

# immobilia

## TOURISMUS

Kampf gegen Windmühlen

SEITE .....4



<b>IMMOBILIENPOLITIK.</b> Überhitzung oder nicht? .....	16
<b>IMMOBILIENWIRTSCHAFT.</b> Die Branche wächst still.....	18
<b>BAU &amp; HAUS.</b> Minergie-A – ein neuer Standard.....	41

## IN NEUEN HÄNDEN



**URS GRIBI**

«Die Übernahme durch den SVIT Schweiz vereinfacht die künftige Ausrichtung der Publikation.»

• Der SVIT Schweiz ist neuer Alleineigentümer der Fachpublikation «MRA MietRecht Aktuell». Die entsprechende Verlags-AG war 1995 gemeinsam vom HEV Schweiz und von uns gegründet worden. Nun hat der SVIT Schweiz die Aktien des HEV vollständig übernommen.

Weshalb dieser Schritt? Weil wir vom Produkt «MietRecht Aktuell» überzeugt sind. Dank der Publikation können wir den Immobilienfachleuten einen wichtigen Beitrag für die Praxis anbieten. Das MRA ist inhaltlich hochwertig und juristisch fundiert. «MietRecht Aktuell» bietet unentbehrliches Wissen für Immobilienprofis. Die fünfmal jährlich erscheinende juristische Informationsbroschüre ist das geeignete Hilfsmittel, um mietrechtlich stets am Ball zu bleiben. Ausgewiesene Mietrechtsspezialisten vermitteln darin in allgemeinverständlicher Form die neusten Informationen und Entwicklungen zum Mietrecht. Die Autoren stellen Gesetzes- und Ordnungsänderungen sowie aktuelle Bundesgerichtsentscheide und Urteile kantonalen Instanzen vor.

Die Übernahme durch den SVIT Schweiz vereinfacht die künftige Entscheidungsfindung und Ausrichtung der Publikation. Die heutige Redaktionskommission (die Mietrechtsspezialisten Genevieve Lahmadi, Hans Bättig, Dr. Beat Rohrer und Dr. Raoul Futterlieb) begrüsst das Engagement des SVIT und wird weiterhin für den Inhalt verantwortlich sein. Vorerst wird das MRA im bisherigen Rahmen weitergeführt. Ob und wo Optimierungspotenzial besteht, wird in den kommenden Monaten entschieden.

Ihr Urs Gribi •

### Argument # 4

## Kosten sparen macht Spass.

alaCasa.ch nutzt die Grösse des Netzwerks nicht nur zur Erlangung von Wettbewerbsvorteilen, sondern generiert für seine Partner auch attraktive Einkaufskonditionen und hilft ihnen, Kosten zu sparen.

Die Marke alaCasa.ch schafft mit Netzwerk-Know-how und einzigartigen Marketinginstrumenten handfeste Vorteile im intensiven Wettbewerb. Daneben ist unser Netzwerk aber auch in der Lage, Grössenvorteile zu erzielen: Sowohl beim Einkauf von Medienraum als auch in der Beschaffung von Marketing-, Business- und IT-Tools sparen unsere Partner Kosten.

Wir senden Ihnen gerne detaillierte Informationen zu unseren umfangreichen Leistungen und dem attraktiven alaCasa-Partnerschaftsmodell:

info@alaCasa.ch, 0800 80 80 11, www.alaCasa.ch

**alaCasa.ch**  
Experten für Wohneigentum



Über 150 Qualitätsmakler an 51 Standorten in der ganzen Schweiz bilden das Rückgrat von alaCasa.ch.



Titelbild:  
Markus Forte / Ex-Press.

**FOKUS**

- 04 TOURISMUS – KAMPF GEGEN WINDMÜHLEN**  
Klima- und Strukturwandel sowie «kalte Betten» bilden wesentliche Herausforderungen für den Tourismus.
- 06 EIN GRÖßERER ORT UND SEINE PLÄNE**  
Tourismusdirektor Roland Huber erklärt, warum Adelboden nebst Winter- auch Gesundheitstouristen ansprechen will.
- 08 KLEIN UND DOCH ZU WENIG HOTELBETTEN**  
Braunwald hat unruhige Zeiten hinter sich und die Zuversicht doch nicht verloren.

**IMMOBILIENPOLITIK**

- 12 DEPARTEMENTSWECHSEL IM BUNDESHAUS**  
Drei Schlüsseldepartemente für die Immobilien- und Baubranche erhalten einen neuen Bundesrat – mit positiven Auswirkungen?
- 16 GEBOT DER NATIONALBANK**  
Am Tag der Tessiner Wirtschaft erklärt Philipp M. Hildebrand, warum die Nationalbank vor einer Immobilienpreisblase warnt.

**IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

- 18 DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT WÄCHST STILL**  
Im aktuellen Immo-Monitoring beleuchten Wüest & Partner die Branche und ihre Bedeutung.
- 22 «HOT SPOTS DES IMMOBILIENMARKTS»**  
Philippe Mueller von Kuoni Mueller & Partner, erläutert, warum er keine Immobilienblase erwartet.
- 23 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**  
Trotz tiefer Leerstandsquote wird in der Schweiz häufig gezügelt.
- 30 KEINE UNGLEICHGEWICHTE IN SICHT**  
Die Credit Suisse beleuchtet in ihrem Monitor die neusten Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und schätzt die Lage positiv ein.

**IMMOBILIENRECHT**

- 32 JUS-NEWS**  
Gemäss Bundesgericht genügt eine Wohnsitzbestätigung allein nicht zum Erwerb von Eigentum durch Ausländer in der Schweiz.
- 34 KOSTENKONTROLLE**  
Im Fall der Stadthalle in Chur verloren die Architekten mehr als eine Million Franken.
- 37 «MIETRECHT AKTUELL» – WISSEN FÜR PROFIS**  
Die MRA-Broschüre liefert unentbehrliche Informationen für Bewirtschafter.

**BAU & HAUS**

- 38 HOTEL IN LUFTIGER HÖHE**  
Wer schwindelfrei ist kann in Nordschweden erstmals in luftiger Höhe übernachten.
- 40 ZEIT FÜR EINEN NEUEN GEBÄUDESTANDARD?**  
Im kommenden März soll der neue Gebäudestandard Minergie-A lanciert werden. Vorerst geht der Standard in die Vernehmlassung.
- 42 KLIMATECHNIKER IM EINSATZ**  
Immobilia hat Hans Stucki, einen von 300 Servicetechnikern des Unternehmens Walter Meier, einen Tag lang begleitet.
- 44 GRUNDREGELN DER BAUBUCHHALTUNG**  
Eine korrekt geführte Baubuchhaltung ist gemäss KUB ein wichtiges Mittel zur Kostenkontrolle.
- 46 WASSERSCHÄDEN MEHREN SICH**  
Schon kleinste Mängel können verheerende Schäden anrichten.
- 48 EUROPAALEE ZÜRICH**  
Mit dem Siegerprojekt werden in der urbanen Nachhaltigkeit neue Massstäbe gesetzt.
- 50 WIEDERERÖFFNUNG ZUNFTHAUS ZUR ZIMMERLEUTEN**  
Drei Jahre nach dem Brand erstrahlt das aufwändig rekonstruierte Gebäude in neuem Glanz

**IMMOBILIENBERUF**

- 52 BEWIRTSCHAFTER FEIERN IHREN ERFOLG**  
Am 28.10. erhielten die Absolventen der Prüfung Immobilien-Bewirtschafter mit eidg. Fachausweis ihre Notenausweise in Bern, Tessin und Zürich.
- 54 ERFOLGREICHE MASTER**  
17 Teilnehmer haben das Studium an der HWZ Zürich erfolgreich abgeschlossen.
- 55 SEMINARE UND TAGUNGEN DER SRES**
- 57 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

**VERBAND**

- 61 SVIT-IMMOBILIEN FORUM:** Noch nie so begehrt.
- 64 SVIT SCHWEIZ:** SVIT-Plenum in Solothurn.
- 72 SVIT FM SCHWEIZ:** Positiver Rückblick an 2. GV.
- 75 SEK/SVIT:** Erfahrungsaustausch am Bodensee.

**MARKTPLATZ**

- 59 STELLENINSERATE**
- 76 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS**
- 86 BEZUGSQUELLEN REGISTER**
- 89 ADRESSEN & TERMINE**
- 90 ZUGUTERLETZT**
- 90 IMPRESSUM**

• **ZITIERT**



„Das Denken der Hoteliers in Pontresina ist sehr weitsichtig und so wird auch jährlich in die hoteleigene Infrastruktur investiert.“

**JAN STEINER**  
Geschäftsführer Pontresina Tourismus.

# KAMPF GEGEN WIND- MÜHLEN

Die Schweizer Tourismusdestinationen stehen vor drei wesentlichen Herausforderungen: Klimawandel, Strukturwandel und «kalte Betten».

Bild: David Adair / Ex-Press

IVO CATHOMEN & CORINA ROELEVELN-MEISTER\* •••

**PARALLELEN ZUR LANDWIRTSCHAFT.** Das Schweizer Tourismusgewerbe weist auffallend viele Parallelen zur Landwirtschaft auf. Sie hängen beide – in unterschiedlicher Weise und Dimensionen – am Tropf der öffentlichen Hand (Stichwort: Steuerbegünstigung, Bundesgelder, Bereitstellung der Infrastruktur durch Gemeinden und Investitionsfinanzierung), sie stehen vor gigantischen Herausforderungen, um im globalisierten Wettbewerb bestehen zu können, sie sind von stark fragmentierten Strukturen geprägt und sie sind den klimatischen Veränderungen ausgesetzt.

Der Tourismus erwirtschaftete im Jahr 2008 Einnahmen von 36 Mrd. CHF und ist damit eine Schlüsselbranche der Schweizer Wirtschaft. Rund die Hälfte davon stammt aus ausländischen Quellen. Damit ist der Tourismus der viertwichtigste Exportsektor. Regionalpolitisch kommt der Branche besondere Bedeutung zu, weil viele Randregionen, namentlich die Berggebiete, stark vom Tourismus abhängig sind.

**GUTE VORAUSSETZUNGEN, ABER...** Der «Travel & Tourism Competitiveness Report 2009» des World Economic Forum (WEF) attestierte der Schweiz grosses touristisches Potenzial. Genannt werden vor allem die attraktive Landschaft – was allerdings die Frage aufwirft, warum mit dieser so wenig nachhaltig umgegangen wird –, das vielfältige Angebot und das Know-how. Als Schwächen sieht das WEF vor allem die zersplitterten Destinations- und die kleingewerblichen Betriebs- und Branchenstrukturen und demzufolge Kostennachteile aufgrund geringer Arbeitsproduktivität.

Trügerisch an den zentralen Herausforderungen ist, dass die negativen Einflüsse schleichend, über einen langen Zeithorizont wachsen und die Auswirkungen für den einzelnen Anbieter schwer fassbar sind. Die saisonalen und konjunkturellen Schwankungen schlagen sich zeitnahe in der Kasse nieder. Einen bestehenden Betrieb und eine laufende Infrastruktur zum richtigen Zeitpunkt auf die neuen Gegebenheiten auszurichten, fällt schwer – besonders wenn dafür wie im öffentlichen Sektor eine demokratische Mehrheit gefunden werden muss.

Dazu kommt erschwerend, dass sowohl privatwirtschaftlich als auch öffent-

lich betriebene Angebote zu wenig rentabel sind. Anstehende Investitionen lassen sich häufig nicht aus dem Betrieb finanzieren. Banken halten sich mit der Kreditvergabe von Hotels besonders zurück. Je nach Sichtweise lassen sich die zentralen übergreifenden Herausforderungen wie folgt zusammenfassen:

**HERAUSFORDERUNG 1 – KLIMAWANDEL.** Von der Klimaerwärmung sind vor allem Berggebiete betroffen, die stark auf den Wintertourismus setzen. Prognosen gehen von einer Erwärmung um 1,8 Grad Celsius und einem Anstieg der Niederschlagsmenge im Winter um 10% bis 2050 aus (Quelle: MeteoSchweiz). Bruno Abegg von der Universität Zürich sagt dazu: «In tieferen und mittleren Lagen muss mit einer deutlichen Verschlechterung der Schneeverhältnisse gerechnet werden. In höheren Lagen ab ca. 1700 bis 2000 Meter dürfte der zusätzliche Niederschlag den Temperaturanstieg kompensieren. Schweizweit gelten unter diesen Bedingungen noch 79% der Skigebiete als natürlich schneesicher – mit grossen regionalen Unterschieden. Im Berner Oberland wären es noch 62%, in der Zentralschweiz 55%, im Wallis und in Graubünden dagegen nahezu alle. Ein Skigebiet gilt als schneesicher, wenn die obere Hälfte des Gebiets über der Höhengrenze der Schneesicherheit liegt. Dieses «Schneedefizit» liesse sich zwar technisch kompensieren, aber die Kunden reagieren sehr sensibel auf grüne Matten und beschneite Pistenbänder. Damit steht im Raum, ob und wie sich der breitenwirksame und ertragstarke Skisport ersetzen lässt. Neben technischen Massnahmen (Schneekanonen, Flucht in die Höhe), die heute praktisch unverzichtbar sind, setzen immer mehr klassische Wintertourismusorte auf zeitliche Diversifikation oder Gesundheits- und Kongresstourismus.

Bruno Abegg konstatiert: «Die möglichen Auswirkungen einer Klimaänderung sind den meisten Tourismusverantwortlichen bekannt. Als Bedrohung werden sie eher selten wahrgenommen. Das liegt einerseits am Zeithorizont. Andererseits sind die meisten Betreiber davon überzeugt, dass sie sich den verändernden Umständen anpassen können.» Gewinner und Verlierer sieht er klar verteilt: «Winners» werden die Top- und Tagesausflugsdestinationen sein, namentlich grosse und

schneesichere Skigebiete, solche mit einem qualitativ hochwertigen Angebot, die breit diversifiziert, international wettbewerbsfähig und verkehrsmässig einfach erreichbar sind. «Losers» sind demgegenüber abgelegene Skiorte oder solche in niedrigen Lagen, mit veralteten Anlagen, einem beschränkten Angebot und Finanzierungslücken. «Bestehende Probleme werden durch die Klimaveränderung noch verstärkt.»

**HERAUSFORDERUNG 2 – STRUKTURWANDEL.** Sinkende Distanzkosten erhöhen die Mobilität der Touristen. Insgesamt wird dadurch der Wettbewerbs- und Konkurrenzdruck der Branche erhöht, eröffnet aber auch Chancen für die Erschliessung neuer Märkte. Das längerfristige Verhalten der in- und ausländischen Gäste ist eine Gleichung mit vielen Unbekannten. Gäste aus der Schweiz und dem benachbarten Ausland reisen möglicherweise künftig in fernere Destinationen und müssen durch Touristen von entfernten Märkten kompensiert werden. Viele Tourismusorganisationen und Anbieter sind auf diesen strukturellen Wandel nicht vorbereitet. Das Seco sieht die wichtigste Aufgabe darin, im Destinationsmanagement die richtige Aufgabenteilung, eine gesunde Finanzierung und die attraktive Atmosphäre zu finden. Insgesamt sind die historisch gewachsenen Destinationsstrukturen nach dem Dafürhalten des Seco in der Schweiz nach wie vor zu fragmentiert, zu vielschichtig und zu kompliziert. Die zahlreichen öffentlichen und gemischtwirtschaftlichen Tourismusorganisationen müssten sich zu Organisationen angemessener Grösse zusammenschliessen. Entsprechende Schritte haben etwa Engadin St.Moritz vor nicht allzu langer Zeit im Bewusstsein unternommen, in einem globalisierten Destinationenmarkt mitspielen zu müssen.

**HERAUSFORDERUNG 3 – «KALTE BETTEN».** Der Leidensdruck des Tourismus wird aus einer raumplanerischen, aber auch wirtschaftlichen Sichtweise dadurch erhöht, dass vor allem in den Berggebieten ein Übermass an Zweitwohnungsbau die Hotellerie in die Misere getrieben hat und die Infrastruktur kaum mehr rentabel betrieben werden kann. Denn die «kalten Betten» ziehen die Auslastung über alle Ferienbetten gesehen in die Tiefe.

In der ganzen Schweiz gibt es gemäss Volkszählung 420 000 Zweitwohnungen mit vorsichtig geschätzten 1,2 Mio. Ferienwohnungsbetten, dagegen nur 250 000 Betten in der Hotellerie. Jede vierte Gemeinde in der Schweiz hat einen Zweitwohnungsanteil von 25% und mehr. Gemäss einer Studie der Universität St.Gallen sind Zweitwohnungen durchschnittlich 50 Tage im Jahr besetzt, Hotelzimmer dagegen 140 Tage. Damit ist klar: Nicht vermietete Zweitwohnungen sind für die Tourismus- und Gemeindeinfrastruktur eine Belastung, weil das Angebot (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung, Bahnen) teilweise auf Spitzenbelastungen ausgelegt werden muss.

Prof. Hansruedi Müller von der Universität Bern sieht drei Möglichkeiten für eine Lenkung des Zweitwohnungsbau: raumplanerische und abgaberechtliche Massnahmen sowie den Eingriff ins Privatrecht, wie beispielsweise Erwerbsbeschränkungen oder Nutzungs- und Vermietungspflicht. An verschiedenen Orten werden Versuche in die unterschiedlichen Richtungen gemacht. Zwar hat in Politik und Gesellschaft ein Gesinnungswandel eingesetzt, aber bis griffige Richtlinien gelten, herrscht dort, wo der Druck am grössten ist, längst ein «Fait accompli». Und es lässt sich bereits feststellen, dass der Zweitwohnungsdruck auf andere Gebiete ausweicht, wo die Restriktionen noch nicht so streng sind.

**AUGENSCHWEIN.** Immobilien hat zwei Tourismusgebiete – mit Adelboden im Berner Oberland ein grösseres und mit Braunwald im Glarnerland ein kleineres – besucht und die Verantwortlichen nach ihren spezifischen «Challenges» und ihren Antworten darauf befragt. ●



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



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

Lesen Sie im Weiteren das Interview mit dem Geschäftsführer Pontresina Tourismus, Jan Steiner, auf Seite 63.

# «Eine Frage des Überlebens»

Die Berner Oberländer Tourismusgemeinde Adelboden zählt zu den grösseren und bekannteren Destinationen der Schweiz. Doch sorgenfrei ist man auch im Engstligental nicht.

IVO CATHOMEN •

Unlängst machte Adelboden und das geplante Alpenbad von sich reden, weil der kuwaitische Investor im Zuge der Finanzkrise das Handtuch werfen musste. Steht man nun in Adelboden vor einem Scherbenhaufen oder wird der in langwieriger Arbeit erstellte Masterplan zur langfristigen Sicherung des Tourismusortes doch noch Realität? Immobilien hat bei Roland Huber, Tourismusedirektor in Adelboden, nachgefragt.

**„Roland Huber, strukturell und organisatorisch ist im Berner Oberländer Tourismus einiges im Umbruch. Worum geht es?“**

„Das Berner Oberland zählt heute neun Tourismusdestinationen. Bern kennt als einziger Kanton keine übergreifende touristische Dachorganisations-Struktur. Nun haben wir vom Regierungsrat den Auftrag erhalten, uns in den nächsten drei bis fünf Jahren kantonsweit zu maximal fünf grösseren Regionen zusammen zu schliessen.“

**„Das tönt nach einem langwierigen Prozess...“**

„Ja, aber die Basis muss in diese Change-Prozesse eingebunden werden – und dies braucht auch heute noch viel Aufklärungsarbeit. Auf den untersten Ebenen kennen wir grundsätzlich zwei parallele Organisationsformen – einerseits die politische Gemeinde und andererseits die Tourismusorganisation – häufig ein Verkehrsverein – oder eine starke Bergbahn, die direkt mit diesem Strukturprozess konfrontiert sind. Dies macht den Entscheidungsprozess und den Strukturwandel im Tourismus schwerfällig. Samih Sawiris gibt uns in der Schweiz ein neues und anspruchsvolles Resortmodell vor, wie der internationale Resorttourismus funktionieren muss. Die Frage ist, ob die betroffene Bevölkerung auch bei (schmerzhaften) unternehmerischen Entscheidungen hinter dem «Sawiris-Weg» steht. Es existieren aber auch weitere gute Beispiele in der Schweiz. Ich nenne beispielhaft St.Moritz, Laax, Bad Ragaz, Gstaad oder Engelberg, die vielversprechende Wege aufzeigen. Häufig sind es starke Unternehmen, die den Resortgedanken tragen und Dienstleistungen aus einer Hand anbieten.“

**„Wie sieht das Vorgehen in Adelboden aus?“**

„Grundsätzlich müssen die Beteiligten übereinkommen, dass Tourismus heu-

te unternehmerisch ausgerichtetes Wirtschaftshandeln ist, mit dem man gutes Geld verdienen will. In einem strategischen Masterplan – wie wir ihn für Adelboden entwickelt haben – gilt es anschliessend zu definieren, wie sich der Ort positioniert und welche Strategien umgesetzt werden, aber auch wie viele Betten ein Tourismusort überhaupt verträgt. Wir Standortentwickler kommen überall einige Jahrzehnte zu spät. In fast allen Tourismusgebieten haben wir viel zu viele Zweitwohnungen in Relation zu rentablen Hotelbetten. Diese Entwicklung hat sich vor allem in den 1980er-Jahren verschärft. Eine Herausforderung ist, dass etwa 70% der vermieteten Zweitwohnungen unprofessionell bewirtschaftet werden. Die Anbieter haben es verpasst, ihre Immobilie wettbewerbsfähig zu halten. Nun sind sie mit einem grossen Erneuerungs- und Sanierungsbedarf konfrontiert, der finanziell nicht mehr zu bewältigen ist.“



**„Man muss sich bewusst sein, dass durch die Steigerung der Qualität des Tourismusangebotes auch die Bodenpreise angeheizt werden.“**

Roland Huber

Man bedenke, dass dem Tourismus 1916 in Adelboden 1600 Hotelbetten zur Verfügung standen. Heute zählen wir noch 1300 Hotel-, dafür aber fast 20 000 Zweitwohnungsbetten. In den letzten Jahrzehnten hat ein enormer Bauboom ohne jegliches Konzept stattgefunden. Der erste Schritt hin zu einer neuen Positionierung bestand also darin, alle Beteiligten an einen Tisch zu bringen und einen verbindlichen Plan – einen «Masterplan» – zu entwickeln. Nach dreijähriger Arbeit lag dieser vor, wurde der Gemeinde übergeben – und danach fürs Erste auf Eis gelegt.“

**„Wie ging es weiter?“**

„Als die Idee des Alpenbades konkreter wurde, zeigte sich, dass viele Fragen unbeantwortet sind – Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung usw. Damit gewann der Masterplan wieder an Bedeutung und ist heute ein gutes Instrument für die langfristige Ausrichtung. Das Wunschprogramm umfasste ein Investitionsvolumen von ge-

gen 250 Mio. CHF. Wenn alles unmittelbar umgesetzt worden wäre, hätte dies eine totale Überhitzung der Bauwirtschaft bewirkt. Wir mussten aufzeigen, dass wir die 20 000 Zweitwohnungsbetten eigentlich auf 10 000 redimensioniert werden müssten, damit Adelboden wieder frei atmen kann.“

**„Ist eine solche Reduktion vorstellbar?“**

„Sie ist natürlich nicht mehr möglich. Das Bettenangebot ist praktisch zementiert. Aber die Erkenntnis kann eine Lehre für andere sein, um festzulegen, was für eine Region überhaupt verträglich ist. Der Masterplan ist ein Instrument, um Nein sagen und dies begründen zu können.“

**„Was gab ursprünglich den Anstoss für die Idee des Alpenbades?“**

„Neben starken Bergbahnen brauchen wir dringend ein wetterunabhängiges Ganzjahresangebot. Gemäss einer Studie wird sich unser Klima bis ins Jahr 2030

im «worst case» um 2,4 Grad und im «best case» um 0,6 Grad Celsius erwärmen. Was passiert dann mit den ganzen Investitionen im Skigebiet? Der grosse Teil der Berner Oberländer Skigebiete liegt um 2000 Meter. Unsere Zielgruppe flaniert zur Weihnachtszeit im Unterland im T-Shirt am See und verliert jede Affinität zum Schnee. Das ist die zentrale Herausforderung im Schweizer Tourismus. Grundsätzlich sollte keine Bergbahngesellschaft mehr unter 2000 Metern investieren. Wir sollten vielmehr auf Bergqualität setzen, den Berg multioptional positionieren.“

**„Aber heute ist die Wintersaison der Umsatzträger...“**

„Der Winter ist die Cashcow und trägt ca. 70% zum Jahresumsatz bei. In vier Monaten muss man «Business» machen und während acht Monaten einen Deckungsbeitrag erzielen. Darum sind wir auf die Idee des Alpenbades gekommen. Wir haben acht Jahre entwickelt und über 2 Mio.



„Ich stelle fest, dass wir im Tourismus die Welt jedes Mal neu erfinden und uns alle durch die gleichen Prozesse quälen. Der Verschleiss an Ressourcen geht ins Unermessliche.“

ROLAND HUBER (im Bild: Visualisierung des Alpenbades)

CHF investiert. Vor drei Jahren fand sich dann ein kuwaitischer Investor, der bereit war, 140 Mio. CHF zu investieren. Die Vorverträge waren unterzeichnet und erste konkrete Planungsarbeiten eingeleitet. Anfang August kam dann im Nachgang zur Finanzkrise das Aus für unser Projekt. Wir sind aber sehr zuversichtlich, dass wir einen neuen Investor finden werden. Positiv zu verbuchen ist, dass das Alpenbad sehr viele Infrastrukturprojekte ausgelöst hat, zum Beispiel das neue Sportzentrum, das wir an Weihnachten eröffnen oder diverse Hotels, die zwischenzeitlich in den Ausbau von Wellness-Infrastrukturen gesetzt haben. Das Verkehrs- und das Fernwärmekonzept werden derzeit umgesetzt und der Umbau des Freibades nächstes Jahr in Angriff genommen.

