Verpflichtung übertreffen. Diese besteht in der nachweislichen Reduktion von 12 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> im Zeitraum 2008 bis 2012, wovon mindestens 2 Mio. Tonnen im Inland reduziert werden müssen. Die Schweiz muss gemäss Kyoto-Protokoll in dieser Periode ihre Emissionen um gut 21 Mio. Tonnen reduzieren. Daran leistet die Stiftung Klimarappen mit etwa 60% den grössten Beitrag.

Per 31. Dezember 2009 hatte die Stiftung Klimarappen inländische CO<sub>2</sub>-Reduktionen im Zeitraum 2008 bis 2012 von 2,83 Mio. Tonnen unter Vertrag. Für den Erwerb dieser Reduktionen wendet sie 485 Mio. CHF auf.

Die Stiftung Klimarappen bewertet fortlaufend die bestehenden Risiken für Minderlieferungen von CO<sub>2</sub>-Reduktionen. Im Inland kommt es nicht selten zu Projektabbrüchen, im Ausland führen die schwerfälligen Prozesse bei der Zertifizierung oft zu Verzögerungen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Risiken ist davon auszugehen, dass statt 11,9 nur 11,5 Mio. Kyoto-Zertifikate geliefert werden sowie inländische CO<sub>2</sub>-Reduktionen von 2,54 statt 2,83 Mio. Tonnen realisiert werden.

**KONJUNKTURFÖRDERUNG LÄSST GEBÄUDEPROGRAMM ÜBERSCHIESSEN.** Das Gebäudeprogramm überstieg die Erwartungen dank der 2009 lancierten «Aktion Konjunkturför-

derung». Dabei hatten neun Kantone aus eigenen Mitteln und solchen des Bundes die Förderbeiträge der Stiftung Klimarappen aufgestockt, teils verdoppelt. Über die dreieinhalbjährige Laufzeit des Programms wurden 195 statt geplanter 165 Mio. CHF verpflichtet. Von 8900 bewilligten Projekten zur Erneuerung der Gebäudehülle sind 5000 bereits abgeschlossen. Insgesamt resultieren daraus CO<sub>2</sub>-Reduktionen im Zeitraum 2008 bis 2012 von 0,28 Mio. Tonnen.

2009 wurden im Rahmen der Projektfinanzierungsprogramme 30 neue Projekte bewilligt. Mehrheitlich handelt es sich um Projekte zur Wärmeerzeugung aus Holz. Insgesamt werden aus 152 Ende 2009 aktiven Projekten CO<sub>2</sub>-Reduktionen im Zeitraum 2008 bis 2012 von 1,02 Mio. Tonnen erwartet. 2009 wurden 0,11 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> statt der erwarteten 0,14 Mio. Tonnen reduziert. Grund waren Verzögerungen bei der Inbetriebnahme von Projekten.

**ZIELVEREINBARUNGEN MIT UNTERNEHMEN.** Im Programm Zielvereinbarungen wurden 2009 in einer Auktion CO<sub>2</sub>-Reduktionen im Zeitraum 2008 bis 2012 von 0,38 Mio. Tonnen zum Preis von 100 CHF pro Tonne CO<sub>2</sub> ersteigert. Insgesamt erwirbt damit die Stiftung Klimarappen von 243 Unternehmen, die gegenüber dem Bund eine Zielvereinbarung im Brennstoffbereich eingegangen sind, CO<sub>2</sub>-Reduktionen von 1,31 Mio. Tonnen. Hinzu kommen 0,22 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub>-Reduktion von 88 Unternehmen mit einer Zielvereinbarung im Treibstoffbereich. In 2009 lieferten die Unternehmen CO<sub>2</sub>-Reduktionen von 0,30 statt der erwarteten 0,31 Mio. Tonnen. ●

## RENTABLE SANIERUNG



● Eine Auswertung des Gebäudeprogramms der Stiftung Klimarappen zeigt, dass die Mehrkosten energetischer Sanierungen relativ gering sind.

Dank des Förderbeitrages der Stiftung Klimarappen sind energetische Sanierungen für die Investoren rentabel. Die Wirkung des Programms zugunsten besserer und umfassenderer Sanierungen übertrifft die Erwartungen, wie eine Auswertung der Stiftung zeigt.

Die TEP Energy GmbH hat im Auftrag der Stiftung die effektiven Kosten energetischer Gebäudesanierungen ermittelt. Dazu wurden für die Schweiz erstmals in diesem Umfang Sanierungsprojekte ausgewertet. Basis bildeten 400 abgeschlossene Gebäudesanierungsprojekte sowie die Gesamtdatenbank des Gebäudeprogramms, die 9000 Sanierungsvorhaben umfasst.

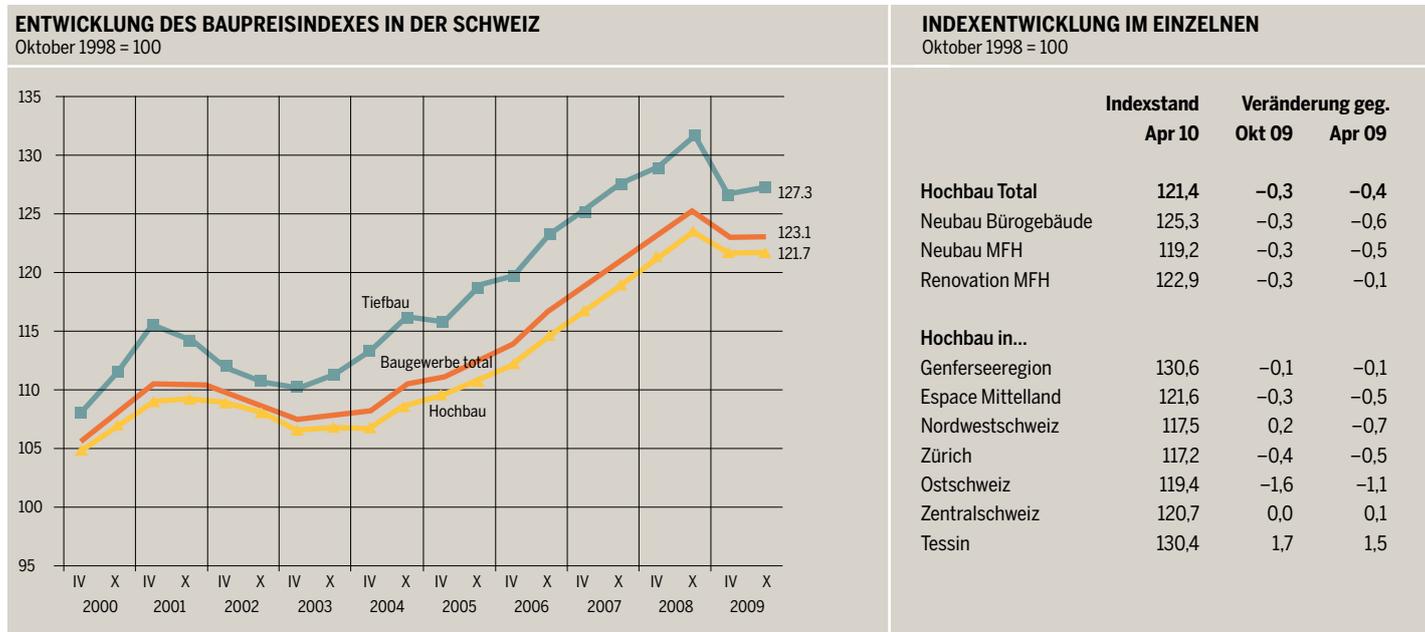
Die Mehrkosten energetisch besserer Gebäudesanierungen sind relativ gering verglichen mit einer reinen Instandsetzung und mit einer Sanierung gemäss geltenden gesetzlichen Anforderungen. Die Studie belegt, dass dank den Förderbeiträgen der Stiftung Klimarappen energetisch bessere und umfassendere Sanierungen für die Investoren in der Regel wirtschaftlich werden. Die vom Gebäudeprogramm beabsichtigte Wirkung, Anreize für energetisch bessere und umfassendere Erneuerungen zu schaffen, wird erreicht und übertrifft die anfänglichen Erwartungen.

Die Auswertung zeigt im Weiteren, dass die Gebäude vor der Sanierung energetisch eher schlechter sind als ursprünglich angenommen. Zudem sanieren die Hauseigentümer im Durchschnitt energetisch besser, als es das Gebäudeprogramm verlangt. Die CO<sub>2</sub>-Reduktionswirkung des Programms ist demnach eher grösser, als in dem mit dem Bund vereinbarten Wirkungsmodell errechnet.

Das Gebäudeprogramm, das nun per Ende 2009 eingestellt wurde, umfasst 9000 Projekte. Davon sind 5100 bereits abgeschlossen. Insgesamt wurden Förderbeiträge von 195 Mio. CHF in Aussicht gestellt. 95 Mio. CHF wurden bereits ausbezahlt. ●

# Preisstabilität im Baugewerbe

Gemäss der jüngsten Baupreisstatistik verharrten die Baupreise zwischen Oktober 2009 und April 2010 mit einem leichten Plus von 0,1% auf dem Niveau vom Frühling letzten Jahres.



Auswirkung der unsicheren Konjunkturlage: Die Preise im Hochbau fallen mehrheitlich leicht (Quelle: BFS).

**SEITWÄRTSBEWEGUNG.** Die Baupreise in der Schweiz bleiben stabil. Zwischen Oktober 2009 und April 2010 verzeichnete der vom Bundesamt für Statistik ausgewiesene Index ein leichtes Plus von 0,1%. Dies ist das zweite Halbjahr in einer Seitwärtsbewegung.

Die Preisstabilität ist das Ergebnis zweier unterschiedlicher Entwicklungen: Zum einen stiegen die Preise im Tiefbau um 0,9%. Zum andern registrierte der Hochbau einen leichten Rückgang um 0,3%. Diese Entwicklungen, die unter jener der Baumaterialpreise und der jährlichen Lohnanpassungen liegen, deuten trotz einer allgemeinen Stabilisierung auf eine angespannte und ungewisse Konjunkturlage im Baugewerbe hin.

Im Jahresvergleich von April 2009 und April 2010 resultiert für das gesamte Baugewerbe ein Plus von 0,1%, wobei der Hochbau 0,4% nachgab und der Tiefbau um 1,5% anzog.

**UNSICHERE ENTWICKLUNG.** Im Hochbau – also im Neubau von Bürogebäuden und Mehrfamilienhäusern sowie Renovation von Mehrfamilienhäusern – sind die Preise im aktuellen Halbjahr leicht zurückgegangen (-0,3%). Dieses Gesamtergebnis kommt aus unterschiedlichen Entwick-

lungen der verschiedenen Gattungen zustande. Leichte Preisanstiege gab es unter anderem bei den Vorbereitungsarbeiten, bei den Honoraren (je +0,7%) sowie bei den Umgebungsarbeiten (+0,5%). Hingegen verzeichneten insbesondere die Posten Transportanlagen (-4,8%), Prämien der Baurisikoversicherungen (-2,8%) und elektrische Anlagen (-2,3%) einen Preisrückgang.

**LEICHT STEIGENDE UMSÄTZE.** Anfang Juni hatte der Schweizer Baumeisterverband von einer ebenfalls stabilen Umsatzentwicklung berichtet, gleichwohl aber auf den abnehmenden Arbeitsvorrat hingewiesen. Die Umsätze im Bauhauptgewerbe stiegen im ersten Quartal 2010 im Vergleich zum Vorjahresquartal leicht um 2,5%. Der weiterhin hohe aber sinkende Arbeitsvorrat (-5,8% gegenüber dem Vorjahr) deutet auf erste Abschwächungstendenzen im Baugewerbe hin.

Der Wohnungsbau konnte gegenüber dem Vorjahresquartal sogar gesteigert werden (+6,9%). Bei den Auftragseingängen ist jedoch eine deutliche Abschwächung zu verzeichnen (-8,4%). Die Arbeitsvorräte blieben gegenüber dem Vorjahr in etwa konstant (-0,8%) und deuten auf keine unmittelbar bevorstehende Abkühlung im Wohnungsbau hin.

**GEDÄMPFTE WOHNUNGSNACHFRAGE.** Die Nachfrage nach Wohnungen konnte sich durch die Krise bisher überraschend gut halten. Der abnehmende, aber weiterhin positive Wanderungssaldo (2009: + 65 600 Personen) und die seit kurzem wieder positive Vorzeichen aufweisende Konsumentenstimmung vermochten die Nachfrage nach Wohnungen nicht mehr im bisherigen Umfang zu stützen. Zudem betrachten die meisten Ökonomen moderate Zinserhöhungen ab Mitte Jahr als wahrscheinlich, was sich dämpfend auf die Nachfrage nach Wohnungen auswirken dürfte.

Regional sind im Wohnungsbau wie üblich grosse Differenzen feststellbar. So ging dieser in den Kantonen Zürich überraschend (-17,1%), im Wallis (-7,8%) und in Graubünden (-8,2%) grösstenteils wetterbedingt massiv zurück, während er in einigen Kantonen, so in Bern (+25,1%) und Thurgau (+24,1%) deutlich zulegte.



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



Die Liegenschaft Kirchenweg 2/4 in Zürich mit neuem Besitzer.

**PROJEKTE**

**GRUNDSTEINLEGUNG IN THUN**

Am 23. Juni 2010 wurde der Grundstein für die beiden Projekte Stadion und Panorama-Center Thun Süd gelegt. Der Aushub ist abgeschlossen und die Betonierarbeiten der Bodenplatten sind im Gang. Laufen die Bauarbeiten planmässig, dann wird im Juni 2011 das Stadion und im September 2011 das Panorama-Center fertiggestellt sein. Eigentü-

merin des Panorama-Centers ist die zur Migros gehörende Liegenschaften-Betrieb AG (LiB-AG), die das Einkaufszentrum grösstenteils an die Genossenschaft Migros Aare vermietet wird. Das Stadion wiederum wird nach Fertigstellung der Genossenschaft Fussballstadion Thun Süd übertragen und von der Stadion Thun AG betrieben und vermarktet. Realisiert wird das Gesamtprojekt von der Totalunternehmerin HRS Real Estate AG.

**LEDERMANN IMMOBILIEN AG ERWIRBT GEBÄUDEKOMPLEX**

Die Ledermann Immobilien AG mit Sitz in Zürich hat den Gebäudekomplex Kirchenweg 2/4/8 in Zürich erworben. Die architektonisch besondere Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe einer Parkanlage im Herzen des Zürcher Seefelds an ruhiger Lage und war bis anhin im Besitz von Swissmem, dem Verband der Schweizer Maschinen-, Elektro- und Metall-Industrie. Die Immobilie eröffnet der Leder-

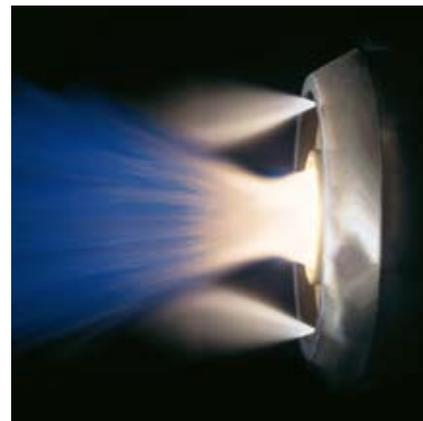
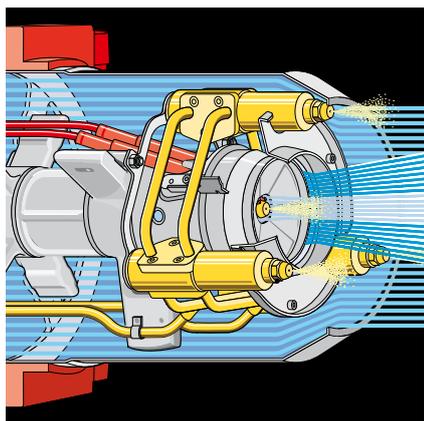
mann Immobilien AG Perspektiven für verschiedene Nutzungspotenziale. Sie plant einen Architekturwettbewerb auszuschreiben, um die vielfältigen Nutzungspotenziale der Liegenschaft aufzuzeigen.

**NEUE IKEA-FILIALE**

In Rothenburg hat Ikea mit einem symbolischen Akt den Spatenstich zum neuen Möbelhaus gelegt. Auf 32 000m<sup>2</sup> wird Ikea ab 2011 200 Mitarbeiter beschäftigen, darunter 12 Lehrlinge. Neben Schlaf-

ANZEIGE

# Brennstoff sparen, Emissionen reduzieren mit der patentierten multiflam<sup>®</sup> Technik



Mit der multiflam<sup>®</sup> Technologie schlägt Weishaupt ein neues Kapitel der Feuerungstechnologie auf:

- Mit Weishaupt multiflam<sup>®</sup> Brennern lassen sich jetzt auch bei Grossbrennern bis 12'000 kW Emissionswerte erzielen, die man bisher nur von kleinen Brennern kannte.
- Das Prinzip der Brennstoffaufteilung der patentierten multiflam<sup>®</sup> Mischeinrichtung gibt es für Öl und Gas.
- Digitales Feuerungsmanagement macht den Brennerbetrieb sicher und die Bedienung der Anlage komfortabel.

**weishaupt**  
Brenner und Heizsysteme

Weishaupt AG  
Brenner und Heizsysteme  
Chrummacherstrasse 8  
8954 Geroldswil  
Telefon 044 749 29 29  
Telefax 044 749 29 30  
info@weishaupt-ag.ch  
www.weishaupt-ag.ch



Das geplante IKEA-Gebäude in Rothenburg.

Wohn- und Badezimmereinrichtungen wird es auch ein grosses Restaurant mit 450 Plätzen geben. Die Kosten betragen 92 Mio. CHF. Dank der Nähe zu bestehenden Bahn- und Buslinien ist das Einrichtungshaus ans öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Ikea beteiligt sich zudem an den Kosten für die Verlängerung der Buslinie 51. Zusammen mit dem Autobahnzubringer ist die Eröffnung für Oktober 2011 geplant.

**SIEMENS-AREAL IN ZUG WIRD ÜBERBAUT**

Bis Herbst 2012 sollen auf dem ehemaligen Grossparkplatz des Siemens-Areals ein Riegelbau mit acht Geschossen und ein viergeschossiges Gebäude mit Innenhof realisiert werden. Beide Bauten sind Bestandteile des Bebauungsplans Foyer. Realisiert werden die Gebäude für Dienstleistungsbetriebe von zwei Immobilienfonds der Credit Suisse, welche die Grundstücksfläche von Siemens Schweiz erworben haben. Etwas länger dauert es, bis das mit 81m Höhe markanteste Gebäude des Bebauungsplans Foyer realisiert ist. Hier bekam das Konsortium Hochhaus Foyer den Zuschlag. Das Konsortium rechnet mit der Baubewilligung bis Ende des laufenden Jahres. Die Gesamtkosten werden mit 200 Mio. CHF beziffert.

**GRUNDSTEINLEGUNG OBERE SCHÜSS-PROMENADE**

An der Oberen Schüsspromenade in Biel entstehen neue Wohnungen, ein Parkhaus und Gewerbeflächen. Mit 86 neuen Wohnungen und rund 300 Parkplätzen in einem zentralen, gedeckten Parking wird einerseits mehr städtischer Wohnraum zur Verfügung gestellt und andererseits auf die Parkplatzsituation auf dem Neumarkt reagiert. Die zentrale Erschliessung des gedeckten Parkhauses soll ab Herbst 2011 zu geringerem Suchverkehr führen und den Neumarktplatz vom ruhenden Verkehr befreien. Die Schüss, die heute noch durch einen unterirdischen Kanal fliesst, wird mit der neuen Überbauung wieder sichtbar werden und durch eine Wohnstrasse fließen. Die dichte Bebauung kehrt der Strasse den Rücken zu und ist auf zwei Innenhöfe ausgerichtet.

**BASLER TRADITIONS-LOKAL SCHNABEL VERKAUFT**

Per 1. Juni hat Marcel Ospel die Liegenschaft Trillengässlein 2 am Spalenberg verkauft. Neue Besitzerin ist die Sitex Properties AG. Deren Verwaltungsratspräsidentin ist seit dem Ende April 2010 Adriana Ospel-Bodmer, Ehefrau des ehemaligen UBS-Verwaltungsratspräsidenten.

**PERSONEN**



Walter Schärer, neuer Bereichsleiter und Mitglied der Geschäftsleitung.

**NEUER BEREICHS-LEITER BEI WINCASA**

Walter Schärer wird neuer Bereichsleiter Bewirtschaftung und in dieser Funktion auch Mitglied der Geschäftsleitung bei der Immobiliendienstleisterin Wincasa, Winterthur. Der 48-Jährige ist derzeit Leiter der Business Unit Property und Facility Management Zürich-Ost bei der MIBAG. Er tritt auf Anfang September 2010 die Nachfolge von Olivier Forestier an, der sich per Ende August 2010 auf die Leitung der Region Westschweiz und Tessin konzentrieren wird.

**GENERATIONEN-WECHSEL BEI INTERCITY BASEL**

Per 1. Juli 2010 übernimmt Michel Eglin die Verantwortung für den Bereich Vermarktung der Intercity Basel, einer Gesellschaft der

Intercity Group. Damit unterstreicht das schweizweit tätige Immobiliendienstleistungsunternehmen Intercity Group die Wachstumsstrategie im Raum Basel. Der 36-jährige Ökonom tritt die Nachfolge von Bruno Stoffel an, der den Bereich während 15 Jahren erfolgreich geführt hat und nun in den Teilruhestand geht. Bruno Stoffel wird dem Unternehmen weiterhin als Senior Consultant unterstützend zur Verfügung stehen.



Michel Eglin soll Intercity Basel besser vermarkten.

**NEUER PRÄSIDENT DES VEREINS MINERGIE**

Peter C. Beyeler ist nach acht Jahren als Präsident des Vereins Minergie zurück getreten. Sein Nachfolger heisst Heinz Tännler. Der

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

Regierungsrat und Baudirektor des Kantons Zug wurde an der Generalversammlung vom 17. Juni 2010 einstimmig zum neuen Präsidenten gewählt. Peter C. Beyeler zog an der Versammlung eine positive Bilanz. Er betonte insbesondere, dass Miner- gie in dieser relativ kurzen Zeit nicht nur zur Messlatte für energieeffizientes Bauen, sondern gleichzeitig zum In- begriff einer modernen, trendigen Baukultur gewor- den sei.



Heinz Tännler löst Peter C. Beyeler an der Spitze des Vereins Miner- gie ab.

### SESSELRÜCKEN IM RUBRIKENVER- KAUF DES TAGES- ANZEIGERS

Anstelle von Werner Duttwiler, welcher neu bei Euro- Kaution Schweiz AG als Ge- schäftsführer tätig ist, wird beim Tages-Anzeiger Fabio Andretta per 1. September 2010 die Leitung des Rubri- kenmarktes Immobilien übernehmen. Sven Dick, Key Account Manager Immobilien, wird den Tages-Anzeiger auf Ende Juni verlassen.

### UNTERNEHMEN

#### GVA WORLDWIDE NEU IN DER SCHWEIZ

Das weltweit tätige Immobiliendienstleistungsnetzwerk GVA Worldwide hat seit Mai 2010 einen Schweizer Partner. Die 2009 neu gegründete und auf kommerzielle Lie- genschaften spezialisierte Unternehmung Partner Real Estate mit Sitz in Zürich ist vorwiegend in den Zentren Zürich, Genf, Basel und Zug tätig und auf die Betreuung internationaler Unterneh- mungen fokussiert.

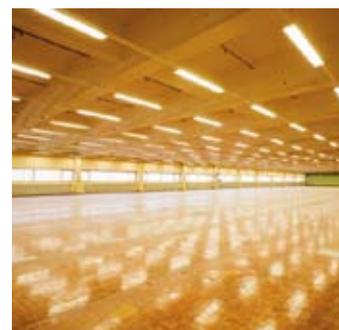
#### AUSRICHTUNG AUF QUALITÄT UND NACHHALTIGKEIT

Die 22 im VSGU Verband Schweizerischer General- unternehmer zusammenge- schlossenen General- und Totalunternehmer haben 2009 einen gegenüber dem Vorjahr knapp gehaltenen Umsatz von 5,6 Mrd. CHF erzielt. Dies entspricht, bezogen auf das schweizerische Hochbauvolumen, einem Marktanteil von rund 15%. Die Mitglieder be- schäftigten im Berichtsjahr die gleiche Anzahl Mitar- beiterinnen und Mitarbei- ter (2513 Personen) wie im Vorjahr. Der Auftragsbe- stand konnte stark gesteigert werden und entspricht knapp dem doppelten Jah- resumsatz. Der VSGU und seine Mitglieder beurteil- en deshalb die unmittelbare Zukunft der Branche wei- terhin relativ positiv. Neu in den Vorstand gewählt wur- den Christian Wick, Imple- nia Real Estate und Thomas Frutiger, Frutiger AG. Viktor Naumann, Alfred Müller AG wurde für eine weitere Amts- periode von drei Jahren ge- wählt.

#### ÜBERNAHME DER STREIFF AG

Die HIAG Immobilien Gruppe übernimmt das Familienunter- nehmen Streiff AG mit dem bestehenden Mitarbeiter- team. Die Streiff AG verfügt über eine Fläche von rund 500 000 m<sup>2</sup>. Das Immobilienportfolio um- fasst im Aathal zwischen Uster und Wetzikon sowie im Indust- riegebiet von Aesch BL über 40 000 m<sup>2</sup> vermietbare Gewer- befläche und einen Bestand von rund 20 000 m<sup>2</sup> Wohnflä- che. Die Dachholding der HIAG-Unternehmensgruppe verfügt nach der Übernahme der Streiff AG über eine Land-

fläche von 1,5 Mio. m<sup>2</sup> und ei- ne Nutzfläche von rund 0,56 Mio. m<sup>2</sup> an verschiedenen Standorten in der Deutsch- schweiz und der Romandie.



Eine der Streiff-Liegenschaften im Aathal mit neuem Besitzer.

ANZEIGE



### Neue Perspektiven eröffnen – Weiterbildung Technik an der FHS St.Gallen

Mit dem Master- und den Zertifikatslehrgängen der FHS St.Gallen erwerben Sie die nötigen Kompetenzen, um auch in Zukunft erfolgreich zu bleiben.

#### Master of Advanced Studies (MAS)

Real Estate Management (Immobilienökonomie)

#### Zertifikatslehrgänge (CAS)

Immobilienbewertung | Immobilienplanung | Immobilienmanagement

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



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

## SCHWEIZ

## NATIONALER MUSTERVERTRAG GUTGEHEISSEN

Die Zürcher Immobilien-Organisationen HEV Zürich, SVIT Zürich, SVW Regionalverband Zürich und VZI begrüssen den von der Swisscom und dem HEV Schweiz gemeinsam erarbeiteten und präsentierten nationalen Mustervertrag für Hausanschlüsse ans Glasfasernetz. Damit haben die bereits im Frühling 2009 formulierten Positionen der Hauseigentümmervetreter für die ganze Schweiz Gültigkeit erlangt. Im nun vorgestellten nationalen Mustervertrag wurden einige Punkte gegenüber dem «Zürcher Mustervertrag» vom ewz.zürinet weiter entwickelt. ewz hat sich bereit erklärt, alle bisher unterzeichneten Verträge durch den neuen nationalen Mustervertrag zu ersetzen und ab dem 1. Juli 2010 ebenfalls das neue Vertragswerk zu verwenden. Somit kommen in den Erschliessungsgebieten von ewz und Swisscom identische Bedingungen zur Anwendung.

## ZUNAHME DER KONKURSE

Von Januar bis Mai 2010 gingen in der Schweiz 2541 im Handelsregister eingetragene Firmen in Konkurs. Dies entspricht einer Steigerung von 32% gegenüber der Vorjahresperiode. 1822 der Konkurse sind auf Insolvenz zurückzuführen. Dies ist eine Zu-

nahme um 1%. Im Raum Mittelland (+71%) und in der Ostschweiz (+55%) stieg die Zahl der Konkurse am stärksten. Kantonal am meisten Konkurse durch Insolvenz gab es mit insgesamt 284 betroffenen Firmen in Zürich. Ebenfalls viele Pleiten verzeichneten die Kantone Waadt, Genf und Bern. Die grösste prozentuale Abnahme an Konkursen gegenüber der Vorjahresperiode zeigten Obwalden und Thurgau. Die Wahrscheinlichkeit eines Konkurses ist im Gastgewerbe, im Baugewerbe und im Landverkehr/Logistik am grössten.

## UVG-REVISION: BAUMEISTER-VERBAND DROHT MIT REFERENDUM

Der Schweizerische Baumeisterverband (SBV) droht mit dem Referendum gegen die Revision des Bundesgesetzes über die Unfallversicherung (UVG). Dies hielt Zentralpräsident Werner Messmer am traditionellen Tag der Bauwirtschaft Ende Juni fest. Am gleichen Tag hatte die Kommission für soziale Sicherheit und Gesundheit des Nationalrats an einer Medienkonferenz in Bern ihre Beschlüsse zur UVG-Revision präsentiert. Die Mitglieder des SBV bestätigten an ihrer Generalversammlung Nationalrat Werner Messmer für eine weitere Amtsdauer von vier Jahren (2011 bis 2014) einstimmig als Zentralpräsidenten.

## GESAMTENERGIEVERBRAUCH GESUNKEN

Der Gesamtenergieverbrauch der Schweiz ist im Jahr 2009 um 2,5% gegenüber dem Vorjahr gesunken. Wichtigste Gründe dafür waren die wärmere Witterung und die schwache Wirtschaftsentwicklung. In den letzten zehn Jahren wurde viermal ein rückläufiger Energieverbrauch verzeichnet: 2007 (-2,7%), 2006 (-0,4%), 2002 (-2,2%) und 2000 (-0,9%).

## SNB SIEHT ÜBERHITZUNGSTENDENZ AM IMMOBILIENMARKT

In ihrem Finanzstabilitätsbericht 2010 verdeutlicht die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihre früheren Warnungen der Entstehung einer Blase im einheimischen Immobilienmarkt. Vor allem bei den Eigentumswohnungen würden «erste Anzeichen einer Überhitzung» auftauchen, hält die SNB fest. Bei den Einfamilienhäusern sei hingegen mit Ausnahme einzelner Regionen wie Genf noch keine Überhitzung ersichtlich. Aber auch dort seien Preissteigerungen von 6% wie im letzten Jahr letztmals in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre, als es zum Aufbau einer grossen Immobilienblase kam. Bevor diese 1989 platzte, waren die Einfamilienhauspreise um 20% explodiert. Die SNB versucht offenbar mit ihrer Lagebeurteilung des inländischen Immobilienmarktes, der für die

vielen Kantonal-, Regional- und Raiffeisenbanken von zentraler Bedeutung ist, einer möglichen Risikoauftümmung die Spitze zu brechen. Ein Problem scheinen die Defizite der Banken bei der Erfassung der Risiken im Hypothekengeschäft zu sein. Diesen Mangel bezeichnet die SNB als «unakzeptabel hoch».



## WOLKEN ÜBER DER SCHWEIZER IMMOBILIEN-SKYLINE

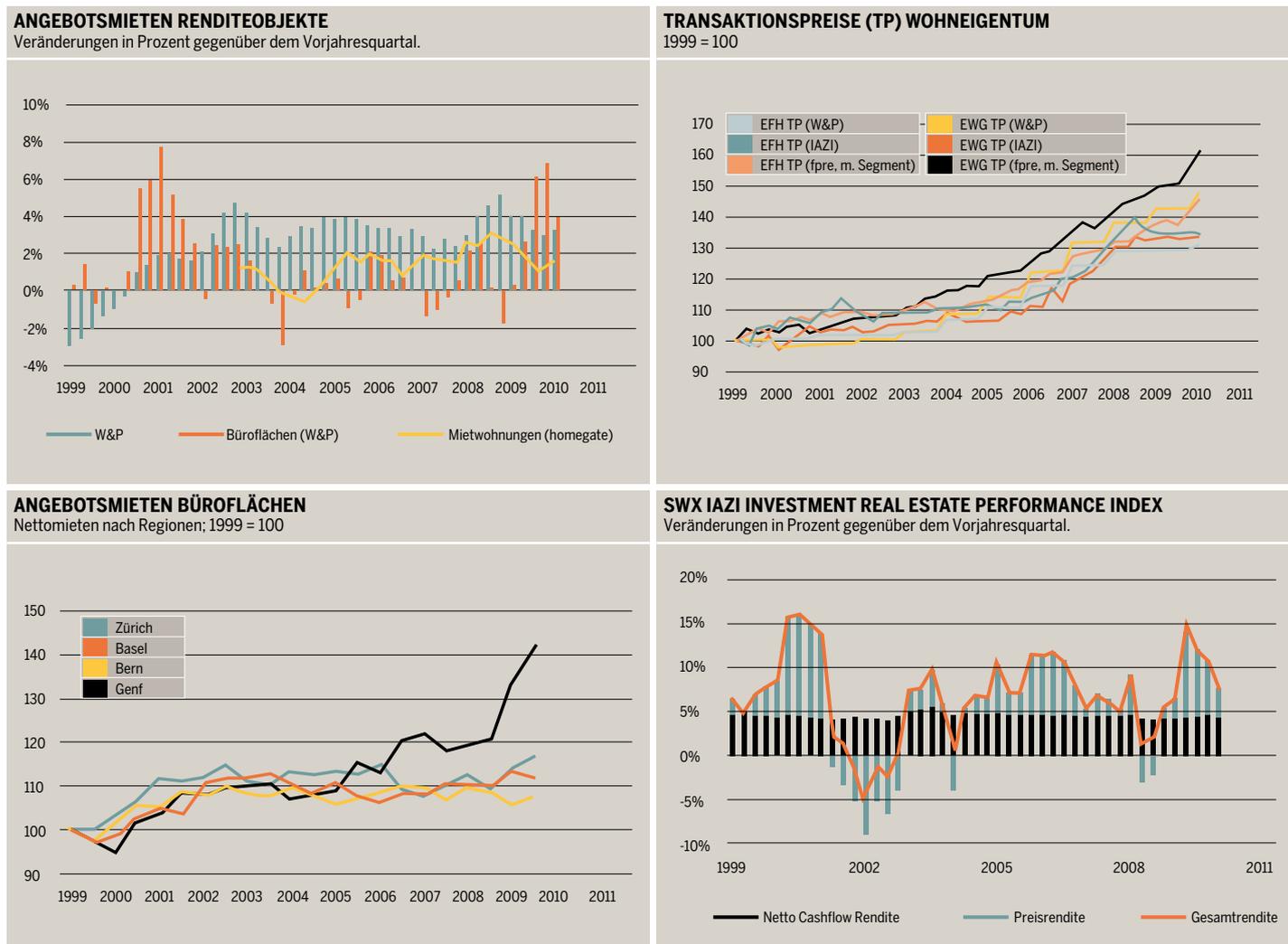
Gemäss den Zahlen aus dem IAZI Swiss Property Benchmark erzielten Geschäftsliegenschaften im Jahr 2009 eine totale Performance von 5,5%. Die Mieten haben sich im Liegenschaftsbestand der institutionellen Investoren im vergangenen Jahr zwar durchschnittlich um 1% reduziert, insgesamt lässt sich aber festhalten, dass die Geschäftsliegenschaften auch aufgrund ihrer oft langfristigen Mietverträge 2009 noch nicht unter Druck gekommen sind. Leerstände konnten gesamtschweizerisch auf weniger als 4% reduziert werden. Der bisher verhältnismässig geringe Abbau von Arbeitsstellen in der Schweiz hatte eine stützende Wirkung. Prognosen zur Arbeitslosenquote zeigen aber erst ab kommenden Jahr wieder merkbar sinkende Tendenzen. Für das laufende Jahr muss daher noch mit einer Verschärfung der Situation auf dem Markt für Geschäftsliegenschaften gerechnet werden.

ANZEIGE

**EINZAHLUNGSSCHEINE.CH**  
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso

# Bevorstehende Trendwende?

Die von Fahrländer Partner veröffentlichte Metaanalyse über den Immobilienmarkt Schweiz für das zweite Quartal 2010 zeigt, dass alle erfassten Marktbeobachter eine Plafonierung der Entwicklung feststellen.



Bildlegende (Quelle: Fahrländer Partner / Datenquellen: Wüest & Partner, IAZI, Homegate, Fahrländer Partner).

**IVO CATHOMEN** • **ÜBEREINSTIMMUNG.** Die quartalsweise veröffentlichte Metaanalyse der Publikationen der wichtigsten Beobachter des Schweizer Immobilienmarktes von Fahrländer Partner zeigt in ihrer jüngsten Ausgabe eine Übereinstimmung hinsichtlich der jüngsten Marktentwicklung und der Einschätzung über den weiteren Verlauf. Demnach zeichnet sich für den Mietwohnungs-, den Wohneigentums- und für den Büroflächenmarkt eine Plafonierung ab. Ein plötzlicher und markanter Zinsanstieg würde vor allem dem Wohneigentumsmarkt stark zusetzen. So oder so könnte die lange Phase der Preisanstiege bei den Eigentumswohnungen in diesem Jahr zu einem Ende kommen.

**DARBENDER BÜROMARKT.** Auf dem Büroflächenmarkt trifft in diesem Jahr eine erneut schwache Nachfrage auf eine hohe Flächenproduktion. Die Bürobeschäftigung hält sich jedoch besser als ursprünglich befürchtet. Wüest & Partner sieht in den weiter ansteigenden Miet-

wohnungs- und Wohneigentumspreisen eher eine zeitliche Verzögerung als eine Überwindung der Wirtschaftskrise. Dementsprechend trüb sind die Aussichten. Wüest & Partner erwartet in den kommenden zwölf Monaten einen Rückgang von rund 1,2%.

ANZEIGE

www.visualisierung.ch

# Ausgetrockneter Markt

Die Zahl der leer stehenden Wohnungen ist per 1. Juni 2009 gemäss Bundesamt für Statistik um 6,4% auf insgesamt 34 761 Einheiten zurückgegangen. Mit 0,90% ist die Leerwohnungsziffer zum zweiten aufeinanderfolgenden Mal unter 1% verblieben.



Besonders in den Ballungszentren kaum mehr zu finden: leere Wohnungen (Bild: istockphoto.com).

**RED.** ● **TROTZ REGER BAUTÄTIGKEIT WENIGER LEERE WOHNUNGEN.** Gemäss der neuesten Statistik des Bundes zur Entwicklung der Leerwohnungszahl standen am Stichtag 1. Juni 2009 in der Schweiz 34 761 Wohnungen leer, das sind 6,4% weniger als im Vorjahr. Trotz einer Intensivierung der Bautätigkeit im Jahr 2008 – einem Zuwachs des Gesamtwohnungsbestands um 1,2% oder 44 717 Einheiten) – blieb die Leerwohnungsziffer 2009 unter der 1-Prozent-Grenze. Gemessen am ungefähren Gesamtwohnungsbestand in der Schweiz belief sie sich auf 0,90%.

Von der Verringerung der Leerwohnungsziffer waren alle untersuchten Segmente betroffen: Ein- und Mehrfamilienhäuser, Neu- und Altbauwohnungen, Miet- und Eigentumswohnungen. Bei der Unterscheidung nach Wohnungsgrösse ist festzustellen, dass nur die Zahl der leer stehenden Wohnungen mit 6 oder mehr Zimmern gestiegen ist (+3,6%). Sämtliche übrigen Grössenkategorien verzeichneten Abnahmen zwischen 5,1 und 8,4%. Besonders ausgeprägt ist der Rückgang bei den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen (-6,9% und -8,4%). Die Leerwohnungsziffer ging in 18 Kantonen zurück und nahm in 8 Kantonen zu. Die Kantone Glarus und Jura verzeich-

neten die höchsten Leerwohnungsziffern (je 1,89%), Genf die tiefste (0,22%).

**STRUKTURELLE ENTWICKLUNG.** Trotz der Zunahme des Neubauwohnungsbestands um 3% im Jahr 2008 konnte das Wohnungsangebot der starken Nachfrage nicht genügen. Deshalb war der Bestand der leer stehenden Neubauwohnungen per 1. Juni 2009 um 2,4% kleiner als ein Jahr zuvor. Alle anderen betrachteten Segmente wiesen ebenfalls verringerte Leerstände auf: Einfamilienhäuser (-1,8%), Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-7%), Altbauwohnungen (-6,9%), Mietwohnungen (-6,4%) und Eigentumswohnungen (-6,3%).

**LEER STEHENDE NEU- UND ALTBAUWOHNUNGEN.** Die Zahl der leer stehenden Wohnungen ist sowohl bei den Neubauten (nicht älter als 2 Jahre) als auch bei den Altbauten zurückgegangen. Innert Jahresfrist nahm die Zahl der leer stehenden Neubauwohnungen um 2,4% auf 4473 Objekte ab. Trotz einer Zunahme der Anzahl leer stehender Wohnungen in vier Grossregionen (Nordwestschweiz +6,6%; Tessin +2,5%; Ostschweiz +2,4%; Espace Mittelland +1,1%) zog insbesondere der grosse Rückgang in der Zentralschweiz (-30,2%) die Zahl der leer stehenden Neubauwohnun-

gen deutlich nach unten. In allen Kantonen dieser Grossregion ausser in Zug wurden Reduktionen unterschiedlicher Grössenordnungen festgestellt (-15,9% bis -57,7%).

**» Die rege Bautätigkeit vermochte die steigende Nachfrage nicht zu kompensieren.«**

BUNDESAMT FÜR STATISTIK

Per 1. Juni 2009 wurden 30 288 leer stehende Altbauwohnungen erfasst, was einem Rückgang um 6,9% innerhalb von 12 Monaten entspricht. Im Espace Mittelland waren sämtliche Kantone an der Verringerung beteiligt, wobei Abnahmen zwischen 5,1% und 15,8% notiert wurden. Die Genferseeregion verzeichnete eine Reduktion um 14,6%. Dabei meldeten die Kantone Waadt und Wallis 15% bzw. 18,6% weniger leer stehende Altbauwohnungen als vor Jahresfrist. Die Nordwest-

schweiz wartete diesbezüglich mit einem Minus von 12,2% auf. Die Kantone Basel-Stadt und Aargau registrierten eine Schrumpfung des Altbau-Leerwohnungsbestands um 26,5% resp. 10,2%.

**LEER STEHENDE EINFAMILIENHÄUSER UND LEER STEHENDE WOHNUNGEN.** Die Zahl der leer stehenden Einfamilienhäuser und jene der leer stehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind gesunken. Per 1. Juni 2009 standen in der Schweiz 4734 Einfamilienhäuser leer, das sind 1,8% weniger als ein Jahr zuvor. Während die Zahl der leer stehenden Einfamilienhäuser in drei Grossregionen gestiegen ist (Genferseeregion, Nordwestschweiz und Tessin), gab sie in den übrigen vier nach. Insbesondere die

Grossregionen Ost- und Zentralschweiz verbuchten Reduktionen um 12,4% und 16,2%.

Die Zahl der leer stehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern notierte wie bereits am Stichtag des Jahres 2008 auch per 1. Juni 2009 wieder tiefer und belief sich auf 30 027 Einheiten (-7%). Mit Ausnahme von Zürich und dem Tessin waren sämtliche übrigen Schweizer Grossregionen an der Verringerung des Leerwohnungsbestands in dieser Kategorie beteiligt. In der Genferseeregion reduzierte sich der Bestand um 700 Einheiten (-17,1%), wobei mehr als 75% davon auf das Konto des Kantons Wallis gehen. Sämtliche Kantone des Espace Mittelland verzeichneten einen Rückgang der Anzahl leer stehender Woh-

nungen in Mehrfamilienhäusern in einer Bandbreite von 1,8% bis 19,5%.

**LEER STEHENDE MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN.** Auf dem Immobilienmarkt wurden im Berichtsjahr weniger leer stehende Miet- und Eigentumswohnungen angeboten. Am Stichtag waren 26 343 leer stehende Wohnungen zur Miete ausgeschrieben, das sind 6,4% weniger als ein Jahr zuvor. Die Verknappung machte sich in fünf Grossregionen bemerkbar, insbesondere in der Genferseeregion (-20,3%), wo die Kantone Waadt und Wallis 26,4% bzw. 23,7% Einheiten weniger registrierten. Im letztgenannten Kanton betraf der Rückgang der leer stehenden Mietwohnungen alle Wohnungsgrößen. Im Kanton Waadt war ein-

ANZEIGE



Fordern Sie noch heute den Vertrag für den kostenlosen Anschluss ans Breitbandnetz ewz.zürinet an. Unsere bestehende Telekommunikations-Infrastruktur sowie die Zusammenarbeit mit Swisscom erlauben einen effizienten Bau des Glasfasernetzes: Bevölkerung, Umwelt und Wirtschaft werden durch die koordinierten Bauarbeiten nur minimal beeinträchtigt. 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)

## Liebe Hauseigentümer/-innen, unterschreiben Sie für einen nachhaltigen Bau des Glasfasernetzes.







## MIT 20 KOMMT IHRE BODENHEIZUNG INS PROBLEMALTER.

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



**SANIEREN STATT ERSETZEN.**

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

# Neue Regelung unter IFRS

Seit Januar 2009 sind bei der Anwendung von IAS 40 auch Projektentwicklungen, die nach Fertigstellung für das Anlageportfolio vorgesehen sind, zum Fair Value zu bilanzieren.

BEWERTUNG VON ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN		
Bisherige Praxis		
Kleinere Umbauten (Redevelopment)	Neubauten oder grössere Umbauten (Development)	
Fair Value-Modell (IAS 40.33)	Anschaffungskostenmodell (IAS 16.30)	Neubewertungsmodell (IAS 16.31)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bilanzierung der Immobilie im Umbau erfolgt zum Fair Value</li> <li>- Anpassungen des Fair Value werden erfolgswirksam erfasst</li> <li>- Während des Umbaus verbleibt die Immobilie im Anwendungsbereich von IAS 40</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bilanzierung der Immobilie erfolgt zu ihren Anschaffungskosten</li> <li>- Nach Bauende erfolgt eine Umklassierung in den Anwendungsbereich von IAS 40</li> <li>- Der Aufwertungsgewinn wird erfolgswirksam erfasst</li> <li>- Praxis in Kontinentaleuropa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bewertung der Immobilie erfolgt zum Fair Value</li> <li>- Neubewertungsgewinne sind erfolgsneutral über das Eigenkapital zu erfassen</li> <li>- Nach Bauende erfolgt eine Umklassierung in den Anwendungsbereich von IAS 40</li> <li>- Der Aufwertungsgewinn wird erfolgsneutral über das Eigenkapital erfasst</li> <li>- Praxis in UK</li> </ul>

- Signifikante Projektrisiken sind zu identifizieren, fliessen in die Bewertung ein und werden vom Bewerter transparent dargestellt;
  - Ein Projektgewinn soll nur realisiert werden, wenn ein gewichtiger Teil des Projektrisikos in der Bewertung berücksichtigt wurde.
- EPRA gibt hingegen keine Auskünfte über den Umgang mit Projektverlusten.

**KRITISCHE BEURTEILUNG.** Nach einjähriger Erfahrung mit Bewertungen von Projektentwicklungen lässt sich auf folgende Erkenntnisse zurückgreifen:

- Die Werte erweisen sich als sehr sensitiv. Fehlende GU-/TU-Verträge bzw. Kostenunsicherheiten sowie Verzögerungen im Bau führen u.a. zu grossen Wertschwankungen und dadurch zu einer erhöhten Volatilität in den Bilanzen und Erfolgsrechnungen;
- Es hat bisher keine Handänderung von Liegenschaften im Bau stattgefunden, die als Referenz für die ermittelten Marktwerte dienen könnte;
- Die Tendenz geht dahin, Objekte im Bau als «Inventories» zu klassifizieren, um so die Bewertung zu Marktwerten während der Erstellungsphase zu umgehen;
- Entsprechend stellt sich die Frage der Praktikabilität der theoretisch sicherlich korrekten Anpassung des Bewertungsstandards. Auch die Aussagekraft für den Anleger darf kritisch hinterfragt werden, da die ermittelten Werte während der Erstellungsphase bereits nach dem ersten Spatenstich nach dem Bewertungsstichtag wieder hinfällig werden. Für den Anleger ist vor allem der Wert der Projektentwicklung nach Fertigstellung von Interesse. ●

ANA DOBROVOLJAC & DANIEL HÄCKI\* ●

**BISHERIGE BEWERTUNGSPRAXIS.** Bereits die ursprüngliche Version des IAS-40-Standards sah vor, Entwicklungsliegenschaften zum Fair Value auszuweisen. Im International Accounting Standards Committee (IASC) herrschte damals jedoch die Meinung, dass fehlende Märkte und Projektunsicherheiten die Bestimmung eines Fair Value zu sehr erschweren würden, worauf die Entwicklungsliegenschaften den Bestimmungen von IAS 16 unterworfen wurden. Während sich in Kontinentaleuropa die Bewertung zu Herstellungskosten etablierte, wurden in England Projektentwicklungen dennoch zum Fair Value bilanziert. Dies schränkte die Vergleichbarkeit der Jahresabschlüsse von Immobiliengesellschaften ein und führte zudem zu Inkonsistenzen bei Renditeliegenschaften, die umgebaut/-genutzt wurden und weiterhin IAS 40 unterstellt waren.

**NEUERUNGEN IN IAS 40.** Seit dem 1. Januar 2009 gilt eine erweiterte Definition für den Begriff der Renditeliegenschaft. Neu versteht man unter «Investment Property» auch Projektentwicklungen, die für die spätere Nutzung als Renditeliegenschaft vorgesehen sind (IAS 40.8). Die Bewertung als Entwicklungsliegenschaft setzt voraus, dass der Fair Value zuverlässig ermittelt werden kann. Dies ist in der Regel der Fall, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung und ein definitiver Ausführungsentscheid der zuständigen Gremien (VR und GL) vorliegen. Bezüglich der Bewertung besteht die Wahl zwi-

schen dem Anschaffungskosten und dem Fair-Value-Modell. Das Wahlrecht kann nur einmal für alle unter IAS 40 fallenden Liegenschaften ausgeübt werden. Ausgenommen sind dabei Fälle, bei denen der Fair Value nicht zuverlässig ermittelt werden kann (IAS 40.53).

**BEWERTUNGSMETHODIK.** Das Methodenset, das bisher bei der Bewertung von Projektentwicklungen zum Einsatz kam, reichte grundsätzlich vom Vergleichswertverfahren über die Ermittlung des Ertragswertes nach Fertigstellung und Vollvermietung abzüglich der Kosten für Erstellung, Vermietung etc. bis hin zur dynamischen Bewertungsmethode. IAS 40 enthielt bisher keine Vorschriften zur Bewertung von Entwicklungsliegenschaften. Es wird auf die International Valuation Standards (IVS) verwiesen. Die IVS empfehlen die Anwendung eines Discounted-Cashflow-basierten Modells zur Herleitung des Fair Value von Projektliegenschaften. Der Einsatz eines 2-Phasen-Modells erlaubt dabei, die unterschiedlichen Risiken der jeweiligen Phase eines Projektes (Planungs-/ Entwicklungsphase und Betriebsphase) getrennt voneinander zu beurteilen.

Bezüglich Bewertungsmethodik hat sich die European Public Real Estate Association (EPRA) auf folgende Richtlinien geeinigt:

- Der aus einem Projekt resultierende Gewinn ist die Differenz zwischen dem fertig gestellten Objekt und den Anlagekosten (inkl. Land und Finanzierungskosten);



**ANA DOBROVOLJAC**  
Die Autorin, dipl. Arch. ETH und NDS Betriebswirtschaft und Management ZHW, ist Vice President von Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG.



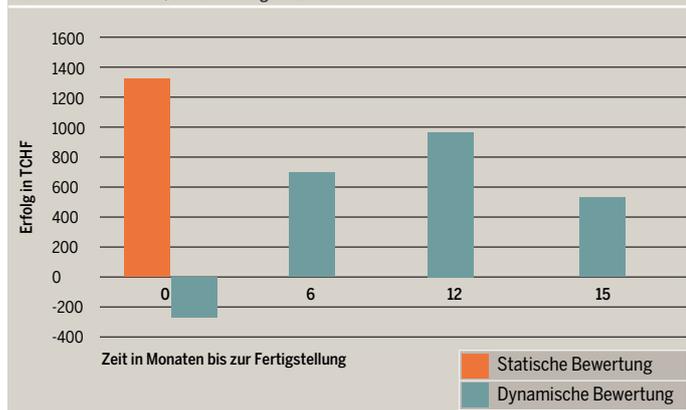
**DANIEL HÄCKI**  
Der Betriebsökonom FH und Chartered Alternative Investment Analyst (CAIA) ist Associate bei Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG.  
[www.oppenheim.ch](http://www.oppenheim.ch)

# Umsetzung von Fair-Value-Bewertungen bei Projektentwicklungen

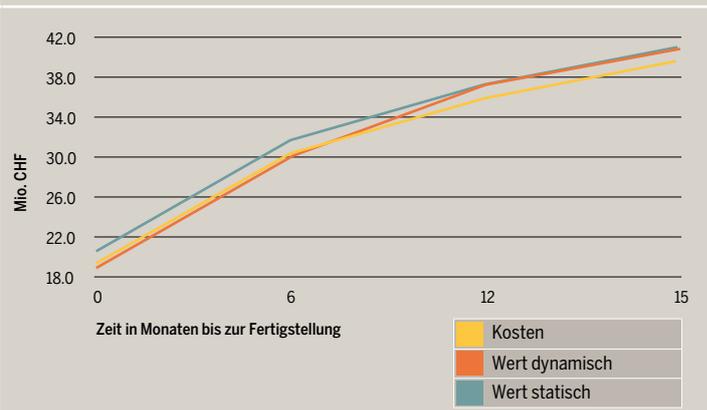
Projektentwicklungen müssen gemäss der neuen Regelung von IAS 40 wie die traditionellen Renditeliegenschaften für buchhalterische Zwecke zu Marktwerten (Fair Values) bewertet werden.

## ZEITLICHES ANFALLEN DES ERFOLGS IN DER ERSTELLUNGSPHASE

Bewertung per 30.06.2009; Projektende 30.09.2010; Endwert 40.3 Mio. CHF; Kosten 38.4 Mio. CHF; Diskontierungssatz 6%



## KOSTENVERLAUF UND WERTENTWICKLUNG IN DER ERSTELLUNGSPHASE



ANA DOBROVOLJAC & DANIEL HÄCKI

**DER MARKT BESTIMMT DEN WERT.** Wie der Name schon sagt, verlangt eine Bewertung zu Marktwerten einen funktionierenden Markt, dessen Preisbildung anhand von Angebot und Nachfrage erfolgt. Trotz der Tatsache, dass Immobilien als illiquide Anlageklasse gelten, gibt es in der Schweiz für Anlageliegenschaften einen relativ gut funktionierenden Markt, so dass bei der Bestimmung des Marktwertes auf Transaktionen mit vergleichbaren Objekten (Lage, Nutzungsart etc.) als Indikator zurückgegriffen werden kann (Mark-to-Market). Dies ist bei Projektentwicklungen nicht der Fall. Vor allem während der Bauphase werden Entwicklungsprojekte unter normalen Umständen nicht gehandelt. Für eine Bewertung müssen deshalb die zugrundeliegenden Daten (Standort, Baubeschrieb, Pläne etc.) mit diversen Annahmen ergänzt werden, um sie danach in einem finanzmathematischen Bewertungsmodell nachzubilden. Man spricht dabei vom Mark-to-Model-Ansatz, der beispielsweise auch zur Anwendung kommt, wenn für börsennotierte Finanzprodukte aufgrund einer bestimmten Marktlage keine Marktpreise mehr ermittelt werden können.

### STATISCHE VS. DYNAMISCHE BETRACHTUNG.

Die Rentabilität von Projektentwicklungen wurde in der Schweiz lange Zeit vor allem statisch beurteilt (Wert des Projektes im Endzustand abzüglich Land-, Bau- und Finanzierungskosten). In dieser Betrachtung werden allerdings die Risiken und der entsprechende Zeitwert des Gel-

des während der Planungs- und Realisierungsphase nicht berücksichtigt. Aus ökonomischer respektive finanzmathematischer Sicht ist die statische Beurteilung somit ungenügend. Die dynamische Betrachtung anhand des Cashflow-Diskontierungsmodells (DCF-Bewertung) berücksichtigt diese Umstände anhand des Diskontierungsfaktors, was aber auch zu überproportionalen Werteffekten führen kann. Um das Risiko von potenziellen Wertberichtigungen bei Projektentwicklungsbewertungen bereits im Vorfeld zu minimieren, ist es daher empfehlenswert, dass bereits Investitionsentscheidungen mit Hilfe von dynamischen Investitionsrechnungen gefällt werden. Eine Investition sollte dabei nur dann getätigt werden, wenn der Nettobarwert der Projektentwicklung positiv ausfällt (NPV-Regel).

Die folgenden Abbildungen zeigen anhand einer Musterbewertung die Unterschiede zwischen der dynamischen und der statischen Bewertung in Bezug auf die Entwicklung des Projektentwicklungserfolgs und die Wertentwicklung eines Bauprojektes im Vergleich zu den Kosten. Bei einer statischen Bewertung fällt der Projektentwicklungsgewinn beim ersten Bewertungsstichtag an, während die dynamische Bewertung den Projektentwicklungserfolg risikoadjustiert auf die verschiedenen Bewertungsstichtage verteilt. Es kann vorkommen, dass es in einzelnen Perioden zu negativen Wertberichtigungen kommt, wenn z.B. relativ zeitnah zum Bewertungsstichtag sehr grosse Kostenblöcke anfallen. In unserem Musterbeispiel wäre dies per

Bewertungsstichtag 30.06.09 (Monat 0) der Fall gewesen. Per 31.12.09 würde jedoch wieder ein Projektentwicklungsgewinn von rund TCHF 710 resultieren. Die entsprechende Wertentwicklung wird in der zweiten Abbildung dargestellt.

**HOHE SENSITIVITÄT DER WERTPARAMETER.** Da die Bewertungen sehr sensitiv auf die angenommenen Wertparameter reagieren, müssen diese äusserst sorgfältig gewählt und gründlich auf ihre Plausibilität geprüft werden. Eine reine Baukostenveränderung kann sich in einer dynamischen Betrachtung beispielsweise überproportional auf den Wert einer Projektentwicklung auswirken. So kann durch unvorhergesehene Zusatzkosten während der Erstellungsphase (z.B. plötzliches Auftreten von Altlasten, Änderungswünsche der Bauherrschaft etc.) ein vermeintlich rentables Projekt schnell zu einer entsprechenden Wertberichtigung in den Büchern führen.