#### Gründet die Investorensuche vor allem auf Zweckoptimismus?

„Wir müssen positiv denken. Das Projekt ist bewilligt und kann sofort gebaut werden. Für einen Investor sind das ausgezeichnete Voraussetzungen. Die Swiss Spa Gruppe als Alleinbesitzerin aller Rechte hat sich zwölf Monate Zeit ausbedungen, den weiteren Weg aufzuzeigen. Im Frühling werden wir bekanntgeben können, wie es weiter geht. Ein Scheitern wäre fatal.“

#### Warum ist das Alpenbad eine nachhaltigere Strategie?

„Weil der Wintertourismus die Infrastruktur längerfristig nicht mehr tragen kann. Darum braucht es ein zweites Standbein. Der Gesundheitstourismus ist unser Zielmarkt, der Gast «50+» das Zielpublikum.“

Wir wollen nicht noch mehr Betten, sondern die bestehenden kalten Betten aktivieren.

#### Wie gehen Sie dabei konkret vor?

„Wir versuchen die Eigentümer zu motivieren, ihre Objekte in die Hand einer professionellen Vermietung zu geben. Das verläuft allerdings sehr harzig. Wir motivieren, zu renovieren und zu investieren. Im Weiteren gehe ich davon aus, dass rund 10% der Betten verschwinden werden, weil sie nicht mehr marktfähig sind. Es gibt aber viele, die gar nicht vermieten wollen. Dazu gibt interessante Ansätze im Oberengadin mit einer Zwangsvermietung sowie einem Bonus- und Malussystem. Das Thema ist brandaktuell. Hier muss schweizweit – nicht nur in Adelboden – etwas geschehen.“

ANZEIGE

## *Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.*



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

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

Weitere Infos auf:  
[www.extenso.ch](http://www.extenso.ch)  
Telefon 044 808 71 11

eXtenso IT-Services AG  
Schaffhauserstrasse 110  
8152 Glattbrugg

**extenso**  
Erweitert Ihre Leistung.

# Nebel auf der Sonnenterrasse

Fernab von vornehmen Einkaufsstrassen, lauten Après-Ski-Bars und grossem Verkehr liegt der Ferienort Braunwald. Doch auch hier herrscht nicht nur eitel Ruhe und Sonnenschein.



An klaren Tagen erhalten Besucher und Bewohner von Braunwald eine wunderbare Aussicht auf Berg und Tal.

**CORINA ROELEVELN-MEISTER** ●

**STANDORTBESTIMMUNG.** Mit den Worten «auf-totfrei, staufrei, sorgenfrei» wirbt Braunwald in seiner neusten Werbebroschüre. Für die Gäste mögen diese Attribute gelten, die Verantwortlichen hingegen sind alles andere als ohne Sorgen. «Quo vadis» – so zu-treffend nennt sich eine Gruppe, die Braun-wald aus dem Märchenschlaf erwecken will. Ein ehemaliges Geschäftsleitungsmit-glied der Glarner Kantonalbank hat dieses Team ins Leben gerufen. Damit sollte das über Hypotheken in Ferienhäuser inves-tierte Kapital nicht verloren gehen. Einer der Mitsstreiter ist Werner Bähler. Vor vier Jahren wurde er aufgrund seiner breiten Erfahrung nach Braunwald gerufen. Ende 1960er-Jahre war er bei den Sportbahnen in Arosa tätig, später dann beinahe dreissig

Jahre beim Aufbau und als Geschäftsfüh- rer der Station in Elm. Nachdem ihm dort der Weggang nahe gelegt wurde, ging er für 3½ Jahre als Geschäftsleiter einer Un- ternehmung ins Berneroberrand. Seit Ende 2006 wirkt er nun in Braunwald.

**VERZERRTER RUF.** Braunwald ist ein alter Kurort, der mit dem Bau der Standseilbahn entstanden ist und sich prächtig entwickelt hat. Schöne Häuser von – laut Werner Bähler – zum Teil «wohlhabenden Personen» verteilen sich in Form einer Streusied- lung auf den Hang. Wer nach Braunwald kommt, schätzt gerade die durch die lockere Anordnung der Häuser gewährleis- tete Privatsphäre. Doch auf gute Jahre folg- ten schlechte: Als überall in der Schweiz Bergbahnen ausgebaut wurden, vermochte

Braunwald mit der Entwicklung nicht mehr Schritt zu halten. Vor einigen Jahren wurde ein junger dynamischer Macher als Retter in der Not nach Braunwald gerufen – oh- ne Erfolg. Seine Bemühungen zur Reor- ganisation endeten im Schlamassel: Die Sportbahnen Braunwald AG war praktisch konkursreif, Bemühungen zur Verbesse- rung der Situation misslangen und im Dorf herrschte laut Aussagen von Werner Bähler eine grosse Verunsicherung. Der Ret- tungsversuch gipfelte in den Bemühungen, die Braunwaldbahn an irgendeinen Inves- tor zu verkaufen.

**RETTUNGSAKTION.** Der heutige Verwaltun- gsratspräsident der Sportbahnen Braunwald AG, Fritz Trümpi, erfuhr von diesem Vorha- ben und stoppte die Pläne, indem er selbst die Aktienmehrheit von Kanton und Ge- meinde übernahm. Sein Ziel ist es zusam- men mit einem neuen Führungsteam, die Sportbahnen Braunwald AG wieder rentab- el zu machen. Einen Schritt dazu bildet die Erhaltung der Bergbahnen in Braunwald. Ohne diese, die Skitouristen und Wanderer bis in 1900 Meter Höhe transportiert, wür- den zahlreiche Touristen Braunwald gar nicht als Ausflugs- oder Feriendestination in Erwägung ziehen und der Standseilbahn Linthal-Braunwald dementsprechend nied- rigere Auslastung beschieren. Deshalb wur- de in Braunwald die Gumenbahn im Jahr 2007 saniert. Dank diesem Umbau erhielt sie eine neue, für zwanzig Jahre gelte- nde Betriebskonzession. Aus dem einstigen Zer-Sessellift mit Quersitzen – eine Be- sonderheit für Sessellifte – wurde für über 10 Mio. CHF eine moderne Gondelbahn

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

mit zusätzlich 2er-Quersesseln erstellt. Werner Bähler meint dazu: «An dieser Investition wird Braunwald finanziell noch lange beissen.

**BEHERBERGUNG ALS SCHWACHPUNKT.** Doch mit modernen Bahnen allein ist es nicht getan. Der Schwachpunkt im Ort ist die Beherbergung der Gäste. Die Hotels sind bereits in die Jahre gekommen, teilweise nur kosmetisch renoviert oder gar geschlossen. Im Zusammenhang mit dem Bau der Gumenbahn wurden die beiden Betriebe – das Berggasthaus Gumen mit Mehrbettzimmern und teilweise noch Etagenduschen und die Chämistube/Grotzenbüel «aufgemöbelt» – wie es Werner Bähler nennt, was soviel heisst wie «sanft renoviert». Erfolg verzeichnet

einzig das «Märchenhotel Bellevue» mit knapp über 100 Betten. Es wurde Anfang des 20. Jahrhunderts gleichzeitig mit den Hotels Waldhaus, Alpenblick und Alpina erbaut. Keines dieser drei letztgenannten konnte es punkto Erfolg dem Bellevue gleich tun. Das Hotel Waldhaus war zwei Jahre lang geschlossen, bevor es Ende 2007 von einer Zürcher Familie erworben, sanft renoviert und wiedereröffnet wurde. Der Betrieb des Hotels oblag der neu gegründeten Firma Klausen Resort Management AG unter der Leitung von Stefan Müller, ab 2006 ebenfalls Direktor des Hotels Alpenblick in Braunwald. Doch beide Betriebe gibt es inzwischen nicht mehr und über die Klausen Resort Management AG wurde in diesem Sommer der Konkurs eröffnet. Das Waldhaus

ist geschlossen, der Alpenblick brannte im November 2009 völlig ab. Das letzte dieser vier Hotels aus dem vergangenen Jahrhundert, das Hotel Alpina, spricht nach dem Umbau zu einem Backpackers Hostel junge und junggebliebene Gäste im Niedrigpreissegment an. Dies fördert wenigstens die Frequenzen im Bettenbereich und bei den Liftanlagen. Das Hotel Bellevue hat als einziges wohl nur deshalb überlebt, weil hinter dem Betrieb eine Familientradition steht und die jeweiligen Betreiber auch ihr ganzes Herzblut darin investieren.

Auch im Bereich Ferienwohnungen besteht ein Manko. Nur rund 20% der Ferienhäuser stehen für Fremdvermietungen zur Verfügung, die übrigen werden nur durch die jeweiligen Eigentümer

ANZEIGE

## Rondo

Kongress- und Kulturzentrum



# Für Meetings mit Weitblick.

Willkommen im Engadin. Willkommen in Pontresina!

**Information & Reservation:**

Kongress- und Kulturzentrum Rondo  
Tel. +41 (0)81 838 83 18  
congress@pontresina.ch

**RONDO**

**Pontresina**  
piz bernina  engadin



» In Braunwald muss die Beherbergungssituation dringend verbessert werden.«

WERNER BÄBLER

genutzt. Grossanlässe, wie sie auch in Braunwald stattfinden, sind punkto Übernachtungsmöglichkeit eine grosse Herausforderung für die Organisatoren. Sei es das Euro-Infernoennen mit über 100 Personen, der Christall-Skiklub, der das Hotel Bellevue über drei Tage ausbucht oder die Schweizerische Patrouilleurenmeisterschaft mit rund 100 Übernachtungen. Die in der Hotellerie entgangenen Einnahmen der letzten Jahre können mit dem Tagestourismus nicht wettgemacht werden.

**ZUKUNFTSPÄNE.** An Ideen mangelt es nicht – Braunwald soll weiter wachsen. Vor Jahren wurde das ehemalige Hotel Rubschen von einem Industriellen gekauft und für seine private Nutzung umgestaltet. «Damit ging das wohl imposanteste Gebäude in Braunwald verloren», wie Werner Bähler meint. Indem er den Erhalt des Hotels Ahorn unterstützte, wollte der Käufer des ehemaligen Hotels Rubschen Braunwald etwas zurückgeben. Daraus soll ein Hotel mit 10 dazugehörigen Ferienhäusern aufgebaut werden. Die Abbrucharbeiten werden wegen den Transporteinschränkungen im Winter erst im Frühling ausgeführt. Bis Ende 2011 soll das Hotel jedoch seinen Betrieb wieder aufnehmen können. Werner Bähler hofft, dass auch im abgebrannten Alpenblick wieder Leben einkehrt und ein Hotel mit 30 bis 40 Betten entsteht.

**EINE GROSSE IDEE – DAS KLANGHOTEL.** Doch nicht alle neuen Ideen stossen auf Zustimmung. Die Gruppe «Quo Vadis» ist in jüngster Zeit mit einem Projekt bei einer Mehrheit der Dorfbevölkerung in Ungnade gefallen. Die bestehende Bahn sollte durch eine Luftseilbahn von Linthal aus oder durch eine neue Linienführung in einen anderen Ortsteil von Braunwald verlegt werden. Aus den positiven Erfahrungen mit den jährlich im Sommer in Braunwald stattfindenden Musikfestwochen sollte in diesem Gebiet dann für 50 Mio. CHF das sogenannte Klanghotel entstehen. Werner Bähler versteht die Ablehnung gegenüber einer Verlegung der Bahn. «Niemand will die Kosten von rund 30 Mio. CHF übernehmen, zumal die heute oberhalb der Bergstation ideal gelegenen Einkaufsmöglichkeiten dann viel zu weit von der Bahnanbindung entfernt lä-

gen.» Dieses Projekt wurde zusammen mit dem Thema Hangrutschungen auch in der Presse breitgeschlagen.

Noch ist das Projekt Klanghotel nicht gänzlich vom Tisch, zur Debatte steht auch noch ein anderer Standort. Eine Gruppe um Fritz Trümpi, und einem Botschafter im Dienste der Eidgenossenschaft, der in Braunwald ein Ferienhaus besitzt und einem «Finanzstrategen», wird nun die ganze Hotelsituation und damit auch das Verkehrskonzept neu bestimmt.

**STABILER IMMOBILIENMARKT.** Die Landpreise haben sich in den letzten Jahren kaum verändert. Je nach Erschliessung kostet ein Quadratmeter Land in Braunwald zwischen 100 und 200 CHF, es gibt jedoch auch Landstücke, die für 50 CHF/m<sup>2</sup> verkauft werden. Immer wieder entstehen neue Häuser, sei es als Feriendomizil oder als fester Wohnsitz. Seit der Finanzkrise ist die Nachfrage nach Immobilien offenbar merklich angestiegen – auch in Braunwald.

**GEOLOGISCH INSTABIL.** Braunwald blickt in eine ungewisse Zukunft. Ideen zur Wiederbelebung des Hotelangebots sind zwar vorhanden, doch die Umsetzung wirft Fragen auf: Wird das Gebiet des Dorfzentrums mit Bergstation der Standseilbahn weiter rutschen? Erhalten Neubauprojekte überhaupt die Baubewilligung? Ist der Neubau eines Hotels abseits vom Zentrum rentabel, wenn die Bergstation nicht verlegt wird? Antworten darauf gibt es noch keine. Ob das Hotel Alpenblick eine Baubewilligung erhält, ist unklar. Die Behörde sperren sich im Moment wegen den Hangrutschungen dagegen. Dazu Werner Bähler: «Mit dieser Begründung müsste jedoch auch die gerade daneben stehende Bahn geschlossen werden. So werden Braunwald immer wieder Steine in den Weg gelegt.»

Braunwald ist so klein, dass sich auch der Einfluss auf wenige Personen beschränkt. Eine der Hauptrollen spielt Fritz Trümpi, der auch Verwaltungsratspräsident der Altra Management AG ist. Sein Name fällt während des Gesprächs mit Werner Bähler immer wieder. Die Altra Management AG besitzt Baufirmen und hat diverse Liegenschaften gekauft. Unter dem Dach der Sportbahnen AG gehören ihm Bahnen und Restaurants in Braunwald. Auch Werner Bähler steht auf seiner Lohnliste. Zudem ist Fritz Trümpi Mehrheitsbesitzer der

Braunwald-Klausenpass Tourismus AG, einer von zwei neudefinierten Tourismusregionen im Glarnerland.

**«AUTOFREI» HAT NICHT NUR FREUNDE.** Schon lange haben sich die «autofreien» Ferienorte Braunwald, Bettmeralp, Mürren, Riederalp, Rigi, Saas-Fee, Stoos, Wengen und Zermatt in der Organisation GAST zusammengeschlossen. «Ferien ohne Auto» ist ein nationales Projekt für Ferienorte, die ihren Gästen, die ohne Auto anreisen, mit spezifischen Angeboten sämtlichen Komfort und volle Mobilität anbieten wollen. Koordiniert wird die Angebotsgestaltung und die Vermarktung auf nationaler Ebene durch den WWF Schweiz, VCS Schweiz und die Fachhochschule Westschweiz (HES-SO) Wallis. Das damit verbundene Potenzial zum Klimaschutz überzeugte auch den Bund, der das Projekt via UVEK mitfinanziert. Damit Braunwald für die gesamte Anreise ohne Auto attraktiv wird, wurde auch ein Ausbau der Dienstleistungen im öffentlichen Verkehr angestrebt. Die Standseilbahn Linthal-Braunwald ist an den Wochenenden von Zürich HB mit dem direkten «Glarner Sprinter» erreichbar. Mit dem geplanten Gepäckservice vom Heimdomizil zum Ferienort wird sich auch das Gepäckproblem lösen. In Braunwald gehören die Pferdekutschenfahrten zum üblichen Verkehrsmittel für Gäste. Allerdings sind auch Fahrzeuge für den Materialtransport zu den Hotels, Restaurants und Ferienwohnungen notwendig. Der Verkehr ist auch in Braunwald ein ständiger Streitpunkt, wie der vor dem Zusammenschluss der Gemeinden letzte Gemeindepräsident von Braunwald, Heinrich Schiesser, in einem Interview äusserte: Am schwierigen Umgang Braunwalds mit seiner Autofreiheit haben laut Schiesser auch die Touristen ihren grossen Anteil. Der Widerspruch liegt für ihn auf der Hand: «Solange für die Gäste gebaut wird und sie selber unterwegs sind, sind die Fahrzeuge unbedingt nötig – und sonst werden sie sehr störend empfunden.» Trottoirs für die Fussgänger entlang der wichtigeren Strassen würden die Lage entspannen, stimmt Schiesser zu – nur: «Braunwald hätte die Kosten dafür nicht tragen können.» Wer Ruhe sucht, der findet sie auch in Zukunft in einem autofreien Braunwald. Es ist zu hoffen, dass Braunwald nach unstillen Jahren wieder am früheren Erfolg anknüpfen kann. ●



## MIT 20 IST IHRE BODENHEIZUNG NICHT MEHR DIE JÜNGSTE.

Etwa mit 20 Jahren kommen Bodenheizungen in eine kritische Phase: 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. Und wenn nötig, sanieren wir. Von innen. Ohne bauliche Massnahmen. Leise, staubfrei, schnell, günstig. Mit unserem einzigartigen, erfolgreichen und weltweit patentierten System. Damit Sie daheim niemals frieren.

# 25

25 Jahre LSE System AG



**SANIEREN STATT ERSETZEN.**

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

# Die Hoffnung stirbt zuletzt

Stabwechsel an der Spitze der drei eidgenössischen Departemente UVEK, Finanz- und Volkswirtschaft: Ein gutes Omen für die Immobilienwirtschaft?



Ihre Wahl in den Bundesrat hat zu einer Rochade im Gremium geführt: Johann N. Schneider-Ammann und Simonetta Sommaruga (Bild: Ruben Wyttenbach Ex-Press).

SIMON HUBACHER\*

**GROSSE ROCHADE.** Gleich in drei Schlüsseldepartementen für die Immobilien- und Baubranche weht ein frischer Wind. Doris Leuthard (CVP) übernahm Ende Oktober vom zurückgetretenen Bundesrat Moritz Leuenberger das Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK). Ihr Nachfolger im Volkswirtschaftsdepartement (EVD) heisst seit Anfang November Johann N. Schneider-Ammann (FDP). Der Langenthaler Unternehmer war am

22. September frisch in die Landesregierung gewählt worden. Und Eveline Widmer-Schlumpf (BDP) wechselte vom Justiz- ins Finanzdepartement.

Vor allem die Erwartungen an Bundesrätin Leuthard sind rundherum sehr hoch. Denn das UVEK gilt als eines der wichtigsten Departemente in Bundesbern, das nach 15 Jahren erstmals wieder in bürgerlicher Hand ist. Klimapolitik und Lenkungsabgaben, Energieversorgung und Raumentwicklung heissen die Themen, bei denen politische

Entscheidung unmittelbare Auswirkungen auf die Immobilien- und Bauwirtschaft haben. Gespannt ist man, ob Leuthard bald zentrale Positionen im UVEK mit frischen Köpfen ausstatten wird. «Es braucht mehr Praktiker an den Schlüsselstellen», sagt der Zürcher FDP-Nationalrat Filippo Leutenegger. Gerade im Energiebereich würden wichtige Positionen von zwar starken, aber sehr ideologisch geprägten Führungsleuten besetzt. «Da ist mir ein Ingenieur, der die Zusammenhänge erkennt, viel lieber.»

**» Vor allem die Erwartungen an Bundesrätin Leuthard sind sehr hoch.«**

«Relativ grosse Erwartungen an die neuen Departementsführungen» hegt auch der Aargauer SVP-Nationalrat Hans Killer, seit 11. November Präsident des Branchenverbandes Bauenschweiz. «Beim UVEK erwarte ich ein etwas speidiveres und zielgerichteteres Vorgehen bei der Lösung des Problems der bevorstehenden Stromlücke.» Im Mittelpunkt

ANZEIGE

**lentjes**CONSULTING

**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)

des Interesses steht dabei die Frage nach dem Bau neuer Atomkraftwerke. Im Gegensatz zu ihrem Vorgänger gilt die neue UVEK-Chefin Doris Leuthard als AKW-Befürworterin. Wie Leuthard damit umgehen wird, wird von vielen Politikern in Bern mit Argusaugen beobachtet. Wird sie das heisse Eisen vorerst liegen lassen? Oder setzt sie gerade bei diesem umstrittenen Thema erste klare Akzente?

**» Es braucht mehr Praktiker an den Schlüsselstellen.»**

**INDIREKTE AUSWIRKUNG.** «Auf den ersten Blick haben diese Fragen keine direkten Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Indirekt aber schon», sagt Nationalrat Filippo Leutenegger. «Viele Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz im Liegenschaftsbereich benötigen Strom, beispielsweise Wärmepumpen.» Zur Deckung des wachsenden Strombedarfs sei zwar der Ersatz der AKW ein grosses Thema, und von den fossilen Energien müsse man langfristig ebenfalls wegkommen. Leutenegger sieht anderswo sehr viel Potenzial: «Wir müssen mit intelligenten Technologien noch mehr Strom selber produzieren.» Und es brauche Minimalstandards für die energetische Sanierung von Altbauten, die in «30 Jahren erfüllt sein müssen.» Energetische Sanierungen werden heute vom Bund finanziell unterstützt. Das soll auch in Zukunft so sein, meint Nationalrat Hans Killer: «Beiträge an energetische Gebäudesanierungen und damit Anreize für solche Investitionen müssen bestehen bleiben.»

Gespannt sind viele Politiker, aber auch Eigenheimbesitzer, wie die neue Finanzministerin Eveline Widmer-Schlumpf mit den Themen Eigenmietwertbesteuerung und Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen weiterverhandelt wird. Der Gesamtbundesrat will die Eigenmietwertbesteuerung für alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer aufheben – und kommt damit dem vom Parlament geforderten Systemwech-

sel in der Wohneigentumsbesteuerung nach. Nationalrat Hans Killer: «Ich hoffe stark, dass es so wie heute bleibt und damit der Anreiz für Eigentümer, am Gebäude mit Erneuerungsinvestitionen Handwerksleistungen auszulösen, auch in Zukunft gegeben ist.» Dem pflichtet auch Filippo Leutenegger bei – ein Systemwechsel sei nicht umsetzbar, weil es in jedem Falle eine Sonderlösung für junge und stark verschuldete Wohneigentümer brauche. Die 2009 vom HEV Schweiz eingereichte Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» verlangt, dass Rentnern ein einmaliges Wahlrecht eingeräumt wird, um auf die Besteuerung des Eigenmietwerts zu verzichten. Die Abschaffung des Eigenmietwerts für alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer stellt einen indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates dar.

**» Kaum einer nimmt an, dass der gewiefte Taktiker Schneider-Amann die Mietrechtsrevision wieder aufnimmt.»**

**UNTERNEHMER-BUNDESRAT.** Offensichtlich am wenigsten Erwartungen werden an den neuen Volkswirtschaftsminister Johann N. Schneider-Amann gestellt. Und dies obwohl bei ihm das Wohnungswesen angesiedelt ist. Doch kaum einer nimmt an, dass der gewiefte Taktiker Schneider-Amann gleich als Erstes die eben begrabene Mietrechtsrevision wieder aufnimmt. Daran kann er sich eigentlich nur die Finger verbrennen. Doch gerade im Bereich der administrativen Entlastung von Unternehmen gäbe es immer noch viel zu tun. Ob der einstige Patron der Ammann Group diesen Anliegen wirklich mehr Beachtung schenken wird? ●



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

**SCHWEIZ**

**AUSGLEICH DER KALTEN PROGRESSION**

Zum Ausgleich der Folgen der kalten Progression passt das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) die Tarife und die Abzüge bei der direkten Bundessteuer der Teuerung an. Die entsprechenden Verordnungsänderungen führen ab dem Jahr 2011 zu Steuererleichterungen vor allem für Verheiratete und Familien mit Kindern. Massgebend ist der Stand des Landesindexes der Konsumentenpreise am 30. Juni vor Beginn des Steuerjahres. Neu obliegt die Kompetenz zur Durchführung des Ausgleichs nicht mehr dem Bundesrat, sondern dem EFD. Die seit dem letzten Ausgleich der kalten Progression Ende 2004 aufgelaufene Teuerung beträgt 5,16%.

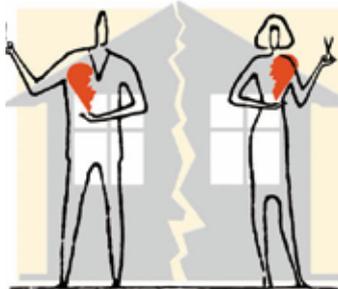


**ENERGIESPARTIPPS ZUM NACHLESEN**

Die im Oktober 2010 erschienenen neuen «Extrablätter» von EnergieSchweiz sind ganz der Energieeffizienz gewidmet. Nachzulesen sind darin energetische Erfolgsgeschichten sowie viele aktuelle Tipps und Infos zur sparsamen und intelligenten Nutzung von Energie. Das rote «Extrablatt für Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer» wird gratis an alle 1,2

Millionen Ein- und Zweifamilienhausbesitzer in der ganzen Schweiz verteilt. Das blaue «Extrablatt für kleine und mittlere Unternehmen» geht an alle 200 000 schweizerischen KMU mit mehr als zwei Beschäftigten. Das grüne «Extrablatt Gemeinde & Energie» erreicht 65 000 Entscheidungsträger aus Behörden, Verwaltung und Parlamenten aller Schweizer Städte und Gemeinden.

### VORSORGE IM SCHEIDUNGSFALL



Der Bundesrat hat das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement beauftragt, eine Botschaft zur Verbesserung des Vorsorgeausgleichs bei Scheidung auszuarbeiten. Gemäss Vorentwurf sollen die während der Ehe geäußerten Vorsorgemittel zukünftig auch dann noch je zur Hälfte geteilt werden, wenn im Zeitpunkt der Scheidung der Vorsorgefall beim verpflichteten Ehegatten wegen Invalidität oder Pensionierung bereits eingetreten ist. Diese wesentliche Neuerung stiess in der Vernehmlassung auf breite Zustimmung; namentlich wurde die damit angestrebte Besserstellung der geschiedenen Witwe positiv gewürdigt. Gleichzeitig wurde aber auch geltend gemacht, dass damit die ungenügende Absicherung geschiedener Frauen nur zum Teil ent-

schärft werde. Mehrheitlich zugestimmt wurde dem Vorschlag, wonach der Ehegatte des Versicherten der Errichtung von Grundpfandrechten eines mit Vorsorgemitteln finanzierten Grundstücks sowie jeder Kapitalabfindung zustimmen muss.

### MINIAUTOBAHN ERÖFFNET



Der abtretende Bundesrat Moritz Leuenberger hat gemeinsam mit den Baudirektoren der Kantone Zürich, Markus Kägi, und Schaffhausen, Reto Dubach, die vierspurige, richtungsgetrennte A4 dem Verkehr übergeben. Die A4 wurde in den letzten drei Jahren komplett erneuert und von einer Gegenverkehrsstrasse zu einer richtungsgetrennten «Miniautobahn» ausgebaut. Der rund elf Kilometer langen Strecke fehlt der Pannestreifen, und sie ist rund acht Meter schmaler als eine «normale» Autobahn. Für Pannen und Notfälle wurden spezielle Nothaltebuchten eingerichtet. Sie weist zwei Fahrspuren pro Richtung auf, die durch einen Mittelstreifen mit modernen Schutzplanken getrennt sind. Die Anwohner werden durch Lärmschutzwände, spezielle Dämme oder im Einzelfall auch durch Schall-

schutzfenster vor Strassenlärm geschützt. Die A4 soll auch weiter Richtung Süden ausgebaut werden. Letztes Jahr starteten die Projektierungsarbeiten für die Sanierung und den Ausbau der Strecke von Andelfingen nach Winterthur. Die Bauarbeiten starten voraussichtlich 2014 oder 2015.

### BUNDES RAT GENEHMIGT RICHTPLAN DES KANTONS THURGAU

Der vom Kanton Thurgau gesamthaft revidierte Richtplan wurde vom Bundesrat genehmigt. Im Vordergrund der Überarbeitung stehen Ergänzungen zu Siedlung und Verkehr. Für den Kanton ist besonders herausfordernd, dass die Kantonsteile auf mehrere ausserkantonale Zentren ausgerichtet sind. Indem er Entwicklungsräume und -achsen bestimmt und kantonale sowie regionale Zentren bezeichnet, will der Thurgau seine Siedlungsentwicklung differenziert vorantreiben. Der Bund anerkennt die Bestrebungen des Kantons, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Um dieses Ziel zu erreichen, muss der Richtplan jedoch noch eine stärker steuernde Funktion übernehmen und klare Umsetzungsstrategien sowie Massnahmen formulieren.



### SANIERUNGEN ERDULDEN



Mieter müssen künftig eine Sanierung ihrer Wohnung dulden, wenn sie dem Klimaschutz dient. Das sieht – gemäss FAZ – in Deutschland ein neuer Gesetzentwurf vor. Ausserdem soll es künftig einfacher werden sogenannte «Mietnomaden» und andere Personen, die keine Miete zahlen, aus der Wohnung zu werfen.

### WENIGER EINWANDERUNGEN

Ende August 2010 lebten insgesamt 1 702 446 Ausländer in der Schweiz. 1 085 833 stammen aus den EU-27/EFTA-Staaten. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der eingewanderten Personen um 5974 zurückgegangen. Bei den EU-27/EFTA-Staatsangehörigen stieg der Bestand um 3,1% an. Das ist eine geringere Zunahme als in der vorgehenden Vergleichsperiode, als die Zunahme 4,6% betrug. Dies ist primär auf die schwache Wirtschaftslage im letzten und Anfang dieses Jahres zurückzuführen. Die Zahl der Personen aus den übrigen Ländern betrug Ende August 2010 616 613 Personen und hat gegenüber dem Vorjahr um 0,4% zugenommen. Diese Entwicklung entspricht der Zuwanderungspolitik des Bundesrates und dem Zulassungssystem im neuen Ausländergesetz, wonach aus Nicht-EU-Staaten nur noch besonders qualifizierte Erwerbstätige rekrutiert werden können.

## PERSONEN

### WIEDERWAHL VON RUDOLF SCHUMACHER

Rudolf Schumacher, Schumacher Swisstax AG, wurde vom Bundesrat für eine weitere Amtsdauer von vier Jahren zum Mitglied des MWST-Konsultativgremiums gewählt. Diese ausserparlamentarische Kommission ist ein Bindeglied zwischen Verwaltung und Steuerpflichtigen und ist mit seiner beratenden Funktion

für eine praxisnahe Weiterentwicklung des Mehrwertsteuerwesens von Bedeutung. Rudolf Schumacher, diplomierte Wirtschaftsprüfer/zugelassener Revisionsexperte und Betriebsökonom HWV sowie Mitglied des MWST-Kompetenzzentrums der Treuhänderkammer war im Oktober 2010 Referent im Umsetzungseminar des SVIT SRES «Mehrwertsteuer und Immobilien bei unternehmerisch nutzbaren Immobilien und Überbauungen».

### BEFÖRDERUNG VON PASCAL PREVIDOLI

Der Bundesrat hat den bisherigen Vizedirektor Pascal Previdoli zum stellvertretenden Direktor im Bundesamt für Energie (BFE) ernannt. Er ist seit 13 Jahren im BFE tätig, seit 2008 als Vizedirektor und Leiter der Abteilung Energiewirtschaft. Der 42-jährige Pascal Previdoli schloss sein Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Universität Bern 1999 als Dr. rer. pol. ab. Der bisherige stellvertreten-

de Direktor Werner Bühmann hat diese Funktion seit dem 1. Juli 2010 niedergelegt und sein Arbeitspensum seither im Hinblick auf seine ordentliche Pensionierung im Jahr 2011 reduziert.



ANZEIGE

# Wir sind für Sie da!



Coop Megastore, Heimberg



Wohnüberbauung, Burgdorf

## Auch bei Sanierungen

Besichtigung der Dachfläche, Aufnahmen des Ausmasses, Erstellen einer Sanierungs-offerte, Unterstützen beim Ausfüllen des Antrages für das Förderprogramm, Technische Beratung, Bauphysikalische Berechnungen, Qualitätssicherung...

**Profitieren Sie von unserem breiten Fachwissen!**



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



**Sarnafil**®

# «Gebot der Nationalbank»

Die Nationalbank warnt zum wiederholten Mal vor einer möglichen Immobilienpreisblase. Philipp M. Hildebrand, Präsident des Direktoriums erklärte unlängst in einer Rede am Tag der Tessiner Wirtschaft wieso. Diese Rede ist hier auszugsweise wiedergegeben.

RED. ●

**ERFAHRUNG DER 1990ER-JAHRE.** Der Immobilienmarkt ist zentral im wahrsten Sinne des Wortes. Er ist zentral, weil er verschiedene Akteure des Wirtschaftsgeschehens verbindet. Er ist aber auch zentral für die wirtschaftliche Entwicklung. Sein Einfluss auf die Gesamtwirtschaft ist insbesondere bei Immobilienkrisen offensichtlich. Die Geschichte zeigt eindrücklich: Rezessionen, die von einer Finanz- und gleichzeitig Immobilienkrise ausgehen, sind länger und tiefer als andere Rezessionen. Dies wird von der aktuellen Entwicklung erneut bestätigt. Länder, welche die Finanzkrise ohne Verwerfungen am Immobilienmarkt durchschritten haben, erholen sich vergleichsweise rasch von der Rezession.

Die Schweiz blieb während der Finanzkrise von einer Immobilienkrise verschont. Unser Land erlebte «seine» Immobilienkrise in den 1990er-Jahren. Die Folgen jener Krise waren nicht nur für die Bauwirtschaft gravierend. Bis 1995 wuchs die Schweizer Wirtschaft kaum. Haushalte und Unternehmen erlitten empfindliche Vermögenseinbussen, während die Arbeitslosigkeit sprunghaft anstieg und über mehrere Jahre hoch blieb. Vor diesem Hintergrund ist es nicht überraschend, dass sich die Konsumnachfrage über ein halbes Jahrzehnt hinweg nur zögerlich entwickelte. Ausserdem mussten die Banken massive Kreditausfälle verkraften. Die Bereinigung und Konsolidierung dauerte Jahre.

## UNGLEICHGEWICHTE AM IMMOBILIENMARKT?

Gegenwärtig stellt sich die Frage, ob sich im Immobiliensektor Ungleichgewichte aufbauen. Das aktuelle Niveau der Bautätigkeit, insbesondere im Wohnungsbau, ist hoch. Die Unternehmen in diesem Bereich melden vermehrt, dass sie an ihre Kapazitätsgrenzen stossen. Wenn die aktuell sehr tiefen Zinsen für die starke Bautätigkeit mitverantwortlich sind, so könnten letztlich Ungleichgewichte auf dem Immobilienmarkt entstehen.

Insbesondere die Preise von Eigentumswohnungen sind seit der Jahrtausendwende stetig angestiegen. Eine Analyse des Schweizer Immobilienmarktes muss allerdings berücksichtigen, dass dieser Markt sehr heterogen ist. Die regionalen Unterschiede bezüglich der

Nachfrage nach Wohnraum sind gross. Dies hängt natürlich mit den geographischen Gegebenheiten zusammen, insbesondere die Nähe zu grossen Zentren spielt eine wichtige Rolle. Zudem ist auch die Möglichkeit, das Angebot zu erweitern, lokal stark unterschiedlich. Das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage bewirkt, dass sich auch die Preise regional unterschiedlich entwickeln können.



Die jährlichen Preissteigerungsraten liegen in den meisten Regionen zwischen 1 und 4%. Sie sind damit insgesamt eher moderat. Es gibt jedoch einige Ausreisser mit deutlich höheren Wachstumsraten. Bei den Regionen mit den grössten Preissteigerungen handelt es sich, wie zu erwarten ist, um Zürich und Genf und deren direkt angrenzende Gemeinden. Diese Regionen sind dadurch charakterisiert, dass ein sehr knappes Wohnungsangebot auf eine sehr starke Nachfrage trifft.

Solange die Preissteigerungen im Einklang mit der Marktknappheit stehen, kann man davon ausgehen, dass die Preisentwicklung nicht auf überhöhte Erwartungen zurückzuführen ist. Würden hingegen die Preise trotz hohen Leerquoten steigen, wäre dies ein Hinweis darauf, dass nicht nur die Knappheit des Angebots preistreibend wirkt.

**EINKOMMEN UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.** Doch welches sind diese fundamentalen Faktoren, welche die Nachfrage und das Angebot bestimmen?

Ein erster wichtiger Faktor, der die Nachfrage beeinflusst, ist das Einkommen. Ende der 1980er-Jahre ist das

Einkommen pro Kopf stark angestiegen. Demgegenüber war die Entwicklung des Wohnungsbestandes weit weniger dynamisch. Die eher schwache Entwicklung des Wohnungsbestandes relativ zum steigenden Einkommen hat in einer ersten Phase dazu geführt, dass die Preise stark angestiegen sind. Erst verzögert hat dies dann auch eine Ausweitung des Angebots induziert. Die Einkommensdynamik

„Die Risiken, auf die wir seit einiger Zeit hinweisen, leiten sich in erster Linie aus der Hypothekarkreditvergabe ab.“

mik hat sich jedoch als nicht nachhaltig herausgestellt. Die Einkommen gingen stark zurück, während das Angebot an Wohnraum sich weiter ausweitete. Ausgeprägte Preisrückgänge zu Beginn der 1990er-Jahre – und letztlich die Schweizer Immobilienkrise – waren die Folge. Diese Erfahrung zeigt, dass übermässig starke Schwankungen der Einkommen eine ungesunde Dynamik im Immobiliensektor verursachen können.

Das Angebot an Wohnraum kann sich typischerweise nur langsam anpassen, während die Bevölkerung sich infolge von Zuwanderungen oder Abwanderungen dynamisch entwickelt. Vorübergehend sind gewisse Ungleichgewichte also kaum zu vermeiden. Es kann beispielsweise zu Angebotsengpässen und entsprechenden Preissteigerungen kommen. Fundamentalfaktoren wie das Einkommen und die Bevölkerung sind also wichtige Bestimmungsgrössen des Immobilienmarktes. Die sehr hohe Wohnbautätigkeit der letzten Jahre hat zu einer langsamen Ausweitung des Angebots geführt. Damit normalisierte sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage zunehmend. Insgesamt scheint also die Immobilienpreis-

dynamik durch Fundamentalfaktoren erklärbar zu sein.

**GRUND ZUR SORGE.** Weshalb warnt dann die Nationalbank seit einiger Zeit, die Entwicklung rund um den Immobilienmarkt sei besorgniserregend? Die Nationalbank hat den gesetzlichen Auftrag, zur Finanzstabilität beizutragen. Dazu gehört das frühzeitige Identifizieren von möglichen Risiken. Auch wenn die bisherige Entwicklung der Immobilienpreise gut durch Fundamentalfaktoren gestützt zu sein scheint, und die Nationalbank in ihrem Basisszenario für das kommende Jahr eine moderate Entwicklung am Wohnungsmarkt erwartet, gibt es aus einer Risikoperspektive in der Tat Grund zur Sorge.

Nebst dem Einkommen und der Bevölkerung beeinflussen auch monetäre Faktoren den Immobilienmarkt. Die Kosten für Wohneigentum hängen vom Zinsniveau ab. Die expansive Geldpolitik seit Oktober 2008 hat deshalb die Nachfrage nach Wohneigentum zweifellos gefördert. Je länger die expansive Geldpolitik andauert, desto grösser wird die Gefahr von Fehlentwicklungen. Schon heute sind einzelne Warnsignale zu erkennen. Ein Beispiel dafür sind die sehr hohen Preissteigerungsraten für Wohneigentum in gewissen Regionen. Es hat sich ausserdem gezeigt, dass blasenähnliche Entwicklungen häufig auf starke, aber fundamental begründbare Preissteigerungen folgen. Dies war auch am Immobilienmarkt der USA der Fall. Nach Einschätzung vieler Experten waren die Preissteigerungen, mit einigen Ausnahmen, bis ungefähr 2004 fundamental gerechtfertigt. Die an sich gesunde Entwicklung hat dann aber relativ schnell in eine übermässige Dynamik umgeschlagen.

Die Nationalbank hat in den vergangenen Monaten wiederholt darauf hingewiesen, dass Vorsicht bei der Vergabe von Hypotheken angezeigt ist. Das gegenwärtige Umfeld bietet einen idealen Nährboden für sich aufbauende Risiken: So sind die Hypothekarzinsen tief und der Wettbewerb auf dem Hypothekarmarkt ist hoch. Die Nationalbank hat im Frühjahr eine umfassende Umfrage bei den wichtigsten Banken im Schweizer Hypothekergeschäft durchgeführt. Ziel der Umfrage war zu untersuchen, nach

welchen Kriterien in der Praxis Hypothekarkredite vergeben werden.

Die Ergebnisse deuten tatsächlich darauf hin, dass sich Risiken im Hypothekarmarkt aufbauen. Zwar wurde keine systematische Lockerung der Kreditvergabekriterien seitens der Banken festgestellt. Einige Banken fallen jedoch durch wenig konservative Vergabekriterien auf. Diese Banken nutzen den Spielraum, den diese Regeln zulassen, zunehmend aus. Sie gewähren häufig Kredite, welche die von den Banken selbst definierten Kriterien nicht erfüllen. Ein weiterer Hinweis auf eine aktuell nicht unproblematische Kreditvergabe ist die Tatsache, dass einige Banken anscheinend nicht in der Lage sind, über die tatsächliche Umsetzung der Vergabekriterien Auskunft zu geben. Dies könnte ein Anzeichen dafür sein, dass diese Banken Schwierigkeiten haben, die Risiken ihrer Schuldner systematisch abzuschätzen.

**GROSSZÜGIGE KREDITVERGABE.** Die Banken haben es selbst in der Hand, durch ein verantwortungsvolles Risikomanagement zu einer nachhaltigen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt beizutragen. Dabei kann auch die Bankiervereinigung einen wichtigen Beitrag leisten. Insbesondere darf bei der Beurteilung der Tragbarkeit des Schuldendienstes nicht vergessen werden, dass die Zinsen gegenwärtig auf historisch tiefem Niveau sind. Kreditnehmer müssen auch bei einem allfälligen Anstieg der Zinsen in der Lage sein, die Zinsbelastung zu tragen. Kritisch für die Kreditnehmer wird es insbesondere in einem Szenario, in dem gleichzeitig die Immobilienpreise zurückgehen würden. Der Wert der Immobilie würde sinken, während die Höhe des ausstehenden Kredites bestehen bliebe.

Ein verantwortungsvolles Risikomanagement sollte deswegen auch die Konsequenzen von Preisrückgängen in Betracht ziehen. Preise können auch zurückgehen, ohne dass grössere Ungleichgewichte am Immobilienmarkt vorhanden sind. Letztlich kann ein Unterschätzen der Risiken bei der Kreditvergabe die Auswirkungen von Marktschwankungen verschärfen. Wenn der Anteil der Schuldner mit Rückzahlungsschwierigkeiten ein grösseres Ausmass annehmen würde, stellt dies ausserdem eine ernst zunehmende Herausforderung für die Banken dar. ●

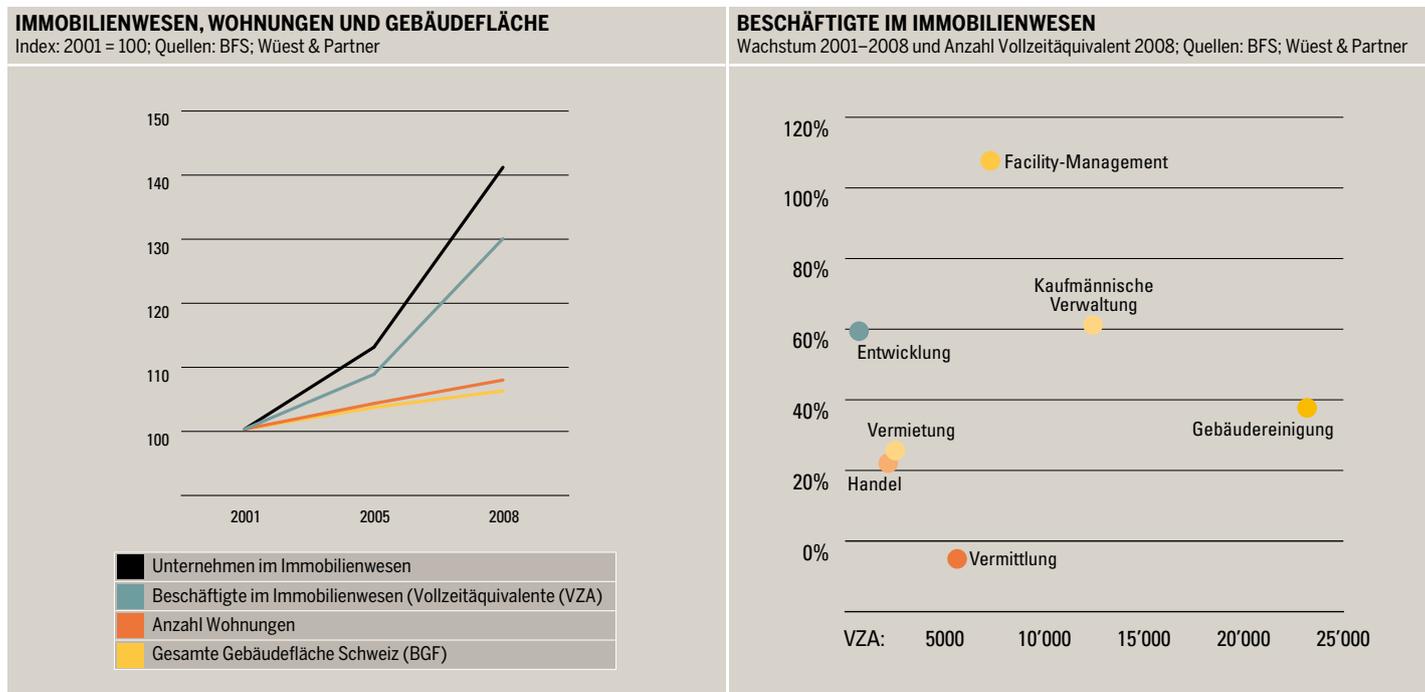
## SCHWARZ-MALEN

Die Nationalbank warnt – und handelt sich damit herbe Kritik ein. Doch pauschal in den Wind zu schlagen ist die Risikoortung der Währungshüter nicht. Die Frage ist eher, wie gross das Risiko einer landesweiten schmerzhaften Preiskorrektur der Immobilien in der Schweiz tatsächlich ist. Es ist wohl eher so, dass sich durch eine Ausdehnung des Angebotes regionale Ungleichgewichte aufbauen können. Diese würden aber die weniger präferierten Gebiete eher treffen als die Ballungszentren, wo die Preise nachweislich am stärksten gestiegen sind. Käme dann – und ein solcher ist nach heutigen Erkenntnissen nirgends auszumachen – ein Rückgang der Einkommen dazu, könnten einige Eigentümer tatsächlich in Schräglage kommen. Doch dieses Problem kann nicht als Preisblase bezeichnet werden. Angesichts des beschränkten und nicht beliebig ausdehnbaren Angebotes in den Zentren müssten schon zahlreiche negative Faktoren zusammenkommen, damit dort der Immobilienmarkt wie in den 1990er-Jahren korrigieren würde. Müssen sich die Banken deswegen strengere Kreditvergaberegeln auferlegen? Nein, wenn die Institute ihre eiserne 80/20-Finanzierungsregeln anwenden. Spannend wird es dann, wenn sie bei einer marktbedingten tieferen Schätzung der Immobilien von den Eigentümern auf breiter Ebene weitere Sicherheiten einfordern.

> Siehe weiteren Beitrag auf Seite 22.

# Stille Wachstumsbranche

Die Immobilienwirtschaft ist ein weitverzweigter Wirtschaftssektor. Das Beratungsunternehmen Wüest & Partner hat sich im aktuellen Immo-Monitoring die Mühe gemacht, die Branche und ihre Bedeutung aufzuarbeiten.



URS HAUSMANN\* •

**VERSCHIEDENE ABGRENZUNGSPROBLEME.** Die Immobilienwirtschaft trägt einen bedeutenden Anteil zur Wertschöpfung der Schweizer Volkswirtschaft bei. Die Bewirtschaftung des Immobilienbestands – rund 950 Mio. m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche – erfordert stetige Unterhalts- und Managementleistungen. Durch die immer vielfältigeren Aktivitäten wächst die Bedeutung der Immobilienwirtschaft.

Bei der Immobilienwirtschaft geht es um Leistungen rund um Gebäude und Liegenschaften, wobei nicht eindeutig geklärt ist, wo dieser Wirtschaftszweig beginnt und wo er endet. Teilweise schliesst der Begriff die Leistungen des Baugewerbes ein; manchmal werden nur die Unterhaltsaufgaben während der Nutzungsphase darunter verstanden. In einem engeren Sinn ist mit Immobilienwirtschaft jener Teil der Volkswirtschaft gemeint, der sich mit der Entwicklung, Bewirtschaftung und Verwaltung sowie dem Handel von Immobilien beschäftigt. Als Basis für die Definition dient der Zeitpunkt der Fertigstellung eines Gebäudes. Ab dem Moment der Bauabnahme wird eine Immobilie nicht mehr als Projekt, sondern als Liegenschaft angesehen. Die nun anfallenden Leistungen zum Erhalt werden den Aufgaben der Im-

mobilienswirtschaft zugeordnet, das Baugewerbe wird als vorgelagerter Bereich davon ausgeschlossen.

Trotz dieser Definition lassen sich Abgrenzungsprobleme nicht vermeiden. Aufgrund der weitreichenden Verflechtungen mit anderen Branchen und der Vielfältigkeit der Aktivitäten ist eine eindeutige Zuordnung jedes einzelnen Unternehmens schwierig. So ist etwa schwer nachprüfbar, in welchem Umfang Entwickler ihren Arbeiten mit Bezug zu einem Neubau- oder zu einem Umbauprojekt nachgehen.

**STRATEGISCHE UND OPERATIVE MANAGEMENTAUFGABEN.** Der Aufgabenkatalog zur Bewirtschaftung und Verwaltung von Gebäuden ist gross. Beispielsweise beschäftigen sich institutionelle Anleger sowohl mit der Prüfung möglicher Kaufobjekte als auch mit der Analyse der Risiko-Rendite-Profile, dem Unterhalt der Liegenschaften sowie der Optimierung der Flächenausnutzung. Dieser enorme Umfang an Aufgaben erfordert ein strategisches und operatives Management – Immobilien ähneln diesbezüglich grundsätzlich Unternehmungen. Sie umfassen im Wesentlichen folgende Bereiche: Entwicklung, Bewertung, Ver-

mittlung und Handel, Facility-Management sowie kaufmännische Verwaltung.

«MAKE OR BUY». In sämtlichen Bereichen besteht die Möglichkeit, die Leistungen selber zu erbringen (make) oder erbringen zu lassen (buy, outsourcing). Fällt die Entscheidung auf «make», muss der Eigentümer über die nötigen Kompetenzen und Ressourcen verfügen. Wird «buy» ins Auge gefasst, muss das optimale Leistungsangebot auf dem Markt ausgewählt und eine systematische Leistungsüberwachung implementiert werden, um eine gleichbleibende Qualität der Aktivität zu gewährleisten (Prinzipal-Agent-Problematik).

Ob die Selbsterbringung der Leistungen eine Option darstellt, hängt mitunter von entsprechenden Regulierungen ab. So ist zum Beispiel die Bewertungspflicht für kollektive Immobilienanlagen, die dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen unterstehen, zwingend die Aufgabe unabhängiger Bewerter. Bestehen keine Vorschriften, können die Leistungen selbst erbracht oder ausgelagert werden. Diese Entscheidung hängt wiederum ab von der Häufigkeit und Qualität der Leistung, der Grösse des Immobilieneigentümers und dessen Kernkompetenz.

**WERTSCHÖPFUNG DURCH EIGENTÜMER UND DIENSTLEISTER.**

Die Möglichkeit, dass Eigentümer und Nutzer von Immobilien diese entweder selbst bewirtschaften oder durch Dritte bewirtschaften lassen, führt zu Abgrenzungsproblemen. Die Bewirtschaftung erfolgt nur teilweise über den Markt und wird deshalb nicht vollständig statistisch erfasst. In der Wertschöpfungsrechnung des Bundesamtes für Statistik etwa fließen nur die Aktivitäten des Immobilienwesens ein, das heisst Leistungen von Händlern und Vermietern eigener Immobilien, von Verwaltern, Vermittlung und Schätzwesen, von Facility-Management und Reinigung. Immobilienbezogene Leistungen, die in Eigenregie oder durch Unternehmen anderer Branchen erfolgen, tragen aber ebenso zur Wertschöpfung der Immobilienwirtschaft bei. Im Rahmen der vorliegenden Analyse wird dieser Anteil geschätzt, um die gesamte Wertschöpfung zu bestimmen.