Da in einem Diskontierungsmodell sowohl der Zeitpunkt als auch die Höhe der anfallenden Kostenblöcke einen wesentlichen Einfluss auf den Wert haben, ist es für die Bewertung einfacher, wenn für die Realisierungsphase ein General- oder Totalunternehmervertrag (GU-/TU-Vertrag) abgeschlossen wird, der einerseits die Baukosten nach oben beschränkt und andererseits in der Regel anhand eines zeitlich definierten Zahlungsplanes die Zahlungsströme genauer definiert (z.B. quartalsweise oder nach Abschluss gewisser Phasen gemäss BKP).

Auch bei der Bestimmung des Marktwertes des Objektes nach Fertigstellung, welcher dann in unserem Bewertungsmodell den Wert für die Nutzungsphase repräsentiert, haben Unklarheiten einen direkten Einfluss auf den Endwert der Projektentwicklung. Diese gilt es beispielsweise anhand von bereits sehr detaillierten und stets aktualisierten Mieterspiegeln, dem Nachführen von Plänen etc. entgegenzuwirken. Der Mieterspiegel gibt dem Bewerter dabei über den aktuellsten Vermietungsstand und die entsprechenden Vertragskonditionen Auskunft, während die Pläne benötigt werden, um die vermietbaren Flächen zu plausibilisieren. Bereits unterzeichnete Mietverträge dienen auch zur Überprüfung der im Marktresearch ermittelten zukünftigen Marktmieten, die für die Diskontierung während der Nutzungsphase relevant sind. Zudem kann anhand des Vermietungsstandes eine gewisse Nachfrage abgeleitet werden, die für die Bestimmung von Absorptionsraten und Leerstandsszenarien im Bewertungsmodell von Bedeutung ist.

**UNABHÄNGIGKEIT UND FACHKOMPETENZ UNERLÄSSLICH.** Im Allgemeinen leisten die vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen einen wesentlichen Beitrag zur Wertbestimmung einer Projektentwicklung. Je detaillierter die Angaben sind, desto genauer können die zu erwartenden Zahlungsströme und die noch offenen Risiken abgeschätzt und modelliert werden. Die meisten unklaren Wertparameter liegen in



Der Stand der Projektentwicklung an einer künftigen Renditeliegenschaft wird zu Marktpreisen bewertet (Bild: istockphoto.com).

der Planungs- und Erstellungsphase, was seitens der Bewerter zu einer gewissen Abhängigkeit bezüglich Datengrundlagen führt. Die zur Verfügung gestellten Daten/Dokumente müssen aus diesem Grund umso kritischer hinterfragt und anhand von Erfahrungswerten und Erkenntnissen aus dem Marktresearch auf ihre Glaubwürdigkeit geprüft werden, bevor sie in die Bewertungsmodelle einfließen. Eine Unterteilung in zwei Bewertungsschritte (Planung/Erstellung und Nutzung) gewährleistet zudem, dass die Phasen entsprechend den ihnen zugrundeliegenden Risiken separat behandelt werden können.

**FAZIT.** Durch die Sensitivität der Bewertungsparameter kann es insbesondere bei länger andauernden Projektentwicklungen, die dadurch während der Realisierungsphase mehrmals bewertet werden, vermehrt zu Wertschwankungen kommen. Moderne Investitionsentscheidungshilfen, GU-/TU-Verträge und/oder ein straffes Zeit- und Kostenmanagement, detaillierte Grundlagen (Pläne, Verträge, Mieterspiegel etc.) und eine einwandfrei geführte Projektdokumentation (Reporting Baufortschritt etc.) können jedoch helfen, die Volatilität in den Bilanzen und Erfolgsrechnungen zu reduzieren. •

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)



# Wir bewegen. In Olten und im weiteren Umkreis.

Täglich nutzen weltweit mehr als 900 Millionen Menschen Aufzüge, Fahrtreppen und innovative Mobilitätslösungen von Schindler. Hinter unserem Erfolg stehen 44.000 Mitarbeitende auf allen Kontinenten.



# Asbest in Immobilien

Gemäss Bundesgericht gilt in Bauwerken verbautes Asbest nicht als Altlast, da der Altlastenarten-Katalog der Altlastenverordnung abschliessend ist und weder ein Ablagerungs-, Betriebs- oder Unfallstandort vorliegt. Offen bleibt, ob Asbest Abfall im Sinne des Umweltschutzrechts darstellt. Die vertragliche Gewährleistungsregelung wird somit noch zentraler.

PETER BURKHALTER & BORIS GRELL\* •

**AUSGANGSLAGE.** Im Jahr 2002 kaufte die X AG von der Y AG in Genf eine Landparzelle, auf welcher ein Haus mit Baujahr 1958 stand. Zwei Jahre später begann die Käuferin X AG das besagte Haus zu renovieren. Im Verlauf der Renovationsarbeiten musste sie feststellen, dass im Haus Asbest verbaut wurde. Ein vom Kanton Genf durchgeführtes Gutachten bestätigte den Befund von Asbest an verschiedenen Orten im Haus. Die daraufhin eingeleiteten Massnahmen zur Asbestbeseitigung im Erdgeschoss wurden im November 2004 abgeschlossen, doch rechneten die beigezogenen Architekten mit Gesamtkosten von etwa einer Million Franken. Im November 2006 erbat die X AG vom Kanton Genf einen Verteilschlüssel, wie diese Kosten zwischen ihr und der früheren Eigentümerin sowie Verkäuferin Y AG zu verteilen sind. Die angerufene kantonale Behördenstelle wollte allerdings nicht Hand bieten zu einem solchen Verteilschlüssel, weil es sich beim betroffenen Gebäude nicht um eine Altlast im Sinne von Art. 32c und Art. 32d des Umweltschutzgesetzes (SR 814.01, nachfolgend auch «USG») handle. Ein von der X AG dagegen eingereichter Rekurs wurde von der kantonalen Rekurskommission abgewiesen. Das anschliessend angerufene Verwaltungsgericht des Kantons Genf hiess die Appellation der X AG jedoch gut, zumal es sich bei Asbest um Abfall im Sinne des USG handle und demgemäss auch eine Altlast vorliege im Sinne von Art. 2 Abs. 1 der Abfallverordnung (SR 814.680, nachfolgend auch «AltIV»). Dementsprechend müsse der Kanton Genf mit Verweis auf Art. 32d USG auch eine Verfügung über die Kostenverteilung zur Sanierung der Liegenschaft erlassen.

Daraufhin gelangte das Bundesamt für Umweltschutz, das sich ebenfalls in dieser Streitigkeit engagierte, mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht und verlangte die Aufhebung des Entscheids des kantonalen Verwaltungsgerichtes.

**AUS DEN ERWÄGUNGEN DES BUNDESGERICHTS.** Zunächst verwies das Bundesgericht in seinem Entscheid<sup>1</sup> auf Art. 7 Abs. 6 USG, wonach Abfälle gemäss USG bewegliche Sachen sind, deren sich der Inhaber entledigt oder deren Entsorgung im öffentlichen Interesse geboten ist. Die vom Bun-



Der Palast des Volkes in Berlin war wohl weltweit der bekannteste Asbestsanierungsfall.

desgericht selbst als delikat bezeichnete Streitfrage war somit vorliegend, ob das im besagten Haus verbaute Asbest unter diese Begriffsdefinition subsumiert werden kann. Obwohl es sich bei in einem Gebäude verbaute Materialien grundsätzlich nicht (mehr) um bewegliche Sachen handelt, erinnerte das Bundesgericht daran, dass es mit Verweis auf seine bisherige Rechtsprechung dennoch nicht ausgeschlossen ist, dass auch in ein neutrales Material eingebundene Substanzen durchaus als Abfall im Sinne des Umweltschutzgesetzes qualifiziert werden können (vgl. BGE 131 II 743: Blei in einem Zielhügel eines Schiessstandes oder BGer 1A.250/ 2005: in den Untergrund ausgelaufenes Heizöl). Das Bundesgericht hielt es jedoch für fraglich, dass Asbest unter diese Begriffsbestimmung fällt, weil Asbest (damals) bewusst als Werkstoff mit dem ihm eigenen (damals) durchwegs als positiven bekannten) Eigenschaften eingesetzt wurde; man sich also (damals) gerade nicht dessen entledigen wollte.<sup>2</sup> Zudem war es für das Bundesgericht vorliegend und trotz Verweises auf die Rechtslehre nicht genügend klar, ob für die Bejahung eines öffentlichen Interesses zur Asbestbeseitigung nur der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes oder auch eine heutige Sichtweise massgebend sein soll.<sup>3</sup>

Ob Asbest trotzdem als Abfall im Sinne des Umweltschutzgesetzes gelten kann, liess das Bundesgericht jedoch letztlich offen. Denn seiner Ansicht nach kann in ein Gebäude verbautes Asbest erst gar nicht als Altlast im Sinne der Altlastenverordnung qualifiziert werden. Dabei war entscheidend, dass das Bundesgericht mit Verweis auf die Rechtslehre und Art. 5 Abs.

3 lit. c AltIV davon ausging, dass die in Art. 2 Abs. 1 AltIV aufgezählten Arten von Altlasten abschliessend zu verstehen ist und ein mit Asbest verseuchtes Gebäude unter keine der in der Altlastenverordnung aufgezählten belasteten Standortbegriffe (Ablagerungs-, Betriebs- oder Unfallstandort) fällt.

**„Da laut Bundesgericht Asbest als Baustoff bei Bauwerken keine Altlast ist, wird die explizite vertragliche Gewährleistungsregelung noch bedeutender.“**

So ist vorliegend gemäss Bundesgericht und mit Verweis auf seine bisherige Rechtsprechung kein Ablagerungsstandort nach Art. 2 Abs. 1 lit. a AltIV gegeben, weil Asbest (damals) bewusst als Baustoff verwendet wurde und dort nicht mit dem Zweck der Entsorgung eingebracht wurde. Weiter liegt gemäss Bundesgericht hier auch kein Betriebsstandort gemäss Art. 2 Abs. 1 lit. b AltIV vor. Denn beim besagten Gebäude handelte es sich nicht um eine stillgelegte oder noch in Betrieb stehende Anlage, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. mit Asbest, umgegangen wurde. Vielmehr dienten die Räumlichkeiten des Gebäudes Wohn- und kommerziellen Zwecken. Ebenso wenig handelte es sich beim fraglichen Gebäude um einen Unfallstandort gemäss Art. 2 Abs. 1 lit. c AltIV, der wegen eines ausserordentlichen Ereignisses belastet wurde. Dementsprechend hob das Bundesgericht den kantonal letztinstanzlichen Entscheid auf und entband

die kantonale Behörde, eine Kostenverteilung zulasten des heutigen und früheren Eigentümers der besagten Liegenschaft vorzunehmen.

**ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN.** Soweit Asbest bei der Erstellung von Bauwerken als Baustoff verwendet wurde, hat das Bundesgericht entschieden, dass keine Altlast resp. kein belasteter Standort im Sinne der Altlastenverordnung vorliegt. Folgedessen und weil das Umweltschutzgesetz an den Begriff des belasteten Standortes gemäss der Altlastenverordnung anknüpft, kommen auch die in Art. 32c ff. USG geregelten Sanierungs- und Kostentragungspflichten nicht zur Anwendung. Aus dem Blickwinkel der Gemeinwesen ist dabei insbesondere interessant dass somit auch die in Art. 32d Abs. 3 USG vor-

gesehene Kostenübernahme durch das Gemeinwesen, falls die eigentlich pflichtigen Verursacher nicht ermittelt werden können oder zahlungsunfähig sind, entfällt.

Beim Verkauf einer allenfalls mit Asbest kontaminierten Liegenschaft kommt vor diesem Hintergrund der vertraglichen Regelung der Gewährleistungspflichten eine noch zentralere Bedeutung zu. Dabei sind die Vertragsparteien gut beraten, sich (aus Sicht des Käufers) das Nichtvorhandensein von Asbest ausdrücklich zusichern zu lassen resp. (aus Sicht des Verkäufers) bei einem Gewährleistungsausschluss explizit vorzusehen, dass dieser Ausschluss auch das eventuell erst später entdeckte Asbest erfasst.

<sup>1</sup> Der hier auszugsweise besprochene, auf Französisch veröffentlichte Bundesgerichtsentscheid vom 4. November 2009 kann auf der Website des Bundesgerichts unter [www.bger.ch](http://www.bger.ch)

mit dem Vermerk «1C\_178/2009» heruntergeladen werden. Er wurde auch in der amtlichen Sammlung der Bundesgerichtsentscheide unter BGE 136 II 142 publiziert.

<sup>2</sup> Subjektiver Abfallbegriff.

<sup>3</sup> Objektiver Abfallbegriff.



**\*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



**An morgen denken**  
und schon heute profitieren

Die Verlockungen kurzfristiger Einsparungen und Vorteile sind gross. Vernünftiges Handeln erfordert aber die Bereitschaft, über den Moment hinauszudenken und vorrangig auf Qualität zu setzen. Denn kompromisslose Qualität ist noch immer die beste Voraussetzung für überdurchschnittliche Beständigkeit. Und die zahlt sich auch langfristig aus. Vom Vorteil, gleich von Beginn an maximale Qualität geniessen zu können, ganz zu schweigen.

Entdecken Sie jetzt, warum Sie mit den neuen Merker-Waschmaschinen, -Trocknern und -Geschirrspülern einfach mehr profitieren, und überzeugen Sie sich von:

- überdurchschnittlicher Verarbeitungsqualität
- vorbildlichem Bedienungskomfort
- maximaler Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit
- beispielhafter Zuverlässigkeit und Langlebigkeit

sowie von:

- umfassenden und kompetenten Service- und Supportleistungen des Merker-Kundendienstes
- den Vorzügen des Merker-Express-Services für MFH-Geräte (Pannenbehebung innert 24h)



**Merker**  
forever

# Mehrwert mit neuem Handbuch

Mit Inkrafttreten des neuen Mehrwertsteuergesetzes (MWSTG) am 1.1.2010 haben sich gesetzliche Grundlage und Verwaltungspraxis der eidg. Steuerverwaltung wesentlich verändert. Benno Frei bringt Licht ins Dunkel mit seinem praxisnahen aktualisierten Werk.

THOMAS KASAHARA/MITG.\*

**WESENTLICH GEÄNDERTE GESETZLICHE GRUNDLAGE.** Seit Erscheinen der letzten Auflage haben sich Mehrwertsteuergesetz (MWStG) inkl. Verordnung (MWStV) sowie Verwaltungspraxis weiterentwickelt.

Aufgrund des neuen Mehrwertsteuergesetzes (MWStG) per 1. Januar 2010 hat sich zudem die gesetzliche Grundlage und die Verwaltungspraxis der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) wesentlich geändert.

Der Autor, Benno Frei, hat in seinem überarbeiteten Werk die praxisnahe und leicht verständliche Weise beibehalten. Dank der klaren Gliederung wird das Handbuch zu einem wichtigen Hilfsmittel bei der Anwendung der Mehrwertsteuer.

Gemäss Verlag ist dies das erste Buch, das sich mit dem neuen Mehrwertsteuergesetz befasst und sämtliche Neuheiten und Änderungen sind darin enthalten.

Die wesentlich erweiterten Anwendungsbeispiele, grafischen Darstellungen sowie zahlreichen Tabellen und Checklisten machen das Buch zum idealen Nachschlagewerk, das sofort im beruflichen Alltag eingesetzt bzw. umgesetzt werden kann. Darüber hinaus hat es sich in zahlreichen Schulen als offizielles Lehrmittel bewährt.

**FUNDUS BERÜCKSICHTIGTER THEMEN.** Folgende Themen werden u.a. berücksichtigt: Steuerpflicht, Leistungsarten, Sonderregelungen, Abrechnungsarten, Leistungen an das Personal, Voraussetzungen für steuerbefreite Leistungen, Option auf von der Steuer ausgenommenen Leistungen, Musterbelege (wie z.B. Rechnung, Quittung, Gutschrift, Miet- und Kaufvertrag), Vorsteuerabzug effektiv und fiktiv, Saldosteuerersatzmethode, Exportlieferungen, Steuerabrechnungen, Umsatz- und Vorsteuerabstimmung (Finalisierung), Vereinfachungen, MWST-Belastung bei der Erstellung und Nutzung von Liegenschaften, diverse Checklisten.

**KOMPLEXITÄT UND VEREINFACHUNG.** Die Mehrwertsteuer ist eine komplexe Materie geworden. Der Bundesrat beabsichtigt, die Mehrwertsteuer zu vereinfachen. Politische und wirtschaftliche Interessen



Das neue Werk und sein Meister: Das neue Mehrwertsteuer-Gesetz von Benno Frei in neuester Auflage.

werden dieses Ziel gemäss Benno Frei aber negativ beeinflussen. Die Gesetzesreform erfolgt in zwei Teilen.

**TEIL A.** Mit dem neuen MWStG per 1. Januar 2010 wird der Teil A (beabsichtigtes Ziel «Entlastung der Unternehmen») umgesetzt. Die Umsetzung erfolgt aufgrund des politischen Drucks sehr kurzfristig. Es muss deshalb mit einigen Turbulenzen gerechnet werden. In diesem Handbuch sind das MWStG, die MWStV sowie einige wichtige definitive Publikationen der ESTV, die sich inhaltlich jedoch noch teilweise ändern können, berücksichtigt. Präzisierungen, Anpassungen sowie Änderungen sind vorbehalten.

**TEIL B.** Der Teil B (beabsichtigtes Ziel: Vereinfachung der MWSt) wird im Herbst 2010 bereits in den Räten behandelt. Die Umsetzung wird gemäss Benno Frei jedoch nicht so rasch möglich sein. Aufgrund des Veränderungsprozesses ist es notwendig, dass sich die steuerpflichtigen Personen und die Berater laufend mit dieser komplexen Materie beschäftigen. Es erfüllt einen Autor immer mit Stolz, wenn die Leserschaft nach einer Neuauflage verlangt. Im neuen, wesentlich erweiterten und aktualisierten Werk hat der Autor die praxisnahe und verständliche Weise beibehalten. Da es jedoch unmöglich war, sämtliche Themen- und Problembereiche in diesen Handbuch zu behandeln, hat der Autor sich auf die

wesentlichen Themen beschränkt. Detaillierte Hinweise sind den Publikationen der ESTV zu entnehmen.

**ZUM AUTOR.** Benno Frei, dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling, Experte MWST, ist ehemaliger Inspektor der Eidg. Steuerverwaltung, Hauptabteilung Warenumsatzsteuer, Bern, Steuerkommissär des kantonalen Steueramtes St.Gallen. Benno Frei ist Inhaber der FISKAL Schulung + Beratung GmbH, Widnau SG/Brunnen SZ ([www.fiskal.ch](http://www.fiskal.ch)). Er ist Dozent für Steuerrecht an höheren Fachschulen und bei Berufsverbänden, sowie Steuerberater.

**BIBLIOGRAPHIE.** Benno Frei, Das neue Mehrwertsteuer-Gesetz: Handbuch für die Praxis, 4. erweiterte und aktualisierte Auflage, 352 Seiten, gebunden, Muri/Bern 2010 (Cosmos Verlag AG), CHF 98.-, ISBN 978-3-85621-194-3.

**BEZUGSADRESSE.** Cosmos Verlag AG, Kräyigenweg 2, Postfach 62, 3074 Muri bei Bern, Tel. 031 950 64 64, oder einfach via E-Shop: [www.cosmosverlag.ch](http://www.cosmosverlag.ch) (Rubrik Fachmedien).



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

# Sachenrecht – keine halbe Sache!

Das Lehrbuch «Sachenrecht» behandelt in 3. Auflage in einem einzigen Band das gesamte Schweizerische Sachenrecht (Art. 641-977 ZGB), dies praxisbezogen und trotz hoher juristischer Qualität auch für Nichtjuristen dank Illustrationen und Grafiken gut verständlich.



Dr. Jörg Schmid & Dr. Bettina Hürlimann-Kaup, ein professorales und praxiserfahrenes Autorenteam.

THOMAS KASAHARA/MITG. •

**AUS EINEM GUSS.** Das nun in 3. Auflage vorliegende Lehrbuch behandelt in einem einzigen Band das gesamte schweizerische Sachenrecht (Art. 641-977 ZGB). Es erläutert die grundlegenden sachenrechtlichen Bestimmungen und die wesentlichen Zusammenhänge.

**PRAXIS-FOKUS.** Schwerpunkte bilden jene Bereiche des Sachenrechts, die in der Praxis – und insbesondere in der Immobilienwirtschaft – grosse Bedeutung haben, etwa grundbuchrechtliche Verfahren, Grunddienstbarkeiten, Baurecht und Bauhandwerkerpfandrecht. Auch das Eigentum (Gesamt-, Mit-, Stockwerkeigentum) wird präzise behandelt.

**ANSCHAULICH UND AKTUELL.** Der Stoff wird durch Beispiele illustriert und anhand von Grafiken veranschaulicht. Gesetzgebung, Rechtsprechung und Doktrin sind auf dem neusten Stand. Berücksichtigung findet auch die Schweizerische Zivilprozessordnung. Ausserdem wird jeweils auf die laufende Revision des Immobiliarsachenrechts verwiesen. Die geplanten Änderungen beim Schuldbrief – namentlich der Register-Schuldbrief – werden eingehend dargestellt.

**UMFANGREICHER.** Gegenüber der 1. Auflage von 1997 mit 493 Seiten und der 2. Auflage von 2003 weist das Lehrbuch nun stolze 618 Seiten auf. Besonders hilfreich sind das ausgebauten Schlagwortregister und das ebenfalls auf die konkreten Haupt- und Nebenfundstellen hinweisende Gesetzesregister: Das praktische Arbeiten wird dadurch wirkungsvoll unterstützt.

**GEEIGNET FÜR PRAKTIKER UND JURISTEN.** Das Lehrbuch ist sehr geeignet sowohl für Juristen (insbesondere dank ausgebautem Fussnotenapparat mit zahlreichen Verweisen auf Lehre und Rechtsprechung) als auch für in der Immobilienbranche tätige Praktiker. Es besticht durch seinen sauberen Aufbau, sowie die juristisch konzise und dennoch auch für Nichtjuristen einfach verständliche Sprache. Dieses hochstehende Basiswerk sollte in keiner «Privatbibliothek» fehlen.

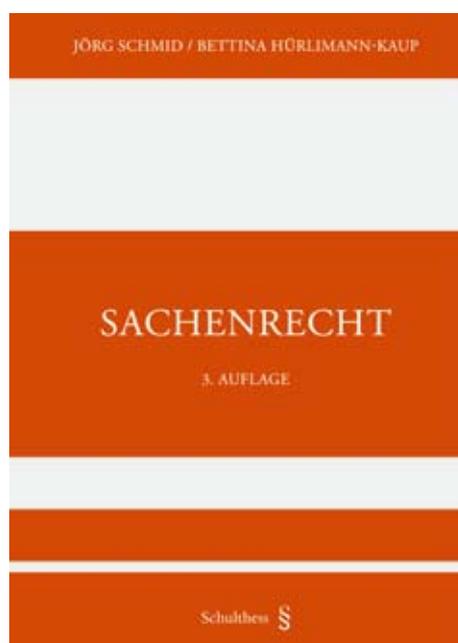
**NOCH BESSER.** Bereits die ersten beiden Auflagen 1997 und 2003 wurden von den Studierenden sehr gut aufgenommen und stiessen bei den Praktikerinnen und Praktikern auf ein erfreulich grosses Interesse. Den Autoren gelang es nun, das Werk noch weiter zu verbessern. Das vorliegende Werk verschafft Überblick und Vertiefung zugleich.

**ZU DEN AUTOREN.** Dr. iur. Jörg Schmid ist ordentlicher Professor an der Universität Luzern. Dr. iur. Bettina Hürlimann-Kaup ist ordentliche Professorin an der Universität Freiburg (Schweiz).

**BIBLIOGRAPHIE.** Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 3., ergänzte, verbesserte und nachgeführte Auflage, 618 Seiten, broschiert, Zürich 2009

(erschienen im Schulthess Verlag), CHF 89.–, ISB 978-3-7255-5861-2.

**BEZUGSADRESSE.** Schulthess Juristische Medien AG, Zwingliplatz 2, Postfach, 8022 Zürich, Tel. 044 200 29 29, oder einfach via E-Shop: [www.schulthess.com](http://www.schulthess.com)



Der Klassiker «Sachenrecht» erweist der Immobilienwirtschaft sehr wertvolle praxisnahe Dienste.

ANZEIGE

swiss  
/// valuation group

## Wir bewerten Immobilien

Immobilienportfolios und Einzelobjekte  
Swiss Valuation Group AG | [www.valuationgroup.ch](http://www.valuationgroup.ch)

Basel 061 301 88 00  
Bern 031 331 80 22  
Zürich 044 380 42 00  
und assoziierte Mitarbeiter in St. Gallen, Genf und Lugano

# SNEL weist den Weg

Neue Sicherheitsvorschriften für ältere Aufzüge können Unfälle vermeiden. Nachdem Genf und Zürich solche Vorschriften bereits eingeführt haben, wollen jetzt weitere Kantone nachziehen.



Aufzüge mit Flügeltüren und ohne Kabinenabschluss sollten nachgerüstet werden.

RAPHAEL HEGGLIN

**IN BEWEGUNG.** Aufzüge gelten als das sicherste Fortbewegungsmittel. Schätzungen gehen davon aus, dass weltweit rund 7,8 Mio. Aufzüge in Betrieb sind, die die mehrere Milliarden Menschen pro Tag befördern. Alleine mit Schindler Aufzügen und Fahrtreppen fahren täglich 900 Mio. Menschen. Hans Elsener, Head of Coporate Product Safety beim Schindler Konzern, geht davon aus, dass sich durchschnittlich pro Million Aufzüge und Jahr etwa ein tödlicher Unfall ereignet. Aber: «In der Schweiz liegt die Unfallrate etwas höher als im übrigen Europa.»

Der Grund dafür ist das Alter der Aufzüge. «Die Schweiz hat schon früh Aufzüge gebaut und diese sind vom Zweiten Weltkrieg verschont geblieben», erklärt Hans Elsener. Alte Aufzüge gibt es zwar auch in den umliegenden Ländern. Für diese gilt aber seit einigen Jahren die SNEL, die Safety Norm for Existing Lifts

(EN 81-80). Hauptziel von SNEL ist es, existierende Aufzüge innerhalb nützlicher Frist an die heutigen Sicherheitsstandards anzupassen. Länder wie Frankreich

**„In der Schweiz liegt die Unfallrate etwas höher als im übrigen Europa.“**

und Belgien haben diese Normen bereits eingeführt, Deutschland, Österreich, Spanien und Italien sind auf dem Weg dazu.

**NORM VERHINDERT UNFÄLLE.** Genf und Zürich haben auf diese Entwicklung im übrigen Europa bereits reagiert und ihre Sicherheitsnormen für Aufzüge verschärft. Die beiden Kantone haben jedoch nicht

die gesamte SNEL sondern nur diejenigen Punkte übernommen, die die häufigsten oder schwerwiegendsten Unfälle vermeiden. So hat zum Beispiel der Kanton Zürich in seinen ESBA-Richtlinien (Richtlinien über die «Erhöhung der Sicherheit an bestehenden Aufzügen im Rahmen der besonderen Bauverordnung I») insgesamt sieben von 74 Gefährdungspunkten aus der SNEL übernommen. Die neue Gesetzeslage betrifft Eigentümer von Gebäuden mit Aufzügen, die vor dem 1. August 2001 gebaut worden sind, als die eidgenössische Aufzugsverordnung in Kraft trat. Folgende Mängel müssen im Kanton Zürich an diesen Aufzügen behoben werden:

- Antriebssystem mit schlechter Anhaltegenauigkeit
- Ungeeignetes Glas an den Schachttüren
- Kritisches Verhältnis von Nutzfläche zu Nennlast
- Kabinen ohne Türen
- Fehlende oder unzulängliche Notbeleuchtung in der Kabine
- Fehlende oder unzulängliche Puffer
- Fehlende oder unzulängliche Notrufeinrichtung

**SICHERHEIT FÜR AUFZUGSBETREIBER.** Noch besteht in den meisten Kantonen keine Pflicht zum Modernisieren und Nachrüsten bestehender Aufzüge. Allerdings: Gemäss Artikel 58 im Obligationenrecht haftet der Eigentümer für Schäden, die aus mangelhaftem Unterhalt eines Bauwerkes entstehen – auch Aufzüge und Fahrtreppen gelten als Bauwerke. Im Falle eines Unfalls wird die untersuchende Behörde deshalb auch nachprüfen, ob die Anlage dem «anerkannten Stand» der Technik entspricht. Wird ein Werkmangel infolge einer vorsätzlich unterlassenen Anpassung an die heutigen Baustandards als Unfallursache geltend gemacht, muss der Aufzugsbesitzer mit einem juristischen Verfahren rechnen.

Verbindliche Sicherheitsnormen bringen also auch für Aufzugsbetreiber einen gewichtigen Vorteil: Diese sind dadurch rechtlich abgesichert. Verschiedene Kantone wollen deshalb jetzt ähnliche Auflagen wie Genf und Zürich schaffen. Die Kantone Freiburg und Neuenburg erarbeiten momentan ein Reglement zur Erhöhung der Sicherheit von alten Aufzügen. Und im Kanton Uri befindet sich ein

## NUTZEN DER ESBA- RICHTLINIEN LEUCHTET EIN

neues Baugesetz in der Vernehmlassung, das auch ältere Aufzüge einschliesst. Sechs weitere Kantone bekundeten ihr Interesse am Thema SNEL mit der Teilnahme an der Aufzugstagung des Schweizerischen Vereins für Aufzugssicherheit SAV im September letzten Jahres. Es ist also davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren viele Kantone die rechtlichen Rahmenbedingungen schaffen, um die Sicherheit älterer Aufzüge zu verbessern. •



\*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.