**WACHSTUM DES IMMOBILIENWESENS.** Das Bundesamt für Statistik weist für das Immobilienwesen (Entwickler, Käufer und Verkäufer eigener Immobilien, Vermieter eigener Immobilien, Vermittler und Schätzwesen, Verwalter, Facility-Management, Gebäudereinigung) eine Wertschöpfung von 5,6 Mrd. CHF im Jahr 2008 aus. Diese offizielle Wertschöpfung stellt einen bedeutenden Bestandteil der gesamten effektiven Wertschöpfung der Immobilienwirtschaft dar. Insbesondere bei den Beschäftigten sowie bei der betrieblichen und räumlichen Konzentration ist es in der vergangenen Dekade zu beachtlichen Veränderungen gekommen.

Das Immobilienwesen hat in der Schweiz ein eindruckliches Wachstum erreicht. So nahm die Zahl der Arbeitsplätze zwischen 2001 und 2008 um nicht weniger als 40,9% zu, was einer jährlichen Steigerungsrate von rund 5% entspricht – der gesamte Dienstleistungssektor wuchs im gleichen Zeitraum jährlich um bescheidene 1,3%. Drei Bereiche des Immobilienwesens legten überdurchschnittlich zu: Facility-Management, Verwaltung und Entwickler. Worauf ist dieses starke Arbeitsplatzwachstum zurückzuführen? Der bauliche Nutzflächenbestand der Schweiz nahm zwischen 2001 und 2008 um lediglich 6% zu und bietet damit keine hinreichende Erklärung. Die Ursachen



## Ressourcenschonung ist unser Versprechen an die Zukunft.

Bei Weishaupt arbeitet man ständig daran, alle Produkte noch energiesparender und umweltschonender zu machen. Aber auch die sinnvolle Nutzung natürlicher Ressourcen stellt einen wesentlichen Aspekt bei Weishaupt dar. So können Sie dank der ausgereiften Wärmepumpentechnik bis zu 75% der benötigten Heizenergie aus der Luft, dem Erdreich oder dem Grundwasser beziehen. Oder Sie ergänzen Ihre bestehende Heizanlage durch eine Weishaupt Solaranlage und nutzen so die Energie der Sonne.

Weishaupt AG, Brenner und Heizsysteme, Chrummacherstr. 8  
8954 Geroldswil, Telefon 044 749 29 29, Fax 044 749 29 30  
[www.weishaupt-ag.ch](http://www.weishaupt-ag.ch)

Das ist Zuverlässigkeit.

– weishaupt –





» Rund die Hälfte der gesamten Wertschöpfung der Immobilienwirtschaft wird versteckt generiert.«

URS HAUSMANN

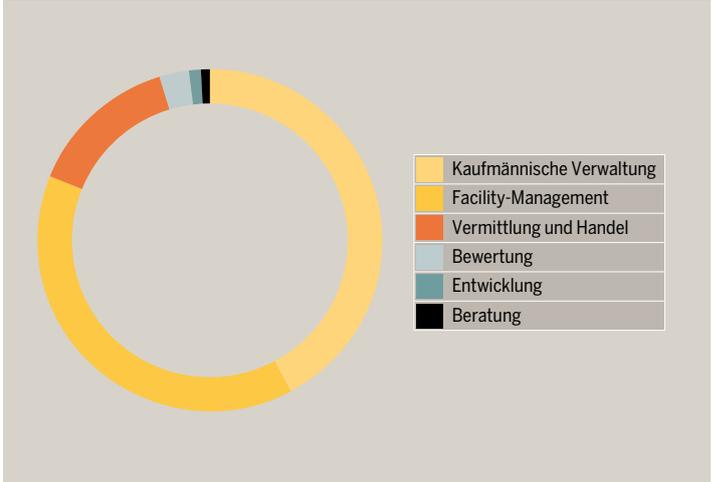
**BRUTTOWERTSCHÖPFUNG UND SELBST ERBRACHT LEISTUNGEN**

Grösse des Kreises: Anteil an der Bruttowertschöpfung; Quelle: Wüest & Partner



**ANTEIL AN DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG**

Geschätzt in CHF; Quelle: Wüest & Partner



sind vielmehr bei Verhaltensänderungen der Immobilieneigentümer zu suchen. Immer mehr konzentrieren sich diese auf ihr Kerngeschäft und lagern den Betrieb und die Verwaltung ihrer Immobilien aus. Dabei sind unterschiedliche Vorgehensweisen zu beobachten: Kleine und mittelständige Unternehmen beauftragen oft Akteure des Immobilienwesens mit den Aufgaben, die sie bis anhin selbst erledigt haben; Grossunternehmen mit umfangreichen Immobilienportfolios lagern ihren Bestand in Immobiliengesellschaften aus, deren Hauptaufgabe die effiziente Führung dieser Portfolios ist. Diese Gesellschaften bewirtschaften und verwalten die Portfolios in Eigenregie und durch die Auslagerung an Unternehmen des Immobilienwesens. Eine weitere Option liegt in

Sale-and-Lease-back-Transaktionen, bei denen Immobilien an Leasinggesellschaften verkauft und gleich wieder geleast werden. Die zunehmende Komplexität moderner Immobilien und die Schaffung neuer immobilienbezogener Anlagegefässe ist eine weitere Ursache für die steigende Nachfrage nach Immobiliendienstleistungen: Den erhöhten Anforderungen und zusätzlichen Regulierungen können einige Eigentümer nur noch beschränkt gerecht werden und fragen entsprechende Lösungen im Markt nach.

**GEWINNER UND VERLIERER IM WACHSTUMSPROZESS.** Die Beschäftigung im Immobilienwesen verteilt sich auf knapp 90 000 Personen, was einem Vollzeitäquivalent von rund 54 000 entspricht. Davon sind

heute rund 64% der Personen im Teilzeitverhältnis angestellt – mit stark zunehmender Tendenz.

Im Immobilienwesen existieren bisher nur wenige Grossunternehmen. Das Beschäftigungswachstum der letzten Jahre konzentrierte sich aber stark auf grosse Unternehmen, sodass sich hier die Vollzeitstellen verdreifachten, während kleinere und mittlere Unternehmen lediglich einen Zuwachs von 31% erreichten. Die Bedeutung der Grossunternehmen hat von rund 5% der Beschäftigten auf 12% zugenommen. Diese Entwicklung lässt sich insbesondere im Facility-Management, bei den Gebäudereinigungen und den Verwaltern feststellen, denn diese Bereiche sind kapitalintensiv und Neugründungen kommen damit seltener vor.

Im Gegensatz dazu hat bei den Entwicklern und Händlern eine Atomisierung stattgefunden. Die Bedeutung der Mikrounternehmen ist weiter gewachsen. Vor allem die tiefen Eintrittsschranken führen dazu, dass kein Konzentrationsprozess stattfindet.

Eine regional differenzierte Analyse zeigt, dass der Anteil der Beschäftigten im Immobilienwesen an der Gesamtbeschäftigung in Grosszentren rund 1,7-mal grösser ist als der Schweizer Durchschnitt. Auch vom Wachstum profitieren die Grosszentren überdurchschnittlich: Das Verhältnis des Beschäftigtenwachstums im Immobilienwesen zum Wachstum aller Beschäftigten ist hier 1,6-

ANZEIGE

arnold systems.ch  
bedachungssysteme olten 062/296 81 81

mal grösser als der Schweizer Durchschnitt, denn nicht zuletzt befinden sich rund 70% des Schweizer Gebäudebestands in den Gebieten der Grosszentren und ihren Agglomerationen. Die hohe Präsenz der institutionellen Anleger und die Auslagerung der immobilienbezogenen Tätigkeiten sind weitere Gründe für den hohen Beschäftigtenanteil.

Den stärksten Zuwachs der Beschäftigten verzeichneten in den letzten Jahren die Tourismusgemeinden. Das Verhältnis zwischen dem Wachstum des Immobilienwesens und jenem aller Beschäftigten lag dort rund 6,5-mal höher als im Schweizer Mittel. Ein Grund für diesen Zuwachs ist der zunehmende Bedarf nach Leistungen wie Gebäudereinigungen und professionelle Verwaltungen von Ferienwohnungen. Weitere Ursachen sind die intensivere Bautätigkeit im Bereich der hybriden Beherbergungsformen und die damit zusammenhängenden Maklertätigkeiten.

**VERSTECKTE WERTSCHÖPFUNG.** Nach Berechnung des Bundesamtes für Statistik betrug die Bruttowertschöpfung des Immobilienwesens im Jahr 2008 wie erwähnt rund 5,6 Mrd. CHF. Darin sind die Produktionsaktivitäten der Unternehmen enthalten, die diesem Bereich zugeordnet wurden. Nicht enthalten sind die Leistungen, welche die Eigentümer und Nutzer selbst erbrachten, sowie immobilienbezogene Dienstleistungen von Unternehmen und Institutionen, die nicht dem Immobilienwesen zugeordnet werden konnten.

Die gesamte Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft in der Schweiz lässt sich auf rund 12 Mrd. CHF pro Jahr schätzen. Dies beinhaltet sämtliche immobilienbezogenen Leistungen, ohne allfällige Vorleistungen, Mieterträge oder Bauaktivitäten. Die Hochrechnungen beruhen auf dem Immobilienbestand per Ende 2008 und berücksichtigen aktuelle Benchmarks zu den einzelnen immobilienbezogenen Aktivitäten. Damit lassen sich wichtige Erkenntnisse zur Bedeutung und zum Potenzial einzelner Aufgaben der Immobilienwirtschaft gewinnen.

**DIE VERWALTUNG GIBT DEN TAKT AN.** Die grösste immobilienwirtschaftliche Bedeutung kommt der technischen, infrastrukturellen und kaufmännischen Instandhaltung

des Liegenschaftenbestandes zu. Das Facility-Management und die Verwaltung der Bestandesobjekte generieren eine jährliche Wertschöpfung von rund 7,5 bis 9 Mrd. CHF, was einem Anteil von zwischen 70 und 80% der Gesamtwertschöpfung der Immobilienwirtschaft entspricht. Dabei ist die Wertschöpfung pro Mitarbeiter im Bereich der Verwaltung mindestens doppelt so hoch wie im Facility-Management. Dienstleistungen in diesen beiden Bereichen werden insbesondere von nationalen und internationalen Grossunternehmen angeboten, die rund 45% der entsprechenden Beschäftigten unter Vertrag haben.

#### **BEDEUTENDE LEISTUNGEN DER EIGENTÜMER.**

Auch in den anderen Bereichen werden viele der immobilienbezogenen Aktivitäten durch Eigentümer und Nutzer erbracht – rund die Hälfte der gesamten Bruttowertschöpfung. In den Bereichen Vermittlung und Handel sowie Entwicklung wird jeweils fast ein Drittel der Unterhalts- und Verwaltungsleistungen durch die Eigentümer oder Nutzer erbracht. Hauptverantwortlich für den hohen selbstständig erbrachten Anteil sind zu einem grossen Ausmass die Bestände an öffentlichen Gebäuden und betrieblichen Immobilien. Hier stellt sich fast zwangsläufig die Frage, ob der hohe Wertschöpfungsanteil durch Eigenleistungen nicht als zukünftiges Marktpotenzial für die Unternehmen des Immobilienwesens angesehen werden kann.

#### **WACHSTUMSFAKTOREN FÜR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTUNGEN.**

Ob sich der Markt für das Immobilienwesen weiter vergrössert und sich damit das Wachstum der vergangenen Jahre fortsetzen kann, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Beispielsweise vom Wachstum des schweizerischen Immobilienbestandes, das allerdings begrenzt ist und im Durchschnitt der letzten zehn Jahre bei 0,8% pro Jahr lag. Auch ist es nicht zwingend so, dass die neuen Eigentümer ihre Leistungen zu einem gleichbleibend hohen Anteil an das Immobilienwesen auslagern.

Die Entwicklung der Nachfrage nach Immobiliendienstleistungen dürfte somit vielmehr von unternehmerischen Trends beeinflusst werden – wie beispielsweise von der anhaltenden Tendenz, dass Unternehmen zunehmend ihr

Kerngeschäft fokussieren. Dies begünstigt das Outsourcing immobilienbezogener Aufgaben: Unter den Aspekten Kostenreduktionen und Ertragsoptimierungen dürften hier in Zukunft noch verstärkter professionelle Dienstleister zum Zug kommen. Besonders interessant ist dabei das Segment des Public Real Estate. Durch den zunehmenden Druck auf die staatlichen Ausgaben wird es bei den Immobilien der öffentlichen Hand zu Umstrukturierungen und Outsourcing kommen. Und auch die Mehrfamilienhäuser institutioneller Anleger und die Betriebsimmobilien bieten heute noch grosse Potenziale.

Der Trend zum Outsourcing wird begünstigt durch die Entstehung neuer Bedürfnisse seitens der Immobilieneigentümer. Immer komplexere Liegenschaften, neue Regulierungen und der gesellschaftliche Wandel bringen neue Erfordernisse hervor – wie etwa Anforderungen bezüglich Betrieb, Sicherheit und Komfort. Diese können durch externe Dienstleister oft effizienter erfüllt werden.

Ob das Wachstumspotenzial zu vielen neuen Unternehmensgründungen führt, ist allerdings fraglich. Insbesondere im Bereich des Facility-Managements zeichnen sich Tendenzen zu einem Verdrängungswettbewerb ab, war doch das Wachstum der Grossunternehmen in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich intensiv. Verstärkte Wettbewerbspositionen durch Grössenvorteile und hohe Markteintrittsschranken unterstützen diese Tendenzen zusätzlich. ●

#### **\*URS HAUSMANN**

Dr. oec. HSG, Volkswirt, Partner und Präsident des Verwaltungsrates der Wüest & Partner AG



#### **IMMO-MONITORING 2011/1**

Herbstausgabe, erschienen am 28. Oktober 2010, 203 Seiten, deutsch, zum Preis von 390 CHF (exkl. MWST) zu beziehen bei:  
Wüest & Partner AG, Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich,  
Fax 044 298 90 01 oder [www.wuestundpartner.com](http://www.wuestundpartner.com)

# Knappes Güter – steigende Preise

Im nachfolgenden Beitrag kommentiert Philippe Mueller, Kuoni, Mueller & Partner, aus der Sicht eines Marktteilnehmers die Diskussion über eine angebliche Preisblase am Schweizer Immobilienmarkt.

PHILIPPE MUELLER\* •

**IM INTERNATIONALEN RAHMEN.** Die sogenannten «Hot Spots» wie Zollikon, Genf, Gstaad/Saanen, Zug, St. Moritz sind Gemeinden, in welchen die Nachfrage seit vielen Jahren wesentlich höher ist, als das Angebot. Die Gemeinde Zollikon hat zum Beispiel – im Gegensatz zu anderen Gemeinden am Zürichsee – ihren «edlen» Charakter erhalten können und die auf Grund des neuen Raumplanungsgesetzes möglich gewordene Verdichtung nicht mitgemacht. Die Bürger der Gemeinden zwischen St. Moritz und Maloja haben freiwillig die Kontingente für Ferienwohnungen reduziert und das Angebot damit zusätzlich verknappt. Muss man sich da fragen, warum die Preise steigen?

» In der Schweiz von einer Immobilienblase zu sprechen richtet den Scheinwerfer auf den falschen Ort.«

St. Moritz ist zusätzlich neben Genf und Zermatt einer der wenigen «Welt-Orte» der Schweiz. Der Flughafen in Samedan ermöglicht es einer exklusiven Gesellschaft, diesen Ort von einmaliger Schönheit komfortabel zu erreichen und damit in aller Munde zu halten. Zermatt hat mit den Elektroautos einen Trend viel früher erkannt als andere. Dies alles ist in keiner Statistik erwähnt und ist viel wichtiger als die Preissteigerung selbst. Vielmehr muss man sich fragen, weshalb diese Preissteigerungen erfolgen und die Gründe differenzierter betrachten. Vergleicht man beispielsweise die Regionen Zürich- und Genfersee mit den exklusiven Wohnorten von München, Mailand, Hamburg, Madrid, Barcelona oder Paris, London und New York, so wird man feststellen, dass das Preisniveau an den schweizerischen «Hot Spots» durchaus im international vergleichbaren Rahmen liegt. Die Schere, die sich in der Bevölkerung zwischen den sehr Reichen und dem Mittelstand auftut, wirkt sich direkt auf diese begehrten

Standorte aus. Da die Nachfrage aus diesem Teilsegment stetig steigt, ist es auch kein Wunder, dass die Immobilienwerte entsprechend ansteigen.

**IM SOG DER «HOT SPOTS».** Wenn schon Sorge ich mich eher um die nicht als «Hot Spots» bezeichneten Gebiete, welche den überwiegenden Teil der Schweiz ausmachen. Wenn die Preise in den «Hot Spots» steigen, steigen sie wesentlich moderater auch in anderen Gebieten der Schweiz. Dort allerdings nicht begründet, sondern im Sog der anderen Gebiete. Diese Preissteigerung ist viel kritischer zu beurteilen. Die Nachfrage in diesen Gebieten wird im Falle einer Wirtschaftskrise viel rascher und höher zurückgehen als in den «Hot Spots». Als Folge davon werden auch die Preise in diesen Gebieten nachhaltiger sinken. Preisreduktionen in «Hot Spots» haben sich – wenn sie sich überhaupt ergeben haben – immer wesentlich schneller erholt als in der restlichen Schweiz.

**HOHER STELLENWERT.** Seit Jahren hat der Stellenwert in der Schweiz für «schöner Wohnen» zugenommen. Man verzichtet auf das Filet, die Ferien und das Auto, bevor man die Hypothekarzinsen nicht mehr bezahlt. Schöner Wohnen ist in der Schweiz auch deshalb ein grosses Bedürfnis, weil wir dicht besiedelt sind und deshalb der Wunsch nach dem eigenen Heim besonders gross ist. Diese Verschiebung in den materiellen Lebensprioritäten ist ebenfalls preistreibend und zwar in allen gesellschaftlichen Schichten und Regionen. Ebenfalls in allen Statistiken und Aussagen zur Preisblase nicht berücksichtigt, ist der Umstand, dass die städtischen Agglomerationen Zürich und Genf/Lausanne von einem gesellschaftlichen Trend profitieren der heisst «zurück in die Stadt». Der urbane Mensch fragt diese Orte vermehrt nach und ist bereit, mehr dafür zu bezahlen – wenn diese Orte so attraktiv sind wie die erwähnten – umso mehr. Deutlich in diese Richtung zeigt auch die Realisierung von Eigentumswohnungen in Hochhäusern. Vor zwanzig Jahren wäre noch undenkbar gewesen, dass man genügend Nachfrage

für das Wohnen im Hochhaus gewonnen hätte.

Ich kann aus vielen Gründen, einige habe ich hier aufgezählt, der allgemeinen Furcht einer Immobilienblase in der Schweiz nicht zureden, zumal sie geografisch aus meiner Sicht völlig falsch zugeordnet wird. •



(Foto Iris C. Ritter/Finanz und Wirtschaft)

\*PHILIPPE MUELLER

Der Autor ist Partner von Kuoni Mueller & Partner, Zürich, eine Immobilienfirmengruppe mit 5 Aktiengesellschaften und rund 30 Mitarbeitenden. Aktionäre sind 12 aktive Partner.

SCHWEIZ

**WENIGER MIET-STREITEREIEN**

Im ersten Halbjahr 2010 sind bei den Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten im Vergleich zum ersten Halbjahr 2009 mit 15 506 1382 Begehren oder 8,2% weniger eingegangen. In 8039 Fällen kam es zu einer Einigung zwischen den Parteien, dies entspricht 46,1% der erledigten Fälle. In 3103 Fällen, bzw. 17,8%, wurde keine Einigung erzielt. In 1144 Fällen wurde ein Entscheid getroffen, dies entspricht 6,6% der erledigten Fälle. 5160 Fälle wurden durch Nichteintreten, Gegenstandslosigkeit, Rückzug oder Überweisung an ein Schiedsgericht erledigt (29,6%). 8026 Fälle waren am Ende des ersten Halbjahres 2010 noch pendent.

**HOHE UMZUGS-FREUDIGKEIT**

Eine neue Auswertung der Zürcher Kantonalbank (ZKB) für das Immobilienportal Homegate zeigt, dass in der Schweiz zwischen Juni 2009 und Juni 2010 fast 500 000 Mal umgezogen wurde – am häufigsten in den Kantonen Zürich (Umzugsrate von 15,2%), Basel Stadt (14,5%) und Zug (14,8%), am seltensten im Tessin, Uri und Graubünden. Um ein zuverlässiges Bild über die aktuelle Dynamik im Schweizer Wohnungsmarkt zu gewinnen, hat die ZKB im Auftrag von Homegate erstmals eine Auswertung der Nachsendeaufträge vorgenommen, die der Schweizer Post zwischen Juni 2009 und Juni 2010 gemeldet wurden. Hinzu kommen aktuelle Daten zur Migration aus dem Ausland in die Schweiz. Die Tücken der Leerwohnungs-

zählung – und die Vorteile der Verwendung einer Umzugsziffer als Alternative – sind insbesondere in der Stadt Zürich auffallend, wo am 1. Juni offiziell nur 136 Wohnungen leer standen. Am gleichen Tag waren jedoch alleine auf homegate.ch 1071 Wohnungen zur Vermietung ausgeschrieben. Die von der offiziellen Statistik suggerierte Wohnungsknappheit ist also zu relativieren: In der Stadt Zürich dürfte die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnraum zehn Mal höher liegen als durch die Leerwohnungsziffer impliziert. In der Tat beträgt die von der ZKB für Homegate berechnete Umzugsziffer in der Stadt Zürich hohe 19%.



Kantonale Umzugsziffer: Umzüge in % des Wohnungsbestandes, Juni 09/Juni 10

**TEURERER KANTON ZÜRICH**

Die Preise für Wohneigentum im Kanton Zürich sind im dritten Quartal 2010 erneut gestiegen. Der Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX) avancierte in dieser Periode um 0,6% auf einen Indexstand von 238,77 Punkten, wie die ZKB mitteilte. Dies entspricht einem Preisanstieg von 5,7% gegenüber dem Vorjahresquartal. Der Index, der die Entwicklung in den Gemeinden rund um den Zürichsee abbildet, stieg im Berichtsquartal um 0,4% bzw. innert Jahresfrist um 6,0% auf

117,90 Punkte. Im restlichen Kanton ergab sich ein Zuwachs von 0,6% auf 117,90 Punkte. Im Vergleich zum Vorjahresquartal resultierte dort ein Anstieg um 5,6%. Der Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX) wird quartalsweise erhoben und misst die Preise für Wohneigentum im Kanton Zürich (Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum) auf der Basis von effektiven Handänderungen.



**LEICHTER ANSTIEG DER LEERWOHNUNGSZIFFER**

Am 1. Juni 2010 standen in der Schweiz rund 36 710 Wohnungen oder 0,94% des approximativen Gesamtwohnungsbestandes leer (plus 6% gegenüber dem Vorjahr). In achtzehn Kantonen erhöhten sich die Leerstände, in acht Kantonen nahmen sie ab. Die grösste Zunahme verzeichnete der Kanton Solothurn (von 1,68 auf 1,98%), die grösste Abnahme war im Kanton Appenzell Innerrhoden zu beobachten (von 1,30 auf 1,08%). Die höchste kantonale Leerwohnungsziffer meldete der

ANZEIGE



Die Zukunft gestalten!

Mit den Master- und 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, Tel. +41 71 226 12 04, wbte@fhsg.ch



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

Kanton Jura mit 2,08%. Ebenfalls am 1. Juni 2010 wurden in der Schweiz 4320 leer stehende Einfamilienhäuser gezählt. Das sind rund 410 Einfamilienhäuser oder knapp 9% weniger als ein Jahr zuvor. Auch die Zahl der unbewohnten Neuwohnungen ging in-nerst Jahresfrist um 290 Einheiten, d.h. mehr als 6% zurück. Insgesamt standen am Stichtag 4180 Neuwohnungen leer. Am 1. Juni 2010 waren in der Schweiz 28 950 Mietwohnungen unbewohnt. Damit erhöhte sich der Leerwohnungsbestand bei den Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2600 Einheiten oder knapp 10%. Die Zahl der leer stehenden zum Verkauf ausgeschriebenen Wohnungen ging hingegen zurück. Am Stichtag wurden 7770 unbewohnte zum Verkauf ausgeschriebene Wohnungen gezählt, knapp 8% oder 650 Einheiten weniger als vor Jahresfrist.



### VIEL GELD FÜR ATOM-ENDLAGER

Ein Endlager für schwach- und mittelaktive Atom-Abfälle würde dem solothurnischen Niederamt bis zu 766

Mio. CHF bringen. Dies haben Studenten der Fachhochschule Nordwestschweiz in einer Studie im Auftrag des Solothurner SVP-Kantonalpräsidenten Heinz Müller errechnet. Das Solothurner Niederamt ist zusammen mit dem Jura-Südfuss einer von sechs möglichen Standorten für ein Lager von schwach- und mittelaktiven Abfällen. Allerdings lagen bei allen Zahlen keine konkreten Vorschläge vor. Die Abgeltungen wurden aufgrund eines Modells errechnet, das von einer privaten Firma für den Wellenberg erstellt wurde. Ein allfälliges Tiefenlager würde laut der Studie zum Wegzug einiger Steuerzahler des oberen Mittelstandes führen. Wegen den Abgeltungen wären aber Steuersenkungen möglich – so dass dieser Abfluss durch Neuzuzüger ausgeglichen werden könnte. Wegen der steigenden Nachfrage würden auch die Immobilienpreise steigen, heisst es in der Studie weiter. Dies zeige die Entwicklung der aargauischen Ortschaft Würenlingen, die das Zwischenlager für radioaktive Abfälle beherbergt.



Das zentrale Zwischenlager in Würenlingen.

### PERSONEN

#### NEUE PRÄSIDENTIN FÜR SCHWEIZER MIETERVERBAND



Die Delegierten des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes (SMV) haben die Tessiner SP-Nationalrätin Marina Carobbio Guscetti zur neuen Präsidentin gewählt. Sie ersetzt Nationalrätin Anita Thanei, die ihr Amt turnusgemäss abgibt. Diese stand sechs Jahre an der Verbandsspitze und bleibt Präsidentin des Deutschschweizer Dachverbands. Ihre Nachfolgerin wird als neue Präsidentin mit einem vergrösserten Vorstand zusammenarbeiten. Neu sind nicht mehr die drei sprachregionalen Dachverbände – SMV/ Deutschschweiz, Romandie (Asloca) und Tessin (ASI) – Mitglied im Dachverband, sondern die einzelnen Sektionen.

#### NEUER GESCHÄFTSLEITER DER STIFTUNG PWG

Jürg Steiner leitet seit August 2010 die Stiftung PWG. Nebst einer bautechnischen Ausbildung und einer betriebswirt-

schaftlichen Weiterbildung erwarb er das Diplom zum Immobilien-Treuhänder. Zuletzt war er Leiter Liegenschaften der Ortsbürgergemeinde Aarau.

#### PERSONELLE VERSTÄRKUNG IN DER FÜHRUNG DER INTERCITY GROUP

Der Verwaltungsrat der Intercity Group hat Robert Hauri zum CEO der SPG Intercity Zürich AG ernannt und ihn gleichzeitig in die Geschäftsleitung der Intercity Group berufen. Mit Robert Hauri stösst eine profilierte Persönlichkeit der Immobilienwirtschaft zur Intercity Gruppe. Der 38-jährige Immobilienfachmann (Master of Science in Real Estate CUREM, Chartered Surveyor MRICS und eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder) ist derzeit Co-Geschäftsführer, Mitaktionär und Präsident des Verwaltungsrates der H & B Real Estate AG, Zürich. Seine Führungstätigkeit und seine Beteiligung an diesem Unternehmen wird er in andere Hände legen und die neue Funktion bei der Intercity Group bis Ende Jahr aufnehmen. Die Position des CEO der SPG Intercity Zürich AG wird neu geschaffen. Die Verantwortung umfasst alle drei Tätigkeitsbereiche Tenant & Landlord Representation, Retail Services und Investment Consulting der Intercity-Tochtergesellschaft.



ANZEIGE

**EINZAHLUNGSSCHEINE.CH**  
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso



# Wir bewegen. In Herisau und im weiteren Umkreis.

Täglich nutzen weltweit mehr als 900 Millionen Menschen Aufzüge, Fahrtreppen und innovative Mobilitätslösungen von Schindler. Hinter unserem Erfolg stehen 43 000 Mitarbeitende auf allen Kontinenten.



**PROJEKTE**

**BEDEUTENDE FUNDE**

Seit fünf Monaten sind die Arbeiten auf der Grabung Parkhaus Opéra in Zürich im Gang. Das umfangreiche Fundmaterial übertrifft die Erwartungen und förderte Reste von mindestens fünf übereinander liegenden Siedlungen aus der Zeit zwischen 3700 und 2500 v. Chr. zutage. Es wurden auch Sedimentschichten gefunden, die Aussagen über den schwankenden Seespiegel des Zürichsees zulassen. Neben den Schichten und Baubefunden, deren Auswertung die nächsten Jahre in Anspruch nehmen wird, wurde eine Reihe bedeutender Einzelfunde gemacht, zu denen eine steinzeitliche Tür gehört.



5000 Jahre alt ist diese Holztür. Sie misst 153x88 cm.

**GRUNDSTEIN FÜR BUNDESSTRAFGERICHT**

Ende Oktober wurde der Grundstein für das Neu- und Umbauprojekt des Bundesstrafgerichts in Bellinzona gelegt. Den feierlichen Anlass begleiteten Nationalratspräsidentin Pascale Bruderer, die

projektbeteiligten Behörden und Ämter sowie Vertreterinnen und Vertreter des Bundesstrafgerichts. Das Bundesstrafgericht ist seit 2004 in Bellinzona tätig und ist bislang in provisorischen Räumlichkeiten untergebracht. Für den definitiven Standort der Bundesbehörde verkaufte der Kanton Tessin dem Bund das Gebäude der ehemaligen Handelsschule Scuola di commercio. Die architektonische Lösung für das Bauvorhaben wurde in einem Projektwettbewerb ermittelt. Das Preisgericht zeichnete im Februar 2008 das Projekt «de jure» des Generalplanteams CDL Bearth & Deplazes AG, Durisch & Nolli Architetti Sagl, Lugano, mit dem ersten Rang aus. Der Verpflichtungskredit für das Bauvorhaben beträgt 38,9 Mio. CHF. Der Kanton Tessin beteiligt sich mit 43% an den Anlagekosten. Der Neubau wird im Standard Minergie-P-Eco, der Umbau im Standard Minergie erstellt. Die Bauarbeiten haben im Mai 2010 mit dem Rückbau diverser Einbauten und dem Abbruch der Gebäudeflügel begonnen. Die Ausführung wird Ende 2012 abgeschlossen sein, der Bezug des Gebäudes ist auf Frühling 2013 geplant.



**JURYEMPFEHLUNG FÜR «KERN SÜD» USTER**

Aus den verschiedenen Projekten, die im Rahmen des Studienauftrags Kern Süd Uster eingereicht wurden, empfiehlt die Jury das Projekt «Shift» der Arbeitsgemeinschaft Baumschlager Eberle (Zürich) und zsb Architekten (Oensingen) zur Weiterbearbeitung. Die Eigentümerschaft um Ernst Hotz, die Siska Heuberger Holding AG und Axa Winterthur beabsichtigt nun, aufbauend auf dem Siegerprojekt in den nächsten Monaten einen privaten Gestaltungsplan zu erarbeiten, und von den Bewilligungsinstanzen genehmigen zu lassen. Über die Nutzer und Mieter seien mit Ausnahme der Metzgerei Hotz noch keine Entscheide getroffen worden.

**ANDERMATT DOCH BEGEHRT**

Die Ende April 2010 gestarteten Verkäufe mit Schwerpunkt Schweiz entwickeln sich inzwischen so erfreulich, dass zwei weitere Wohnhäuser ins Verkaufsangebot aufgenommen werden. Die jetzt in den Verkauf gelangenden Wohnhäuser wurden vom Architekturbüro Devanthery & Lamunière, Genf, entworfen und befinden sich am westlichen Rand von Andermatt Swiss Alps. Beide Gebäude sind sechsgeschossig und schliessen an den beiden seit Ende April 2010 im Verkauf stehenden Häusern an. Im Haus «Murmeltier» stehen

zwölf Wohnungen mit 102 bis 246 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Kauf, beim Haus «Steinbock» sind es acht Wohnungen mit 168 bis 238 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt 16 360 CHF. Nachdem sich die Verkaufstätigkeiten in den ersten sechs Monaten auf die Schweiz konzentrierten, lanciert die Andermatt Swiss Alps AG den Verkauf nun in den Zielmärkten Deutschland, Italien und England.



**MOBIMO INVESTIERT IN ZÜRICH-WEST**

Die Mobimo Holding AG hat von der Coop Immobilien AG ein 18 540 m<sup>2</sup> grosses Grundstück in Zürich-West (City West), südlich angrenzend an das Areal des Mobimo Towers, erworben. Gleichzeitig wurde mit Marazzi Generalunternehmung AG ein Vertrag zur Realisierung der gemeinsam entwickelten Projekte auf den drei Baufeldern A, B und C unterzeichnet. Es ist geplant, in den kommenden drei Jahren insgesamt ca. 250 Wohnungen im Minergie-Standard, ein Parking in den Untergeschossen sowie ca. 1500 m<sup>2</sup> Gewerbefläche zu bauen. Damit sind Investitionen von rund 200 Mio. CHF verbunden.

ANZEIGE

www.visualisierung.ch

**BAUBEGINN FÜR STALDENBACH/SZ**

Mitte Oktober begannen die Bauarbeiten für das Zentrum Staldenbach in Pfäffikon. Vor



Dieses Schild säumt derzeit Spaniens Strassen.

dem Rückbau der bestehenden Gebäude (ehemalige Verwo-Fabrik) wird der heute verbaute Staldenbach revitalisiert. Der Bach nimmt in der Überbauung einen prägenden Stellenwert ein und gibt dem Projekt den Namen. Nach den Arbeiten am Staldenbach werden die bestehenden Gebäude zurückgebaut. Diese Arbeiten dauern bis in den Frühling 2011. Nach dem Erstellen der Spundwände (Baugrubensicherung) wird vom Frühjahr bis Herbst 2011 die Baugrube ausgehoben. Im Sommer 2011 starten die Hochbauarbeiten. Der etappenweise Bezug der Liegenschaft ist ab 2013 vorgesehen. Das Zentrum Staldenbach umfasst 96 Wohnungen und rund 7650 m<sup>2</sup> Dienstleistungs- und Gewerbefläche.

## HOTELZIMMER ALS RENDITEOBJEKTE

Die neue Hotelanlage Frutt Lodge & Spa auf der Melchsee-Frutt soll im Dezember 2011 eröffnet werden. Ungeöhnlich ist das Finanzierungsmodell des Hotels: Die Investorin Eberli Generalunternehmung sucht für die im Entstehen begriffenen Hotelzimmer selber Investoren. Die Preise bewegen sich ab 259 000 CHF für ein Hotelzimmer, bis 866 000 CHF für die teuerste Suite mit Balkon. Der Käufer schliesst mit der Hotelbetreiberin einen Mietnutzungsvertrag ab. Der erlaubt es der Betreiberin, das gekaufte Zimmer an andere Gäste zu vermieten. So steigt die Auslastung und die Hotelzimmer lassen sich auch an Ausländer verkaufen. Die Laufzeit der Verträge beläuft sich auf zwanzig Jahre. Sie können zweimal

um jeweils fünf Jahre verlängert werden, danach tritt der Hotelbetreiber als Käufer auf. Die Eröffnung des Viersternhauses mit 61 Zimmern und einem Investitionsvolumen von 40 Mio. CHF ist auf den Dezember 2011 geplant. Ebenfalls im kommenden Jahr beginnen die Bauarbeiten für das Hotel Melchsee (60 Zimmer, 39 Eigentumswohnungen, Investitionen von 45 Mio. CHF). Es verteilt sich auf vier Gebäude.



Das neue Hotel Frutt Lodge & Spa.

## EUROPAALLEE ZÜRICH

Genau 15 Monate nach dem Spatenstich konnte in der Europaallee die Aufrichte der ersten Etappe gefeiert werden. Bereits 2012 wird hier, direkt hinter der Sihlpost beim Hauptbahnhof Zürich, die Pädagogische Hochschule Zürich mit rund 1800 Studierenden einziehen. Der Campus, verteilt auf drei Gebäude, umfasst Vorlesungssäle, Gruppenräume, Lernforum sowie eine Mensa und eine moderne Dreifachturnhalle auf dem Dach. Ebenfalls fertiggestellt ist dann das Dienstleistungsgebäude, das mit rund 750 Arbeitsplätzen von der Bank Clariden Leu belegt wird. Auch für die geplanten Ladengeschäfte im Erdgeschoss sind die Ankermieter

bereits bekannt. Transa plant auf 3000 m<sup>2</sup> seinen Flagship-Store und Coop eröffnet auf rund 750 m<sup>2</sup> Ladenfläche einen Supermarkt. Weitere Sportgeschäfte sowie Bars/Cafés sollen dazu kommen. Weitere Sportgeschäfte sowie Bars/Cafés sollen dazu kommen. Die Sihlpost bleibt bestehen und wird später sanft renoviert. In der Europaallee Zürich entsteht bis 2020 zwischen Sihlpost, Gleisfeld, Langstrasse und Lagerstrasse in acht Etappen ein neuer Stadtteil. (siehe dazu Artikel im hinteren Teil dieser Ausgabe)

## NEUERÖFFNUNG DES GRÖSSTEN EINKAUFSZENTRUMS

In den vergangenen acht Jahren wurden die beiden Einkaufszentren Shoppi und Tivoli in Spreitenbach AG für gut 280 Mio. CHF einer umfassenden Sanierung unterzogen. Nebst Holzböden und mehr Tageslicht gehörten zu den Sanierungsmassnahmen aus der Feder des Mailänder Architekten Matteo Thun auch der Umbau des Herzstücks des Tivoli: die Mall sowie die Verbindungsbrücke zur CenterMall. Offenbar konnten rund 40% der Ladenfläche neu vermietet werden. Umsatzmässig steht hingegen das Glattzentrum als zweitgrösstes Einkaufszentrum der Schweiz bereits seit Jahren unangefochten an der Spitze. 2009 setzte das Einkaufszentrum in Wallisellen im Besitz der Migros 665 Mio. CHF um, während das Shoppi Tivoli mit 410 Mio. CHF auf dem vierten Platz lag, hinter dem Airport Shopping & Airside Center am Flughafen Zürich und dem Centre Balexert in Genf. In Zukunft werden die 4300 Parkplätze kostenpflichtig sein.

## INTERNATIONAL

### SPANIEN VERLIERT KREDITWÜRDIGKEIT

Die Ratingagentur Moody's hat die Kreditwürdigkeit von Spanien von Aaa auf Aa1 herabgestuft. Grund für die Entscheidung seien unter anderem die mässigen Aussichten beim Wirtschaftswachstum, teilte Moody's in London mit. Ende April beziehungsweise Ende Mai hatten bereits die Ratingagenturen Standard Poors und Fitch die Kreditwürdigkeit Spaniens heruntergestuft. Moody's Investors Service erklärte, das nur langsame Wirtschaftswachstum behindere die Massnahmen Spaniens bei der Bekämpfung des Staatsdefizits. International wird Spanien auch deshalb stärker beobachtet, weil es Befürchtungen gibt, dass die EU wie schon im Mai bei Griechenland rettend eingreifen muss, um einen Staatsbankrott abzuwenden. Spanien ist gerade auf dem Weg aus einer Rezession, nachdem der Immobilien- und Baumarkt zusammengebrochen war.

### STANDARDS FÜR MAKLER-DIENSTLEISTUNGEN IN EUROPA

Nach der Veröffentlichung der Europeanorm für Makler-Dienstleistungen in allen 31 Mitgliedsländern des europäischen Normungsinstituts gibt es in den Ländern unterschiedliche Erfahrungen mit der Norm und den Standards. In Deutschland ist die DIN 15733 die Referenznorm für die Makler-Dienstleistungen. Die ersten Zertifizierungsprüfungen auf Basis dieser Norm haben stattgefunden.



## EIN-WOHNUNG-POLITIK

Nach der Ein-Kind-Politik hat China in Shanghai nun auch die Ein-Wohnung-Politik eingeführt. Die Stadtverwaltung informierte, dass «eine Familie in Shanghai, unabhängig ob einheimisch oder auswärtig, nur eine Wohnung erwerben kann». Begründet wurde der Schritt mit der Notwendigkeit, die «irrationale Nachfrage» nach Eigentumswohnungen zu dämpfen. Da strenge Vorschriften die Investitionsmöglichkeiten wohlhabender Chinesen stark beschränken, stecken viele Vermögende ihr Geld in Immobilien. In Metropolen wie Shanghai hat dies dazu geführt, dass viele Wohnungen Zweitobjekte sind und leer stehen. Die Miet- und Kaufpreise sind durch dieses Verhalten allerdings derart gestiegen, dass Wohnraum in der Stadt für viele Familien unerschwinglich ist. Die Immobilienpreise in 70 chinesischen Grossstädten stiegen bis August im Vergleich zum Vorjahr um 9,3%. In Peking gelten ähnliche Beschränkungen bereits seit April. Als weitere Massnahme dazu sperrte die chinesische Regierung im vergangenen Monat alle Kredite für Drittwohnungen und erhöhte die Anforderungen ans Eigenkapital bei der Finanzierung von Erst- und Zweitwohnungen. Darüber hinaus teilte die Stadtverwaltung Shanghais mit, dass sie die Einführung einer Grundsteuer und eine Steuer für Grundstücksverkäufe vorbereite.

## GINESTA IMMOBILIEN AG PRÄMIERT

Mit dem FlowFact Award 2010 zeichnete die FlowFact AG zum fünften Mal Innovation, Engagement und Professionalität von Immobilienunterneh-

men aus. Auf der Immobilienmesse Expo Real in München wurde am Partnerstand des IVD der FlowFact Award feierlich verliehen. Den ersten Rang erreichte die Schweizer Unternehmung Ginesta Immobilien AG, Küsnacht. Ziel der interaktiven «Illusionen-Kampagne» ist, den Ruf des Immobilienmaklers zu verbessern, den Kunden einen Mehrwert zu schaffen und die klassische Werbung mit dem Internet zu verbinden.



## MIETRECHTSREFORM NIMMT KONTUREN AN

Im Deutschen Bundesjustizministerium wird das Eckpunktepapier für die Mietrechtsreform derzeit in einen Gesetzentwurf gegossen, wie der Verband IVD berichtet. Aus den Eckpunkten wird bereits erkennbar, dass es eine Verbesserung bei der Vermeidung von Mietnomaden bzw. Einmietbetrügnern geben wird. Die beschleunigte Räumung und die schnellere Erlangung eines Räumungstitels ist in dem Entwurf enthalten. Bei der Verbesserung der energetischen Modernisierung werden die Erwartungen der Immobilienwirtschaft allerdings nach Auffassung des IVD nicht erfüllt. Insbesondere die Frage des Ausschlusses von Mietminderungen und die Pflicht zur Duldung von energetischer Modernisierung wird mit so starken Einschränkungen versehen, dass die Neuregelungen in der geplanten Form nicht ausreichen.

## UNTERNEHMEN

### NEUORGANISATION BEI AS IMMOBILIEN

Die Firma AS Immobilien mit Sitz in Mühleberg und Zweigstellen in Bern und Murten wurde von einer Einzelfirma in eine Aktiengesellschaft überführt. Die neu gegründete Aktiengesellschaft übernimmt alle Verträge der bisherigen Einzelfirma des Inhabers Andreas Schlecht. Alle Mitarbeitenden und Auszubildenden werden in der Aktiengesellschaft ihre angestammten Positionen einnehmen. Nebst Andreas Schlecht gehört Peter Mäder, Immobilienfachberater und Prokurist, und Daniela Schlegel, Immobilienbewirtschaftlerin mit eidg. Fachausweis, Prokuristin zur Geschäftsleitung der neu gegründeten Aktiengesellschaft.

### GOING PUBLIC DER PEACH PROPERTY GROUP AG

Die im Bereich von Luxusimmobilien tätige Peach Property Group AG unter dem CEO Thomas Wolfensberger geht an die Börse. Im vergangenen Jahr erwirtschaftete das Unternehmen mit 34 Mitarbeitern einen Nettogewinn von 18,2 Mio CHF. Im ersten Halbjahr 2010 waren es 16,6 Mio CHF. Das Unternehmen ist derzeit im Mehrheitsbesitz von Firmenchef Thomas Wolfensberger und dessen Familie. Beteiligt sind weitere Privatinvestoren. Ende Juni bezifferte Peach Property das Vertriebsvolumen von zehn Projekten auf total 810 Mio CHF. Das derzeit grösste Projekt ist, nebst dem 30 000 m<sup>2</sup> grossen «Peninsula»-Projekt in Wädenswil, ein Kom-

plex mit 87 Luxuswohnungen an der Spree in Berlin. Das Geschäft mit Immobilien für Luxusansprüche zeichnet sich laut Peach Property dadurch aus, dass die Preise stabil sind und nur wenig auf schwächere Konjunkturphasen reagieren. Im wachsenden Markt seien die Margen ausserdem überdurchschnittlich. Durch den Börsengang soll erstmals einer breiten Anlegerschaft ermöglicht werden, in dieses Segment zu investieren.

### ZÜBLIN MIT VERHALTENDER ENTWICKLUNG

Die Züblin Immobilien Holding AG erwartet für das am 30. September 2010 abgelaufene Halbjahr auf Basis ungeprüfter und vorläufiger Finanzzahlen Mieterträge von 46 Mio. CHF (14% weniger im Vergleich zum ersten Halbjahr 2009). Zudem rechnet die Immobiliengesellschaft weiterhin mit einem soliden operativen Ergebnis, teilte das Immobilien-Unternehmen mit. Gesamthaft werde Züblin einen Gewinn erzielen, heisst es weiter. Das Management erwartet einen Net Asset Value in der Grössenordnung von 6.50 CHF, gegenüber von 6.88 CHF per Ende März 2010. Der Hauptgrund für diese Abnahme sei der starke Franken. Die Eigenkapitalquote habe sich trotzdem leicht erhöht und der Loan-to-Value habe auf 67,5% gesenkt werden können, im Vergleich mit 68,1% Ende März.

**züblin**  
IMMOBILIEN



[www.immoscout24.ch](http://www.immoscout24.ch)

**IMMO**

**SCOUT 24**

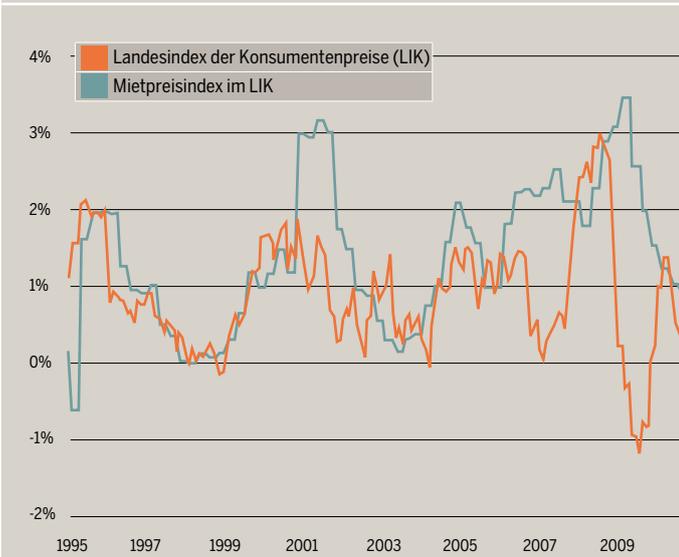
**IHR Partner für Immobilienmarketing**

# Keine Ungleichgewichte in Sicht

Die Befürchtungen, der Schweizer Immobilienmarkt sei weniger gesund als angenommen, stösst bei den Analysten der Credit Suisse auf wenig Verständnis. In ihrem aktuellen Monitor begründen sie ihre Einschätzung.

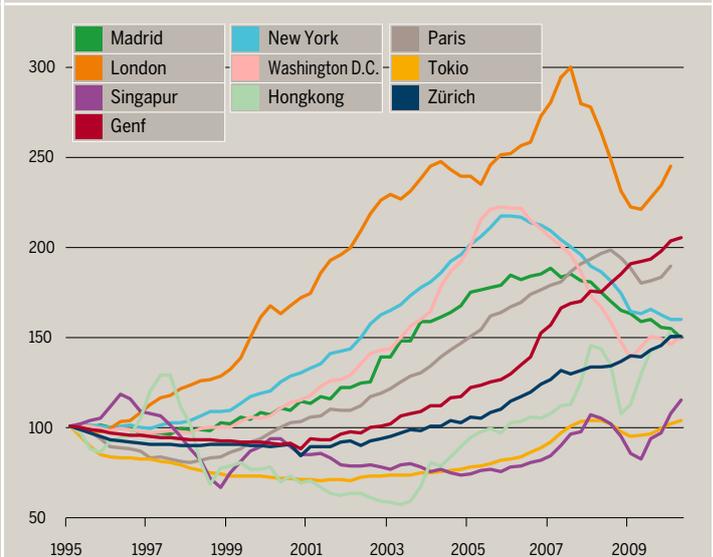
## VERÄNDERUNG VON MIETPREISINDEX UND LANDESINDEX DER KONSUMENTENPREISE

Wachstum gegenüber Vorjahr in Prozent, Quelle: Bundesamt für Statistik



## REALE HAUSPREISENTWICKLUNG IN AUSGEWÄHLTEN STÄDTEN

Indexiert, 1995 = 100, Quelle: Bloomberg, Datastream, Wüest & Partner



Grafik 1 zeigt die leicht nachlassenden Mieten. Grafik 2 zeigt den unterdurchschnittlichen Anstieg der Preise für Wohnimmobilien in der Schweiz.

CORINA ROEDEVEN-MEISTER •

**POSITIVE EINSCHÄTZUNG.** Die Aussagen zu einer möglichen Immobilienblase sind kontrovers. Die Analysten der Credit Suisse betonen im «Swiss Issues Immobilien Monitor» vom 3. Quartal 2010, dass darob das doch gute Funktionieren der Schweizer Wohnimmobilienmärkte in den Hintergrund trete. Ihren Einschätzungen zufolge ist die Schweiz noch weit vom Ungleichgewicht entfernt. Weder sind derzeit spekulative Kräfte am Werk, noch hat sich ein drohendes Überangebot aufgebaut, das die hohen Preisniveaus ins Rutschen bringen könnte. Von einer flächendeckenden Immobilienblase ist der Schweizer Markt daher noch weit entfernt. Trotzdem ist festzuhalten, dass die derzeitigen Rahmenbedingungen mit den tiefen Fremdfinanzierungskosten Fehlentwicklungen provozieren, je länger diese Bedingungen anhalten.

**TRENDUMKEHR IM WOHNUNGSBAU.** Die rekordhohe Einwanderung in den Jahren 2007/2008 löste am Ende des letzten Wohnbauzyklus nochmals eine grosse Zahl von Wohnbauprojekten aus, die nun – mit der üblichen Verzögerung – zu einer ansehnlichen Zahl neu auf den Markt gelangender Wohnungen und zu einer

noch nie so gut gefüllten Pipeline an im Bau befindlichen Wohnungen geführt haben. Mit über 67 400 im Bau befindlichen Wohneinheiten wurde ein Rekordwert seit Messbeginn von 1994 erreicht. Die Wohnungsproduktion läuft folglich auf hohen Touren und sorgt in den nächsten Quartalen für einen beträchtlichen Ausstoss an neuen Wohnungen. Von einer darauffolgenden Abschwächung will

» Von einer flächendeckenden Immobilienblase ist der Schweizer Markt noch weit entfernt.«

CREDIT SUISSE

der Markt noch nichts wissen, denn der besonders in den Ballungsräumen überraschend reibungslose Absatz der neuen Wohnungen hat bei der rückläufigen Gesuchs- und Bewilligungstätigkeit zu einer Trendumkehr geführt. In den letzten sechs Monaten wuchs die Zahl der baubewilligten Wohneinheiten im Vorjahresvergleich wieder um 7,2%. Die Immobilienpromotoren haben somit im Anschluss an die Verunsicherung der Finanzkrise wie-

der neuen Mut gefasst und treiben neue Bauvorhaben voran.