• **Etwa 10 000 Aufzüge sind im Kanton Zürich von den neuen ESBA-Richtlinien betroffen, schätzt der Verband Schweizerischer Aufzugsunternehmen (VSA). Diese müssen innerhalb von fünf Jahren nach Inspektion den neuen Sicherheitsvorschriften angepasst werden.**

Thomas Goetschi führt als unabhängiger Gutachter in 60 Zürcher Gemeinden solche Inspektionen

durch. Bei gut der Hälfte aller von ihm kontrollierten Aufzüge ergeben sich Auflagen. Trotz der mit einer Aufzugsmodernisierung verbundenen Investitionen stossen die neuen Vorschriften bei den Aufzugsbetreibern weitgehend auf Akzeptanz: «Die ESBA-Richtlinien erhöhen die Sicherheit älterer Aufzüge massiv, ihr Nutzen leuchtet ein», sagt Thomas Goetschi.

Thomas Goetschi bekommt auch immer

mehr Anfragen von Liegenschaftsverwaltungen und Hauseigentümern anderer Kantone. «Die Leute sind mittlerweile gut informiert und wollen bei einer Aufzugssanierung dem Gesetzgeber vorgehen.» Er empfiehlt Aufzugsbetreibern aller Kantone, bei einer Aufzugssanierung die ESBA-Richtlinien von Zürich zu berücksichtigen. «Es wäre sehr ärgerlich, wenn später das Gesetz verschärft wird und nach einer gerade er-

folgten Sanierung nachgerüstet werden muss.» Grundsätzlich stellt Thomas Goetschi den Aufzügen in der Schweiz ein gutes Zeugnis aus. «Sie sind, was den Unterhalt betrifft, auf einem sehr guten Level.» Dies gelte auch für alte Aufzüge. Die Selbstkontrolle funktioniert in der Regel gut und dass ein Aufzug zu wenig gewartet werde, sei in der Schweiz extrem selten. •

ANZEIGE

### Rostwasser?

Die in älteren Liegenschaften verwendeten Wasserleitungen aus Eisen- und Kupfer-Werkstoffen können, je nach Wasserzusammensetzung, über die Jahre angegriffen werden. Wer rechtzeitig handelt, kann angegriffene Leitungen nachhaltig kostengünstig schützen und so den Werterhalt der gesamten Liegenschaft positiv unterstützen.

**Fragen Sie unsere Fachleute.**



### Legionellen?

Legionellen sind Bakterien, die sowohl im Grundwasser als auch im Oberflächenwasser vorkommen. Sie besiedeln auch jegliche Form künstlicher Systeme wie haustechnische Anlagen, in die sie mit der Wasserzufuhr gelangen.

Um eine Verbreitung der Bakterien zu verhindern, sollten in Alterswohnungen, Krankenhäusern, Alters- und Pflegeheimen, Hotels und Bädern Routine-Kontrollen der Wassersysteme auf Legionellen erfolgen. Auch in Lüftungs- und Klimaanlage ist eine Überprüfung empfohlen.

**Fragen Sie unsere Fachleute.**



## Weiches, kristallklares Trinkwasser

### Kostengünstige Wasserenthärtung

Steigender Energiebedarf durch Verkalkung muss nicht sein. Nachhaltiger Schutz der Hauswasserinstallation vor Verkalkung ist ein wichtiges Thema. Durch die bewährten FILADOS®-Wasserenthärtungsanlagen bekommen Wasserinstallationen einen wirksamen und kostengünstigen Schutz.






**filados**®

Ihre Profis für Wasseraufbereitung

**FILADOS AG**  
4133 Pratteln  
Tel. 061 821 63 06  
[www.filados.ch](http://www.filados.ch)

**Filtration   Entkeimung   Dosierung   Enthärtung**

# Eine Investition mit Zukunft

Die neuen Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten setzen einen Standard, der Investoren hilft, die richtigen Entscheidungen zu treffen und voraus schauend zu planen.



Ältere Menschen schätzen als attraktive Mieter und Käufer eine hindernisfreie Wohnumgebung (Bild: istockphoto.com).

**FELIX BOHN\*** .....  
**SELBSTBESTIMMT LEBEN.** Ältere Menschen haben – genauso wie jüngere – nicht nur das Bedürfnis, sondern den Anspruch, möglichst selbstbestimmt zu leben. Dazu gehört als bedeutendes Element eine altersgerechte bauliche Umwelt. Bei den meisten bestehenden Wohngebäuden wurden diese Bedürfnisse nicht oder ungenügend berücksichtigt. Die aktuelle Praxis zeigt, dass sogar viele Wohnungen, die speziell als Alterswohnung angepriesen werden, nicht einmal den minimalen Anforderungen des hindernisfreien Bauens entsprechen. Doch was zeichnet altersgerechte Wohnbauten aus?

**ALTERSGERECHTE WOHNBAUTEN.** Nicht nur die Lebenserwartung steigt beständig an; die Menschen erfreuen sich auch einer immer längeren behinderungsfreien Zeit. Trotzdem sind die Lebensjahre älterer Menschen immer von einer natürlichen Abnahme der körperlichen Leistungsfähigkeit und einer erhöhten Verletzlichkeit, oft aber auch von krankheits- oder behinderungsbedingten körperlichen Beschwerden begleitet. Entsprechend müs-

sen bei der Planung und Erstellung von Wohnbauten für ältere Menschen über das Minimum hinausgehende Anforderungen an die bauliche Umwelt gestellt werden. Denn die Selbstständigkeit und Sicherheit älterer Menschen hängen in zentraler und oft unterschätzter Weise von der gebauten Umwelt ab.

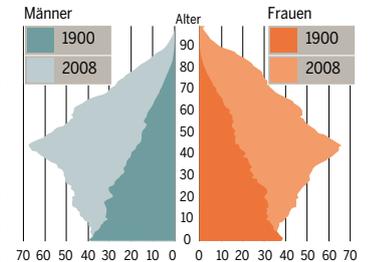
Im Zentrum steht die Hindernisfreiheit, die es erlaubt, eine Wohnung auch mit einer Gehhilfe zu erreichen und zu bewohnen. Daneben gilt es beispielsweise zu berücksichtigen, dass auch gesunde ältere Menschen weniger gut sehen als jüngere. Das verlangt eine durchdachte Lichtplanung und Beschriftung der Gebäude. Bei der Planung der Küche ist ergonomischen Gesichtspunkten besondere Beachtung zu schenken. Die neuen Planungsrichtlinien sind kompatibel mit der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», gehen aber teilweise über deren Anforderungen hinaus. Bedeutet das alles erhöhte Kosten oder eine Bauweise, die mehr abschreckt als attraktiv ist?

**ERHÖHTER KOMFORT.** Eine altersgerechte Bauweise erhöht die Sicherheit und den

Komfort eines Wohngebäudes für alle. So erleichtert eine durchdachte Lichtplanung einerseits älteren Menschen die Orientierung, andererseits vermittelt sie allen, die spät nach Hause kommen, durch eine optimale Ausleuchtung Sicherheit. Eine Rampe beim Hauseingang an Stelle von Stufen wird von Eltern mit Kleinkindern und Bewohnerinnen mit schweren Rollenkoffern oder Einkaufscaddies ebenso geschätzt werden wie vom älteren Herrn, der mit einem Rollator unterwegs ist. Eine grosszügige, flache Dusche möchte auch das junge Paar bald nicht mehr missen, genauso wie der zweite Handlauf im Treppenhaus auch vom Snowboarder genutzt wird, der am Wochenende die Bodenwelle zu spät bemerkt hat. Viele Vorgaben in den neuen Planungsrichtlinien können kostenneutral umgesetzt werden. Nur wenige, wie der konsequente Einsatz eines Aufzugs, sind kostenrelevant.

**PLANUNGSHILFE FÜR INVESTOREN.** Beginnend im nahen Aussenraum führen die Planungsrichtlinien in den einzelnen Kapiteln durch die diversen Raumnutzungen

# PYRAMIDE WIRD ZUR TANNE



Altersaufbau der Bevölkerung 1900 und 2008 (Quelle: BFS)

● Im Jahr 1900 kamen 76 Jugendliche (unter 20 Jahren) und 10 Personen ab 65 Jahren auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (20-64 Jahre). Dieses Verhältnis hat sich stark verändert: 2008 sind es nur noch 34 Jugendliche aber 26 Personen ab 65 Jahren. Der Altersquotient hat sich damit bald verdreifacht, der Jugendquotient mehr als halbiert.

Das Verhältnis zwischen den Generationen ist von der demografischen Alterung geprägt, was bedeutet, dass mehr ältere Menschen immer weniger jungen Personen gegenüberstehen. Die Ursachen dafür sind sinkende Geburtenraten und die gleichzeitige kontinuierliche Zunahme der Lebenserwartung. In den kommenden fünfzig Jahren verändert sich die Alterspyramide. Aus der Tanne wird eine Art Urne. Gemäss allen Szenarien verbreitert sich die Spitze der Alterspyramide immer weiter, da die Babyboom-Generationen in die höheren Altersklassen eintreten. Hingegen kann der Sockel der Alterspyramide sich entweder verbreitern, wenn es mehr Geburten gibt, oder bei einem Geburtenrückgang auch schmaler werden. Im Fall des Referenzszenarios bleibt der Sockel relativ stabil. ●

im Erschliessungs-, Wohnbereich. Mit einem farblich kodierten System wird in den Richtlinien zwischen minimalen und erhöhten Anforderungen an altersgerechte Wohnbauten unterschieden. Die erhöhten Anforderungen sind fakultativ und können im Gegensatz zu den minimalen Anforderungen auch nur teilweise umgesetzt werden. Zum einen erhöhen sich

## „Im zukünftigen Wohnungsmarkt kann nur bestehen, wer altersgerechte Wohnbauten anbietet.“

dadurch Komfort und Sicherheit für die Bewohnerinnen und Bewohner, zum andern ermöglichen sie älteren Menschen mit körperlichen Einschränkungen länger, sicherer, unabhängiger und komfortabler zu Hause wohnen zu bleiben.

Einige der grundlegenden Anforderungen müssen schon sehr früh in der Planungsphase beachtet werden. Sind einmal der Zugang zum Gebäude, ein statisches Raster, das Prinzip der Erschliessung der oberen Stockwerke oder die Lage der Installationsschächte bestimmt, sind weitreichende Entscheidung bereits gefällt, die auch direkte Auswirkungen auf die Altersgerechtigkeit des Gebäudes haben. Deshalb sind alle Anforderungen, die bereits in einem Wettbewerbsprogramm formuliert oder in der Planungsphase vor der Baueingabe beachtet werden müssen,

farbig hinterlegt. Dies erleichtert Gemeinden und privaten oder institutionellen Bauträgern die Formulierung eines Wettbewerbsprogramms und bewahrt Planer vor folgenreichen und höchstens aufwändig zu korrigierenden Planungsfehlern.

**VERKAUFSARGUMENT.** Ältere Menschen sind attraktive Käuferinnen und Mieter. Sie stellen einen bedeutenden Anteil an der Wohnbevölkerung, sind oft kaufkräftig und langjährige Mieterinnen und Mieter. Hier öffnet sich ein neuer Wachstumsmarkt, in dem nur bestehen kann, wer altersgerechte Wohnbauten anbietet. Auch nicht vergessen gehen darf die Tatsache, dass die bauliche Umwelt, die wir heute schaffen, diejenige ist, welche unsere eigene Autonomie im Alter mitbestimmen wird. Stimmbürgerinnen, Bauherren, Gemeindevertreter und Planerinnen sind also gut beraten, bei all ihren Entscheidungen auch ein Quantchen Egoismus einfließen zu lassen. ●

### PLANUNGSRICHTLINIEN UND WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Die neuen Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten können kostenlos bezogen werden bei der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, 044 299 97 97, info@hindernisfreibauen.ch. Aktuelle Informationen, Checklisten und Veranstaltungshinweise zum altersgerechten Bauen und Wohnen im Alter finden Sie auf der Website [www.wohnenimalter.ch](http://www.wohnenimalter.ch)



**\*FELIX BOHN**  
Der Autor ist Fachbereichsleiter Altersgerechtes Bauen und selbständiger Berater, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen in Zürich. bohn@wohnenimalter.ch

ANZEIGE



**Konzept – Ausführung – Abrechnung**

Bedarfsgerechte Messsysteme zur Datenerfassung vor Ort über Bus oder Funk. Einfach, präzise und zuverlässig.

**Kompetenz durch langjährige Erfahrung**





**Rapp Wärmetechnik AG**  
Dornacherstrasse 210, 4018 Basel  
Tel. +41 61 335 77 44  
Fax +41 61 335 77 99  
[www.rapp.ch](http://www.rapp.ch), [rappwt@rapp.ch](mailto:rappwt@rapp.ch)



# Staat heizt Bauteuerung an

Nicht nur hohe Landpreise verhindern einen preisgünstigen Wohnungsbau im Kanton Zug. Eine Studie der Gruppe Zuger Generalunternehmer zeigt auf, dass dafür eine wachsende Zahl von Gesetzen, Normen und Vorschriften mitverantwortlich ist.

**MITG.**

**791 000 FRANKEN NICHT TEUERUNGSBEDINGTE MEHRKOSTEN.** Die Vergleichsstudie der Gruppe Zuger Generalunternehmer (Alfred Müller AG, Aula AG, Hammer Retex AG, p-4 AG) zur Kostenentwicklung im Wohnungsbau im Kanton Zug 1972 – 1992 – 2009 ist eine Aktualisierung der Studie 1972 – 1992, auf welche sich u.a. eine Studie der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften von 2009 im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen abstützt. Basis der Studie von 1992 waren zwei 1972 in Lindenham / ZG erstellte Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen. Diese wurden nach den neusten Normen, Vorschriften und Komfortansprüchen auf den Stand von 1992 neu projektiert und die entsprechenden Kosten ermittelt.

Für die vorliegende Studie 2009 wurden wiederum neue Pläne für die zwei Mehrfamilienhäuser erstellt unter Berücksichtigung der aktuellen Standards.

1972 kostete der Neubau der zwei 6-Familienhäuser ohne Land 1,47 Mio. CHF. Nach den Berechnungen der GZGU kostete dasselbe Projekt 1992 gemäss den damals gültigen Gesetzen und Normen 3,63 Mio. CHF. 2009 hätten die beiden Mehrfamilienhäuser unter Berücksichtigung der Teuerung 4,3 Mio. Franken gekostet. Die effektiven Erstellungskosten entsprechend den gültigen Gesetzen und Normen betragen jedoch 5,09 Mio. Franken. Allein zwischen 1992 und 2009 entstanden also für das untersuchte Objekt nicht teuerungsbedingte Mehrkosten von 791 000 CHF (vgl. Grafik).

**„Geltende Gesetze, Normen und Verfahren müssen systematisch auf ihre Teuerungsfolgen überprüft werden.“**

GZGU GRUPPE ZUGER GENERALUNTERNEHMER

**VIER KOSTENTREIBER HAUPTVERANTWORTLICH.** Nach den Berechnungen der GZGU entstehen diese nicht teuerungsbedingten Mehrkosten insbesondere aufgrund neuer Gesetze und Normen, Komfortsteigerungen, Mehrflächen sowie gestiege-

ner Honorare und Baunebenkosten, u.a. bedingt durch längere und aufwändigere Bewilligungsverfahren. 36% der Mehrkosten sind auf Gesetze und Normen zurückzuführen, 47% aufgrund von Komfortsteigerungen. Höhere Honorare und gestiegene Baunebenkosten sind für einen Mehrkostenanteil von 12% verantwortlich, 5% der Mehrkosten entstehen wegen Mehrflächen und aus anderen Gründen.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auch ein Teil der höheren Baukosten aufgrund von Komfortsteigerungen und Mehrflächen wiederum in Verbindung steht mit gesetzlichen Bestimmungen in den Bereichen Energie, Sicherheit und Umweltschutz. Dies betrifft zum Beispiel Gebäudeisolation, Schallschutz und Gebäudeverglasung. Der effektive Anteil der Mehrkosten aufgrund von Gesetzen und Normen ist also noch höher.

**AUFSCHLÜSSELUNG DER MEHRKOSTEN.** Gesetze und Normen sind für die nicht teuerungsbedingten Mehrkosten wesentlich verantwortlich. Die strengeren gesetzlichen Vorschriften bezüglich Schallschutz und Erdbebensicherheit ergeben zusammen einen Anteil von 26% der durch Gesetze und Normen verursachten Mehrkosten. Die verstärkten Umwelthanliegen, die u.a. in den Schallschutzvorschriften und im Energiegesetz zum Ausdruck kommen, sind für 41% der Mehrkosten verantwortlich. Auch der Aufwand für Honorare mit einem Anteil von 14% steht in direktem Zusammenhang mit Gesetzen und Normen. Es ist zunehmend Spezialwissen von Fachplanern gefragt, um die immer komplexeren Anforderungen und alle Vorschriften zu erfüllen. 19% der Mehrkosten sind auf die Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes zurückzuführen.

**VERTEILUNG DER NICHT TEUERUNGSBEDINGTEN MEHRKOSTEN**  
791 200 CHF, prozentualer Anteil an den Mehrkosten



Der zweitgrösste Anteil der Kostensteigerung entfällt auf Gesetze und Normen.

**MEHRFLÄCHEN UND KOMFORTSTEIGERUNGEN.**

Auch die steigenden Ansprüche an Wohnflächen, Aussenräume und Umgebungsgestaltung treiben die Kosten in die Höhe. Die zunehmende Gebäudegrundfläche (seit 1992 um 13%) ist das Ergebnis eines steigenden Flächenbedarfs für Konstruktion und Komfortsteigerung. Beide Faktoren sind teilweise stark von Gesetzen und Normen geprägt. Der grösste Flächenzuwachs entsteht aufgrund höherer Ansprüche an die Nasszellen, indem eine zweite, separate Toilette heute Standard ist. Dasselbe gilt für die Liftanlage.

Beim untersuchten Objekt erhöhte sich die Bruttogeschossfläche zwischen 1972 und 2009 um 25 m<sup>2</sup> oder 25%. Effektiv resultierte dadurch nur eine Zunahme der Nettowohnfläche von 10 m<sup>2</sup> bzw. 11% pro Wohnung. Die Erhöhung der Konstruktionsfläche um 85% (11 m<sup>2</sup>) ergibt sich aufgrund von verschärften Gesetzen und Normen in den Bereichen Wärme- und

Schalldämmung sowie grösser dimensionierter Installationsschächte. Nur knapp die Hälfte des Flächenzuwachses resultiert effektiv in einer Zunahme der Nettowohnfläche und damit einem unmittelbaren Nutzen für die Bewohnerinnen und Bewohner.

#### **STEIGENDE HONORARE UND BAUNEKENKOSTEN.**

Es zeigt sich auch, dass immer aufwändigere und langwierigere Bewilligungsverfahren zu durchlaufen sind. Für grössere Bauprojekte bestehen vielfach zusätzliche Auflagen wie Bebauungs- oder Quartiergestaltungspläne usw. Bereits bei Arealbebauungen verlangen die Bewilligungsbehörden häufig die Durchführung von Architekturwettbewerben. Mit der Durchführung der Wettbewerbsverfahren entstehen Mehrkosten. Nach den Erfahrungen der GZGU werden die Baukosten hingegen bei der Bewertung der Projekte kaum beachtet. Nach Ansicht der GZGU kann mit konventionellen Architekturwettbewerben deshalb kein preisgünstiger Wohnungsbau erreicht werden.

Die Überbauung in Lindencham müsste gemäss heutiger Bauordnung als Arealüberbauung geplant werden. Damit

verbunden sind zusätzliche Anforderungen an Gestaltung, hindernisfreies Bauen, Grünflächen, Parkierung, Gemeinschaftsräume, Energieverbrauch usw. und eventuell die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens.

Unnötige, zum Teil massive Zusatzkosten entstehen zudem in einem weiteren Bereich: Viele Bauprojekte kommen nicht mehr um Einsprachen und langwierige Rechtsmittelverfahren herum, welche Monate bis Jahre dauern. Weniger und flexiblere Gesetze und Normen sind notwendig. Der heutige Baustandard für Neubauten in der Schweiz ist auf einem sehr hohen Niveau. Eine weitere Verschärfung der geltenden Gesetze und Normen sowie neue Vorschriften erachtet die GZGU als nicht notwendig. Sie verteuern das Bauen unnötig. Es ist zudem fragwürdig, solcherart verteuerte Wohnungen letztlich durch den Staat zu subventionieren, um sie in einem preisgünstigen Segment zu halten. Die Verschärfung der Gesetze und Normen verteuert insbesondere auch die Sanierung bestehender Bauten. Die Kosten für Sanierungen steigen an und machen eine Renovation wirtschaftlich oft nicht mehr tragbar. Ältere Bauten mit günstigen Miet-

wohnungen werden deshalb zunehmend abgebrochen. Mit flexibleren Vorschriften können Gebäude individueller geplant und mit unterschiedlichen

Ausbaustandards konsequenter auf die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer ausgerichtet werden.

**FORDERUNGEN IM KANTON ZUG.** Bei ihren Forderungen fokussiert die GZGU auf diejenigen kostenwirksamen Massnahmen, die nach Meinung der GZGU im Kanton Zug und den Zuger Gemeinden – mit entsprechendem politischen Willen – kurz- und mittelfristig umgesetzt werden könnten:

- Beseitigung der formellen und materiellen Unterschiede der Bauordnungen der Zuger Gemeinden bezüglich Struktur, Inhalten, Zonenbestimmungen.
- Vereinheitlichung und Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens in allen Zuger Gemeinden.
- Verzicht auf Einspracheverhandlungen vor Erteilung der Baubewilligung.
- Genereller behördlicher Bürokratieabbau in den baurelevanten Verfahren.
- Reduktion des Umfangs und der Detaillierung der Baugesuchunterlagen. ●

ANZEIGE

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

Wirtschaft  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug  
IFZ



## **MAS Immobilienmanagement**

Master of Advanced Studies (Nachdiplomstudium)

#### **Sie lernen**

- Immobilienportfolios kompetent zu führen und zu optimieren
- die Immobilie als Produktionsfaktor von Unternehmen optimal zu nutzen
- komplexe Entwicklungsprojekte erfolgreich zu initiieren und umzusetzen

**Nächster Studienstart:** 15. September 2010

Der Lehrgang ist akkreditiert durch RICS Royal Institution of Chartered Surveyors.

**Weitere Informationen:** [www.hslu.ch/immobilien](http://www.hslu.ch/immobilien)

FH Zentralschweiz

# Bewirtschaftertagung Davos

Erfolgreicher Davoser Gipfel: Am 17. Juni 2010 trafen sich Immobilienbewirtschaftende im Kongresszentrum von Davos zu einer Tagung, die von der SVIT Swiss Real Estate School (SRES) organisiert und von EuroKautio n unterstützt wurde. Zwei Tage spannender Referate in entspannter Atmosphäre erwarteten die Gäste.



Links: Aufmerksame Teilnehmende. Rechts: Boris Fejfar (SRES), Cornelia Hannig & CEO Werner Duttwiler (Sponsor EuroKautio n AG) und Kathrine Jordi.

**BORIS FEJFAR\*** ● .....  
**DARUM IN DAVOS.** Ein erholsamer und landschaftlich spektakulärer Rahmen ist für eine erfolgreiche Tagung wichtig.

Abseits der gewohnten Alltagsumgebung ist der Geist wacher und die Teilnehmenden sind aufnahmefähiger. Davos bietet zudem eine perfekt organisierte Infrastruktur, sowie im Kongresszentrum wie in den Hotels.

Die meisten Gäste logierten im Waldhotel hoch über dem «Bergdorf» und konnten auch bei etwas verhängtem Himmel eine einmalige Aussicht von ihren Zimmern geniessen. Das Waldhotel, bekannt aus dem Zauberberg von Thomas Mann, war exklusiv nur für unsere Gäste geöffnet. Ein kleinerer Teil der insgesamt über 60 Personen war noch im zentral gelegenen Morosani Schweizerhof untergebracht.

**MIETERMARKT.** Als erster Referent wandte sich Patrick Schnorf von Wüest&Partner an die Teilnehmenden. Er beleuchtete den schweizerischen Markt für Mietwohnungen. Anhand von fundierten Daten nahm er eine Bestandsaufnahme vor und wagte eine kurz- und mittelfristige Prognose. Offenbar ist dieser Markt intakt und die Aussichten sind relativ gut. Eine Konsolidierung bei den Mieten ist aber bereits eingetreten und dürfte anhalten.

Die Lage auf dem Mietermarkt für Geschäftsflächen ist für Vermieter weniger rosig. Die Analyse präsentierte Daniel Stocker von Colliers und illustrierte sie an einprägsamen Beispielen. Verschiedene Faktoren sind für die eher sinkenden Mietpreise verantwortlich, insbesondere die Krise und der damit einhergehende Rückgang der Nachfrage sowie die Ausweitung des Angebotes in Folge von grossen Neubauten.

**DEN RICHTIGEN MIETER FINDEN.** Spannend und sehr inspirierend gestaltete Stephan Wegelin sein Referat zum Vermarktungsthema, welches sich nicht nur auf Erstvermietung beschränkte, sondern allgemeine Inputs für unser Marketing und die Zielgruppenbestimmung lieferte.

**AUF DER SCHATZALP.** Am 17. Juni führten Boris Fejfar und Kathrine Jordi, welche diese Tagung hauptsächlich organisatorisch betreuten, die Teilnehmenden auf die Schatzalp. Nach einer kurzen Bergfahrt kam unsere Gruppe auf der Schatzalp an und wurde durch Alphornbläser begrüsst. Der Himmel hatte zudem ein Einsehen und liess die frohe Runde ungestört ohne Regen den Apéro im Freien vor dem Restaurant geniessen. Doch nach einiger Zeit drängten sich die Immobilienbewirtschaftersinnen und -bewirtschaftler mitsamt den Referate-

renten in den gemütlichen Innenraum, da es draussen doch sehr kühl wurde. Durch die grossen Glasfenster konnten sie aber weiterhin die prächtige Berglandschaft beim feinen Abendessen bestaunen. Vor Mitternacht traten dann alle in guter Stimmung die Talfahrt nach Davos an.

„Ein erholsamer und landschaftlich spektakulärer Rahmen ist für eine erfolgreiche Tagung wichtig.“

**EUROKAUTION STATT MIETZINSDEPOT.** Der Geschäftsführer von EuroKautio n Schweiz, Werner Duttwiler, stellte die Firma, deren Dienstleistungen und die Möglichkeiten und Vorteile für Mieter und Vermieter vor. EuroKautio n ist seit März 2010 im Schweizer Markt tätig. Das Prinzip basiert auf einer Mietdepotlösung, welche von den Vaudoise Versicherungen mittels Bürgschaft abgesichert werden. Der Mieter bezahlt dafür eine Prämie und im Schadenfall haften die Vaudoise Versicherungen. Das Produkt richtet sich an Wohnungs- wie auch Geschäftsmieter.

**TECHNISCHER UNTERHALT.** Neue Techniken und Materialien stellte uns Matthias Schwartz von BauLerch Management sehr anschaulich vor. Top ist ein nanotechnologisches Dämmmaterial, welches sehr dünn verbaut werden kann. Seine Wärmeleitfähigkeit ist so gering, dass es selbst vor einer offenen Flamme schützt. Die Raumfahrt lässt grüssen. Herr Schwartz brachte auch die Energielabels und den Gebäudeausweis zur Sprache, welcher in mehreren Kantonen bereits verbreitet ist.

Für Pflege und Unterhalt ist der Hauswart ein sehr wichtiger Partner. Dies wurde im Referat von André Hürst von Home Services verdeutlicht. Er ging auf die verschiedenen Organisationsformen ein und berichtete aus seiner langjährigen

Erfahrung als Verantwortlicher einer mittelgrossen Hauswartungsfirma.

**MIETRECHTLICHE FRAGEN.** Benjamin Dürig befand seine Materie selber etwas trocken, doch Mietrecht gehört nun mal zum täglichen Brot jeder Immobilienbewirtschaftlerin und jedes -bewirtschafters. Deshalb nickten viele bei seiner Präsentation und man hatte das Gefühl, dass bei seinen Ausführungen am meisten Fragen gestellt und Einwände vorgebracht wurden.

**ORGANISATION TOP.** Die Teilnehmenden fühlten sich an dieser Tagung sehr wohl. Dies ist nicht nur dem feinen Essen und dem gehobenen Hotelkomfort zu verdanken. Die SRES konnte sich bei Davos Tou-

rismus auf eine hoch professionelle Kongressorganisation verlassen, welche die Tagung administrativ und technisch bestens unterstützte.

**NÄCHSTES JAHR IN ?** Noch sind die eingegangenen Teilnehmer-Fragebogen nicht ausgewertet, aber es ist jetzt schon klar, dass diese Tagung in der einen oder anderen Art wiederholt werden könnte. Die SRES wird sich damit jedenfalls für 2011 beschäftigen. ●



**\*BORIS FEJFAR**  
Projekt- und Studienleiter, SVIT Swiss  
Real Estate School AG, 8005 Zürich

ANZEIGE

Swiss Banking Institute ISB  
**CUREM**



Universität Zürich



## ■ Neuer Kurs: Immobilien Investment Management

Im Gegensatz zu reinen Finanzanlagen kann und muss der Eigentümer von Immobilien-Direktanlagen unternehmerische Entscheidungen treffen und ist damit für die Performance seiner Anlage in erheblichem Masse mitverantwortlich.