**LEERSTANDSZIFFERN BLEIBEN UNVERÄNDERT.** Auf der Nachfrageseite sorgen einerseits die rekordtiefen Hypothekarzinsen und andererseits die Zuwanderung, welche trotz Abschwächung noch immer respektable Werte erreicht, für anhaltende Dynamik. Die Zahlen per Jahresmitte

lassen im 2010 einen Wanderungssaldo von 55 000 Personen erwarten, womit im langjährigen Vergleich wiederum eine überdurchschnittliche Immigration resultiert. Auf diese beiden Kräfte stützt sich die Wohnungsnachfrage des laufenden Jahres, denn von Seiten der Haushaltseinkommen dürften in den nächsten Quartalen nur wenige Impulse auf die Wohnraumnachfrage ausgehen. Absorption und Produktion von Wohnraum mögen nicht in allen regionalen Teilmärkten exakt aufeinander abgestimmt sein, doch auf Landesebene bewegen sich die beiden Grössen weiterhin erstaunlich parallel. Die bisher in einzelnen Kantonen veröf-

fentlichten Leerstandsziffern lassen eine nur geringfügige Veränderung der Zahl leerstehender Wohnungen für 2010 erwarten. Besonders in den grossen Ballungszentren ist der Nachfragedruck aber noch immer dominierend, so dass dort die Preise weiter steigen. Nach einer kurzen Verschnaufpause folgen die Preise der Eigentumswohnungen dem alten, relativ steilen Wachstumspfad. Die Entspannung 2009 war damit nur vorübergehender Natur. Die Preise für eine mittlere Eigentumswohnung lagen im Schweizer Durchschnitt im 2. Quartal 2010 bereits wieder um 5,5% über dem Vorjahresniveau. Die Preisdynamik ist bei den Einfamilienhäusern dagegen nur schwach und bei den Mieten mittlerweile ganz verschwunden. Die starke Bautätigkeit von Mietwohnungen, weniger Zuwanderer und die Hinwendung der vor kurzem Zugewanderten zu Wohneigentum sowie der stagnierende hypothekarische Referenzzinssatz haben das Mietpreiswachstum zum Erliegen gebracht (siehe Grafik 1). Was die Eigentumspreise betrifft, erwarten wir in naher Zukunft eine Abschwächung, da der mit billigem Geld verlängerte Nachfrageschub nicht ewig anhalten wird.

**KAUM RÜCKGANG IN BÜROBESCHÄFTIGUNG.** Seit dem letzten Quartal 2009 ist die Schweizer Bürobeschäftigung leicht rückläufig. Die Abschwächung hat jedoch im 2. Quartal 2010 an Momentum verloren. Gegenüber dem Vorquartal betrug der Rückgang der klassischen Bürobeschäftigung unmerkliche 0,1% oder 572 Beschäftigte. Gerade die Unternehmensdienstleister profitieren ganz besonders von der fortgesetzten Tertiarisierung der Wirtschaft und dem Outsourcing-Trend. Wir erwarten, dass der Rückgang der Bürobeschäftigung Ende 2010 auslaufen dürfte und 2011 einem schwachen Wachstum Platz machen wird.

**STEIGENDE ANGEBOTSPREISE.** Etliche Büroprojekte wurden im Nachgang der scharfen Rezession 2008/2009 gestoppt, redimensioniert oder einer anderen Nutzung zugeführt, was womöglich dafür verantwortlich ist, dass sich das Volumen der Gesuche für Büroflächen weiterhin bei einem Niveau von rund 80% des letzten Höchstwerts hält, also weit über dem

langjährigen Durchschnitt. Der neuerliche Anstieg der Baubewilligungen zeugt davon, dass die Immobilienakteure zunehmend ihre krisenbedingte Zurückhaltung ablegen. Das wachsende Volumen bewilligter Büroflächenprojekte offenbart sich jedoch nicht flächendeckend in der gesamten Schweiz, sondern insbesondere in den grossen Büromärkten. Die schleppende Erholung in den Kleinzentren und in der Peripherie dürfte mancherorts auf die im letzten Bürozyklus gar starke Ausweitung von Büroflächen zurückzuführen sein. Die weiterhin respektable Ausweitung an Büroflächen sowie die zurückhaltende Nachfrageseite führen zum zweiten Mal in Folge zu einem merklichen Anstieg des Büroflächenangebots. Die Angebotsziffer ist im 2. Quartal 2010 auf 2,97% angestiegen, was rund 1,44 Mio. m<sup>2</sup> ausgeschriebener Bürofläche gleichkommt. Der Schweizer Durchschnitt der Angebotspreise für Büroflächen tendiert momentan aufwärts. Dies ist einerseits auf ein vermehrtes Angebot an Flächen an guten Lagen, aber auch auf die sich erholenden Büromieten in Genf und Zürich zurückzuführen.

**IMMER MEHR AUSGESCHRIEBENE VERKAUFSFLÄCHEN.** Die positiven Überraschungen bei den Detailhandelsumsätzen werden seltener. Im April und im Juni betrug die realen, verkaufstagsbereinigten Jahresveränderungsraten der Detailhandelsumsätze nur noch 1,1% bzw. 1,3% und liegen damit nur unwesentlich über dem Bevölkerungswachstum. Insgesamt nahmen die realen Detailhandelsumsätze der ersten sechs Monate des Jahres im Vorjahresvergleich um 2,9% zu. Nur moderat steigende Reallöhne und der Mengeneffekt eines geringeren Bevölkerungswachstums dürften dazu führen, dass die Zuwächse im Detailhandel in der zweiten Jahreshälfte geringer ausfallen werden. Damit ist auch keine lebhaftere Nachfrage nach neuen Verkaufsflächen zu erwarten.

**HÄUFIG KLEINE FLÄCHEN.** Die Finanzkrise 2008 hat die Projektierungstätigkeit für Verkaufsflächen vorübergehend einbrechen lassen. Mit dem Ende der Rezession im letzten Jahr legten die Marktteilnehmer die Zurückhaltung aber wieder

ab. So ist die Projektierungstätigkeit seit gut einem Jahr wieder im Steigen begriffen. In den letzten zwölf Monaten wurden Neubauprojekte im Umfang von insgesamt 800 Mio. CHF bewilligt. Dieser Wert liegt um knapp 70 Mio. CHF über dem langjährigen Durchschnitt. Von einem Ende der Ausweitung der Verkaufsflächen kann damit keine Rede sein. Trotz relativ unbeschadetem Überstehen der Finanzkrise und mittlerweile wieder ansehnlichem Wachstum sind die Gegebenheiten auf den Verkaufsmärkten dennoch nicht mehr dieselben wie vor der Krise. Der Absatz der Verkaufsflächen geht nicht mehr so einfach vonstatten, was anhand des steigenden Volumens ausgeschriebener Verkaufsflächen zu erkennen ist. Nach wie vor kommen einerseits viele neu gebaute Flächen auf den Markt und werden andererseits infolge der fortlaufenden Strukturbereinigung auch etliche bestehende, häufig kleine Flächen frei. Das Schweizer Verkaufsflächenangebot steigt infolgedessen weiter an und erreichte im 2. Quartal 2010 einen Wert von 22 6000 m<sup>2</sup> an ausgeschriebenen Flächen. Dies liegt deutlich über dem Mittel von 2007/2008. Aus den Angebotspreisen für die Gesamtschweiz lassen sich zurzeit nur begrenzt Schlüsse ziehen, da diese von nun angebotenen Top-Verkaufsflächen nach oben verzerrt werden, die typischerweise nur bei schwierigen Marktverhältnissen auf den Markt gelangen. Teilweise vollziehen die Preise der Verkaufsflächen aber auch eine Gegenbewegung zu den zuvor übermässig stark gesunkenen Preisen.

**GENF SPIELT SONDERROLLE.** Im internationalen Vergleich sind, über die ganze Zeitperiode betrachtet, die Preise für Wohnimmobilien in der Schweiz unterdurchschnittlich stark gestiegen. Der Kanton Genf bildet jedoch eine Ausnahme (siehe Grafik 2). Aufgrund der starken Entkoppelung der Preise von der Einkommensentwicklung sind in Genf, dereinst, wenn der noch bestehende regionale Nachfrageüberhang nicht mehr so gross ist, Preisnachlässe zu erwarten. Die Preise für Eigentumswohnungen weisen in der Stadt Zürich eine vergleichsweise moderatere Dynamik auf. ●

Quelle: Credit Suisse

# Neues zur Wohnsitzerfordernis

Gemäss Bundesgericht kann allein mit der Beibringung einer Niederlassungsbewilligung kein rechtmässiger und tatsächlicher Schweizer Wohnsitz begründet werden. Nachzuweisen ist die effektive auf längere Sicht tatsächlich gelebte Verbundenheit mit der Schweiz.

PETER BURKHALTER & BORIS GRELL\* ●

**AUSGANGSLAGE.** Frau X ist deutsche Staatsangehörige und mit einem Amerikaner verheiratet. Das Ehepaar, das damals noch in den USA wohnte, beabsichtigte in der Schweiz Wohnsitz zu nehmen. Zu diesem Zweck stellten sie im März 2006 in der Gemeinde Gryon VD ein Gesuch zum Erhalt einer Aufenthaltsbewilligung B ohne Erwerbstätigkeit, zumal sich die Ehegattin X, Erbin eines bedeutenden amerikanischen Textilunternehmens, auf die Erziehung ihres Kindes konzentrieren wollte. X fand auch bald ein Haus und unterzeichnete eine entsprechende Kaufverpflichtung. Zudem deponierte X am 1. April 2006 ihre Papiere in der Gemeinde Gryon. Am 3. April 2006 wurde im Weiteren die ersuchte Aufenthaltsbewilligung zugesprochen. In der Folge kaufte X im Juni 2006 sowie im März 2007 in der Gemeinde Gryon verschiedene Grundstücke, wobei geplant war, diese mit sechs Chalets zu überbauen. Gegen dieses Bauprojekt gingen Einsprachen ein, die derzeit noch hängig sind.

Zusätzliches Ungemach kam aber auf X zu, als das Department de l'économie des Kantons Waadt am 20. Dezember 2007 beim zuständigen Untersuchungsrichter anzeigte, dass X bei diesen Grundstückskäufen gegen das Bewilligungsgesetz («BewG»; Lex Koller) verstossen habe. Zudem deponierte das Department de l'économie beim zuständigen Grundbuchamt ein Gesuch um Feststellung, dass die besagten Grundstückskäufe der Bewilligungspflicht gemäss Lex Koller unterliegen. Diese Bewilligungspflicht wurde zunächst verneint, doch in der Folge vom Verwaltungsgericht des Kantons Waadt bestätigt. Gegen diesen Entscheid gelangte X mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht.

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN.** Die Möglichkeit, dass ein Staatsangehöriger eines EU- oder EFTA Staates (wie vorliegend X) bei rechtmässigem und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz ohne Bewilligung Grundstücke erwerben kann, ergibt sich nur indirekt aus dem Bewilligungsgesetz in Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 5 Abs. 1 lit. a BewG. So sehen diese Bestimmungen vor, dass Personen im Ausland für den Erwerb von (Schweizer) Grundstücken einer Bewilli-



Hohe Anforderungen an Wohnsitz-Nachweis in der Schweiz.

gung bedürfen (Art. 2 Abs. 1 BewG), wobei aber Staatsangehörige eines EU- oder EFTA Staates nicht als «Personen im Ausland» gelten, wenn sie ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben.<sup>1</sup>

**ALLGEMEINES ZU DEN ERWÄGUNGEN DES BUNDESGERICHTES.** Weil die deutsche Staatsangehörigkeit von X nicht weiter in Frage stand, hatte das Bundesgericht in seinem Entscheid<sup>2</sup> darum vor allem zu prüfen, ob X im Zeitpunkt der besagten Grundstückskäufe ihren rechtmässigen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz hatte, um ohne Bewilligung in der Schweiz die besagten Grundstücke erwerben zu können. Anknüpfungspunkt für diese Prüfung war Art. 23 Abs. 1 ZGB. Dieser sieht vor, dass der Wohnsitz einer Person sich an dem Ort befindet, wo sie sich «mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält». Dabei genügen die Hinterlegung der Ausweispa-piere

oder die Abwicklung der Korrespondenz mit den Behörden über einen Ort in der Schweiz allein nicht, sondern stellen solche Umstände bloss Indizien dar. Zudem und mit Verweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung führte das Bundesgericht weiter aus, dass neben dem Erfordernis eines konkreten Ortes, zu dem man enge Beziehungen (persönlicher, sozialer, berufliche Natur) haben muss und wo man sich für längere Zeit aufhalten will, diese (innere) Absicht des dauernden Verbleibens auch Dritten in äusserlich wahrnehmbarer, objektiver Form erkennbar sein muss.

Im vorliegenden Fall folgte das Bundesgericht der Einschätzung der letzten kantonalen Instanz und bejahte die Bewilligungspflicht zum Erwerb der besagten Grundstücke. Mit anderen Worten verneinte das Bundesgericht, dass X ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz (je) in der Schweiz hatte. Wie kam es

zu diesem Entscheid? Nachfolgend werden die einzelnen konkreten Umstände dieses Einzelfalls aufgearbeitet, die auch einen guten Eindruck geben der (teils strengen, vom Käufer zu belegenden) Wohnsitz-Voraussetzungen nach der Lex Koller. Zu Diskussionen Anlass gab vorliegend weniger die Frage des rechtmässigen als vielmehr die Frage des tatsächlichen Wohnsitzes.

**ANFORDERUNGEN AN DEN WOHSITZ GEMÄSS LEX KOLLER.** In seinem für X negativen Entscheid stützte sich das Bundesgericht insbesondere auf nachfolgende Umstände, die nicht zu vereinbaren seien mit einer Wohnsitznahme im Sinne von Art. 23 Abs. 1 ZGB: So konnte zunächst der effektive Aufenthaltsort von X in der ersten Hälfte des Jahres 2006 nicht schlüssig ermittelt werden. Denn als X im März

» Lausanne hat geklärt, aber noch einige Fragen offen gelassen.«

2006 ihre Schriften in der Gemeinde Gryon hinterlegt hatte, wohnte sie im Hotel oder bei Freunden, weil sie nichts Passendes zum Mieten gefunden habe. Entsprechende Quittungen von Hotelrechnungen konnten für die Monate Februar, Mai und Juni beigebracht werden; weitere Belege und Bestätigungen seien bei einem Brand in ihrem Haus in Kalifornien jedoch vernichtet worden. Als X im Juni 2006 die ersten Grundstückkaufverträge unterzeichnet hatte, flog sie mit der Familie in die USA zurück, wo sie feststellte, dass sie mit einem zweiten Kind schwanger war. Um das erwartete Kind in seiner Entwicklung nicht zu gefährden und weil sich beim Kind nach der Geburt Verdauungsprobleme einstellten, die dessen Reise in die Schweiz verunmöglichten, blieb auch X bis sechs Monate nach der Geburt des zweiten Kindes in den USA. Als im März 2007 die weiteren Grundstückkaufverträge unterzeichnet wurden, war X erneut schwanger und kehrte wegen Schwangerschaftsbeschwerden erst wie-

der im Januar 2008 in die Schweiz zurück, wo sie ab Dezember 2007 bis Ende Juni 2008 ein Chalet mietete. Weiter bezahlte X eine Rechnung für die Schulausbildung ihres Sohnes von Mitte Januar bis Mitte März 2008. Zudem kaufte sich die Familie im Februar 2008 ein Auto, dessen Nummernschilder allerdings Ende Mai 2008 wieder abgegeben wurden, weil sich X im Juni 2008 in den USA vom dritten Kind entbinden liess.

Das Bundesgericht schloss aus diesem Verhalten von X, dass sie in der Schweiz nie Wohnsitz im Sinne von Art. 23 Abs. 1 ZGB genommen hatte. Vielmehr – und unabhängig von der tatsächlichen Absicht von X, in der Schweiz einen Wohnsitz zu begründen – lägen nur einzelne Kurzaufenthalte vor, die von langen Aufenthalten in den USA unterbrochen worden seien. Vor diesem Hintergrund hatte

X gemäss Bundesgericht keinen längeren Aufenthalt an einem Ort in der Schweiz und wäre Dritten eine entsprechende Absicht des dauernden Verbleibens auch nicht erkennbar gewesen. Im

Gegenteil habe X ab Juni 2006 die gesamte Schwangerschaft mit ihrem zweiten Kind in den USA verbracht und habe – trotz des Feuers in ihrem Haus in Kalifornien und von Kurzaufenthalten in der Schweiz abgesehen – nie tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz genommen. Im Übrigen habe X die Schweiz im Juni 2008 auch kurz von der Niederkunft ihres dritten Kindes Richtung USA wieder verlassen, was objektiv gegen eine Wohnsitznahme in der Schweiz spreche.

**ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN.** Der vorliegenden Entscheid des Bundesgerichtes macht klar, dass allein mit der Beibringung einer Niederlassungsbewilligung kein rechtmässiger und tatsächlicher Schweizer Wohnsitz begründet werden kann. Vielmehr liegt es am ausländischen Käufer von Schweizer Immobilien, die der Bewilligungspflicht gemäss der Lex Koller unterstehen, seine effektive und auf längere Sicht nicht nur beabsichtigte, sondern auch tatsächliche

gelebte Verbundenheit mit der Schweiz im Einzelnen nachzuweisen.

Weil X nie Wohnsitz in der Schweiz hatte, konnte das Bundesgericht die Frage offen lassen, ob es eine Bewilligung braucht, wenn ein Ausländer mit anfänglich ausreichendem Wohnsitz in der Schweiz diesen aufgibt, jedoch im Ausland im Zeitpunkt des Erwerbs eines Schweizer Grundstücks (noch) keinen neuen (ausländischen) Wohnsitz begründet hat. Denn diesfalls sieht Art. 24 ZGB vor, dass der Schweizer Wohnsitz solange bestehen bleibt, bis ein neuer Wohnsitz erworben wird.

Ebenso konnte es das Bundesgericht in seinem Entscheid offen lassen, ob der Wohnsitz bereits tatsächlich begründet sein muss im Zeitpunkt des Erwerbs des Schweizer Grundstücks. Immerhin führte es eine Lehrmeinung an, wonach es nicht angehe, einen kaufwilligen Ausländer (insbesondere beim Erwerb von Bauland) zu zwingen, zunächst im Rahmen eines Mietverhältnisses in der Schweiz tatsächlichen Wohnsitz nehmen zu müssen, um überhaupt in der Schweiz bewilligungspflichtiges Grundeigentum erwerben zu können. Daraus kann geschlossen werden, dass es wohl auch nach der Ansicht des Bundesgerichts ausreicht, wenn der tatsächliche Wohnsitz erst später begründet wird. ●

<sup>1</sup> Vgl. dazu auch die Wegleitung des Bundesamtes für Justiz für die Grundbuchämter sowie das Merkblatt des Bundesamtes für Justiz, beide vom 1. Juli 2009.

<sup>2</sup> Der hier auszugsweise besprochene, auf Französisch veröffentlichte Bundesgerichtsentscheid vom 24. Juli 2010 kann auf der Website des Bundesgerichts unter [www.bger.ch](http://www.bger.ch) mit dem Vermerk «2C\_27/2010» heruntergeladen werden. Die Publikation des Entscheides in der amtlichen Sammlung der Bundesgerichtsentscheide ist vorgesehen.



**\*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))

# Millionenschwere Nachlässigkeit

In einem bedeutenden Bündner Rechtsstreit ging es um die Vernachlässigung der Kostenkontrolle während der Bauausführung. Der «Churer Stadthallenfall» kostete die Prozess verlierenden Architekten mehr als eine Million Franken.



Kann teuer zu stehen kommen: Vernachlässigung der Kostenkontrolle (Foto: istockphoto.com)

ANGELO ZOPPET-BETSCHART\* •

## BAUKOSTENSCHÄTZUNGEN UND KOSTENVORANSCHLÄGE.

In einem Beitrag über zwei spektakuläre Baustreitfälle berichtete Rechtsanwalt und Baurechtsexperte Hannes Zehnder im «Baurecht» Nr. 2/2010 über den als «Domat/Emser Gewerbehausefall» in die Rechtsgeschichte eingegangenen Fall (siehe Bericht in der ImmoMedia März 2009). Bei diesem Rechtsstreit klagte der Bauherr gegen die vom Architekten ungenügend bestimmten Baukosten mit einer mindestens 20%igen Kostenüberschreitung. Das brachte den Bauherrn in eine Notlage, die etwas später den Verkauf der Liegenschaft zu einem viel tieferen Preis nach sich zog und den Unternehmer schliesslich in den Konkurs trieb. Bei diesem Rechtsstreit nahm das Bun-

desgericht eine Regeländerung in Bezug auf die Toleranzgrenze von Kostenüberschreitungen vor (BGer AC.424/2004).

Bevor der zweite Fall, die Churer Stadthallengeschichte, seine Würdigung erhält, sind noch ein paar allgemeine Anmerkungen und Hinweise zum Thema Baukostenschätzungen und Kostenvoranschläge angebracht.

Die Frage nach dem Genauigkeitsgrad von Kostenschätzungen und Kostenvoranschlägen sind von ihrem Gegenstand (Auftrag, Objekt, Abgrenzung etc.) bestimmt. Das wird in der Praxis immer wieder übersehen, zu wenig beachtet und führt daher regelmässig zu Streitigkeiten. Im Zusammenhang mit Kostenüberschreitungen ist daher zu überprüfen, was überhaupt Gegenstand der Kostenprognose des Architekten

oder Bauplaners war. Diejenigen Baukosten, die nicht Gegenstand einer Kostenschätzung oder eines Kostenvoranschlages sind, sind beim Ermitteln von Kostenüberschreitungen abzuziehen. Dies betrifft Baunebenkosten und oft strittige Positionen wie Teuerung, Mehrwertsteuer oder Bau(kredit)zinsen. Kosten für nachträgliche Sonder- und Änderungswünsche des Bauherrn sind ebenfalls nicht Gegenstand eines Kostenvoranschlages. Dessen ungeachtet hat der Architekt, Bauplaner oder Ingenieur den Kostenvoranschlag so genau wie möglich zu erstellen und alles darin einzubeziehen, was bei Beachtung der fachtechnischen Grundlagen und Sorgfaltspflichten notwendig und voraussehbar ist.

## UNSATTE: MITEINBEZUG DER GRUNDSTÜCKSKOSTEN.

Der Architekt des vorerwähnten «Domat/Emser Gewerbehausealles» hatte in seine approximative Baukostenschätzung auch die Kosten des Grundstückes eingerechnet, obwohl dieses der Bauherr bereits vor Planungsbeginn besass. Kostenschätzungen und Kostenvoranschläge für Bauprojekte haben stets nur die künftigen und zu erwartenden Baukosten zum Gegenstand. Das Einrechnen von bereits bekannten Grundstückskosten darf nicht dazu führen, solche Beträge bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitungstoleranzen ebenfalls zu berücksichtigen. Damit würde ja auch die Toleranzgrenze unzulässig und künstlich erhöht bzw. ausgeweitet.

Kostenberechnungen von Architekten und Bauplanern enthalten meistens auch Kostenangaben, die nicht vom Hauptbaukostenplaner selber stammen, sondern von den vom Bauherrn beigezogenen Spezialisten. Obschon in den Gesamtkostenvoranschlag integriert, sind die Kostenangaben der Spezialisten nicht primär Inhalt der Berechnungen des Architekten oder Ingenieurs. Für die Richtigkeit dieser Baukosten besteht deshalb grundsätzlich keine Haftung des Architekten oder Hauptbaukostenplaners. Übt der Architekt oder Bauplaner bei der nachfolgenden Ausführung des Bauvorhabens auch die Funktion eines Gesamtleiters aus, so hat er wenigstens die Pflicht, auch die von den Spezialisten berechneten Kosten zu beaufsichtigen bzw.

zu hinterfragen. Diese Feststellung leitet sozusagen nahtlos von Domat/Ems in die bloss sieben Kilometer entfernte Kantonshauptstadt Chur über. Dort, beim sogenannten «Churer Stadthallenfall» wurde die Verletzung dieser zwingenden Pflicht dem vom Bauherrn belangten Architekten zum Verhängnis.

#### **VERNACHLÄSSIGUNG DER KOSTENKONTROLLE.**

Ein sozusagen klassisches Beispiel dieser Pflichtwidrigkeit war das Sanierungsprojekt der Churer Stadthalle. Die eigenen Kostenangaben der planenden und bauleitenden Architekten waren im Prinzip hinreichend genau. Indes waren die in den Gesamtkostenvoranschlag übernommenen Kostenangaben der Spezialisten unrichtig und falsch. Zudem hatten es die Architekten unterlassen, während

der Bauausführung auch die Kosten der Haustechnikplaner und -spezialisten zu hinterfragen und zu überwachen. Der bauleitende Architekt wäre nach Auffassung des Bundesgerichts verpflichtet gewesen, «die Spezialisten zu leiten, zu mahnen und dafür zu sorgen, dass sie rechtzeitig ausmessen, abrechnen und ihm rapportieren». Immerhin findet Hannes Zehnder – und dabei nicht nur er –, dass sowohl das Bündner Kantonsgericht als auch das Bundesgericht zu Unrecht von einer Vollhaftung des Architekten ausgingen.

Der Kostenvoranschlag für die Renovation der Haupthalle und vier gesonderte Zusatzpositionen für allfällige Projekterweiterungen sah Baukosten von knapp 5,2 Mio. CHF vor. Schliesslich wurden im Verlaufe der Umbau- und Reno-

vationsarbeiten weitere Mittel für Erweiterungen im Umfange von 860 000 CHF bewilligt. Die Kostenzusammenstellung des Architekten enthielt keine Angaben zum Genauigkeitsgrad – sah jedoch eine Reserve für Unvorhergesehenes von 3% der Bausumme vor. Pikant: Erst vier Monate vor Bauende schloss die inzwischen in eine andere Rechtsform geführte Bauherrschaft mit den Architekten einen schriftlichen Vertrag gemäss SIA-Ordnung 102 ab. Die definitive Bauabrechnung knapp anderthalb Jahre nach den termingerecht abgeschlossenen Bauarbeiten wies Gesamtbaukosten von knapp 6,8 Mio. CHF aus. Nach erfolglosem Sühneverfahren klagte die Bauherrschaft die Architekten auf Zahlung von 640 000 CHF ein. Mehr als fünf Jahre später hiess das Bezirksgericht Plessur die Klage im Um-

ANZEIGE

MATTER & GRETENER



## 6,8 Milliarden Gründe für eine Erdgas-Heizung.

Schön, dass Erdgas immer beliebter wird: 25% weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen als Heizöl und kein Feinstaub – so schont Erdgas das Klima und sorgt für saubere Luft. Und das nicht erst beim Heizen, sondern schon beim Transport, der umweltschonend durch unterirdische Leitungen erfolgt. Weitere Infos über die ökologischen und ökonomischen Vorteile von Erdgas gibt's bei Ihrer lokalen Erdgas-Versorgung oder online.

Jetzt Emissionsvergleiche herunterladen: [www.erdgas.ch/umwelt-vergleiche](http://www.erdgas.ch/umwelt-vergleiche)

**erdgas**   
Die Energie mit Zukunft.

## » Sowohl das Kantonsgericht Graubünden als auch das Bundesgericht sind zu Unrecht von einer Vollhaftung des Architekten ausgegangen.«

DR. IUR. HANNES ZEHNDER, RECHTSANWALT, PFÄFFIKON/SZ

fange von 230 000 CHF gut. Auf Berufung beider Parteien hin schützte das Kantonsgericht Graubünden das erstinstanzliche Urteil vollumfänglich und wies die Widerklage der Architekten ab. Auch hier wurde es für die unterliegende Partei, also für die Architekten, teuer: Der acht Jahre lang dauernde Gerichtsfall kostete sie schliesslich über 1,1 Mio. CHF – ohne die eigenen Anwaltskosten.

## » In welcher Form die Aufklärung des Bauherrn erfolgen muss, kann nicht allgemein gesagt werden.«

ANGELO ZOPPET-BETSCHART

**ZWINGENDES KOSTENCONTROLLING.** Es ist unstrittig, dass der bauleitende Architekt die Pflicht hat, die Baukosten während der Bauausführung dauernd zu kontrollieren und mit denjenigen des Kostenvoranschlags zu überprüfen. Alle relevanten Abweichungen sind dem Bauherrn rasch zu melden. Die heute gültige SIA-Ordnung 102/2003 (Honorarordnung) schreibt bloss allgemein und stichwortartig vor, dass zu den Pflichten des Architekten unter anderem das Führen der Baubuchhaltung, die Gliederung in Übereinstimmung mit dem Kostenvoranschlag sowie periodische Kostenrapporte, weiter der Vergleich von Zahlungen und Verpflichtungen mit dem Kostenvoranschlag gehören. Ein solches periodisches Kostencontrolling und -reporting ist auf Grösse, Umfang und Komplexität des auszuführenden Bauprojektes anzupassen und abzustimmen. Zeichnet sich schon sehr früh eine Kostenüberschreitung ab, also etwa bereits beim Eingang der ersten für die Gesamtbaukosten relevanten Offerten, so dürfen Architekt oder Bauleiter nicht zuwarten. Sie müssen ihren Kostenvoranschlag sofort überprüfen und allenfalls überarbeiten sowie an die neuen Tatsachen anpassen. Und das ist von zentraler Bedeutung: Die verantwortlichen Kostenplaner, Architekt oder Bauleiter müssen den Bauherrn raschmöglichst über die zu erwartenden Mehrkosten informieren.

Ganz ähnlich verhält es sich mit der Pflicht, den Bauherrn rechtzeitig über die finanziellen Auswirkungen von allfälli-

gen Änderungen oder seinen Sonder- und Zusatzwünschen aufzuklären. Denn das sind in der Regel nachträgliche Abweichungen vom Projekt und Leistungsprogramm, die ja die Grundlage für den (genehmigten) Kostenvoranschlag waren. In welcher Form diese Aufklärung erfolgen muss, ist auch immer wieder Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten. Jedenfalls ist die Schriftform stets von Vorteil. Ein Bauherr

der nachträglich selber und bewusst Mehrkosten hervorrufende Änderungen vornimmt, muss nicht mehr speziell über die sich erhöhenden Baukosten informiert werden. Gleiches gilt auch für Bauherren, die Änderungen und Ergänzungen auf Baustellen selber veranlassen und vornehmen und dies erst noch ohne Beizug oder Meldung an Projektleiter, bauleitende Architekten oder Ingenieure.

**ARCHITEKT MUSS NICHT IMMER ABMAHNEN.** Unrichtig ist auch, dass der Architekt oder Bauleiter den Bauherrn bezüglich Mehrkosten geradezu abmahnen müsse. Dass dies ab und zu sogar von Gerichten vertreten wird, trägt bestimmt nicht zur Rechtssicherheit bei. Dieser Irrtum geht vermutlich vom falschen Verständnis aus, dass Mehrkosten infolge von kostenrelevanten Änderungs- und Zusatzwünschen des Bauherrn quasi einen Mangel des Bauobjektes darstellen. Eine zwingende «Abmahnungspflicht» besteht erst dann, wenn Änderungs-, Sonder und Zusatzwünsche auch zusätzliche und nachhaltige Auswirkungen zur Folge haben, die nicht nur zu Mehrkosten führen, sondern weiter zu gewichtigen Um- und Neuplanungen, die meist auch erhebliche Bau- und Terminverzögerungen beinhalten. Oder im schlimmsten Falle sogar zu Mängeln und Bauschäden führen.

Von Bedeutung ist ferner, dass in Fällen von Kostenüberschreitungen, die sich noch im Rahmen der vereinbarten Toleranzgrenze bewegen, bei denen aber

trotzdem Pflichtverletzungen des Architekten auszumachen sind, dieser im Regelfall nicht schadenersatzpflichtig wird. Denn es fehlt hier an einem für die Ersatzpflicht notwendigen Vertrauensschaden, da offensichtlich kein schützenswertes «Vertrauen» des Bauherrn verletzt wurde. Rechtlich geschützt ist nur das Vertrauen in die relative Richtigkeit des Kostenvoranschlags. Konkret: die massgeblichen Baukosten dürfen die um die Toleranzmarge erhöhten Kosten nicht überschreiten. Aber auch nur, wenn eine Toleranzgrenze vereinbart wurde. Der die Kostenkontrolle etwas vernachlässigende Architekt oder Bauleiter hat sich immerhin eine Reduktion der Vergütung, also eine Honorarminderung, gefallen zu lassen.

**VORHERSEHBARES UNHEIL.** Wie die Urteile im vorbesprochenen «Churer Stadthallenfall» zeigen, kann sich der Planer bei fehlender Vereinbarung bezüglich Toleranzgrenzen nicht mehr auf diese berufen. Die Architekten bekamen von der Bauherrschaft den verbindlichen Auftrag, Sanierung und Umbau dürfe das unwiderruflich festgesetzte Kostendach von 5 Mio. CHF unter keinen Umständen übersteigen. Bloss eine Woche vor dieser wiederholten Bestätigung und Beschluss der Baukommission präsentierten die Architekten einen Kostenvoranschlag von über 8,6 Mio. CHF, der nach der definitiven Auftragserteilung und aufgrund verschiedener Unternehmerofferten erstellt wurde. Die Bauausführungsphasen waren von zahlreichen Projektergänzungen und Änderungen geprägt, die allerdings von der Bauherrschaft nach und nach genehmigt und bewilligt wurden. Zudem bewirkte ein früher Wintereinbruch von Ende Oktober kostenintensive winterbauliche (Zusatz-)Massnahmen. Und so nahm das Unheil in diesem Bauprojekt seinen Lauf, das schliesslich in einer massiven Kostenüberschreitung und mit einem langjährigen Bauprozess endete. ●

(BGer 4A\_187/2009) Quelle: «Baurecht/Droit de la construction» Nr. 2/2010, Mitteilungen des Instituts für Schweizerisches und Internationales Baurecht der Universität Freiburg.



\*ANGELO ZOPPET-BETSCHART  
Der Autor ist Bauingenieur und  
Fachjournalist und lebt in Goldau.

# Am Ball dank «MietRecht Aktuell»

«MietRecht Aktuell» (MRA) bietet unentbehrliches Wissen für Immobilienprofis und alle die es werden wollen. Dank Praxisbezug, allgemein verständlicher Sprache und Tipps, wie auf Entschiede reagiert werden kann, stellt MRA ein wichtiges Hilfsmittel für jeden Bewirtschafter dar.

**RED. •**  
**STÄNDIG AKTUELL.** Die fünfmal jährlich erscheinende juristische Informationsbrochure «MietRecht aktuell» (MRA) ist das geeignete Hilfsmittel, um mietrechtlich stets am Ball zu bleiben.

Ausgewiesene Mietrechtsspezialisten vermitteln darin in allgemein verständlicher Form die neuesten Informationen und Entwicklungen zum Mietrecht.

Die Autoren stellen Gesetzes- und Verordnungsänderungen sowie aktuelle Bundesgerichtsentscheide und Urteile kantonaler Instanzen vor. Jeder Entscheid wird vom Autor speziell kommentiert. Es wird auf dessen Bedeutung und die Konsequenzen für Vermieter und Mieter hingewiesen und der Autor gibt Tipps, wie darauf reagiert werden kann.

**NASE VORN STATT PLATT.** MRA bietet unentbehrliches Wissen für Immobilienfachleute und solche, die es werden wollen. Zielpublikum sind deshalb nicht nur Richter, Anwälte und Schlichtungsbehörden, sondern alle Leute in der Immobilienbranche, welche sich ernsthaft und professionell mit der Vermietung von Liegenschaften und Gebäuden auseinandersetzen, und damit insbesondere Immobilien-Bewirtschafter, Immobilien-Treuhänder, Facility Manager und Immobilien-Makler. Diese sind meistens im Auftragsverhältnis tätig. Aufgrund der auftragsrechtlichen Sorgfaltspflicht und der sich daraus ergebenden Haftung bereits für leichte Fahrlässigkeit ist die ständige Weiterbildung unabdingbar, um auf dem schlüpfrigen Mietrechtspaket nicht auf die Nase zu fallen.

**EIGENTÜMERWECHSEL.** Der SVIT Schweiz ist seit August 2010 Alleineigentümer von «MietRecht Aktuell» (MRA). Er hat die Anteile des Hauseigentümerversandes Schweiz an der 1995 gemeinsam gegründeten Verlags AG übernommen. Der SVIT Schweiz ist von «MietRecht Aktuell» überzeugt und kann dank der Publikation einen wichtigen Beitrag für die Immobilienpraxis anbieten.

**HOCHQUALIFIZIERTES REDAKTIONSTEAM.** Das heutige Redaktionsteam, bestehend aus den Mietrechtsspezialisten – lic.iur. Geneveva Lahmadi, Fürsprecher Hans Bättig, Dr. iur. Beat Rohrer/Rechtsanwalt und Dr. iur. Raoul Futterlieb/Rechtsanwalt – ist weiterhin für den aktuellen und wertvollen Inhalt verantwortlich. •



## MietRecht Aktuell

Unentbehrliches Wissen für Immobilienprofis

## Abo-Bestellung

Hiermit bestelle ich das Jahresabonnement der Zeitschrift MietRecht Aktuell ab 2010, Jahresabonnementspreis Fr. 108.00 (inkl. 2.4% MWST).

Name .....

Vorname .....

Strasse .....

PLZ/Ort .....

Datum .....

Unterschrift .....

### Bitte einsenden an:

MRA MietRecht Aktuell AG, c/o SVIT Schweiz, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich  
info@mraerverlag.ch oder Fax 043 268 57 60

# Hotel in luftiger Höhe

In der nordschwedischen Ortschaft Harads hat im Juli dieses Jahres ein Hotel der anderen Art Eröffnung gefeiert: The Tree Hotel. Der Name ist Programm. Die Zimmer befinden sich in luftiger Höhe.



Bildlegende. (Bilder: The Tree Hotel und Magnus Skoglöf / www.imagebank.sweden.se)

IVO CATHOMEN •

**DESIGN-HOTEL.** Als Mitte Juli 2010 am nördlichen Polarkreis ein neues Hotel seine Tore öffnete (oder vielmehr seine Leitern herunterliess), berichteten Medien rund um den Globus darüber: Das Tree Hotel im schwedischen Harads ist keine «Bricks & Mortar»-Immobilie, sondern eine Ansammlung von Baumhäusern. Derzeit stehen vier von verschiedenen Architekten entworfene Baumhäuser für Gäste zur Verfügung. «Unser Ziel ist es, in fünf Jahren 24 Zimmer von 24 verschiedenen Architekten anbieten zu können», sagte Mitgründer Kent Lindvall. Derzeit wird die Arbeit an zwei weiteren Baumhäusern abgeschlossen.

Jedes Baumhaus beherbergt in bis zu sechs Metern Höhe bis zu vier Personen. Auf Komfort müssen die Gäste des Tree Hotel nicht verzichten: Jedes Zimmer von 15 bis 30 Quadratmetern Fläche verfügt über eine moderne Toilette, im Winter lässt sich das Baumhaus per Fussbodenheizung erwärmen. Trotz der nördlichen Lage unterhält das Hotel einen Ganzjahresbetrieb. Besonders im Winter gefragt: Die weltweit erste Baumsauna für bis zu zwölf Personen.

**NATURNÄHE.** Viel Aufsehen erregt das Baumhaus «Mirrorcube», ein Spiegelwürfel mit 4 Metern Seitelänge. Durch die Reflexionen der Umgebung fügt es

sich unauffällig in die Landschaft ein. Überhaupt strebt man im Tree Hotel danach, den Eingriff in die Natur so gering wie möglich zu halten. Den Gästen werden keine Abenteuer-Trips mit Schneemobil angeboten, sondern Wanderungen mit Wildtierbeobachtung, Schneeschuhwanderungen oder Eisfischen im Winter, Biking- und Pferdetouren und Kajakfahrten im Sommerhalbjahr.

**SPEKTAKULÄRE ARCHITEKTUR.** Die Vorlage für das Baumhotel lieferte der Filmemacher Jonas Selberg Augustsen mit seinem Dokumentarfilm «Trädälskaren» (Treelover). Drei Städter bauen darin auf der Suche nach ihren Wurzeln gemeinsam ein



Baumhaus. «Es geht darum, was der Baum für uns aus einer historischen und kulturellen Sicht bedeutet», sagt man von Seiten des Tree Hotels. Im Lappland hat – neben dem Bergbau – die Forstwirtschaft eine überragende Bedeutung. Die Gründer des Tree Hotel griffen diesen Aspekt in ihrer Philosophie und in der Architektur auf.

**IM OBEREN PREISSEGMENT.** Das Tree Hotel richtet sich nicht an Abenteuerurlauber, schwindelfrei sollten die Zielkunden Ökotouristen aber gleichwohl sein. Der Zugang zu den Baumhäusern führt über eine einziehbare Auszugstreppe oder eine Hängebrücke. Auch preislich bewegen sich die Übernachtungen im oberen Segment: Für zwei Personen kostet ein Baumhaus pro Nacht umgerechnet rund 500 CHF, der «Mirrorcube» sogar 600 CHF. Geführt und betrieben wird das Tree Hotel von einem anderen lokalen Gästebetrieb.

Schwedische Tourismusbetriebe warten regelmässig mit aussergewöhnlichen Hotelangeboten auf: Die Silbergrube Sala in der Provinz Västmanland bietet Abenteuerlustigen in 155 Metern Tiefe eine Suite für zwei Personen. Oder wie wär's mit einer Übernachtung im Jumbo Hostel Stockholm? In der komplett umgebauten Boing 747 finden 85 Gäste Platz – entweder im Schlafsaal für 32 EUR, in der Zwei-Bett-Kabine für 110 EUR oder im umgebauten Cockpit für 300 EUR pro Nacht. ●

Weiter Informationen: [www.treehotel.se](http://www.treehotel.se)



# Neuer Gebäudestandard

Im kommenden März will der Verein Minergie den neuen Gebäudestandard Minergie-A für die Gebäudekategorie Wohnen lancieren. Vorerst schickt der Vorstand die Grundlagen in die Vernehmlassung.



Nach Minergie-A-Standard gehören rauchende Kamine der Vergangenheit an (Foto: David Adair / Ex-Press).

**RED.** ●  
**VERNEHMLASSUNG.** Der Verein Minergie lanciert einen neuen Gebäudestandard: Minergie-A. Die Grundzüge wurden in intensiven Diskussionen und in Gesprächen mit Bauherrschaften und Planern entwickelt. Der Vorstand und Generalversammlung von Minergie haben entschieden, dass Minergie-A an der Minergie-Fachtagung vom 10. März 2011 in Luzern für Neubauten der Gebäudekategorie Wohnen lanciert wird. Im Vorfeld schickt den Verein den Standard vor der definitiven Festlegung bis 20. November 2010 in die Vernehmlassung.

**WAS BIETET MINERGIE-A?** Mit Minergie und Minergie-P stehen Planern und Bauherrschaften Gebäudestandards zur Verfügung, die gute Werthaltung und hohen Komfort bei tiefem Energiebedarf für Heizung und Warmwasser garantieren. Mit dem neuen Standard will Minergie – zunächst einmal für Wohnbauten – einen deutlichen Schritt über Minergie-P hinausgehen. Minergie-A ist der praxisorientierte Schritt zur CO<sub>2</sub>-freien Wärmeversorgung, zum Einbezug von Haushaltstrom und grauer Energie und zur weitestgehenden Schonung der Energieressourcen.

Der geringe verbleibende Wärmebedarf (auf Minergie-P-Niveau) soll weitestgehend durch lokale erneuerbare Energie abgedeckt werden. Damit wird Minergie-A zum eigentlichen Solarstandard, weil im Regelfall nur die Sonnenenergie lo-

» Mit Minergie-A wird das Sortiment der Minergie-Gebäudestandards nach bewährtem Muster abgerundet.«

kal gewonnen werden kann. In der Folge wird die Energiespeicherung zum zentralen Faktor. Wie ist es zu schaffen, dass auch im sonnenarmen Winter genügend Wärme für Heizung und Warmwasser zur Verfügung steht? Insellösungen – also Gebäude mit grossen Saisonspeichern in Form von Wasserbehältern oder Batterien – sind eine mögliche Antwort. Minergie-A propagiert aber nicht die Energieautarkie, da diese nur mit unverhältnismässigem Aufwand erreicht werden kann. Minergie-A bevorzugt andere Lösungen: Photovoltaikanlagen, deren Produktionsüber-

schuss im Sommer angerechnet wird und thermische Solaranlagen, die entweder ebenfalls mit etwas Photovoltaik-Sommerstrom oder dann mit einem Minimum an Biomasse (meistens Holz) den Wärmebedarf decken.

Für Minergie-A bedeutsamer als die «ultimative» Lösung der Wärmeversorgung ist der Einbezug des übrigen Elektrizitätsbedarfs. Geräte und Beleuchtung stellen bei moder-

nen Neubauten das grosse ungelöste Energieproblem dar. In einer ersten Phase soll die Grössenordnung des Verbrauchs in der Berechnung als Fixwert sichtbar werden. In einer zweiten Phase wird es möglich sein, den Bedarf rechnerisch abzuschätzen und die Wahl effizienter Geräte und Beleuchtungen zur Erreichung von Minergie-A einzusetzen. Für einen künftigen Minergie-A-Standard für Dienstleistungsbauten wird die objektbezogene Optimierung und Berechnung des Strombedarfs zum Schlüsselement.

## ECKWERTE VON MINERGIE-A



Minergie-A geht weiter als die bisherigen Standards (Bild: Monte Rosa-Hütte / Minergie-P).

Erkenntnisse und Berechnungsmöglichkeiten für die graue Energie, also den mit Erstellung, Unterhalt und Rückbau verbundenen Energieeinsatz, sind heute weit entwickelt. Graue Energie ist ein ähnlicher «Fall» wie der Strombedarf: Sie liegen beide in der gleichen Grössenordnung des Wärmebedarfs von Minergie-P. Ein Minergie-A-Gebäude ohne Berücksichtigung des Haushaltstroms und ohne sorgfältige Optimierung der grauen Energie hätte das Ziel verfehlt.

**WAS IST NEU AN MINERGIE-A?** Minergie-A baut auf dem etablierten Standard Minergie-P und dem Zusatz Eco auf und übernimmt mehrheitlich deren Anforderungen und Berechnungswerkzeuge (z.B. korrigierte Primäranforderung an die Gebäudehülle, ebenso Anforderungen an Lüftung, sommerlichen Wärmeschutz, Luftdichtigkeit der Gebäudehülle, Übernahme des Berechnungstool für graue Energie von ECA und andere mehr).

Es werden neu verschärfte Anforderungen an die Minergie-Kennzahl Wärme<sup>1</sup> gestellt ( $\leq 0 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ ) und die Minergie-Kennzahl Gesamtenergie mit zugehörigem Grenzwert wird neu eingeführt. Darin enthalten sind Wärme, Haushaltstrom und graue Energie.

In intensiven Diskussionen innerhalb von Minergie und mit Bauherrschaften und Planern wurde der hier dargelegte Vorschlag für die Definition von Minergie-A entwickelt. Minergie-A setzt sich bewusst von den gängigen Vorstellungen des Nullenergie- oder Plusenergiehauses ab. Objekt- und Trendanalysen haben gezeigt, dass diese Ziele primär zu sehr grossen Photovoltaikflächen auf dem Dach führen. Die Qualität des Gebäudes und der Gebäudetechnik tritt dadurch in den Hintergrund. Bei mehr als zweigeschossiger Bauweise bietet die Dachfläche nicht genügend Platz für die Photovoltaikfläche. Erwünschte bauliche Verdichtung erscheint dadurch als Behinderung energieeffizienten Bauens. Grosse Photovoltaikflächen sind zudem eher als Teil des Elektrizitätsnetzes zu begreifen, denn als Teil des Gebäudes. Oft gehören sie auch gar nicht dem Gebäudeeigentümer.

Aus diesen Überlegungen haben sich die folgenden Grundüberlegungen

ergeben, auf denen die Definition von Minergie-A beruht:

- Minergie-A darf nicht gegen die Grundanliegen von Minergie verstossen. Im Vordergrund steht das Gebäude selbst, seine überdurchschnittliche Werterhaltung, ein hoher Komfort und im Fall von Minergie-A eine weitgehende CO<sub>2</sub>-Neutralität und ein minimaler Verbrauch nichterneuerbarer Energieressourcen. Wenn es als Träger von grossen Photovoltaikanlagen dienen kann, ist dies erfreulich, aber nicht eine primäre Eigenschaft des Gebäudes selbst. Minergie-A-Gebäude sind nicht einfach Minergie-P-Gebäude mit grossen Photovoltaikanlagen. Deshalb wird bei Minergie-A die Photovoltaik begrenzt. Natürlich ist nur die Anrechenbarkeit für das Minergie-A-Zertifikat begrenzt. Der Eigentümer ist frei, seine Anlage so gross zu wählen, wie er will oder kann.
- Minergie-A will die Innovationen in der Bauweise ebenso wie in der Gebäudetechnik fördern. Konzepte mit thermischer Solarenergie, die nicht wie die Photovoltaik auf ein Netz als Speicher zurückgreifen können, sind auf eine kleine Menge an lagerbarer Energie angewiesen. Wenn diese lagerbare Energie erneuerbar und komfortabel einsetzbar ist (z.B. Holz-Pellet-Anlage für Raumheizung und Warmwasser), soll Minergie-A erreicht werden können.
- Bezüglich der Optimierung von Haushaltstrom und grauer Energie befinden wir uns am Anfang. Eine Kompensation durch CO<sub>2</sub>-neutralen Strom ist möglich und wünschbar. Minergie-A will aber nicht vorschreiben, dass dies mit (entsprechend grossen) Photovoltaik-Flächen auf dem Gebäude erfolgen müsse. Somit ist dies keine Eigenschaft des Gebäudes, sondern allenfalls der Stromliefererträge. Minergie-A will durch die Vorgabe eines Grenzwertes für die Photovoltaik-Fläche aber einen starken Anreiz zur Effizienzsteigerung geben. ●

<sup>1</sup>Der Begriff «Minergie-Kennzahl Wärme» wird neu die bisher verwendete «gewichtete Energiekennzahl Wärme nach Minergie» ersetzen.

● **Der Vorschlag für den neuen Gebäudestandard umfasst die nachfolgenden Eckwerte.**

**Primäranforderung Gebäudehülle:** Anlässlich der Definition von Minergie-A werden die Primäranforderungen (auch für Minergie-P) neu als konstanter Grenzwert von 30 kWh/m<sup>2</sup>a (unabhängig der Gebäudehüllzahl) oder entsprechend dem Zielwert der SIA 380/1 (=60% des Grenzwertes Q<sub>n,ii</sub>) festgelegt.

**Minergie-Kennzahl Wärme:** Der Betriebsenergiebedarf für Beheizung und Warmwassererzeugung ist auch bei Minergie-A ein Kernelement, grundsätzlich muss ein Wert von 0 kWh/m<sup>2</sup>a oder tiefer erreicht werden.

**Minergie-Kennzahl Gesamtenergie:** Eine Beschränkung der Anforderungen an den Heizwärmebedarf ist aus Sicht von Minergie für neu geschaffene Gebäudestandards nicht mehr ausreichend. Die Minergie-Kennzahl Gesamtenergie (Summe der Minergie-Kennzahlen Wärme, Elektrizität und graue Energie) muss den Grenzwert von 45 kWh/m<sup>2</sup>a einhalten.

**Minergie-Kennzahl Elektrizität:** Die Kennzahl Elektrizität beschreibt die von Gebäude und Nutzern benötigte Elektrizität (ohne Wärmebereitstellung und Lüftung). El = 17 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Minergie-Kennzahl graue Energie:** Die graue Energie G<sub>gr</sub> ist Teil der Kennzahl Gesamtenergie. Basis bildet die gemäss dem Merkblatt SIA 2032 «Graue Energie von Gebäuden» berechnete graue Energie des Gebäudes e<sub>gr</sub>. Die Kennzahl G<sub>gr</sub> ist definiert als die graue Energie des Gebäudes e<sub>gr</sub>, abzüglich eines Betrages von 25 kWh/(m<sup>2</sup>a). ●

# Jederzeit zur Stelle

Beim Klimatechnikunternehmen Walter Meier stehen jeden Tag rund um die Uhr 300 Servicetechniker im Einsatz. Einer von ihnen ist Hans Stucki. Immobilien hat ihn um einen Blick in seinen Arbeitsalltag gebeten.



Hans Stucki «on the move» (Bilder: René Lamb).

**ERIC LANGNER\*** ●  
**300 SERVICETECHNIKER BETREUEN 200 000 ANLAGEN.** Zwei Kurzmeldungen auf seinem Handy haben es schon um sieben Uhr morgens angekündigt: Bereits warten zwei Störungen auf Hans Stucki. «Seit es wieder kälter geworden ist, nehmen solche Meldungen wieder zu.» Während er sich im Sommerhalbjahr vor allem um Wartungen kümmert, sind es in der kalten Jahreszeit hauptsächlich Reparaturen. «Wir sind das ganze Jahr hindurch rund um die Uhr erreichbar und jederzeit zur Stelle.» Hans Stucki selbst ist als Leiter der Walter Meier Servicestellen Zürich 1 und Bülach und nur teilzeitlich im Aussen-einsatz tätig, «in der restlichen Zeit küm-mere ich mich um meine neun Mitarbei-tenden sowie administrative Arbeiten.»