Der Weiterbildungskurs vermittelt die wichtigsten Instrumente zur Steuerung von Immobilienportfolios. Neben den organisatorischen Aspekten werden die Grundlagen zur Entwicklung und Umsetzung von Immobilien-Businessplänen und des Transaktions- und Development-Managements vermittelt.

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

Kosten: **CHF 4'800.–**

**Informationen, Anmeldung und weitere Kursangebote:** 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)

# Seminarworkshop 2010: Neuer Bau

Die SEK/SVIT führt künftig primär halbtägige Seminare als Workshops und nur noch für Mitglieder von SEK oder SVKG durch. Der aktuelle Seminarworkshop vom 28.10. oder 11.11. betrifft den neuen Baukostenplan Hochbau eBKP-H. Tagesseminare, die sich auch an Nichtmitglieder richten, werden in Zukunft durch die SVIT Swiss Real Estate School angeboten.



Die SIA-Norm 116 ist ausser Kraft. Massgebend sind SIA-Norm 416 und neue Norm eBKP-Hochbau. (Bilder: CRB)

BEAT OCHSNER\*

**NEUERUNGEN SEK-SEMINARE.** Im vergangenen Jahr wurde entschieden, dass die Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT nur noch halbtägige Workshops und nur noch für Mitglieder der SEK und des SVKG durchführt. Tagesseminare, welche sich auch an Nichtmitglieder richten, werden in Zukunft durch die SVIT Swiss Real Estate School (SRES) angeboten. Um die Angebote der SEK von denjenigen der SRES deutlicher abzugrenzen, hat sich der Vorstand der SEK entschieden, die Seminare nach Möglichkeit als Workshops zu gestalten.

**SEMINARWORKSHOP 2010.** Seit 2003 ist die SIA-Norm 116 für die Berechnung der Gebäudevolumen ausser Kraft. Sie wurde durch die Norm SIA 416 für die Berechnung der Flächen und Volumen von Gebäuden ersetzt. 2009 wurden die Baukostenplangruppen (BKP) vollständig überarbeitet. Entstanden ist die neue Norm eBKP-Hochbau. Mit dieser neuen Norm wurde das bisherige System der Baukostengruppen BKP-Gruppen 0–9 aufgegeben. Neu wird das Gebäude in die Hauptgruppen A (Grundstück) bis Z (Mehrwertsteuer) aufgeteilt. Gewisse Baukosten behalten zwar ihre Bezeichnungen (z.B. Vorbereitung, Umgebung,

Ausstattung, Nebenkosten), bekommen mit dem Buchstaben jedoch eine neue Bezeichnung. Grundlegendste Veränderungen ergeben sich im Bereich des bisherigen BKP 2 (Gebäude). Im neuen eBKP-H wird das Gebäude in Konstruktion, Technik, äussere Wandbekleidung, Bedachung und Ausbau aufgeteilt. Erschwerend kommt hinzu, dass die jeweiligen Baukosten nicht wie bisher über einen Kubikmeterpreis, sondern, je nach Bauteil, entweder über die Bodenplattenfläche, die Wand-, Decken-, Dach- oder Geschossfläche berechnet werden.

Der neue Baukostenplan eBKP-H hat für den Schätzungsexperten tiefgreifende Folgen, da die bisherige Berechnung des Realwertes über den Kubikmeterpreis nicht mehr möglich ist. Er ist nicht nur gezwungen, die Darstellung seines Realwertes an die neue Aufteilung anzupassen, sondern auch die massgebenden Kosten neu und über mehrere Bauteile zu berechnen.

**INHALT.** Für diesen halbtägigen Workshop konnten wir zwei ausgewiesene Fachleute des CRB (Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung) gewinnen. Die beiden Referenten werden uns in die neue Flächengliederung nach SIA

416 und die aktuelle Kostengliederung nach eBKP-H einführen. An einem praktischen Beispiel wird die neue Berechnung des Realwertes ausführlich erklärt und mit der «alten» Darstellung verglichen.

**» Der neue Baukostenplan eBKP-H verunmöglicht die bisherige Berechnung des Realwertes über den Kubikmeterpreis. Dies hat Auswirkungen auf Darstellung und Kostenberechnung über mehrere Bauteile.«**

BEAT OCHSNER

**ZIEL.** Der neue Baukostenplan wird sich in den nächsten Jahren durchsetzen. Die Schätzungsexperten-Kammer SEK möchte seine Mitglieder auf diese wichtige Veränderung vorbereiten. An diesem Workshop erhalten Sie alle notwendigen Informationen, insbesondere Richtkosten für die neuen Berechnungen nach den massgebenden Flächennormen. Nach dem Workshop verfügen

# kostenplan Hochbau eBKP-H

Sie über die notwendigen Baukostenrichtwerte und sind in der Lage, einfachere Realwertberechnungen nach dem neuen Baukostenplan selbstständig zu erstellen.

**SEMINARORTE, DATEN, ZEIT.** Die Seminare werden wie gewohnt zwei Mal jährlich durchgeführt:

- Donnerstag, 28.10.2010 im Hotel «Ador», Laupenstrasse 15, 3001 Bern von 13.30 bis ca. 16.30 Uhr;
- Donnerstag, 11.11.2010 im «Technopark», Technoparkstrasse 1, 8005 Zürich von 13.30 bis ca. 16.30 Uhr.

## KOSTEN

- CHF 200.- für SEK-Mitglieder
- CHF 250.- für SVKG-Mitglieder

**ANMELDUNG PER MAIL.** Die Anmeldung erfolgt per Email an [bochsner@kpmg.com](mailto:bochsner@kpmg.com). Sämtliche Korrespondenz erfolgt per E-Mail. Mit der Anmeldebestätigung erhalten Sie die notwendigen Angaben für die Zahlung und nähere Informationen über den Seminarort und die Anreise. Bei Rückzug der Anmeldung weniger als 15 Tage vor der Tagung werden die vollen Seminarkosten verrechnet.

Bei Fragen oder Unklarheiten steht Ihnen Beat Ochsner, KPMG AG, 044 249 26 43 / 079 753 68 83 gerne zur Verfügung. ●

## WEITERFÜHRENDE HILFSMITTEL

«Baukostenplan Hochbau eBKP-H», «Anwenderhandbuch zum eBKP-H» und «Baukostenplanung: Theorie und Anwendung» können direkt bestellt werden bei: CRB, Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung, Steinstr. 21, 8036 Zürich; Tel. 44 456 45 45; [info@crb.ch](mailto:info@crb.ch); [www.crb.ch](http://www.crb.ch)



**\*BEAT OCHSNER**  
Vorstandsmitglied SEK / SVIT  
Senior Manager KPMG AG

ANZEIGE

dynamisch



Auf die Dynamik des Marktes antworten wir entsprechend  
– in jeder Hinsicht.

flexibel

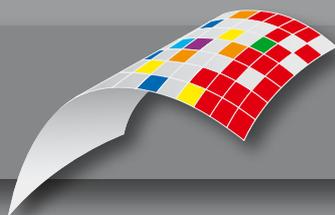


Hohe Flexibilität schafft Zufriedenheit beim Kunden.

kompetent



Zu einer umfassenden Kompetenz gehören Herz, Verstand – und modernste Technik.



**E-Druck**  
dynamisch - flexibel - kompetent

**E-Druck AG** PrePress & Print  
Lettenstrasse 21  
CH-9009 St.Gallen  
Telefon +41 (0)71 246 41 41  
Telefax +41 (0)71 243 08 59  
[www.edruck.ch](http://www.edruck.ch)

# Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School

## NEUES INTENSIVSEMINAR NOVEMBER/DEZEMBER 2010 WOHNBAUSANIERUNGEN KOMPETENT BEGLEITEN

Sie sind in Ihrem aktuellen Tätigkeitsfeld mit Baufragen konfrontiert und möchten die Kompetenz erwerben, die Sanierung einer Wohnliegenschaft selbstständig zu initiieren und bis zum Bauabschluss resp. zur Inbetriebnahme und Übergabe an die Mieter kompetent begleiten zu können.

Das Intensivseminar beinhaltet alle wesentlichen Themenfelder, die eine Sanierung umfasst. Die Inhalte werden in verschiedenen Unterrichtsformen vermittelt und in Einzel- und Gruppenarbeiten vertieft.

Unsere Referenten, allesamt Spezialisten aus den Bereichen Bau, Engineering und Immobilienbewirtschaftung, kennen sich mit den Aufgabenstellungen und kritischen Punkten rund um das Thema Wohnbausanieierung bestens aus.

Das Ausbildungszentrum des Schweizerischen Baumeisterverbandes (AZ SBV) hat bei der Erarbeitung des Seminarkonzeptes wesentlich mitgearbeitet und führt das Seminar in ihrem Ausbildungszentrum auf dem Campus Sursee durch. Dort profitieren Sie von einer idealen Lernumgebung

### ZIELPUBLIKUM

Fach- und Führungskräfte der Immobilienbewirtschaftung  
Fach- und Führungskräfte des Facility Managements  
Bauherrenberater und Eigentümer

### TEILNEHMERZAHL

Die Teilnehmerzahl ist auf 22 Personen beschränkt. Diese maximale Gruppengrösse garantiert Ihnen, dass Sie sich eingehend mit der Materie auseinandersetzen können und die Referenten auch auf individuelle Fragen eingehen und eine Diskussion mit Ihnen führen können.

### ABSCHLUSS MIT ZERTIFIKAT

Teilnehmende, die alle Seminartage besucht haben, erhalten eine Teilnahmebestätigung. Sie haben zudem die Möglichkeit, am letzten Tag einen Kompetenznachweis abzulegen und sich nach einem erfolgreichen Abschluss die neu erworbenen Fähigkeiten mit einem Zertifikat bescheinigen zu lassen.

## PROGRAMM

### 1. Tag (Daniel Amrein)

#### Strategische Planung

- Wichtige Grundlagen (Servicebuch)
- Wer gehört ins Planungsteam?
- Sanierungsumfang, Total- oder Teilsanierung?
- Werterhaltung / Wertvermehrung
- Wie sag ichs meinem Mieter?

#### Bautechnik

- Pläne interpretieren
- Tragstrukturen, Steigzonen, etc.
- Wohnstrukturen früher und heute
- Gesetzliche Ansprüche

#### Einführung ins Leitprojekt

### 2. Tag (Thomas Mesmer/ Daniel Amrein)

#### Mietrecht

- Die Fakten
- Kostenüberwälzung auf Mieterschaft
- Mietzinsberechnungen
- Rechtswege

#### Marktbeurteilung

- Immobilienbewertung im Kontext einer geplanten Sanierung

#### Finanzierung

- Bankenfinanzierung
- Alternative Finanzierungsmöglichkeiten

#### Vorstudie

- Machbarkeitsüberlegungen
- Verschiedene Lösungsansätze
- Kosten und Rendite
- Termine

### 3. Tag (Urs Mathys / Benno Zurfluh)

#### Projektmanagement/-organisation

- Projektstrukturierung
- Organisation & Aufgabenteilung
- Projektplanung

#### Gebäudetechnik

- Installationen
- Verteilung / Nutzung der Medien
- Vorschriften und Standards im Energiebereich

### 4. Tag (Benno Zurfluh / Daniel Amrein)

#### Gebäudetechnik

- Planung und Sicherstellung der Wärmeerzeugung
- Alternativen zur klassischen Öl- und Gasheizung

#### Besprechung Transferarbeit Realisierung

- Optimale Mieterinformation
- Kommunikation von Störungen

#### Kompetenznachweis

### DATUM

19./20. 11. und 3./4. 12. 2010

### ORT

Campus Sursee  
Im CAMPUS SURSEE, ein paar Kilometer von Luzern entfernt, finden Sie das richtige Umfeld für konzentrierte Wis-

sensvermittlung und für einen ungezwungenen Gedankenaustausch unter Fachleuten. Sie übernachten vor Ort in Hotelzimmer der 3\*-Klasse mit Halbpension. Während den Seminarpausen wird für abwechslungsreiche Verpflegung gesorgt und das Mittagessen nehmen Sie standesgemäss im Restaurant «Baulüüt» ein. [www.campus-sursee.ch](http://www.campus-sursee.ch)

### REFERENTEN

- Daniel Amrein, Hammer Retex AG, Cham
- Urs Mathys, AZ SBV, Sursee
- Thomas Mesmer, BDO Visura, Zürich
- Benno Zurfluh, Zurfluh Lottenbach GmbH, Luzern

### TEILNEHMERGEBÜHR (EXKL. MWST.)

CHF 3000.– (SVIT-Mitglieder),  
CHF 3300.– (übrige Teilnehmer)  
exkl. MWST.

Inbegriffene Leistungen:

- Seminarunterlagen
- vier Mittagessen
- Pausenverpflegung
- zwei Abendessen
- zwei Übernachtungen mit Frühstück auf dem Campus Sursee
- Teilnahmebestätigung resp. Zertifikat

Die Buchung von Einzeltagen ist nicht möglich.

### AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE INTENSIVSEMINARE

- 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 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 Seminarkonzept richtet sich nach dem aktuellen Tätigkeitsfeld von Im-

mobiliemaklerinnen 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, Immobilienretreuhänder, 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

#### Maklervertrag

- 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-Saalen. Sie logieren während den drei Seminartagen im gepflegten und erholsamen Ambiente des erstklassigen Steigenberger-Hotels in Saanen. Das im reizvollen Chaletstil erbaute Haus bietet gediegenen Komfort und eine prächtige Aussichtslage mit Blick auf die Berner Alpen. Die neu ausgebaute Wellnessoase 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

Siehe Box auf Seite 44 «AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE INTENSIVSEMINARE».

## ▶ 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), Immobilienbewirtschafter 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, Siederstrasse 8, 8050 Zürich.

## FACHLICHE LEITUNG

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

Siehe Box auf Seite 44 «AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE INTENSIVSEMINARE».

## ▶ WIEDERHOLUNG WEGEN GROSSER NACHFRAGE: SEMINAR AM 18. AUGUST 2010 MEHRWERTSTEUER BEI BEWIRTSCHAFTUNG, ERSTEL- LUNG 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 verliert 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 Treuhänder-Kammer, Mitglied des durch den Bundesrat eingesetzten MWST-Konsultativgremiums, Referent und Autor.

## TEILNEHMERGEBÜHR (EXKL. MWST.)

CHF 690.– (SVIT-Mitglieder),  
CHF 860.– (übrige Teilnehmende)  
exkl. MWSt. Darin inbegriffen sind:  
Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

## AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Siehe 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 Teilnehmergebühren erhoben. Bei Absagen danach wird die volle Gebühr fällig. Ersatz-Teilnehmende werden ohne zusätzliche Kosten akzeptiert.
- Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

# 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)

### ANMELDEDETAILON FÜR SEMINARE UND TAGUNGEN

- Wohnbausanierungen kompetent begleiten**  
19./20. 11. und 3./4. 12.2010 (Intensivseminar, 3 Tage)
- 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)



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](mailto:info@svit-sres.ch)

Frau  Herr

Name

Vorname

SVIT-Mitglied  Ja  Nein

Firma

Strasse/Nr.

PLZ/Ort

Telefon

Unterschrift

# Einstiegs-/Sachbearbeiterkurse und Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen

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

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

### ◆ EINSTIEGS-/ SACHBEARBEITERKURSE

#### 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 beider Basel

ab Mai 2011

##### 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

#### SB3 VERWALTUNGS-ASSISTENT/ IN STOCKWERKEIGENTUM SVIT

##### SVIT beider Basel

ab Oktober 2011

##### 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

##### SVIT Zürich

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

#### 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 Aargau

Modul 1: 13.10.2010 bis 01.12.2010  
24 Lektionen  
Jeweils Mittwoch 18.00-20.50 Uhr  
Berufsschule BSL Lenzburg, Lenzburg

##### SVIT beider Basel

Modul 1: ab Dezember 2011

Modul 2: ab Januar 2012

##### 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.  
06.11.2010 bis 04.12.2010  
Modul 2: 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-Treuhänder durch. Einen weiteren Schwerpunkt bilden Seminare und Tagungen für die gesamte Immobilienwirtschaft sowie die Koordination der Einstiegskurse SVIT.

#### NACHDIPLOMSTUDIUM MASTER 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-Treuhänder/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 LEHRGANGS-LEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

**REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN**

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

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

**REGION AARGAU**

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

**REGION BASEL**

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

**REGION BERN**

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen BE, bernorientierter Teil SO, deutschsprachige Gebiete VS und FR SVIT Swiss Real Estate School c/o SVIT Bern, Sulgenauweg 40, Postfach 8375, 3001 Bern  
T 031 378 55 00, F 031 378 55 01  
regionbern@svit-sres.ch

**Regionale Prüfungs-direktion Region Bern**

H.P. Burkhalter + Partner AG, Könizstrasse 161, 3097 Bern-Liebefeld  
T 031 379 00 00, F 031 379 00 01  
hp.burkhalter@burkhalter-immo.ch

**REGION OSTSCHWEIZ**

SVIT Swiss Real Estate School c/o Urs Kindler, Postfach 98,

8590 Romanshorn  
T 071 460 08 46, F 071 460 08 45  
regionostschweiz@svit-sres.ch

**REGION ROMANDIE**

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

**REGION TESSIN**

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

**REGION ZENTRALSCHWEIZ**

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen LU, NW, OW, SZ (ohne March und Höfe), UR, ZG  
SVIT Swiss Real Estate School c/o HMZ academy AG,

Neuhofstrasse 3a, 6340 Baar  
T 041 560 76 20  
info@hmz-academy.ch

**REGION ZÜRICH / GRAUBÜNDEN**

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

**Die Rohrsanierung von Promotec - Vorteile über Vorteile**

Vergessen Sie das mühsame Auswechselln von verrosteten und verkrusteten Rohren. Vergessen Sie Dreck und Staub. Vergessen Sie die hohen Kosten.

Das patentierte Promotec-System ist sauber und erspart Ihren Mietern lästige Emissionen.

Promotec reinigt und beschichtet die Rohre einer Wohnung innert einem bis zwei Tagen. Dauerhaft, sauber und äusserst kostengünstig.

**Promotec, das sind über 40'000 sanierte Rohrleitungen in den letzten 3 Jahren.**

Fordern Sie die detaillierten Unterlagen an.

**Promotec**



**Promotec**

Promotec AG, Sonnenweg 14, 4153 Reinach  
Tel. ++41 61 711 32 53, Fax ++41 61 711 31 91, www.promotec.ch

Sind Sie ein Verkaufsprofi in der Immobilienvermarktung mit mindestens 3 Jahren Erfahrung und suchen den nächsten Karriereschritt im Grossraum Zürich?

Meine Kundin hat sich im Bereich hochwertiger Immobilien einen ausgezeichneten Namen gemacht und im Rahmen eines weiteren, erfolgreichen Ausbaus suchen wir den Kontakt zu einer erfahrenen, kompetenten und glaubwürdigen Persönlichkeit (m/w) für die Position



## Vermarktung von exklusiven Wohnliegenschaften

Wir freuen uns über Lebensläufe mit Leistungsausweis in der Immobilienbranche und genauso schätzen wir Ihr Alter zwischen 30 und 50 Jahren, Ihre Flexibilität und Mobilität. Mit Ihrer kultivierten Persönlichkeit, Ihrem Auftreten und Umgangsformen überzeugen Sie uns wie auch unsere Kunden. Sie schätzen den Raum Zürich als Ausgangspunkt für Ihren Erfolg und gerade weil Sie ein Profi sind, suchen Sie Perspektiven und 100%-iges Engagement mit Herzblut!

Nebst Ihrer Verkaufskompetenz sind Sie versiert im sprachlichen Ausdruck in Deutsch und Englisch mündlich und fit in EDV (Office-Paket).

Wir erwarten gerne Ihre vollständige Bewerbung mit Foto elektronisch und sichern Ihnen volle Diskretion zu.

**ESTHER  
BISCHOFBERGER**  
Menschen & Möglichkeiten

ESTHER BISCHOFBERGER  
Menschen & Möglichkeiten  
Landoltstrasse 3  
CH-8006 Zürich  
Telefon +41 (0)43 343 92 92  
ebis@ubis.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

### **ECOREAL AG Immobilien Management & Beratung**

Die Ecoreal AG sucht für die von Ihr betreute Anlagestiftung per sofort eine/n

- **Junior Immobilien-Manager / Investment Management (80-100%)**
- **Immobiliencontroller/In (80-100%)**

Detaillierte Informationen finden Sie unter:

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

**ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung**

Seit 1995 steht dieser Firmenname für kompetente Beratung, professionelle Leistung, Zuverlässigkeit und Seriosität als Immobilien-Dienstleister.

Zur Ergänzung unseres Teams suchen wir eine(n)

**Immobilien-Bewirtschafter(in) 100 % mit eidg. Fachausweis / Erfahrung in der Immobilienbranche**

Sie betreuen selbständig und eigenverantwortlich ein Immobilien-Portefeuille mit Wohn- und Geschäftsliegenschaften und sind für die optimale administrative und technische Bewirtschaftung und Vermietung zuständig. Dabei können Sie selbstverständlich auf die Unterstützung Ihres Teamleiters zählen.

Sie verfügen über eine abgeschlossene kaufmännische Grundausbildung, langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Immobilien, haben die Ausbildung zum Immobilien-Bewirtschafter mit eidg. Fachausweis abgeschlossen oder sind «auf dem Weg» dazu.

Spricht Sie ein vielseitiges, abwechslungsreiches Aufgabengebiet, ein attraktives Arbeitsumfeld in einem modernen und dynamischen Unternehmen mit gutem Teamgeist an und sind Sie kontaktfreudig, zuverlässig und belastbar, dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse.

Wir unterstützen Sie bei Ihren Aufgaben, fördern Sie in Ihren Spezialgebieten und bieten Ihnen viel Platz für Eigeninitiative in einem lebhaften und aufgestellten Team.

Gerne erwartet Herr Hardy Straub Ihr vollständiges Bewerbungsdossier per Post.

Die Immobilien-Treuhänder  
Straub & Partner AG  
Herrn Hardy Straub  
Aarauerstrasse 25  
5600 Lenzburg  
Tel 062 885 80 60  
Fax 062 885 80 69

info@straub-partner.ch  
www.straub-partner.ch

# SVIT Arena 2010 mit Perspektive

Doppelte Premiere: Die SVIT-Arena fand erstmals in heiligen Räumen statt, dies im Kloster Einsiedeln. Nebst erstmaliger Präsentation des Vorschlages zur «Reform 2011» waren die faszinierenden Persönlichkeiten Abt Martin Werlen und Forensiker Mark Benecke erlebbar.



Das Kloster Einsiedeln als Ort des Bestandes und der Veränderung war eine würdige Stätte für die SVIT-Arena 2010.

**THOMAS KASAHARA\*** ● .....  
**ORT DER BESINNUNG.** Die SVIT-Arena, welche terminlich zwischen SVIT-Immobilien Forum (Januar) und SVIT-Plenum (Oktober) stattfindet, bietet Gelegenheit zur Standortbestimmung. Die SVIT-Arena 2010 in Einsiedeln war die letzte Arena in dieser Form.

Urs Gribi, Präsident SVIT Schweiz, freute sich sehr, dass sich die Teilnehmenden am 14. Juni 2010 Zeit nahmen und sich von ihren beruflichen Verpflichtungen für ein paar Stunden «loseisen» konnten. Der Dachverbandspräsident erinnerte, dass die Schweiz zu einem wichtigen Teil auf dem Milizsystem aufbaut, dieses System jedoch um sein Fortbestehen kämpft. Immer weniger Menschen sind bereit, in Verbänden, Vereinen oder anderen Organisationen Ver-

antwortung zu übernehmen. Davon bleibt auch der SVIT nicht ausgenommen. Deshalb rechnete der Präsident von SVIT Schweiz insbesondere denen, die im SVIT eine leitende Funktion einnehmen, sehr hoch an, dass sie sich, ihre Zeit und Kompetenz dem Verband zur Verfügung stellen.

Besonders dankte Urs Gribi der Service 7000 AG als langjährigem Sponsor der SVIT-Arena.

**DOPPELTE PREMIERE.** Die Teilnehmenden wurden nicht enttäuscht. Die SVIT-Arena 2010 feierte doppelte Premiere. Einerseits fand sie erstmals in einem Kloster und damit in heiligen Räumen statt. Andererseits wurde den Teilnehmenden als Premiere der ausgearbeitete Vorschlag der «Reform 2011» präsentiert. Und überdies erhielten sie

dank Abt Martin Werlen und Forensiker und Profiler Mark Benecke doppelten diametralen Zugang zu zwei faszinierenden Persönlichkeiten.

Grundlage arbeitete die Geschäftsleitung konkret aus, welche Reformvorhaben wie umgesetzt werden sollen, und stellte dies – unter dem Aspekt

» Dank förderalistischer Zusammenarbeit liegt nun ein mehrheitsfähiger Vorschlag für die Umsetzung der «Reform 2011» auf dem Tisch.«

URS GRIBI, PRÄSIDENT SVIT SCHWEIZ

**FORTBESTAND MIT VERÄNDERUNG.** Basierend auf den anlässlich der SVIT-Arena 2009 vorgestellten Reformvorschlägen der 2007 konstituierten Arbeitsgruppe «Reform 2011» wurde bis Anfang März 2010 eine verbandsinterne Vernehmlassung aller Mitgliederorganisationen des SVIT durchgeführt. Mit den Vernehmlassungsergebnissen als

des gleichen Informationsstandes – dem Exekutivrat am Vormittag vor, mit Antrag auf Genehmigung Anfang September 2010, und den Teilnehmenden am Nachmittag an der SVIT-Arena.

**IN KÜRZE.** Neu sollen die Geschäftsleitungsmitglieder, mit Ausnahme des Präsidenten des SVIT Schweiz, kein



Es geht weiter aufwärts: Gebannt lauschen die Teilnehmenden Urs Gribis präsidentialer Präsentation des Vorschlages zur «Reform 2011» des SVIT.

Stimmrecht mehr im Exekutivrat haben. Das – analog zu Verwaltungsratsmandaten – personen-bezogene Exekutivratsmandat soll künftig eine pauschale Entschädigung pro Mitglied erhalten, dies zu Lasten des SVIT Schweiz.

Die SVIT Swiss Real Estate School AG (SRES) soll breiter abgestützt und verankert werden. Dies dank Mitbeteiligung der SVIT-Mitgliederorganisationen durch Verkauf eines Teils des Aktienkapitals, verbunden mit geregelter Ausschüttung.

Neuer Verwaltungsratspräsident der SRES soll der Vizepräsident des SVIT Schweiz sein. Neben dem SVIT Schweiz sollen die durchführenden SVIT-Mitgliederorganisationen im Verwaltungsrat vertreten sein, sowie externe Personen.

Die Geschäftsleitung des SVIT Schweiz soll künftig

kostenneutral von 5 auf 7 Mitglieder verstärkt werden. Dies durch Besetzung des Ressorts Bildung neu durch Marcel Hug (Geschäftsführer SRES) und Schaffung der zwei zusätzlichen Ressorts «Geschäftsstelle» (Tayfun Celiker) und «Recht/Politik» (Dr. Peter Burkhalter, bisher Ressort Bildung).

Die Amtszeitbeschränkung der Geschäftsleitungsmitglieder soll neu viermal drei Jahre betragen. Die erweiterte Geschäftsleitung mit Urs Gribi (Präsident), Andreas Ingold (Vizepräsident), Peter Krummenacher (Finanzen), Marcel Hug (Bildung), Stephan Wegelin (Marketing), Peter Burkhalter (Recht/Politik) und Tayfun Celiker (Geschäftsstelle) soll am Plenum vom 22. Oktober 2010 für die Amtsperiode 2011 bis 2014 gewählt werden. Die Geschäftsleitung soll alsdann kontinuierlich ab 2012 bis 2014 erneuert

werden, dies zur Wahrung der Kontinuität und Stärkung des Verbandes.

Aufgrund der gewünschten Aufgabentrennung wird der SVIT Schweiz künftig im Mandatsverhältnis keine Sekretariatsdienstleistungen mehr für die Mitgliederorganisationen durchführen, und die Finanzen der Mitgliederorganisationen sollen extern der SVIT-Gremien geführt werden.

Der Exekutivrat wird den Reformvorschlag am 1. September 2010 behandeln. Ziel ist die Verabschiedung der «Reform 2011» an der Delegiertenversammlung 2010 in Solothurn.

**KLARE AUSRICHTUNG.** Es gab nach der Präsentation kaum Fragen. Jürg Müller, Präsident SVIT Zürich, statuierte: «Ich erachte dies als sehr guten Vorschlag», und er erkun-

digte sich zwecks Klärung, wer neu die Exekutivratsmitglieder des SVIT Schweiz wählt und ob dies jeweils der Präsident der Mitgliederorganisation sei. Gemäss Urs Gribi darf die Mitgliederorganisation die sie im Exekutivrat vertretende Person selber bestimmen, und im Prinzip soll dies die Präsidentin bzw. der Präsident sein: «Die Mitgliederorganisationen kennen ihre Personen am besten, welche zu delegieren sind».

Urs Gribi bedankte sich bei allen für die aktive Mitarbeit: «Es liegt nun ein mehrheitsfähiger Vorschlag auf dem Tisch. Es war ein langer anspruchsvoller Prozess, doch das ausgewogene Ergebnis spricht für sich. Reformen in föderalistisch zusammengesetzten Gremien erscheinen immer schwierig, aber die Ergebnisse sind dafür oft umso nachhaltiger».



» Ich erachte den an der SVIT-Arena präsentierten Vorschlag zur «Reform 2011» als sehr guten Vorschlag.»

Jürg Müller, Präsident SVIT Zürich



Bild links: Abt Martin Werlen begrüsst die SVIT-Arena-Teilnehmer; Bild rechts: Forensiker Mark Benecke (rechts) im Gespräch mit Direktor Tayfun Celiker.

**HILFE FÜR KLOSTERGRUNDBESITZ.** Der bekannte Abt des Benediktinerklosters Einsiedeln, der Theologe, Philosoph und Psychologe Martin Werlen, begrüsst die Teilnehmenden persönlich in erfrischender Art: Auf Urs Gribis spontane Feststellung, das Kloster habe viele Immobilien zu bewirtschaften, doppelte Abt Werlen nach: «Das Kloster Einsiedeln zählt 2000 Hektaren Grundbesitz sein Eigen, dies in Österreich sowie in fünf Kantonen der Schweiz. Davon sind 85 Hektaren im Baurecht vergeben, zum Beispiel der Golfplatz in Dietikon».

Bis vor wenigen Jahren wurde der klösterliche Grundbesitz nicht mehr ganzheitlich verwaltet, und es bestand Handlungsbedarf. Alle Geschäfte werden in der klösterlichen Gemeinschaft in geheimer Abstimmung beschlossen, wobei der Abt zwar ein Vorschlagsrecht, aber kein Stimmrecht hat. Erfreulicherweise kam die Gemeinschaft überein, der Livit

AG den Auftrag zur Bestandsaufnahme und zur Bewirtschaftung zu erteilen.

Abt Werlen stellte humorvoll fest: «Es gibt sicher nicht so viele Kunden, welche 1076 Jahre alt sind». Interessant ist, dass das Kloster sel-

» Bereits der heilige Benedikt sagte im Zusammenhang mit der Verwaltung: Alle Geräte und den ganzen Besitz des Klosters betrachte er wie heiliges Altargerät.»

ABT MARTIN WERLEN, ABT DES BENEDIKTINERKLOSTERS EINSIEDELN

ber über viele Jahre kompetent in der Bewirtschaftung war bis Anfang des 20. Jahrhunderts. Erfreulich ist für Abt Werlen daher, dass mit der Livit AG wieder hohe Bewirtschaftungskompetenz erworben werden konnte. Dies umso mehr, als bereits der heilige Benedikt von Nursia als Ordensgründer in seiner weltberühmten Benediktinerregel auftrag, «alle Geräte und den ganzen Besitz des

Klosters wie heiliges Altargerät zu betrachten».

Hilfreich für den Verwalter erweist sich folgende Regel: «Er sei weder der Habgier noch der Verschwendung ergeben. Er vergeude nicht das Vermögen des

Klosters, sondern tue alles mit Mass und nach Weisung des Abtes». Abt Werlen betonte: «Livit hat diese benediktinische Regel verantwortungsvoll wieder angewendet».

Abt Werlen erinnerte, dass es neuerdings sogar möglich ist, Nachbar des Kloster Einsiedeln zu werden. So besteht die Chance, virtuelle Grundstücke des renovationsbedürftigen Klostersvor-

platzes zu erwerben ([www.kloster-einsiedeln.ch](http://www.kloster-einsiedeln.ch)).

**JÄGER DER BESONDEREN ART.** Verbandsdirektor Tayfun Celiker, stellte anschliessend den Referenten Mark Benecke vor. Nach Studium der Biologie, Zoologie und Psychologie an der Universität absolvierte Benecke diverse polizeiliche Ausbildungen im Bereich der Rechtsmedizin der Vereinigten Staaten, darunter an der FBI-Academy.

Benecke wird als Sachverständiger beigezogen, um biologische Spuren bei vermuteten Gewaltverbrechen mit Todesfolgen auszuwerten. So hat er 1997/98 nach Untersuchung von Marden die Leichenliegezeit der getöteten Frau des Pastors Klaus Greyer festgestellt. Da Geyer zum ermittelten Zeitpunkt kein Alibi hatte, wurde er wegen Totschlags an seiner Frau verurteilt. Benecke veröffentlichte mehrere populärwissenschaftliche Bücher, unter anderem über Kriminalbiologie und



Bild links: Marcel Hug (SRES) erklärt Monika Frei (SVIT Aargau) Neues aus der Weiterbildung. Bild rechts: Einigkeit: St. Wegelin, W. Duttwiler und T. Celiker.

das Altern aus biomedizinischer Sicht. Er ist Ausbilder an deutschen Polizeischulen sowie Gastdozent in den Vereinigten Staaten, Vietnam, Kolumbien und auf den Philippinen. Benecke ist der breiteren Öffentlichkeit durch seine Gastkommentare in Fernsehserien Medical Detectives (Vox) und Autopsie (RTL II) bekannt, welche die Aufklärung realer Kriminalfälle zeigen und die hierbei eingesetzten, meist wissenschaftlichen Methoden in

der Fliegen und Maden» genannt, berichtete in unnachahmlich packender Art visualisiert über seine spannende Tätigkeit als Forensiker und Profiler, International Forensic Research & Consulting (www.benecke.com). Zu Beginn erläuterte er an Bildern das Grundsätzliche: «Maden sind unsere Spurenträger. Leichen zersetzen sich in anderen Umgebungen anders. Man kann das Alter der Made benutzen um das Alter der Leiche zu ermitteln».

Im Zusammenhang mit dem KGB untersuchte Benecke Adolf Hitlers mutmassliche Schädeldecke und Gebiss. Benecke erläuterte, dass er zwecks Verifizierung auch Artefakte aus dieser Zeit suchte: «So war bei Lenins Leiche noch viel übrig». Er sprach mit dem Präparator, denn er wollte die echte Quelle ausfindig machen, dann der Quelle nicht glauben, und andere Objekte suchen. Benecke meinte trocken: «Es gibt viele echte Artefakte und wenig Wächter». Die Fragmente Hitlers liegen im Staatsarchiv. Benecke erhielt exklusiv Zugang: Operation Mythos, Hitlers Schädel. Falls es Hitlers Schädel war, gab es ein Loch, verursacht durch ein Projektil. Hitler war gemäss Benecke so krank, dass er biologisch stärker alterte. Benecke fragte nach einer objektiven Spur: «Death ist not the end». Nach Erkenntnissen von Benecke handelt es sich höchstwahrscheinlich um Hitlers Schädel. Gemäss Benecke hat sich Hitler wahrschein-

lich vergiftet und anschließend erschossen und wurde danach verbrannt, um zu verhindern, dass er von Stalin öffentlich zur Schau gestellt werde.

**LEBEN UND LEBEN LASSEN.** Beide Persönlichkeiten faszinieren. Mit Abt Martin Werlen gemeinsam hat Mark Benecke profunde Kenntnisse und Vorgehen nach bewährten Regeln. Letztlich befassen sich Beide mit dem Leben und dem Tod, wenn auch mit ganz unterschiedlichem Fokus.

**KULINARISCHER AUSKLANG.** Nach Beneckes Referat folgte der Apéro Riche im grossen Klosterraum. Das Referat tat dem Appetit keinen Abbruch. Im Gegenteil. Die kulinarischen Häppchen schmeckten hervorragend: Made in Switzerland steht für Qualität. ●

**» Der Sachverständige, der denkt dass er für Sie mitdenkt, ist manchmal ein schlechter Sachverständiger.»**

MARK BENECKE, FORENSIKER UND PROFILER

den Mittelpunkt stellen. Am 10. Juni 2010 war Benecke zum Thema «Laborgeschieden» gar Gast bei Kurt Aeschbacher im Fernsehen.

Benecke – in der Presse liebevoll pointiert auch «Dr. Made» oder «Herr

Benecke betonte: «Wenn man einmal Leichenflüssigkeit im Gebäude hat, bringt man sie nicht wieder weg» und zeigte humorvoll die wesentlichen Unterschiede: «Das bin ich und das ist die Leiche».

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



# Dozenten-Seminar 2010

«Der Weg ist das Ziel» (Konfuzius) war das Thema des der Lernmethodik gewidmeten diesjährigen Weiterbildungstages der Lehrbeauftragten des SVIT Zürich in der inspirierenden Kartause Ittingen.



Die Kartause Ittingen als Umgebung voller Stille und Schönheit erwies sich als inspirierende und fokussierende Umgebung für das Thema Lernmethodik.

REBEKKA RYFFEL\* ●

**FOKUS AUF DEN WEG.** Am Samstag, 5. Juni 2010 führte der SVIT Zürich für seine Dozentinnen und Dozenten den jährlichen Weiterbildungstag durch. Obwohl nur 15 Lehrbeauftragte der Einladung in die Kartause Ittingen ([www.kartause.ch](http://www.kartause.ch)) folgen konnten, genossen die Anwesenden einen interessanten, lehrreichen Tag mit viel Abwechslung, Spannung und Freude. «Mit welcher Methode («methodos» kann mit «Weg» übersetzt werden) erziele ich bei meinen Teilnehmerinnen und Teilnehmern den besten Lernerfolg?» war die zentrale Frage. Ernst Huber von der pädagogischen Hochschule Zürich half den Dozenten dabei, diese und andere zu beantworten. Nachstehend drei Erlebnisberichte:

**AUFMERKSAMKEIT ERHALTEN.** Dr. Boris Grell, Dozent SVIT Zürich, schildert die lernmethodische Tagung als wohltuend erfrischend: «Die Dozenten der SVIT-Lehrgänge trafen

sich dieses Mal zur alljährlichen Zusammenkunft in der Kartause Ittingen, einem ehemaligen Kloster des Kartäuser-Ordens. Dieser Orden zeichnet sich notabene dadurch aus, dass die Mönche grundsätzlich nicht sprachen und sich auch zur Bevölkerung auf Distanz hielten. Gleichwohl resp. ganz im Gegensatz dazu wurde das diesjährige Seminar dem Thema Lernmethodik gewidmet. Am Vormittag sahen sich die Dozenten zunächst wieder einmal in die Rolle der Lernenden versetzt und folgten den Ausführungen von Herrn Ernst Huber, dem Leiter Praxisausbildung an der Pädagogischen Hochschule Zürich. Interessant an seiner unterhaltsam und erfrischend vorgetragenen Präsentation waren nicht nur seine praktischen Hinweise und Tipps, wie man die Aufmerksamkeit der Kurs-Teilnehmenden gewinnen und – noch viel wichtiger – während der gesamten Unterrichtszeit auch behalten kann. Ebenso spannend wie lehrreich wa-

ren seine Ausführungen zur Funktions- und Lernweise unseres Gehirns und zu den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen, wie man bei den Teilnehmenden einen möglichst guten Lernerfolg erzielen kann. Weiter konnten sich die Dozenten zu ihren jeweiligen Unterrichts-

te (fast) nicht mehr gibt. Geblieben ist aber sicher das Bedürfnis nach einem eigenen Häuschen mit eigenem (allerdings damals noch von sehr hohen Mauern umgebenen) Garten, der jedem Mönch zur Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt wurde. Zum Schluss schaute auch noch

„ Ein sehr gelungener Anlass: Wir waren von Beginn weg gegenwärtig und aufmerksam. »

Dr. Carol Wiedmer, Dozentin beim SVIT Zürich

stilen kritisch austauschen, ihre daraus gewonnenen Erfahrungen mit den anderen Dozenten teilen sowie sich von Herrn Huber zusätzliche Inputs geben lassen. Nach dem gemeinsamen Mittagessen stand am Nachmittag zunächst eine Besichtigung der schönen Klosteranlage auf dem Programm, die Einblick gab in eine doch ganz andere Welt, die es so heu-

Marcel Hug, der Geschäftsführer der SVIT Swiss Real Estate School, vorbei und informierte die Dozenten über die jüngsten Entwicklungen und Pläne für die kommenden Bildungslehrgänge bei der SVIT SRES. An dieser Stelle möchte ich stellvertretend für die anwesenden Dozenten dem ganzen SVIT Zürich Team, vorab Martin Müller und Rebekka Ryffel für



Aufnahmegerechte Lernmethodik live am eigenen Leib erfahren: Nachhaltig verstärkte Stoffvermittlung durch vielseitige Einzel- und Gruppenarbeiten.

den gelungenen Anlass nochmals herzlich danken.»

#### GEGENWÄRTIG UND AUFMERKSAM.

Dr. Carol Wiedmer, Dozentin SVIT Zürich, erlebte das Seminar als Bereicherung: «Ein wunderschöner Frühlingstag lud am 5. Juni 2010 zum Autofahren ein und so war auch die Stimmung gut, in welcher ich in der Kartause Ittingen ankam. Ernst Huber von der Pädagogischen Hochschule Zürich wusste auch gleich, wie er uns «fesseln» konnte: Tanzte die Dame auf der Leinwand im Uhrzeiger- oder im Gegenuhrzeigersinn? Es herrschte darüber grosse Uneinigkeit! Gut, nachdem wir das nicht mit Sicherheit sagen konnten, waren wir vielleicht eher dazu fähig, in einem kurzen Text bestimmte Buchstaben zu zählen. Wohl denn: wir schnitten auch bei diesem Test eher befriedigend als gut ab. Aber eines war klar: wir waren von Beginn weg gegenwärtig und aufmerksam. Und es zeigte sich im Verlauf des Morgens je länger je

mehr: Ernst Huber weiss, wovon er spricht: Von der Motivation und der Aufnahmefähigkeit der Teilnehmer, von der Vermittlung des Stoffes in Bezug auf die Stoffmenge, dem Anpassen der eigenen Sprache, der Geschwindigkeit beim Reden, dem Umsetzen des Gelernten in das eigene Tätigkeitsfeld. Man hätte von Ernst Huber wahrscheinlich noch viel mehr profitieren können. Allein, die Zeit, sie reichte nicht aus, denn das Mittagessen war bereit. Nach dem Genuss eines Dreigangmenüs führte uns Beatrice Wendt in die Geschichte und Lebensweise der Kartäuser-Mönche ein. Sehr eindrücklich und interessant war die rund ¾-stündige Führung durch die Kirche, den Aufenthaltsraum und in die kleinen Häuser, in welchen die Mönche alleine wohnten, arbeiteten, beteten und – vor allem – schwiegen. Zurück im Gruppenraum erhielten wir die neuesten Informationen der Geschäftsstelle und zur Bildungsstrategie und hat-

ten Gelegenheit, uns auszutauschen. Wiederum ein gelungener Anlass, für welchen es den Organisatoren und -innen zu danken gilt und von dem ich mir erhoffe, dass er erstens beibehalten wird und sich zweitens künftig einer grösseren Zahl an Teilnehmenden erfreuen darf.»

#### AUS SICHT DER GESCHÄFTSSTELLE.

Obwohl nur ein kleiner Teil aller Lehrbeauftragten am Dozentenseminar 2010 teilnehmen konnte, war es wieder ein voller Erfolg. Der Input von Herrn Ernst Huber wurde sichtlich interessiert aufgenommen und die entspannte Atmosphäre in der Kartause Ittingen genossen. Auch das wunderschöne Wetter hat zum Gelingen beigetragen! Dieser Event ist für den SVIT Zürich besonders bedeutend, da neben einem Weiterbildungsinput ein wichtiger Infoaustausch zwischen Geschäftsstelle und Dozierenden sowie unter den Lehrbeauftragten stattfindet. Zukünftig wichtig ist, wieder mehr Do-

zenten an diesem Weiterbildungstag zu begrüssen. Deshalb wird für 2011 eine Terminlösung gesucht, die wieder mehr Lehrbeauftragten eine Teilnahme ermöglicht, damit die vielen essentiellen Infos direkt an die Betroffenen weitergegeben werden können. Für Vorschläge sind wir immer offen und dankbar! Das erhaltene Feedback nehmen wir ernst und werden die Anregungen so gut als möglich umsetzen. Die Zusammenlegung der Schul- und Geschäftsräume hat bereits sehr viel zum intensiveren, besseren Kontakt mit den Dozenten beigetragen. Wir können somit viel schneller auf deren Wünsche reagieren. Wir freuen uns auf weitere gute Zusammenarbeit mit unseren Dozierenden und allen anderen am Schulungswesen beteiligten Personen. ●



\*REBEKKA RYFFEL  
Projekt- und  
Lehrgangsführung

# Bahnhof Aarau – Bahn frei

In Aarau steht der neue Bahnhof kurz vor der Eröffnung und die Nachfrage ist riesig. Der SVIT Aargau orientierte sich vor Ort. Beim Sommeranlass lud er seine Mitglieder zu einem geführten Rundgang mit anschliessendem Nachtessen ein.



Neugier geweckt: Die an der Baustellenführung Teilnehmenden des SVIT Aargau sind fasziniert von den durchdachten Details des Bahnhofsbaus Aarau.

**MONIKA FREI\***

**PRIMEUR.** Am 17. Juni 2010 trafen sich um 17.30 Uhr rund 20 Mitglieder vor dem neuen Bahnhofsgebäude in Aarau. Wir hatten die exklusive Möglichkeit, das neue Gebäude, welches kurz vor seiner Bauvollendung steht – der Rohbau ist beendet und mit den Mieterausbauten ist bereits begonnen worden – unter kompetener Führung von unten bis oben zu besichtigen. Urs Spichtig, Projektleiter der SBB, führte uns durch das Gebäude. Er verdeutlichte uns, weshalb sich die SBB seinerzeit für das Projekt von Theo Hotz entschied und welche Hürden die Bauherrschaft alle meistern musste, bis endlich mit dem Spatenstich begonnen werden konnte.

**GESICHT MIT WEICHEN ZÜGEN.** Auf den gezeigten Plänen ist der markante Grundriss (eine Weiche), der einen direkten Bezug zum Schienennetz der SBB hat, gut erkennbar. Beim Rundgang machte uns Spichtig immer wieder auf dieses

Merkmal aufmerksam. Innerhalb des Gebäudes ist dieses Detail – nicht zuletzt aufgrund der Grösse der Baute – nur schwer erkennbar. Ein weiteres Merkmal des neuen Bahnhofs in Aarau ist die grosse Lichtdurchflutung von Erdgeschoss,

## » Der neue Bahnhof Aarau ist eine sehr gesuchte Adresse. Dank Ankermietern besteht eine riesige Nachfrage.«

MONIKA FREI, VIZEPRÄSIDENTIN SVIT AARGAU

1. Obergeschoss und bis hinunter ins Untergeschoss mit dem angrenzenden Parkhaus.

**ANKER FORCIERT NACHFRAGE.** Beim Ladenmix hat die SBB darauf geachtet, neben ein paar Ankermietern auch Anbieter von Dienstleistungen, die erfahrungsgemäss in einem Bahnhof gesucht sind, zu berücksichtigen. Die Nachfrage war offenbar riesig – die SBB hätte die meisten Flächen doppelt vermieten können.

**ANSPRUCHSVOLLE ZIRKULATION.** Die Fassade mit einer inneren und äusseren Verglasung, deren Zwischenraum belüftet wird, ist ebenfalls speziell. Gemäss Urs Spichtig wird im Sommer das «Wegbringen» der Wärme das grössere Prob-

lem sein als im Winter das Heizen. Die Lüftungsinfrastruktur ist nicht wie üblich im Untergeschoss angelegt, sondern im Dachgeschoss. Mit der Fensterfassade trägt die Lüftungsinfrastruktur somit als gestalterisches Element der äusseren Erscheinung bei.

**AUGENSCHMAUS.** Vom obersten Geschoss aus konnten wir sozusagen als «Dessert» dieses Rundganges die prächtige Aussicht über die ganze Stadt

Aarau geniessen. Wer bis jetzt noch keinen Hunger verspürte, dem wurde spätestens bei diesem Augenschmaus bewusst, dass es eigentlich Zeit für ein Nachtessen wäre.

**HALLE ELF.** Wir dislozierten deshalb in die Halle 11 in Aarau. Die Halle 11 ist in einem ehemaligen Industriegebäude, welches einer Neunutzung zugeführt wurde, untergebracht. Die Halle verfügt über eine Gastronomie-Infrastruktur und kann für gesellschaftliche Anlässe gemietet werden.

**NACHHALTIGE EINDRÜCKE.** Beim Apéro konnten wir die ersten Eindrücke verarbeiten und anschliessend bei einem feinen Nachtessen weitere angeregte Diskussionen führen: Bahn frei für vertiefte Gespräche. ●



**\*MONIKA FREI**  
Vizepräsidentin  
SVIT Aargau

# NEUBAU BAHNHOF AARAU: PULSIERENDES ZENTRUM AM BAHNHOFPLATZ AARAU



Die helle und grosszügige Halle über drei Stockwerke: Das Herz des neuen, rund 300 Meter langen modernen Bahnhofgebäudes in Aarau. (Bild: SBB)

• **NEUBAU BAHNHOF AARAU.** Das Projekt ist Resultat eines in den Neunzigerjahren für das gesamte Bahnhofsgelände durchgeführten Wettbewerbs. Diesen konnten die Theo Hotz Architekten zusammen mit WEWO Ingenieuren (heute swissplan Ingenieure) für sich entscheiden. Das transparente Gebäude verbindet die Stadt mit den Gleisen. Das Herz des neuen Bahnhofs bildet die helle und grosszügige Halle vom 1. UG bis ins 1. OG. Der Bahnhof wird zur zentralen Drehscheibe der Region. Täglich verlassen mehr als 30 000 PendlerInnen die Stadt, und jeden Tag kommen 16 000

Personen nach Aarau an ihren Arbeitsplatz. Im Raum Aarau leben 80 000 Menschen und die Stadt bietet 23 000 Arbeitsplätze. Ab 5. August 2010 bietet das SBB Reisezentrum zusammen mit 17 Geschäften und vier Gastronomiebetrieben ein breites Dienstleistungsangebot. Dieses reicht, gemäss dem SBB Konzept «Mehr Bahnhof», von Lebensmitteln, Bekleidung und Multimedia bis zu einer Apotheke. Die Geschäfte sind sieben Tage die Woche für Kundinnen und Kunden da, jeweils mindestens von 8 bis 20 Uhr. Am Freitag, 22. Oktober, und Samstag, 23. Oktober 2010,

gibt es ein grosses Eröffnungsfest für die Bevölkerung von Aarau und Umgebung. Das neue Bahnhofgebäude bietet eine Nutzfläche von 18 500 m<sup>2</sup>. In fünf Obergeschossen entstehen moderne Geschäfts- und Büroflächen sowie ein Ärztezentrum, im Erdgeschoss und im 1. Untergeschoss Läden, Restaurants und das neue Bahnreisezentrum der SBB, die Gesamtinvestitionen belaufen sich auf 114 Mio. Franken, die Stadt Aarau und der Kanton Aargau beteiligen sich mit rund 10 Mio. Franken.

(Quelle & weitere Infos: [www.sbb.ch/aarau](http://www.sbb.ch/aarau)). ●

ANZEIGE

## Wir schätzen Liegenschaften

Wir bewerten nach den Swiss Valuation Standards, in Einklang mit

- IFRS – IAS
- IPSAS
- Swiss FER – GAAP
- SEK-SVIT

**Hecht & Meili Treuhand AG**  
Delsbergerallee 74, CH-4002 Basel  
Tel. +41 61 338 88 50  
Fax +41 61 338 88 59  
hmt@hmt-basel.ch  
[www.hmt-basel.ch](http://www.hmt-basel.ch)



Hecht & Meili Treuhand AG

# Der Energiespar-Filter mit mehr als dreifacher Standzeit

► **Es gibt sie noch, die technischen Anlageverantwortlichen, welche sich vorbehaltlos um Produkteneuheiten kümmern und Einsparungen zu erzielen versuchen.**

Von Matthias Frei\*

sein, Wartezeiten vor dem Ablad darf es keine geben. Deshalb werden diese Transporte mit sechs Lastenzügen ausgeführt, welche zweimal am Tag je gut 6000 Hühner im Verarbeitungswerk anliefern. Um 05:00 Uhr ist Arbeitsbeginn, Schluss ist dann, wenn



Bild 1: Die am Projekt Beteiligten auf der Anlage: (v.l.n.r.) Peter von Moos und Matthias Frei von Unifil AG, Alois Niederberger, techn. Verantwortlicher von Bell AG.

So beispielsweise bei Bell AG im luzernischen Zell. Für den Service und Unterhalt der Lüftungsanlagen war lange Zeit eine externe Firma zuständig, welche auch jahrelang die gleichen Luftfilter einsetzte und – aus technischen Gründen – in regelmässigem Abstand von ein und zwei Monaten diese Filter austauschen musste. Infolge einer Kostenüberprüfung wurde von Bell AG ein eigener technischer Verantwortlicher für den Unterhalt eingestellt. Diese Entscheidung sparte dem Unternehmen bis jetzt viel Geld.

**ANSPRUCHSVOLLE LUFTFILTRATION.** Pro Tag werden bei Bell AG in Zell bis zu 80 000 Hühner zu Poulets und Conve-nience- Tiefkühlprodukten verarbeitet. Um die Tiere möglichst schonend zu behandeln, besteht ein sehr präziser Terminplan bei der Anlieferung. Der Tiertransport muss möglichst kurz

das letzte Huhn geschlachtet und verarbeitet ist. In den ersten drei Phasen der Verarbeitung ist die Abluft extrem staubig. Ein Monoblock mit 30 000 m<sup>3</sup>/h und zwei mit je 40 000 m<sup>3</sup>/h stehen in diesen Räumlichkeiten im Einsatz. Da der häufige Filterwechsel zeitlich und finanziell sehr aufwändig ist, hinterfragte der neue technische Verantwortliche die bisher seit Jahren eingesetzten Filter. Er wurde auf das neue Medium SynaWave® aufmerksam, von dem aber noch keine Erfahrungsberichte vorlagen. Dennoch war er vom Konzept dieses wellenförmigen Mediums mit der doppelten Filterfläche und dem zusätzlichen feinen Vorfilter überzeugt und wagte eine erste Bestellung.

**FORTLUFT ANLAGE 1.** In der ersten Phase der Verarbeitung wird die Abluft über einen Elektrofilter und dann über F5

Taschenfilter mit langen Taschen aus einem Glasfaser-Medium abgeführt. Diese Filter mussten regelmässig nach zwei Monaten ausgewechselt werden. Es kam auch vor, dass diese Glasfaserfilter Risse aufwiesen und in der Folge die ganze Anlage gereinigt werden musste. Am 20. Februar 09 wurden die neuen F6-SynaWave®-Filter eingebaut. Am 11. August, also nach knapp sechs Monaten, fand eine Anlagebesichtigung statt. Grund dieser Besichtigung: Es wurde dem Anlagen-Verantwortlichen langsam mulmig. Laut den Dwyer-Geräten waren die Filter noch lange nicht zur Auswechslung fällig, und doch befand man sich in der dreifachen Phase der Standzeit. «Was nun – wie weiter?» lautete die Frage.

Die vom Anlagenbetreiber vermerkten Vorteile:

- Die stabilen Taschen fallen bei Teillastbetrieb viel weniger ein.
- Das synthetische Material ist gegenüber dem Glasfasermedium bei mechanischer Beanspruchung deutlich resistenter.
- Ab und zu war ein Filter aus Glasfasermedium schon defekt, bevor es eingebaut war. Das Syna Wave® hingegen ist so richtig zum «Anfassen».
- Die Taillierung der Taschen lässt die Filter einfacher einfahren.

**FORTLUFT ANLAGE 2.** Hier mussten die bisher eingesetzten Filter jeden Monat ausgewechselt werden. Ebenfalls am 20. Feb. 09 wurden die neuen Syna-Wave® eingesetzt. Am 11. August liess der Druckverlust vermuten, dass diese Filter noch längere Zeit im Einsatz bleiben können. Es wurde vereinbart, dass der technische Verantwortliche alle 14 Tage die FU-Daten aufzeichnet, damit der Energieanstieg in der letzten Phase verfolgt werden kann.

Die vom Anlagenbetreiber vermerkten Vorteile:

- Von Februar bis August wurden bereits 60 ganze Filterzellen gespart.
- Die Einbauzeit konnte bis heute zwei Mal gespart werden.
- Es sind weniger Abfall- und Entsorgungsgebühren angefallen.
- Die Energie-Einsparung ist erheblich.
- Bisher gab es keine Materialschäden bei neuen Filtern.

**ABLUFTRANLAGE 3, KARUSSELL.** Übliche, nicht taillierte Taschenfilter, wie die bisher eingesetzten Glasfaserfilter (Bild 3a) sind aufwändiger zu montieren, stehen zudem am Boden auf und können Nässe aufnehmen.

Die vom Anlagenbetreiber vermerkten Vorteile:

- Taillierte Taschenfilter können schneller und einfacher ausgetauscht werden.
- In diesem Gerät wird noch mit G4 vorgefiltert. Auf Grund der guten Erfahrungen mit SynaWave® kann die Vorfilterstufe G4 weggelassen werden. Der Spareffekt ist enorm gross.

**ZUR MESSUNG BEI DER ANLAGE 1 UND 2.** Gemessen wird auf diesen Anlagen immer gleich. Der Dwyer wird beim Einbau eines neuen Filters auf 0 gestellt. Der oberste Druckverlust liegt bei 250 Pa; der Anfangsdruckverlust wird demzufolge ignoriert und gemessen wird die reine Druckverlustzunahme. Entsprechend wurden am 20. Feb. 09 beim Einbau der SynaWave®-Filter die Dwyer auf 0 justiert. Am 11. August, nach knapp sechs Monaten, wiesen diese Filter eine Druckverlustzunahme von 25 Pa bei 80% Leistung und 45 Pa bei 100% Leistung auf. Eine unglaubliche



Bild 2: Verschmutzung eines SynaWave® Filters auf der Anlage 2 nach drei Monaten Einsatz. Die Filter wurden nach neun Monaten ausgetauscht. Früher alle zwei Monate.



Bild 3a und Bild 3b: Markanter Unterschied zwischen nicht taillierten und taillierten Filtertaschen.

Leistung wie alle an der Besprechung vom 11. August Beteiligten feststellten.

**AUSWERTUNG DER FILTER.** Ein F6-Filter aus der Anlage wurde im Filtec-Filterprüflabor der Unifil geprüft und für Interessenten genau protokolliert. Das Filter wies einen Wirkungsgrad von über 50% bei 0.4 µm Partikelgrösse auf. Der Mindestwirkungsgrad nach SWKI für ein Filter der Filterklasse F6 beträgt 15%, derjenige eines F7 Filters 35%. Nicht unerwartet zeigte sich das Filter jedoch recht lebendig, war es doch von Vogelmilben bewohnt, welche sich von dem im Filter abgeschiedenen Material ernähren konnten. Auf der Reinluftseite des SynaWave®-Filters waren keine Vogelmilben feststellbar, diese können die wellenförmig gelegte Feinstfaserschicht nicht durchdringen (Bild 4). Entsprechend bleibt die Lüftungsanlage nach der ersten Filterstufe nun sauber. Dennoch werden die Filter aus hygienischen Gründen halbjährlich ausgetauscht.

**ERFAHRUNG AUF DER ANLAGE.** Nicht nur die lange Standzeit ist erfreulich. Es zeigte sich auch, dass die Lüftungsanlage nach der ersten Filterstufe mit SynaWave® F6 einwandfrei sauber geblieben ist. Nachdem die zweite Filterstufe, bestehend aus Glasfaserfilter F7, nicht mehr belastet wird, hat der Betreiber vorgesehen, diese Stufe gänzlich wegzulassen. Somit könnten weitere, erhebliche Kosteneinsparungen realisiert werden.

**FAZIT.** Die Einsparungen an Material, Energie und Zeitaufwand sind mit dem Taschenfilter SynaWave® laut dem Objektverantwortlichen enorm. Der Grund für die drei Mal längere Standzeit liegt in der neuen Struktur des Filtermediums (Bilder 4 und 5) mit der doppelten Filterfläche. Wenn man bedenkt, dass Bell AG ein Unternehmen mit verschiedenen Standorten ist, hat sich das Engagement des technischen Verantwortlichen in Zell für das Gesamtunternehmen ganz besonders gelohnt.

\* Matthias Frei ist Geschäftsführer von Unifil AG, Filtertechnik, Niederlenz

**WEITERE INFORMATIONEN:**

Unifil AG  
Filtertechnik  
Industriestrasse 1  
5702 Niederlenz

**Energiekostenberechnung**

Gesamtvolumenstrom der Anlage: 30'000 m³/h	Bisheriges Filter F5 aus Glasfasermittel	SynaWave® F6, nicht geladenes synthetisches Medium
Filterwechsel	alle 2 Monate	nach 9 Monaten
Druckverlustzunahme	250 Pa	65 Pa
Enddruckverlust	320 Pa	150 Pa
Mittlerer Druckverlust	195 Pa	108 Pa
Jährlicher Energiebedarf	15'000 kWh	8'250 kWh

Nach gemessenen Werten müssten die SynaWave®-Filter erst nach neun Monaten ausgetauscht werden. Aus hygienischen Gründen soll nun jedoch 2x jährlich gewechselt werden.

**Für Bell bedeutet dies eine Energieeinsparung von 6 750 kWh pro Jahr. Bei Kosten von 15 Rappen/kWh ergibt dies eine Einsparung von rund Fr. 1000.– pro Jahr.**



Bild 4: SynaWave®-Medium: Schmutzseite oben (aus einem Filter von Bell)



Bild 5: Sauberes SynaWave®-Medium

**MARKTPLATZ • HEIZUNG UND LÜFTUNG**

**Drahtlos, flexibel und Kosten sparend**

Das drahtlose Zählerfernauslesesystem Siemeca zeichnet sich durch eine einfache Fernauslesung und eine hohe Verfügbarkeit der Daten aus. Die Messgeräte, welche an dieses System angeschlossen sind, umfassen Heizkostenverteiler, Wasser-, Wärmehähler sowie kombinierte Zähler für Wärme beziehungsweise Kälte und Adapter für Anschlüsse anderer Messgeräte.

Im Netzwerkknoten werden die Verbrauchswerte der Messgeräte empfangen, aktualisiert und für die Auslesung bereitgestellt. Die Verbrauchswerte

können regelmässig mit dem Mobilfunkstandard GSM ausgelesen und via Internet an den Auftraggeber für die weitere Datenbearbeitung übermittelt werden. Somit gehört die Ablesung vor Ort der Vergangenheit an. Im Falle eines Mieter- oder Tarifwechsels können die Ablesesyklen nach Bedarf gewählt werden. Mit der hohen Sicherheit des Datentransfers werden Ableser- und Übertragungsfehler vermieden. Diese Auslesesystemtechnik Siemeca eignet sich für Neubauten, Umbauten wie auch für den Austausch von sanierungsbedürftigen Messeinrichtungen.

Die Dienstleistungen von Rapp Wärmetechnik umfassen die Projektierung, die Montage, den Unterhalt der Messgeräte sowie die Abrechnungen der Heiz- und Wasserkosten. Rapp Wärmetechnik bietet einen Komplettservice für Ihre verbrauchsabhängige Wärmekostenabrechnung – einfach, sicher und schnell.

**WEITERE INFORMATIONEN:**

Rapp Wärmetechnik AG  
Dornacherstrasse 210  
4018 Basel  
Tel. +41 61 335 77 44  
Fax +41 61 335 77 99  
www.rapp.ch, rappwt@rapp.ch

## Kompetenz in Lüftungshygiene

► Die Reby AG ist ein unabhängiges Schweizer Unternehmen und seit 16 Jahren erfolgreich in der Lüftungshygiene tätig. Die nach SWKI-Richtlinie in Lüftungshygiene ausgebildeten Mitarbeiter offerieren heute sämtliche Dienstleistungen im Bereich der Hygienekontrolle und Reinigung von Raumluftechnischen Anlagen.

Langjährige Erfahrung und Fachkompetenz in der Reinigung von Lüftungs- und Klimaanlageanlagen machen die Reby AG zur Spezialistin für Lüftungshygiene im Schweizer Markt.

**GEFAHR DURCH SCHLECHT GEWARTETE ANLAGEN.** Nur eine saubere und gut gewartete Raumluftechnische Anlage kann ihre Funktion erfüllen und für frische und unbedenkliche Raumluf sorgen, währenddem von schlecht gewarteten Anlagen die Gefahr der Verbreitung von Schimmelpilzen und Bakterien ausgeht. Dies kann letztendlich sogar die Gesundheit von uns Menschen akut gefährden.

Leider treffen die Reby Mitarbeiter noch heute regelmässig hygienetechnisch völlig mangelhafte Lüftungssysteme an. Und dies obwohl mittels einer Hygienekontrolle nach SWKI VA104-01 schon für wenig Geld viel für die Sicherheit im Betrieb und Unterhalt solcher Anlagen erreicht werden kann.

Die Gesundheit ist nur ein wesentlicher Aspekt. Auch die Funktionalität einer schlecht gewarteten Anlage leidet mit der Zeit immer mehr und je stärker ein System verschmutzt ist, desto höher ist auch das brandschutztechnische Risiko. Hinzu kommt die schlechtere Energie-Effizienz und die Gefahr von Schäden an der Bausubstanz.

**MINERGIE FACHPARTNER.** Seit 2009 ist die Reby AG Minergie Fachpartner und engagiert sich verstärkt auch in der Reinigung und Hygienekontrolle von Wohnungslüftungen. Dabei werden Systeme sämtlicher Hersteller professionell gereinigt und der Nachweis der Unbedenklichkeit durch mikrobiologische Laboranalysen erbracht.

**BREITES KUNDENSEGMENT.** Die Reby AG betreut heute Kunden aus unterschiedlichen Branchen wie Immobilien, Facility Management, Nahrungsmittel, Gesundheitswesen, Chemie / Pharma, Industrie, Gastronomie oder der öffentlichen Hand.

Die Durchführung von brandschutz- und hygienetechnischen Reinigungen wird für Lüftungs- und Klimaanlageanlagen sämtlicher Hersteller erbracht. Keine Herausforderung ist dabei zu gross. So werden im Chemie- und Pharmabereich auch Lüftungskanäle gereinigt, die mit



gesundheitsgefährdenden Stoffen kontaminiert sind. Hierbei ist der Schutz der Mitarbeiter prioritär und es kommen höchste Sicherheitsstandards und entsprechende Vollschutz-Ausrüstung zur Anwendung.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Reby AG, Wildschachenstrasse 15,  
5200 Brugg, Tel. 056 442 10 11,  
Fax 056 442 57 70,  
www.reby.ch, info@reby.ch

Die SWKI-Richtlinie legt die Hygiene-Anforderungen an raumluftechnische Anlagen und Geräte fest. Hierbei sind RLT-Anlagen:

- mit Befeuchtung alle 2 Jahre
  - ohne Befeuchtung alle 3 Jahre
- einer Hygienekontrolle zu unterziehen.

**MINERGIE®**  
FACHPARTNER

**REBYAG**  
LÜFTUNGSHYGIENE

# EIGENHEIM MESSE SCHWEIZ

Messe Zürich  
www.eigenheim-schweiz.ch



Bauprojekte • Immobilien  
Architektur • Hausbau  
Umbau • Finanzierung

3.-5.9.2010  
Halle 9, Fr-Sa 10-18 Uhr

Patronat  
**HEV** Zürich  
Hausgenossenschaft

Parallelmesse  
**modernisieren  
bauen**

Medienpartner  
**IMMOBILIEN  
BUSINESS**  
Das Schweizer Immobilien-Magazin

**X homegate.ch**  
Das Immobilienportal

**wohn  
traum.tv**

## Hohe Qualitätsansprüche in der Tankbranche

► **Mit dem Vertragsabschluss zwischen der Konferenz der Vorsteher der Umweltschutzämter der Schweiz (KVU) und dem Branchenverband der Tankunternehmen CITEC Suisse, hat eine Neuorganisation der Tankbranche begonnen. Durch die schweizweite Harmonisierung der Arbeiten an Anlagen für wassergefährdende Flüssigkeiten und eine Neuausrichtung der Ausbildung, in welcher Ausrüstung und Erfahrung der Tankrevisionsfirmen definiert werden, steigen die Qualitätsansprüche der Branche.**

Mit einer Selbstdeklaration, welche das Einverständnis an die neuen Richtlinien beinhaltet, konnten sich die Betriebe zu diesen hohen Ansprüchen verpflichten. Die Liste der Tankbranche ist seit Januar 2010 auf der Homepage der CITEC Suisse [www.citec-suisse.ch](http://www.citec-suisse.ch) veröffentlicht und für Jedermann zugänglich. Anlagenbesitzer können somit ein Fachunternehmen in Ihrer Region finden, welches die Qualitätsstandards für die Kontrolle, den Unterhalt, die Sanierung, Ausserbetriebnahme sowie den Rückbau der Tankanlage erfüllt. Ab Frühling 2010 werden Experten Betriebskontrollen über die Einhaltung der Richtlinien vornehmen. Zudem wird eine Ombudsstelle eingerichtet, welche bei allfälligen Unstimmigkeiten angerufen werden kann.

Das neue Berufsbild zum Tankfachmann wird in Zusammenarbeit mit dem BBT (Bundesamt für Berufsbildung und Technologie) ausgearbeitet. Die Branche hat sich zum Ziel gesetzt, die neuen Ausbildungsprogramme ab Herbst 2010 anbieten zu können.

Die kantonalen Behörden und die Branche arbeiten in diesen wichtigen Themen eng zusammen und beide Seiten sind überzeugt, mit diesen Massnahmen ein griffiges Qualitätssicherungssystem in der Tankbranche umzusetzen, um auch weiterhin dem hohen Standard des Gewässerschutzes zu entsprechen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

CITEC Suisse  
Aarauerstrasse 72  
4602 Olten  
Tel. 062 296 47 66  
[info@citec-suisse.ch](mailto:info@citec-suisse.ch)

Epoxydharzbeschichtung als Werterhaltung für Tankanlagen



## Kostengünstige Wasserenthärtung Steigender Energiebedarf durch Verkalkung muss nicht sein

► **Nachhaltiger Schutz der Hauswasserinstallation vor Verkalkung ist ein wichtiges Thema. Durch die bewährten FILADOS®-Wasserenthärtungsanlagen bekommen Wasserinstallationen einen wirksamen und kostengünstigen Schutz.**

Druckverluste und wachsende Zusammenschlüsse von verschiedenen Wasserversorgungen oder auch die sich durch natürliche Gegebenheiten verändernde Wasserzusammensetzung führen immer häufiger zu unangenehmen und meist kostspieligen Reparaturen in verschiedensten Bereichen der Haustechnik.

**ANZEICHEN ERNST NEHMEN.** So verkalken Wassererwärmer und Armaturen – mit fatalen Folgen. Ganze Leitungsschnitte sind weitgehend lahmgelegt. Massive Druckverluste und häufig auch ein spürbarer Anstieg des Energiebedarfs aufgrund ineffizienter Wärmeübertragung durch verkalkte Wassererwärmer sind häufige Anzeichen. Der Handlungsbedarf ist jetzt offensichtlich.

**UMFASSENDE LÖSUNGSANGEBOTE.** Für diese Probleme bietet die FILADOS AG optimale Lösungen. Von der Analyse über die Planung bis hin zur Ausführung reichen die Arbeitsfelder. Die FILADOS®-Wasserenthärtungsanlagen sind wirksam und kostengünstig. Auch danach ist das Team mit kompetentem und kundennahem Service für Sie präsent.

Weitere Angebote der FILADOS AG:

- Wasserenthärter für die Bedürfnisse in Haustechnik, Gewerbe und Industrie
- Dosieranlagen und Konditioniermittel für die gezielte Wasseraufbereitung in Wohnhäusern, Gewerbe und Industrie
- Wasserfilter zum Schutz der Leitungen und Armaturen
- Demineralisation mittels Umkehrosmose und Entkeimung durch UV-Behandlung für hohe Ansprüche vom Gastgewerbe bis hin zur Pharmaindustrie
- Wasseranalysen und Expertisen
- FILADOS-Produkte sind SVGW-geprüft



Handlungsbedarf bei Verkalkungen ist offensichtlich

- Beratung bei Fragen zur Wasseraufbereitung in Neu- und Umbauprojekten
- Eigener Kundendienst
- 24-Stunden-Service an sieben Tagen in der Woche
- Kompetenz, Kundennähe und Sauberkeit

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

FILADOS AG  
Wasseraufbereitung  
Dürrenmattweg 15  
CH-4133 Pratteln  
Telefon +41 (0) 61 821 63 06  
[www.filados.ch](http://www.filados.ch)

Mit verbrauchsgerechter Abrechnung und mehr Transparenz zur spürbaren Verbrauchssenkung: 20 bis 30 Prozent sind möglich

# Wasser ist kostbar – und bald teurer als Öl?

► **Öl ist ersetzbar, Trinkwasser nicht:** Doch schon heute sind eine Milliarde Menschen nicht ausreichend mit der lebenswichtigen Ressource versorgt. Zugleich steigt der weltweite Wasserverbrauch in jedem Jahrzehnt um rund 20 Prozent. Der Klimawandel wird diese Herausforderung in vielen Regionen noch verschärfen. Der Weg zu spürbaren Verbrauchssenkungen führt über einen bewussten Umgang mit Wasser – und über mehr Transparenz beim individuellen Verbrauch.

Wie lässt sich der Wasserverbrauch senken? Die entscheidende Voraussetzung dafür ist, dass jeder Einzelne seinen eigenen Verbrauch kennt. So einfach das klingt, so wenig selbstverständlich ist das im Alltag. Bei unseren Analysen stellen wir immer wieder fest, dass viele Menschen Trinkwasser als unerschöpfliche Ressource betrachten – und gar nicht genau wissen, wie viel sie selbst in Anspruch nehmen. Als führender Energiedienstleister ist Techem darauf spezialisiert, genau diese Transparenz zu schaffen: durch die Erfassung und verbrauchsabhängige Abrechnung des Wasserverbrauchs in Wohn- und Gewerbeimmobilien.

**BIS ZU 30 PROZENT WASSER SPAREN.** Den Preis für Wasser können wir nicht beeinflussen, aber unsere Lösung trägt nachweislich zum Senken des privaten und gewerblichen Verbrauchs bei! 20 bis 30 Prozent sind erreichbar, das zeigen die Erfahrungen aus vielen Ländern. Das Besondere der Techem Lösung: Durch den Einsatz modernster, funkbasierter Erfassungstechnologie ist der Einbau genauso einfach und zeitsparend wie die spätere Abwicklung.

**FAKTEN ZUR WASSERVERSORGUNG**

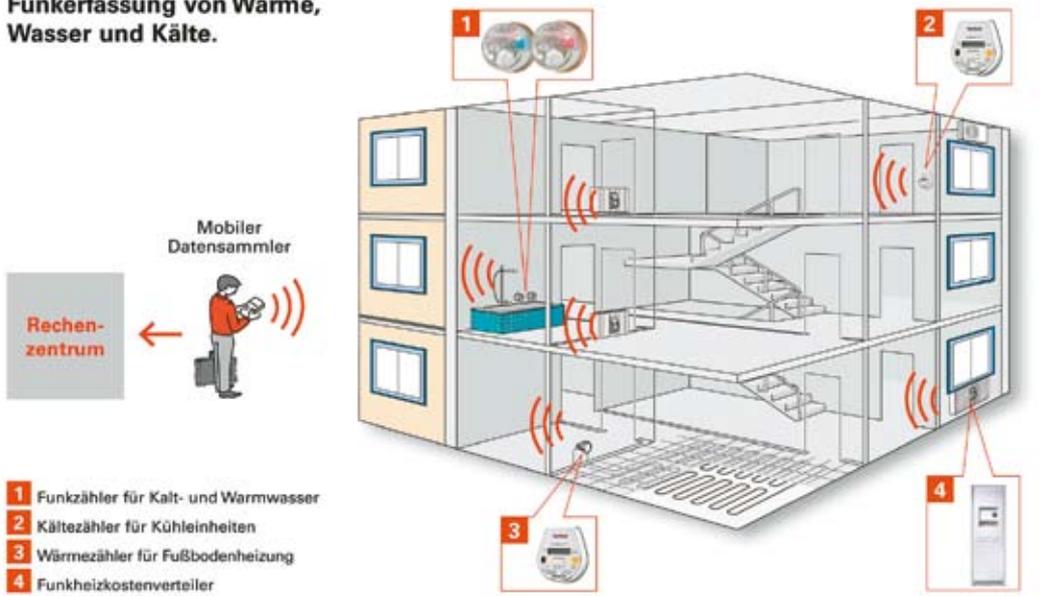
- 2 bis 5 Liter Wasser pro Tag braucht der Mensch zum Überleben.
- 2 Milliarden Menschen haben keinen Zugang zu sauberem Trinkwasser.
- 5.000 Menschen sterben täglich an Wassermangel.
- 2,6 Mio Menschen trinken unsauberes Wasser.
- im Jahr 2030 wird fast die Hälfte der Weltbevölkerung in Wassermangel-Gebieten leben (UN-Schätzung).

**FUNKTECHNOLOGIE ALS GRUNDLAGE.** Die Grundlage der Komplettlösung ist das Techem Funksystem. Die Verbrauchsdaten werden dabei per Funk übertragen und ausgewertet. Für die Immobilienwirtschaft vereinfacht das die Abwicklung entscheidend, denn Terminvereinbarungen mit den Bewohnern und Verbrauchsschätzungen gehören damit der Vergangenheit an.

**BAusteine der TEChem-Lösung**

- Moderne Geräte garantieren eine sichere, präzise Erfassung. Zudem

**Funkfassung von Wärme, Wasser und Kälte.**



- können die Bewohner die Abrechnungen jederzeit nachvollziehen: Die Ablesewerte sind in den Geräten gespeichert und können einfach eingesehen werden.
- Eine regelmässige Wartung durch Techem sichert die einwandfreie Funktion.
- Die Ablesung erfolgt mit mobiler Funkdatenerfassung ausserhalb der Wohnungen.
- Eine zuverlässige Datenaufbereitung liefert die Grundlage für eine schnelle, zuverlässige und gut nachvollziehbare Abrechnung des Verbrauchs.
- Mit dem Verbrauchsmanagement kann der Energieverbrauch der Liegenschaften gezielt analysiert werden. Damit lassen sich zusätzliche Einsparmöglichkeiten aufdecken.

**WARMWASSER, KALTWASSER, WÄRME- UND KÄLTEMESSUNGEN.** Techem führt ein breites Sortiment von Wasser-, Warmwasser-, sowie Wärme- und Kältezählern und erarbeitet jeweils dem Objekt angepasste Systemlösungen für eine korrekte Messung und Abrechnung gemäss dem «Bundesmodell» VHKA.

**DIE BEWOHNER PROFITIEREN DOPPELT** Weniger Verbrauch bedeutet eine klare Kostenentlastung, zugleich bringt das Funksystem einen spürbaren Komfortgewinn: Denn die Bewohner brauchen am Ablesetag nicht zu Hause zu sein und sich nicht auf Termine einzustellen.

Das Fazit von Techem: «Umweltschutz und Ressourcenschonung lassen sich schneller umsetzen, wenn damit klare wirtschaftliche Vorteile für alle verbunden sind» – für die Bewohner, die Immobilienwirtschaft und für die Industrie.

**ÜBER TEChem.** Techem ist ein führender, weltweit tätiger Energiedienstleister für die Immobilienwirtschaft und private Mehrfamilienhausbesitzer. Das Serviceangebot reicht von der Beratung und Planung des Messkonzeptes beim Neubau und beim Austausch und der Nachrüstung von bestehenden Bauten über die Erfassung und Abrechnung von Wärme, Wasser und Kälte bis hin zum innovativen Energiesparsystem adapterm. In mehr als 20 Ländern steht der Name Techem für den sparsamen und effektiven Umgang mit natürlichen Ressourcen.

**WEITERE INFORMATIONEN:**

Techem (Schweiz) AG  
8902 Urdorf  
043/455 65 20  
verkauf@techem.ch  
www.techem.ch

ANZEIGE

## Trockag

*Wänn'r ums Trockne saht!*

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

www.trockag.ch

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

Partner

## Electrolux Design Lab 2010 «The 2nd Space Age» – Die Halbfinalisten

► **Ein Geschirrspüler mit Roboter-Fischen, ein von einer Schnecke inspirierter Induktionskocher und ein Staubsauger, der aussieht wie ein Schaf – Die 25 Halbfinalisten des Electrolux Design Lab präsentieren innovative Lösungen für ein komfortables Leben auf beengtem Raum.**

Über 1300 Beiträge mit den unterschiedlichsten Ansätzen für ein Leben in beengten Verhältnissen reichten die Teilnehmer des Electrolux Design Lab 2010 ein. Das entspricht einem Anstieg der Teilnehmerzahl um 30% gegenüber dem Vorjahr. In diesem Jahr hatten die Industriedesign-Studenten die Aufgabe herauszufinden, wie Menschen 2050 ihre Lebensmittel zubereiten und aufbewahren, ihre Wäsche waschen und ihr Geschirr spülen werden. Prognosen zufolge werden bis dahin 74%\* der Weltbevölkerung in einem städtischen Umfeld leben.

«Das Electrolux Design Lab bietet den Designern von morgen nun bereits im achten Jahr die Gelegenheit, sich selbst zu testen und wertvolle Einblicke in die Welt des kommerziellen Produktdesigns zu erhalten», so Henrik Otto, SVP für Global Design bei Electrolux. «In die-

ser Phase des Wettbewerbs präsentieren wir die 25 interessantesten Lösungen für das Leben in der Zukunft und die effizienteste Nutzung von Wohnraum.

**25 HALBFINALISTEN AUS ALLER WELT.** Designer aus 17 Ländern haben die besten 25 von 1300 vorliegenden Konzepten ausgewählt. Rumänien und China sind mit jeweils drei Beiträgen vertreten, die USA, Indien, Russland und Australien mit zwei Vertretern. Zum ersten Mal überhaupt beteiligten sich Studenten aus Indien und dem Mittleren Osten am Wettbewerb.

**DAS FINALE FINDET IM HERBST IN LONDON STATT.** Acht Finalisten, die Electrolux in der Woche ab dem 5. Juli bekannt geben wird, sind eingeladen, ihr Konzept vor einer Expertenjury zu präsentieren. Die Jury wird die Beiträge hinsichtlich intuitiven Design, Innovation und Verbrauchernähe bewerten. Dem Gewinner winken ein sechsmonatiges bezahltes Praktikum in einem der weltweiten Electrolux Design Center und ausserdem 5 000 Euro. Der zweite Preis ist mit 3 000 Euro und der dritte mit 2 000 Euro dotiert.

Weitere Informationen und Bilder der eingereichten Konzepten finden Sie im Internet unter [www.electrolux.com/designlab](http://www.electrolux.com/designlab).

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Electrolux AG  
Badenerstrasse 587  
8048 Zürich  
Telefon 044 405 81 11  
Telefax 044 405 82 35  
[www.electrolux.ch](http://www.electrolux.ch)



## Modernes Design für jede Küche

► **Glatte Flächen, hochwertige Materialien und neue Bedienkonzepte: Kaum jemals zuvor hat es beim Design von Haushaltgeräten so viele grundlegende Innovationen gegeben wie heute. Das wichtigste Merkmal der Bauknecht Geräte ist dabei die Konzentration auf das Wesentliche. So auch bei KOSMOS – der neuen Gerätelinie von Bauknecht. Die KOSMOS-Geräte wurden mit dem Plus X Award 2010 ausgezeichnet.**

Laut der aktuellen Bauknecht Studie zum persönlichen Wohlbefinden spielt das Design ihrer Küchengeräte für die Hälfte aller befragten Schweizerinnen und Schweizer eine wesentliche Rolle. Derzeit kommen Haushaltsgeräte auf den Markt, deren Design sich deutlich von den traditionellen Gestaltungsmustern abhebt – wie beispielsweise die neue grifflose Produktlinie KOSMOS.

**GRIFFLSES DESIGN – ELEGANT UND EINZIGARTIG.** Ein besonderes Highlight der KOSMOS-Geräte ist der integrierte Handgriff, der in die Gerätetür eingelassen ist. «Bei diesen Geräten ist es uns gelungen, völlig auf äussere, hervorste- hende Griffe zu verzichten und damit dem weltweiten Küchentrend zu

glatten, grifflosen Fronten zu entsprechen», erklärt der Leiter der globalen Designentwicklung bei Bauknecht, Alessandro Finetto. Die KOSMOS-Produkte erfüllen aber nicht nur beim Design sondern auch beim Bedienkomfort höchste Ansprüche: Die Geräte sind einfach und intuitiv zu bedienen – auch bei komplexen Funktionen. Durch das Touch-Control-Bedienfeld sind die KOSMOS-Geräte sehr benutzerfreundlich: Über das Klartext-Display «ProCook» können die verschiedenen Funktionen der Geräte durch leichtes Antippen ausgewählt werden.

Die KOSMOS-Gerätelinie besteht aus einem Backofen, einem Steamer und einem Kombi-Steamer, einem Mikrowellen-Kompakt-Backofen sowie einer zu allen KOSMOS-Geräten passenden Wärmeschublade. Im Küchenfachhandel sind die Geräte ab Juli 2010 erhältlich.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Bauknecht AG  
Industriestrasse 36  
5600 Lenzburg  
[www.bauknecht.ch](http://www.bauknecht.ch)



## Der Rundum-Partner für Fertigaragen

Die Schweizer Firma SEMA in Oensingen SO bietet Hausbesitzern oder künftigen Bauherren eine optimale Lösung für Autos, Gartengeräte, Velos usw.

In der Doppelgarage L 600, B 600 und H 248 findet alles problemlos Platz. Der Standardtyp B ist bezüglich Qualität Spitze und der tiefe Preis erstaunt.

Das Schwenktor kann durch ein Sektionaltor ersetzt werden. Der Einbau von Fenstern, Türen oder Torantrieben ist möglich. Die Garagen werden mit den firmeneigenen Setzfahrzeugen in der ganzen Schweiz ausgeliefert. Eine Offertenanfrage lohnt sich.

Die Kundenberatung ist unverbindlich und kostenlos.

WEITERE INFORMATIONEN:  
Sema Betongaragen AG  
www.sema-betongaragen.ch  
4702 Oensingen



## Die Jaisli-Xamax AG elektrisiert durch Leistung

Dynamisch wie ein Jungunternehmen, erfahren und kompetent wie ein Traditionsbetrieb präsentiert sich die Jaisli-Xamax AG über 40 Jahre nach ihrer Gründung durch Ruedi Jaisli. Heute beschäftigt das auf Elektroinstallationen und Schaltanlagen spezialisierte Unternehmen und 250 Mitarbeitende und erzielt einen Umsatz von ca. 40 Millionen Franken.

Die Referenzliste der Jaisli-Xamax AG liest sich zeitweise wie ein Verzeichnis wichtiger Schweizer Bauvorhaben. Vom renommierten 5-Sterne-Luxushotel Dolder Grand über die 13'000 m<sup>2</sup> grosse Badeerlebniswelt Aquabasilea bis hin zum Prime Tower, «Zürichs neuem Wahrzeichen», dem höchsten Gebäude der Schweiz – um nur einige Projekte herauszupicken – haben die verantwortlichen Bauherren oder Mieter den Fachleuten der Jaisli-Xamax AG ihr Vertrauen geschenkt und ihre Zufriedenheit mit den realisierten Lösungen ausgedrückt. Aber auch kleinere Auftraggeber wie zum Beispiel das Mercedes-Benz Personenwagen-Zentrum in Schlieren setzte bei ihrem Umbau bei laufendem Betrieb auf die Fachkompetenz und Zuverlässigkeit der Jaisli-Xamax AG.

**TRADITION UND FRISCHER WIND.** Die Firma, die als auf Schaltanlagen spezialisiertes Familienunternehmen begann, hat sich über vierzig Jahre nach der Unternehmensgründung als hochqualifizierter Anbieter von Lösungen im gesamten Elektrobereich etabliert. Heute beschäftigt die Jaisli-Xamax AG rund

250 Mitarbeitende, darunter zahlreiche Lehrlinge, und erzielt ca. 40 Millionen Franken Umsatz. Aufgrund ihres überdurchschnittlichen Wachstums in den vergangenen Jahren brauchte die Firma mehr Raum, um auszubauen und um den eigenen strengen Qualitätsansprüchen sowie den hohen Erwartungen der Kunden zu entsprechen. Deshalb bezog die Jaisli-Xamax AG im Frühjahr 2008 die neuen Geschäftsräumlichkeiten an der Limmatfeld-Strasse 20 in Dietikon.

Die Erfolgsgeschichte begann, als Ruedi Jaisli 1968 die R. Jaisli & Co. mit Sitz in Affoltern gründete. Das Unternehmen wurde 1975 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt, ging aber bereits 1984 in den alleinigen Besitz von Ruedi Jaisli und seiner Ehefrau Sinette über. Im Zuge der Übernahme des Schaltanlagenbereichs der Xamax AG zog der expandierende Familienbetrieb 1987 von Affoltern nach Oerlikon und nannte sich fortan Jaisli-Xamax AG. Ein weiterer Umzug führte 1995 nach Höngg an die Limmatalstrasse 308. Im Oktober 2002 traten Ruedi und Sinette Jaisli in den Ruhestand und verkauften ihre Firma nach 34 Jahren an vier gleichberechtigte Partner.

Die drei neuen Firmenbesitzer Rolf Weber, René Weidinger und Kosta Vellidis bilden seit fünf Jahren gemeinsam eine dynamische, an weiterem Wachstum interessierte Geschäftsleitung. Seit 2007 verstärkt Marco Giorgini das eingespielte Team, das sich mit voller Energie und Leidenschaft für Qualität, Innovation, Kundenzufriedenheit und gemeinsamen Erfolg einsetzt.

**RASANTES WACHSTUM DANK DIVERSIFIKATION UND INNOVATION.** Zum Zeitpunkt der Übernahme war die Jaisli-Xamax AG ausschliesslich auf den Schaltanlagenbau fokussiert und spezialisiert. Die neue Geschäftsleitung besann sich nach der Übernahme auf eine frühere Erfolgsposition und baute wieder einen starken Installationsbereich auf. Nebst Qualität und Zuverlässigkeit setzte sie auf Innovation und Diversifikation. Die neue Strategie führte zu einer schnellen Expansion. Innerhalb von nur fünf Jahren wuchs das Unternehmen auf den Umsatz bezogen um das Zehnfache. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich die Mitarbeiterzahl von damals 10 auf rund 250.

**SPEZIALISIERT AUF WEGWEISENDE LÖSUNGEN.** Die Fachleute der Jaisli-Xamax AG planen und realisieren massgeschneiderte Lösungen für anspruchsvolle Kunden. Das Angebot umfasst heute Dienstleistungen in den Bereichen Elektronanlagen, Schaltanlagen, Telematik sowie Steuer-, Leit- und Sicherheitstechnik. Zum umfassenden Serviceangebot gehören Kontrolle, Wartung und ein leistungsfähiger Pikettdienst, der an 365 Tagen im Jahr rund um die Uhr für die Kundschaft erreichbar ist.

**UMWELTBEWUSST UND ZUKUNFTSORIENTIERT.** Die Geschäftsleitung sieht sich nicht nur einem quantitativen, sondern vor allem auch einem qualitativen, nachhaltigen Wachstum verpflichtet. Dem sorgsamem Umgang mit der Umwelt misst sie einen hohen Stellenwert bei. Fachgerechte und bewusste Entsorgung ist bei der täglichen Arbeit

selbstverständlicher Beitrag zum Schutz der Umwelt. Eindrückliches Wachstum und kompromissloses Qualitätsbewusstsein zeichnen das Unternehmen aus. Das herausragende Niveau des vorhandenen Fachwissens sichert und entwickelt die Jaisli-Xamax AG durch Investitionen in Aus- und Weiterbildung. Als verantwortungsbewusste und innovative Arbeitgeberin bietet die Firma zahlreichen Lehrlingen anspruchsvolle Ausbildungsplätze in einem hoch qualifizierten Umfeld. Dank dieser Investitionen wird das Unternehmen auch in der Zukunft auf anspruchsvolle Herausforderungen mit innovativen Lösungen antworten können und durch ihre Leistung elektrisieren.

WEITERE INFORMATIONEN:  
www.jaisli-xamax.ch



Prime Tower: 36 Stockwerke verteilt auf 126 Meter: Die Jaisli-Xamax AG baut an Zürichs neuem Wahrzeichen

Unsichtbare Sicherheitsausstattung für Hörmann-Haustüren

# Stark sein und stark aussehen

► Ein Wohnungseinbruch macht den Opfern oft psychisch mehr zu schaffen als die materiellen Schäden. Mehr als 60 Prozent leiden einer Studie zufolge nach einem Einbruch unter Schlafstörungen und Angstzuständen. Vorbeugen lässt sich dem unter anderem durch zuverlässige Sicherheitstechnik an Fenstern und Haustüren. Dabei muss man heute für eine hoch einbruchhemmende Visitenkarte des Hauses nicht mehr auf unschöne «Panzertüren» zurückgreifen.

Bislang waren bei hoch einbruchhemmenden Haustüryanlagen optische Abstriche hinzunehmen. Schliesslich ist es technisch schwierig, bei ansprechenden Türmotiven zugleich wirksame Sicherheitsmechanismen in die Tür zu integrieren. Nun hat Hörmann ein Sicherheitspaket entwickelt, mit dem sich alle hochwertigen Haustür-Anlagen des Herstellers auf die Widerstandsklasse 2 (WK 2) aufrüsten lassen. Nach eigenen Angaben bietet Hörmann als bislang einziger Hersteller am Markt diese Einbruchhemmung auch für Seitenteile und Oberlichter an.

Die Widerstandsklasse 2 weist nach, dass die Haustür einem Einbrecher mit Schraubendreher, Zange und Holzkeilen so lang standhält, dass die weitaus meisten ihr Vorhaben aufgeben. Für die Praxis bedeutet das eine sehr hohe Einbruchsicherheit, die es für alle 87 Motive sowie Oberlichter und Seitenteile der Aluminium-Haustürenserei TopComfort, TopPrestige und TopPrestigePlus gibt. Weil die Sicherheitsmechanismen unsichtbar integriert sind, sehen die Haustüren in WK 2-Ausführung genauso schick und elegant aus, wie ihre unverstärkten Varianten.

**WIDERSTANDSKLASSE NACH DIN V ENV 1627.** Die Prüfnorm DIN V ENV 1627 definiert sechs Widerstandsklassen. Die unterscheiden sich durch das verwendete Werkzeug, Einbruchzeit und Vorwissen sowie typisches Vorgehen des Täters.

Für Haustüren in Privathäusern empfehlen kriminalpolizeiliche Beratungsstellen die Widerstandsklasse (WK) 2, da sie einen guten Einbruchschutz bietet.

Damit Türen das begehrte Zertifikat erhalten, werden sie einer praxisgerechten Einbruchprüfung unterzogen. Dabei stehen dem Prüfer vor der Prüfung sämtliche technischen Zeichnungen der Tür zur Verfügung, so dass er Schwachstellen bereits vor Beginn auskundschaften kann. Der Prüfer verwendet die für die jeweils zu prüfende Widerstandsklasse vorgesehenen Werkzeuge. Die Widerstandszeit ist reine Bearbeitungszeit des Prüfstücks; setzt der Prüfer also ab, wird die Zeit gestoppt.

Das gesamte Verfahren stellt sicher, dass die Gesamtkonstruktion, bestehend aus Türblatt, Zarge, Schloss und Beschlag, keine Schwachstellen aufweist, durch die man innerhalb der Widerstandszeit einbrechen kann.

**WK 1.** Grundschutz gegen Aufbruchversuche mit körperlicher Gewalt wie Gegentreten, Gegenspringen, Schulterwurf oder Herausreissen. Geringer Schutz gegen den Einsatz von Hebelwerkzeugen.

**WK 2.** Der Gelegenheitstäter versucht, zusätzlich mit einfachen Werkzeugen wie Schraubendreher, Zange und Keilen, das verschlossene und verriegelte Bauteil aufzubrechen. Widerstandszeit: mindestens 3 Minuten.

**WK 3.** Der Täter versucht zusätzlich mit einem zweiten Schraubendreher und einem mittleren Stemmeisen oder Kuhfuss das verschlossene und verriegelte Bauteil aufzubrechen. Widerstandszeit: mindestens 5 Minuten.

**WK 4.** Der erfahrene Täter setzt zusätzlich Sägewerkzeuge und Schlagwerkzeuge wie Schlagaxt, Stemmeisen, Hammer und Meissel sowie eine Akku-Bohrmaschine ein. Widerstandszeit: mindestens 10 Minuten.



Schlechte Aussichten für Langfinger: Mit dem neuen Zusatzpaket lassen sich alle Türen, Oberlichter und Seitenteile der Hörmann Haustürserien TopComfort, TopPrestige und TopPrestigePlus so aufrüsten, dass sie der Widerstandsklasse WK 2 entsprechen.



Sicher und elegant: Hörmann Haustüren mit dem WK 2-Sicherheitspaket sind ansehnlich zu ihrer Standard-Ausführung.

**WK 5.** Der erfahrene Täter setzt zusätzlich Elektrowerkzeuge wie Bohrmaschine, Stich- oder Säbelsäge oder Winkelschleifer ein. Widerstandszeit: mindestens 15 Minuten.

**WK 6.** Der erfahrene Täter setzt zusätzlich leistungsfähigere Elektrowerkzeuge wie Bohrmaschine, Stich- oder Säbelsäge oder Winkelschleifer ein. Widerstandszeit: mindestens 20 Minuten.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

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

Saniert: Haus der Erdgas- und Wasserwirtschaft

# Energiekennzahl unter Minergie-Neubau-Grenzwert gedrückt

► **Mit der Sanierung seines eigenen Hauses beweist der Verband der Schweizerischen Gasindustrie, wie mit Erdgas auch in Altbauten hocheffiziente und klimaschonende Minergie-Lösungen umgesetzt werden können. Unter Leitung des Architekten Hansruedi Metzger aus Stallikon wurden:**

- die Fassadenverkleidung vollständig ersetzt, darunter neue Wärmedämmung von 15 Zentimeter erstellt
- die Korridore feuerfest ausgestaltet und der Liftschacht im Querschnitt vergrössert
- ein zusätzliches Sitzungszimmer im Dachgeschoss eingebaut,
- die Hauswart-Wohnung als moderne, helle Loftwohnung ausgestaltet
- Zwei Betankungsanlagen für die Erdgas-Fahrzeuge eingebaut

**HERZSTÜCK ENERGIEZENTRALE.** Mit einer der Gebäudehülle allein wird der angestrebte Minergie-Standard eines Neubaus nicht erreicht. Notwendig war deshalb auch die Erneuerung der Energieerzeugung. Der Zusammenhang zwischen Haus und Haustechnik lässt sich am besten am Heizleistungsbedarf ablesen: Hatte der Verband der Schweizerischen Gasindustrie – damals vorbildlich! – beim letzten Heizkesselersatz vor 16 Jahren einen kondensierenden Erdgas-Heizkessel mit einer Leistung von 240 Kilowatt ausgewählt, wurde für das renovierte Gebäude noch ein Bedarf von 80 Kilowatt errechnet – eine Reduktion um zwei Drittel!

**STROMERZEUGUNG IM HAUS.** Der Verband der Schweizerischen Gasindustrie setzt sich gesamtschweizerisch für die Förderung der dezentralen Stromerzeugung ein - im eigenen Haus mit einem Gasmotor-Blockheizkraftwerk (BHKW). Die Wahl dieses BHKW-Mo-

dells hat einen Grund: Beschränkt die Motorkühlung bei den meisten Gasmotoren die mögliche Vorlauftemperatur auf etwa 65 °C, liefert dieses Modell 80 °C Vorlauf. Das ist wichtig, weil für die Kühlung der Sitzungszimmer und Serverräume keine konventionelle elektrische Kältemaschine eingesetzt wird, sondern ein Absorber, der aus Wärme Kälte erzeugt. Strom wird nur für eine 200-Watt-Pumpe benötigt. Der kondensierende Erdgas-Heizkessel dient der Spitzendeckung. Der Schweiz. Verein des Gas- und Wasserfachs (SVGW), der sein Wasserlabor im selben Haus eingerichtet hat, benötigt für die Prüfung von Armaturen zeitweise sehr heisses Wasser.

**ERNEUERBARE ENERGIE AUS DEM BODEN.** Für die Nutzung von Umweltwärme sind zwei 19 kW-Wärmepumpen zuständig, die den im Haus erzeugten Strom nutzen. Die Wärme liefern vier Erdsonden von je 200 Metern Länge unter dem Parkplatz hinter dem Haus. Je zwei davon sind einer der Wärmepumpen zugeordnet. Diese wechseln sich in ihrer Arbeit nach jeweils 45 Minuten ab, damit sich der Untergrund wieder regenerieren kann. So wird unerwünschter Eisbildung vorgebeugt.

Im Haus der Erdgas-Wirtschaft wird aber nicht nur Energie eingespart und eigener Strom erzeugt, was die Energiekennzahl von 55 kWh/m<sup>2</sup>a vor der Sanierung auf 36,7 kWh/m<sup>2</sup>a – weniger als den Grenzwert für Neubauten! – senkte. Zusätzlich liefert Erdgas Zürich AG – neben Erdgas – rund 20 Prozent Biogas und trägt damit zur Schonung der wertvollen Ressourcen bei.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Verband der Schweiz. Gasindustrie



Das Haus der Erdgas- und Wasserwirtschaft mit renovierter Fassade



Von links nach rechts: Das Gasmotor-Blockheizkraftwerk, der Gas-Kondensationskessel und die beiden Erdsonden-Wärmepumpen. Unten die Speicher für Labor-Warmwasser, BHKW und Wärmepumpen



ANZEIGE

HAGENTALERSTRASSE 45  
CH-4055 BASEL  
+41 (0)61 336 30 61  
WWW.HIC-BASEL.CH

  
**HECHT IMMO CONSULT AG**

## Geschätzte Liegenschaften.

Bewertung von Wohn-, Geschäfts- und Industrieliegenschaften  
Vermittlungen  
Kauf- und Verkaufsberatung



# 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

▶ **ALARMEMPFGANGSZENTRALE**



**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 Sydefädeli 28  
8037 Zürich  
Tel: 044 272 34 00  
www.kubny-boden.ch  
www.werkstatt11.ch

fugenlose Boden- und Wandbeläge



Laminatböden  
für Neubauten und Renovationen

**PERGO 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**



...von den  
Erfindern der  
Rohrinnen-  
sanierung im  
Gebäude

**LSE-SYSTEM AG**

Sihleggstrasse 23  
8832 Wollerau  
Tel.: 044 786 79 00  
Fax: 044 786 79 10  
info@hat-system.com  
www.hat-system.com

▶ **HAUSTECHNIK**



**DOMOTEC AG**

Wärmepumpen, Heizkessel für Pellets,  
Stückholz, Gas oder Öl, Solarunterstüt-  
zung, 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  
 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, systeme@mor.ch



Herzogstrasse 10  
 5000 Aarau  
 Tel.: 058 218 00 52  
 Fax: 058 218 00 59  
 www.quorumsoftware.ch  
 info-aarau@quorumsoftware.ch



ImmoTop® + Rimo R4  
 Software für die  
 Immobilienbewirtschaftung

**W&W IMMO INFORMATIK AG**  
 Obfelderstrasse 39  
 CH-8910 Affoltern a. A.  
 Tel. 044 762 23 23  
 Fax 044 792 23 99  
 info@wwimo.ch  
 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  
 www.extenso.ch



**All in One FM-IT-Systeme**  
 für höchst Ansprüche

Höschgasse 28  
 8008 Zürich  
 Tel. +41 044 383 97 83  
 Email: info@interdialog.ch  
 www.interdialog.ch



**TSAB Thurnherr SA**  
 Morgenstrasse 121  
 3018 Bern  
 Tel. 031 990 55 55  
 Fax 031 990 55 59  
 www.thurnherr.ch  
 info@thurnherr.ch



LEITUNGSSANIERUNG



**KNECHT ROHRSANIERUNGEN AG**  
 Suhrerstrasse 24  
 5036 Oberentfelden  
 Tel. 062 865 66 77  
 Fax 062 865 66 75  
 info@knecht-rohrsanierung.ch  
 www.knecht-rohrsanierung.ch



**LINING-TECH AG**  
 Seestrasse 205  
 8807 Freienbach  
 Tel. 044 787 51 51  
 Fax 044 787 51 50  
 info@liningtech.ch  
 www.liningtech.ch



**PROMOTEC AG**  
 Sonnenweg 14, Postfach  
 4153 Reinach  
 Tel. 061 711 32 53  
 Fax 061 711 31 91  
 promotec@promotec.ch  
 www.promotec.ch

LICHT-, SONNEN- UND WETTERSCHUTZ AM GEBÄUDE



**RENOVA ROLL**  
 Stationsstrasse 48d  
 8833 Samstagern  
 Tel. 044 787 30 50  
 Fax 044 787 30 59  
 info@renova-roll.ch  
 www.renova-roll.ch

LÜFTUNGSGERÄTE



**ANSON AG ZÜRICH**  
 Ventilatoren (mit WRG), 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  
 www.anson.ch

LÜFTUNGSHYGIENE



Lüftungsreinigung + Lüftungshygiene

Minergie-Fachpartner

Wildschachenstrasse 14, 5200 Brugg  
 Tel. 056 442 10 11, Fax 056 442 57 70  
 www.reby.ch  
 info@reby.ch

OELTANKANZEIGE

**MARAG FLOW & GASTECH AG**  
 Rauracherweg 3  
 4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch, info@marag.ch

RENOVATIONSFENSTER



**Innovative Fenster- und Haustürsysteme aus Holz-Aluminium, Fassaden und trendige Badmöbel**

**4B**  
 an der Ron 7  
 6281 Hochdorf

Firstline 0848 800 404  
 www.4b-gruppe.ch  
 info@4b-gruppe.ch

Ausstellungen in Adliswil,  
 Baden-Dättwil, Bern, Chur,  
 Dietlikon, Hochdorf und Pratteln

RISS-SANIERUNG



...Unterhalt = Werterhalt...

Die Sanierungsspezialisten  
 für Asphaltflächen und Steinpflaster

Langenegger-Hafner  
 Haldenstrasse 7  
 9545 Wängi  
 052 376 40 64  
 www.riss-san.ch

SANIERUNG

**BRAWASS GMBH**  
**Wasser- und Brandschadensanierung, Bauaustrocknung, Bauheizung**  
 Zürichstrasse 13  
 8840 Einsiedeln  
 Tel. 055 418 90 10  
 Fax 055 418 90 11  
 24-Std.-Notfalldienst: 079 674 74 77  
 www.brawass.ch  
 info@brawass.ch

SICHERHEITSTECHNIK



SICHERHEITSTECHNIK

DOM AG Sicherheitstechnik  
 Breitenstrasse 11  
 CH-8852 Altendorf

Tel. +41 (0)55-4 51 07 07  
 Fax +41 (0)55-4 51 07 01  
 dom.schweiz  
 @dom-sicherheitstechnik.ch  
 www.dom-sicherheitstechnik.ch

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

**POLYRAPID**  
SAUBERE ARBEIT

▶ WASSERSCHADENSANIERUNG  
BAUTROCKNUNG



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

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

**TROCKAG AG**

Moosmattstrasse 9  
8953 Dietikon  
Tel. 043 322 40 00  
Fax 043 322 40 09  
www.trockag.ch



**Trocknen, Entfeuchten, Schützen**

**LUNOR, G. KULL AG**  
Entfeuchtungs-Systeme

Zürich – Bern – Villeneuve  
24h Pikett Nr.: 0848 812 812  
Zürich: Tel. 044 488 66 00  
Bern: Tel. 031 305 13 00  
Villeneuve: Tel. 021 960 47 77

**Lunor, G. Kull AG**  
Allmendstrasse 127  
8041 Zürich  
Tel. 044 488 66 00  
Fax 044 488 66 10  
Info@lunor.ch, www.lunor.ch

▶ WELLNESS-ANLAGEN

**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

**küngsauna**  
SWISS MADE



Elektroinstallationen  
Service am gleichen Tag  
24-Stunden Pikettdienst



**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, Sperrstrasse 42, Postfach, 4005 Basel  
 ugribi@gribitheurillat.ch  
**Vizepräsident:** Andreas Ingold, Livit AG, Altstetterstr. 124, 8048 Zürich  
 andreas.ingold@livit.ch  
**Finanzen:** (Ressort Finanzen), Peter Krummenacher, contrust finance ag, Friedentalstr. 43, Postfach 2549, 6002 Luzern  
 peter.krummenacher@contrustfinance.ch  
**Mitglied:** (Ressort Aus- und Weiterbildung) Dr. Peter Burkhalter, Hodler & Emmenegger, Elfenstrasse 19, Postfach, 3000 Bern 16  
 p.burkhalter@hodler.ch  
**Mitglied:** (Ressort Mitgliederservice & Marketing), Stephan Wegelin, Marketing & Communication, Reismühlestrasse 11/83, 8409 Winterthur  
 stephan.wegelin@stephanwegelin.ch  
**Direktor:** Tayfun Celiker, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich  
 tayfun.celiker@svit.ch

### SCHIEDSGERICHT DER SCHWEIZER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

**Sekretariat:**  
 Obstgartenstr. 28, 8006 Zürich  
 T 044 434 78 88  
 info@svit-schiedsgericht.ch  
 www.svit-schiedsgericht.ch

### SVIT AARGAU

**Sekretariat:**  
 Bahnhofstr. 55, 5001 Aarau  
 T 062 836 20 82, info@svit-aargau.ch

### SVIT BEIDER BASEL

**Sekretariat:**  
 Christine Gerber-Sommerer, Innere Margarethenstr. 2, 4010 Basel  
 T 061 283 24 80, svit-basel@svit.ch

### SVIT BERN

**Sekretär:** Thomas Graf, Sulgenauweg 40, Postfach 8375, 3001 Bern, T 031 378 55 00,  
 svit-bern@svit.ch

### SVIT GRAUBÜNDEN

**Sekretariat:** Hans-Jörg Berger, Berger Immobilien Treuhand AG, Bahnhofstrasse 8, Postfach 102, 7002 Chur, T 081 257 00 05,  
 svit-graubuenden@svit.ch

### SVIT OSTSCHWEIZ

**Sekretariat:** Claudia Zoller, Postfach 174, 9501 Wil  
 T 071 929 50 50, svit-ostschweiz@svit.ch

**Drucksachenversand:** Vreny Egger, Egger Immobilien-Treuhand, Postfach 40, 8880 Walenstadt  
 T 081 710 24 30  
 egger.immobilien@swissonline.ch

### SVIT ROMANDIE

**Sekretariat:** Rue Centrale 10, 1003 Lausanne, T 021 517 67 80,  
 info@svit-romandie.ch

### SVIT SOLOTHURN

**Sekretariat:** Michael Frieder, Chrummatt 3, 4612 Wangen b. Olten  
 T 062 213 92 92, svit-solothurn@svit.ch

### SVIT TICINO

**Sekretär:** Werner Leuzinger, via Pezzolo 7, CP 58, 6952 Canobbio  
 T 091 921 10 73, svit.ticino@bluewin.ch

### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

**Sekretariat:** Verena Kunz, Hübelstrasse 18, 6020 Emmenbrücke  
 T 041 289 63 68, svit@welimmo.ch  
**Rechtsauskunft für Mitglieder:**  
 Kummer Bolzern & Partner, Winkelriedstr. 35, 6002 Luzern  
 T 041 410 05 55

### SVIT ZÜRICH

**Sekretariat:** Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, T 044 200 37 80,  
 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

01.09. Technopark, Zürich  
 22.10. Solothurn  
 16.12. Four Points, Sihlcity, Zürich

### SVIT-Plenum

22.10. Solothurn

### SVIT-Forum 2011

20.-22.01. Pontresina

## SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

### Aargau

21.09. Generalversammlung  
 04.11. SVIT-Frühstück

### Zürich

19.07. After Work Drinx, Hiltl Zürich  
 16.08. After Work Drinx, Hiltl Zürich  
 02.09. Seminar «Erdbebensicheres Bauen», SVIT Zürich  
 09.09. Stehlunch, Flughafen-Zürich

### Basel

21.10. Mitgliederanlass «Immobilien und Steuern, Aktualitäten und Visionen», Ramada Plaza, Basel  
 18.11. Anlass SVIT/HEV «Glasfasernetz»  
 08.12. SVIT Niggi-Näggi, Acqua, Basel, Baracca Zermatt

### Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

13.07. Lunchgespräch, Au Premier, Zürich  
 07.11. Herbstveranstaltung, Metropol, Zürich  
 09.11. Lunchgespräch, Au Premier, Zürich

### Bern

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  
 27.10. ERFA, Au Premier, Zürich

### Graubünden

Sept. 2010 Herbstversammlung  
 Jan. 2011 Neujahrsapéro

### Ostschweiz

17.08. Mitgliederveranstaltung, Thema: Mehrwertsteuer  
 Okt./Nov. Mitgliederveranstaltung, Thema: «Haftpflcht/Haftpflichtrecht»

### Schweizerische Maklerkammer SMK

15.09. Generalversammlung, Stanzerei Baden, 16.00 Uhr

### Romandie

--

### Solothurn

16.09. Generalversammlung  
 25.11. Bänzenjass mit Fondue-plausch

### Ticino

--

### Zentralschweiz

23.09. Lunch und Besichtigung neue Bossard-Arena, Zug  
 03.11. Bildungsforum  
 06.01.11 Neujahrsapéro  
 20.05.11 Generalversammlung

### SVIT FM Schweiz

26.10. Generalversammlung



# 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.



**\*FELICE BRUNO**  
Der Illustrator lebt und arbeitet in Luzern.

In der Schweizer Bauwirtschaft wachsen die Bäume derzeit nicht in den Himmel: Die Preise sind auf hohem Niveau stabil.



## Wir forschen für die sichere Entsorgung radioaktiver Abfälle

**nagra** ● aus verantwortung

**Nationale Genossenschaft  
für die Lagerung  
radioaktiver Abfälle**

Hardstrasse 73  
5430 Wettingen  
Schweiz

Tel +41 56 437 11 11  
Fax +41 56 437 12 07  
[www.nagra.ch](http://www.nagra.ch)  
[info@nagra.ch](mailto:info@nagra.ch)





## KOSMOS – grifflos, elegant und einzigartig

Die Bauknecht-Gerätelinie KOSMOS eröffnet ein neues Universum des Kochens mit einem einzigartigen Design: Blickfang bei allen KOSMOS-Produkten sind die grifflosen Gerätefronten. Der Handgriff ist in der Gerätetür eingelassen. So fügen sich die Geräte in jede Küchenumgebung ein und passen perfekt zu modernen, grifflosen Küchenfronten.



Die KOSMOS-Einbaugeräte bieten zudem innovative Technologien, praktische Funktionen und einen niedrigen Energieverbrauch. Die Geräte der KOSMOS-Designlinie lassen sich ganz einfach über ein berührungsempfindliches Bedienfeld steuern. Dabei können die verschiedenen Kochfunktionen, die auf dem «ProCook»-Klar-Textdisplay erscheinen, durch einfaches Antippen ausgewählt werden. Dank der «ProTouch»-Oberfläche sind die KOSMOS-Geräte zudem leicht sauber zu halten – Kratzer, Flecken und Fingerabdrücke gehören der Vergangenheit an.

Die KOSMOS-Gerätelinie besteht aus einem Backofen, einem Steamer und einem Kombi-Steamer, einem Mikrowellen-Kompakt-Backofen sowie einer zu allen KOSMOS-Geräten passenden Wärmeschublade.



Das einzigartige Design der KOSMOS-Linie wurde mit dem Plus X Award für Design ausgezeichnet. Die preisgekrönten KOSMOS-Produkte erfüllen zudem höchste Ansprüche im Bereich Bedienkomfort und Qualität.