Wer von seinem Team zu welcher Störung aufgebeten wird, entscheidet die Walter Meier Einsatzzentrale. «Die Auf-träge werden zuerst per SMS angekündigt und dann auf das Rapporssystem Osiris übermittelt.» Dabei handelt es sich um ein handliches Gerät, über das die Service-techniker sämtliche Informationen zur Störung erhalten und ihre Arbeitsschritte festhalten. Das ermöglicht eine optimale Disposition der Servicetechniker. Die

250 Servicetechniker im Bereich Heizen und die 50 im Bereich Klimatisieren kön-nen so schnell und flexibel bei Störungen disponiert werden. «Im Normalfall bewege-n sie sich jedoch meist im eigenen Ser-vicegebiet und werden je nach ihrem Aus-bildungsstand eingesetzt», präzisiert Hans Stucki.

Die Aus- und Weiterbildung nimmt bei Walter Meier einen wichtigen Platz ein. «Jedes Jahr besuchen wir ver-schiedenste Kurse, die in den eigenen Schulungsräumen an unserem Hauptsitz in Schwerzenbach durchgeführt werden.» Besonders wichtig ist die Weiterbildung in der Klimatechnik und in neuen Techno-logien. Erfahrung und Know-how spielen bei den täglichen Einsätzen eine wichtige Rolle – werden doch schweizweit rund 200 000 Anlagen mit unterschiedlichsten Produkten betreut. «Fast die Hälfte unse-rer Kunden hat ein Servicevertrag abge-schlossen», führt Hans Stucki weiter aus.

**DETAILLIERTE ANALYSE VOR ORT.** Genau eine solche Anlage mit Servicevertrag trifft Hans Stucki auch an diesem Morgen an. Aufgrund der Osiris-Daten weiss er, wo im Haus sich die Anlage befindet und wie er Zugang erhält. «Es wurde gemeldet, dass

die Heizung immer wieder abschalte.» Wie bei jedem Einsatz überprüft er als ers-tes die Heizungs-Dokumentation. «Auf dem Datenblatt sind alle Arbeiten ver-zeichnet, die an der Heizung ausgeführt wurden.» Da sich aus den Unterlagen kei-

## » Die Hälfte der Kunden hat einen Servicevertrag.«

HANS STUCKI

ne konkreten Schlüsse zur aktuellen Stö-rung ziehen lassen, führt er als nächstes eine Abgasmessung durch. «Ich erkenne sofort, ob die Verbrennung richtig funkti-oniert und ob das Ölgemisch in Ordnung ist.» Sowohl im Voll- wie auch im Teillast-betrieb liegen die Ergebnisse im Normal-bereich – die Suche geht weiter.

**13 000 ERSATZTEILE AN LAGER.** Nach dem Öff-nen des Brenners entdeckt Hans Stucki, dass die Zündung stark verrusst ist. «So-

wohl auf der Düsenplatte als auch im Düsenzentrum sind die typischen schwarzen Rückstände zu sehen – und auch die Zündelektroden sind betroffen.» Während er die Elektroden komplett ersetzen will, reicht bei den anderen Teilen eine intensive Reinigung. Der Blick in sein mobiles Ersatzteillager im Servicefahrzeug bestätigt jedoch seine Vermutung, «genau dieses Zündelektroden-Modell habe ich nicht dabei.» Das stellt jedoch kein Problem dar, da eine seiner beiden Servicestellen in der Nähe ist und er die benötigte Zündelektrode dort vorrätig hat. Insgesamt 13 000 Ersatzteile führt Walter Meier im Sortiment, was jederzeit eine rasche Behebung der Störungen ermöglicht.

Der gezielte Griff in eines der vielen Regale in seiner Servicestelle in Wallisellen reicht und Hans Stucki hält die richtigen Zündelektroden in der Hand. «Meine beiden Servicestellen dienen hauptsächlich als Lager», erklärt er, «denn die meiste Zeit sind wir extern unterwegs.» Nach einer knappen halben Stunde ist Hans Stucki wieder zurück am Einsatzort, wo er die neuen Zündelektroden einsetzt und die Heizung wieder in Betrieb nimmt. Die Messungen bestätigen: Die Anlage läuft wieder einwandfrei.

Für die nächste Störung geht es für Hans Stucki weiter Richtung Zürich-Witikon, «ein unspezifisches Pfeiffen wurde gemeldet». Diesem will er noch vor

dem Mittag nachgehen, bevor er sich wie jeden Tag mit seinen Mitarbeitenden zum Mittagessen in einem Restaurant im nahen Gockhausen trifft. «Das ist unser Tagesmittelpunkt, wo wir uns nicht nur geschäftlich austauschen, sondern auch den persönlichen Kontakt pflegen.» Und wie «Osiris» bei der Abfahrt vom ersten Einsatzort meldet, warten am Nachmittag zwei weitere Heizungen auf Hans Stucki.

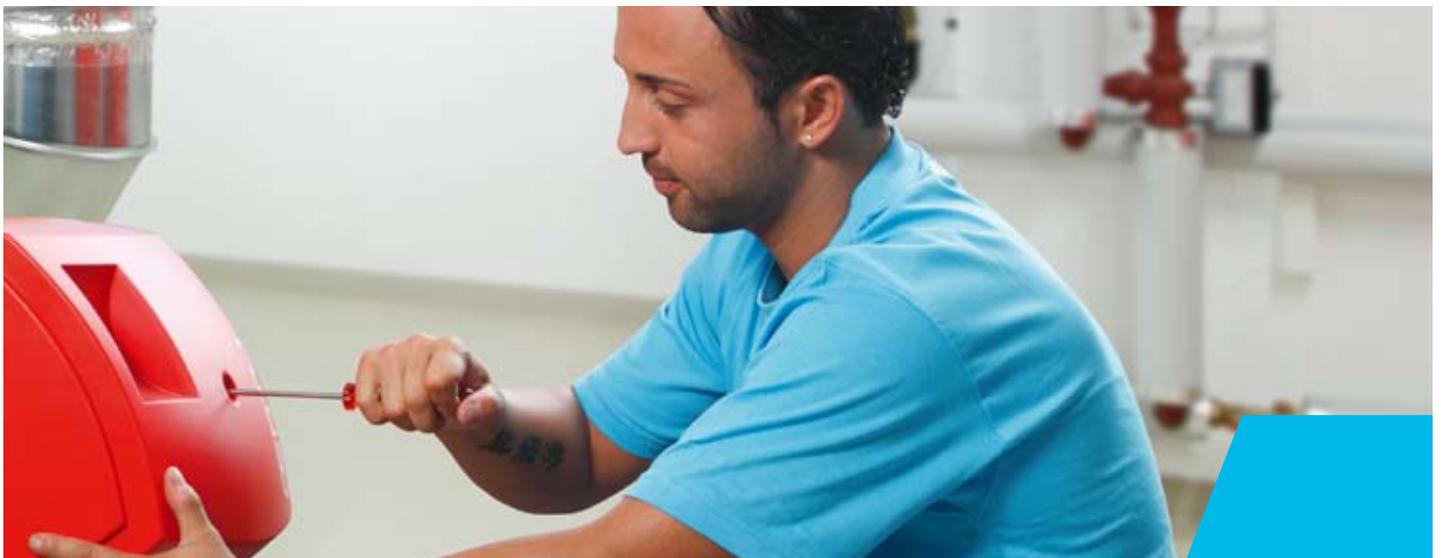
Weitere Informationen: [www.waltermeier.com/service](http://www.waltermeier.com/service)



**ERIC LANGNER**

Der freie Journalist, Kommunikationsberater und Autor lebt und schreibt in der Schweiz und in Irland. [www.elk.ie](http://www.elk.ie)

ANZEIGE



## AKTION BRENNERAUSTAUSCH

Vom 15.9. bis 30.11.2010

Ihr kompetenter Servicepartner – rund um die Uhr –  
jeden Tag und ganz in Ihrer Nähe!

Rufen Sie uns an

**Gratis Infoline 0800 867 867**

oder [www.waltermeier.com/brenneraustausch](http://www.waltermeier.com/brenneraustausch)

**walter  
meier**

# Grundregeln der Baubuchhaltung

Eine sauber geführte Baubuchhaltung ist für jeden Bauherrn ein wichtiges Mittel zur Kontrolle der Kosten seines Bauprojektes. Doch längst nicht jede Baubuchhaltung entspricht den dafür nötigen Kriterien.

RETO WESTERMANN\*

**PARALLELEN ZUM UNTERNEHMEN.** Ein erfolgreiches Unternehmen verfügt immer auch über eine straff und sauber geführte Buchhaltung. Nur dank ihr wissen die Verantwortlichen jederzeit wo ihr Unternehmen finanziell steht und können rechtzeitig Gegenmassnahmen einleiten, wenn sich Probleme bei der Liquidität abzeichnen. Wie eine solche Buchhaltung aufgebaut ist und auszusehen hat, ist für Firmen, bei denen der Gesetzgeber eine Revision der Buchhaltung vorschreibt, klar vorgegeben.

Im Bauwesen hingegen sieht es anders aus, obwohl Parallelen bestehen: Denn ein Bauprojekt ist eigentlich nichts anderes als ein Unternehmen, mit dem einzigen Unterschied, dass es nur temporär für eine bestimmte Zeit – während der Dauer der Bauzeit – besteht. Deshalb müssen die Beteiligten, und insbesondere der Bauherr möglichst in Echtzeit wissen, wo sie finanziell stehen. In der Realität sieht es aber oft anders aus: «Ich erlebe immer wieder, dass die Baubuchhaltung nicht komplett und nicht auf dem aktuellsten Stand ist», sagt Peter Diggelmann, Inhaber von Archobau AG, Zürich/Chur, und Mitglied der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB). Typische Beispiele sind für ihn Rechnungen, die von Bauherren ohne Wissen des leitenden Architekten direkt bezahlt und erst sehr viel später eingebucht werden.

«Das kann unter Umständen zu Kostenüberschreitungen führen, weil der Architekt davon ausgeht, mehr Geld zur Verfügung zu haben.» Aber auch Bestellungen oder Änderungen, welche ausgelöst wurden, ohne dass dies in der Baubuchhaltung korrekt vermerkt ist, führen oft zu sehr unliebsamen Überraschungen, respektive Kostenüberschreitungen.

## » Eine gute Baubuchhaltung bildet Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft ab.«

PETER DIGGELMANN

**VORBILD FINANZBUCHHALTUNG.** Klare Regeln für eine Baubuchhaltung existieren – im Gegensatz zur normalen Finanzbuchhaltung – nicht. Jeder Architekt, jeder Bauleiter oder Generalunternehmer arbeitet nach eigenen Massstäben, ausser der Bauherr gibt ihm eigene Regeln vor. Das ist aber meist nur bei grösseren Projekten mit einer professionellen Bauherrschaft der Fall.

Eine saubere, aussagekräftige Baubuchhaltung als Kostenkontrolle baut am einfachsten auf den Regeln einer normalen Finanzbuchhaltung auf und erfüllt damit auch das Kriterium «revisionsssi-

cher». Um diesen Regeln zu genügen, muss einerseits eine ganze Zahl von Kriterien eingehalten werden (siehe nebenstehende Infobox), zum anderen müssen ein paar wichtige Grundregeln befolgt werden:

- Eine gute Baubuchhaltung hat jederzeit komplett zu sein. Das heisst, sämtliche Zahlungen müssen eingebucht und belegt sein.
- In der (provisorischen) Bauabrechnung müssen jene Rechnungen, welche noch nicht vorliegen, provisorisch gebucht werden und zur klaren Erkennbarkeit entsprechend markiert sein.
- Eine gute Baubuchhaltung wird möglichst zeitnah geführt. Nur so können heikle Abweichungen von den geplanten Kosten rechtzeitig erkannt werden.
- Eine gute Baubuchhaltung bildet die Realität ab. Das heisst, dass sämtliche Korrekturen und Anpassungen am Projekt auch in der Buchhaltung nachvollziehbar sind.
- Eine gute Baubuchhaltung listet sämtliche Zahlungen auf – auch diejenigen, die durch Dritte ausgelöst werden, wie etwa durch den Bauherrn.
- Die Finanzierung ist nicht Teil der Baubuchhaltung. Die Kosten für die Baufinanzierung jedoch werden als Aufwandsposten geführt, da sie Teil des gesamten Finanzaufwandes sind.
- Eine gute Baubuchhaltung bildet nicht nur Vergangenheit und Gegenwart ab, sondern auch die Zukunft. Entsprechend stellt sie immer auch eine aktuelle Endprognose für die Baukosten dar – ein ganz wichtiges Element für den Bauherrn.

**ARCHITEKT DREH- UND ANGELPUNKT.** Vor allem bei kleineren Projekten ist der Architekt bezüglich Baubuchhaltung Dreh- und Angelpunkt und wichtigster Ansprechpartner für den Bauherrn. «Wenn der Architekt die Baubuchhaltung sauber und transparent führt, kann er sich selber auch entlasten», sagt Bauherrenberater Peter Diggelmann. Neben einem guten Aufbau benötigt eine gut geführte, «revisions-sichere» Baubuchhaltung vor allem Disziplin und eine straffe Führung der Beteiligten: «Nur wenn alle Mutationen des Kostenvoranschlags, Verträge, Bestel-

ANZEIGE



## Lift - Consulting

Unabhängige Beratung für Aufzüge

Wenn Sie dieses Bild zu oft sehen, ist eine längerfristige Modernisierungsplanung zu empfehlen, wir helfen Ihnen gerne weiter.....

www.lift-consulting.ch

Ulmenweg 11-Neuenegg  
Postfach - 3174 Thörishaus  
info@lift-consulting.ch

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

## FORMALE ANFORDERUNGEN

lungsänderungen, Vertragsnachträge, Rechnungen möglichst rasch erstellt werden, respektive eintreffen und in der Buchhaltung erfasst werden, bildet sie auch wirklich die Realität ab», sagt Fachmann Diggelmann. Für ihn ist aber nicht nur die Disziplin wichtig sondern auch das richtige Werkzeug: «Eine professionelle Software erleichtert einem die Arbeit und vor allem das Abbilden von Veränderungen am Projekt.» •



**\*RETO WESTERMANN**  
Reto Westermann, Journalist BR,  
dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur,  
ist Medienbeauftragter der KUB.

- Analog zur Finanzbuchhaltung gelten auch für die Baubuchhaltung klare formale Vorgaben:
  - Die Darstellung muss immer gleich bleiben. Das heisst die einmal gewählte Darstellungs- und Bewertungsmethode sollen beibehalten werden.
  - Die Verrechnung von Kosten, die nicht belegt sind, ist nicht zulässig.
  - Die eintreffenden Belege sind laufend und möglichst rasch sowie chronologisch einzubuchen.
  - Die Buchhaltung muss leicht überprüfbar sein.
  - Ohne Beleg darf keine Buchung erfolgen.
  - Jeder Beleg muss folgenden Grundkriterien genügen:
    - Vollständiger Name und Anschrift des Rechnungsstellers

- (Unternehmer oder Planer etc.) sowie des Leistungsempfängers.
  - Das Ausstellungsdatum.
  - Die Beschreibung der Lieferung/Leistung.
  - Begründung (Rechnung, Regiearbeit, Projektänderung, etc.).
  - Kosten
  - Angaben für die Mehrwertsteuer (MwSt-Nummer etc.).
  - Visum für die rechnerische und materielle Prüfung
  - Zusätzliche Angaben der verantwortlichen Personen über schwebende Prozesse wie beispielsweise eingegangene Verpflichtungen, die sich finanziell noch nicht ausgewirkt haben.
  - Bestätigung über die vollständige Verbuchung der Geschäftsfälle.

ANZEIGE

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



Eine ganze Reihe glänzender Lösungen.

Briefkastenanlagen von Schweizer überzeugen durch Qualität und Design.

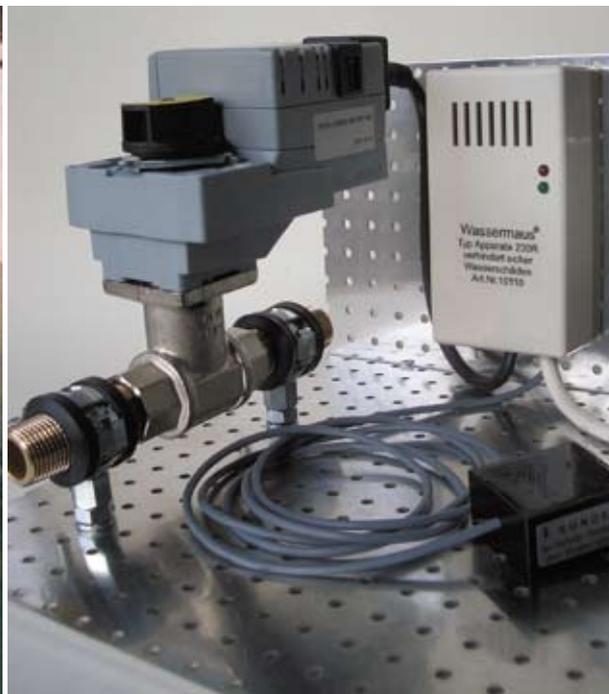
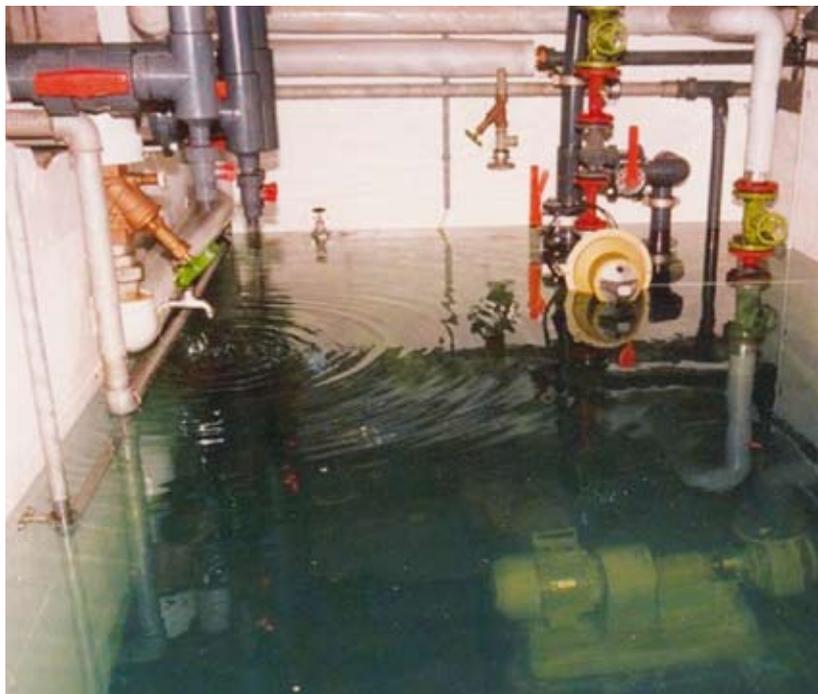
Modular die Bauweise, gross das Farbangebot und vielfältig die Komponenten: die Klassiker des Schweizer Industriedesigns erlauben optimale Gestaltungsfreiheit und eine massgeschneiderte Lösung für Ihre Eingangspartie – erstklassiger Service inklusive. Mehr Infos über Briefkastenanlagen von Schweizer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

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

90 JAHRE Bauen für Mensch und Umwelt

# 200 000 Zeitlupenüberschwemmungen

Gemäss Statistik der Sachversicherungen ereignen sich in der Schweiz jährlich rund 200 000 Zeitlupenüberschwemmungen. Die Anzahl Wasserschäden nimmt aus verschiedenen Gründen jährlich zu.



Das müsste nicht sein – schon kleinste Mängel können verheerende Schäden verursachen. Im Bild rechts ein Warngerät mit Sonde.

**HANS PETER\*** • .....

**TENDENZ STEIGEND.** Rund 200 000 Haus- und Wohnungsbesitzer in der Schweiz werden jedes Jahr von einer Überschwemmung heimgesucht. Die Tendenz ist steigend, es sind die vielen zum Teil neuen komfortsteigenden Apparate, die mit flexiblen Kalt/Warm- und Abwasserleitungen angeschlossen sind, die das Leckrisiko wesentlich erhöhen. Besonders anfällig in der modernen Küche sind Geschirrspüler, Steamer, Foodcenter, Einbaukaffeemaschinen und Schrankboiler. Im neuzeitlichen Bad sind Whirlpool, Dampfduschen, Rainduschen, Waschmaschinen (siehe Info-Box) für die vielen Wasserschäden verantwortlich.

Weitere Ursachen die vermehrt zu Wasserschäden führen sind Überalterung der Installationen, menschliches Versagen oder Nutzungsfehler, Nachlässigkeit, mangelnde Wartung und Kontrollen, Planungs- und Montagefehler, Korrosion, Materialermüdung, Materialfehler, Leitungsverstopfungen, undichte Kittfugen bei Wannen und Duschen.

**LECKPRÄVENTION WIRD IMMER WICHTIGER.** Vorsorge schützt vor Umtrieben, Ärger,

Lärm und unnötigen Kosten. Mit einfachen alarmierenden Wassermeldern könnten viele Risiken rund um die Uhr überwacht werden, denn bei Feuchtigkeit oder Wasser setzt die akustische Alarmierung ein. Effizienter ist die Leckwarnanlage, die stellt bei einem Leck das Wasser automatisch ab. Das stete Tropfen eines kleinen Lecks wird vielfach erst bemerkt, wenn Unterlagsböden, Wände und Mauern mit Wasser durchtränkt sind. Selbst bei sehr schwach tropfende Lecks – Zeitlupenüberschwemmungen (siehe Info-Box) ergibt das austretende Wasser innerhalb von Tagen, Wochen und Monaten doch grosse Wassermengen.

**WO LIEGEN DIE URSACHEN FÜR DIE STEIGENDE ZAHL?** Die ersten Sanitäreinrichtungen in den Wohnungen waren Schüttstein, Klosettanlage, Badewanne und Waschtisch. Diese konnten jahrzehntelang wartungsfrei genutzt werden. In dieser Gewohnheit ist die vernachlässigte Wartung der neuen Hightechgeräte und deren Anschlussleitungen zu suchen. Die Geräte werden vielfach nicht gewartet und normalerweise erst ersetzt, wenn sie durch einen Defekt nicht mehr betriebsfähig

sind. Wichtig in diesem Zusammenhang zu wissen ist, dass die auftretenden Defekte zu 99% wasserseitig auftreten, und nur zu 1% von Seiten der Elektronik. Hier liegen die Hauptursachen für viele Zeitlupenüberschwemmungen.

» Die meisten Wasserschäden gehen von kleinen Lecks aus.«

**MIT SICHERHEITSMASSNAHMEN WASSERSCHÄDEN VERHINDERN.** Vielfach genügt die akustische Alarmierung, um bei einem Leck Wasserschäden zu verhindern, denn in der Regel gefährden die Zeitlupenüberschwemmungen die Bausubstanz nicht innert wenigen Minuten oder Stunden. Die meisten Wasserschäden gehen von kleinen Lecks aus, somit ist der Faktor Zeit für die Alarmierung weniger wichtig als zum Beispiel bei Rauchmeldern. Die akustische Alarmierung wird bei den

# gen pro Jahr

meisten Leck rechtzeitig bemerkt, ohne dass der Wasserschaden wesentlich grösser wird. Bei der Prävention mit automatischer Wasserabstellung ist die Gefahr innert 90 Sekunden gebannt, das heisst die Wasserzufuhr wird in dieser Zeit automatisch abgestellt. Eine Alarmierung ist dadurch in der Regel nicht nötig, fliesst kein Wasser aus den Hähnen, ist sofort «Alarmstimmung» im ganzen Haus.

**DER MARKT WÄCHST STARK.** Auf dem Markt sind kostengünstige batterie- oder netzbetriebene Geräte erhältlich. Die batteriebetriebenen Geräte sind bezüglich Handhabung und deren Wartung nicht empfehlenswert. Für den Einsatz bei Küchenapparate oder Whirlpool sind auch

Leckwarngeräte mit zwei Sensoren im Angebot.

**NEUENTWICKLUNGEN VON LECKWARNGERÄTEN.** Sehr interessant sind die neuen Leckwarngeräte, denn diese benötigen keine Steckdose, werden direkt an der Elektrobox von Whirlpool, Dampfduschen, Waschmaschinen oder anderen Apparaten mit 230 Volt angeschlossen oder das Leckwarngerät mit 400 Volt, das sich speziell für den Leckschutz von Boiler eignet.

**\*HANS PÉTER**  
Der Autor ist Fachjournalist, Brig/Glis.

## ZEITLUPENÜBERSCHWEMMUNG

Als Zeitlupenüberschwemmung wird das tropfenweise, meist verdeckt aus einer undefinierten Leckgrösse austretende Wasser aus wasserführenden Ver- oder Entsorgungsleitungen in Wohnungen bezeichnet. Viele Zeitlupenüberschwemmungen bleiben lange unbemerkt, weil die verursachende Feuchtigkeit oder das Wasser vielfach erst spät sichtbar und bemerkt werden. Diese Feuchtigkeit beschädigt oder zerstört Dämmstoffe und Trittschallmaterialien in Wänden und Böden.

**Grosses Leckrisiko:** Spülbecken, Geschirrspüler, Schrank-Wasserwärmer, Waschmaschine, Whirlpool, Dampfduschen, Fond-Center, Steamer, Einbau-Kaffeemaschinen

**Mässige Leckrisiko:** Duscheneinrichtung, Wassererwärmer (Boiler), Wanne

**Kleines Leckrisiko:** Klosettanlage, Duschanlage, Waschtisch

ANZEIGE

[Sichtbar weiter](#)

**NEU!**

«Auftrag an Maler, Gipser und Maurer schon vergeben?»

«Wieso auch? Bin ja kein Bulldozer.»

**4B**

[www.4-b.ch](http://www.4-b.ch)

**MINERGIE MODUL**  
Fenster  
Fenster

Fordern Sie Fixpreise. Mit dem neuen 4B Minergie-Renovationsfenster RF1 gehen Sie kein finanzielles Risiko ein. Weil nichts herausgebrochen werden muss, ist die Renovation besonders sanft und sauber. Sie erleben keine unangenehmen Überraschungen danach. Unkalkulierbare Folgekosten für Maler, Gipser und Maurer entfallen.

Grosse Ausstellungen in:  
Adliswil, Baden-Dättwil, Bern, Chur, Dietlikon, Hochdorf, Pratteln.

Fordern Sie einen Informationsvorsprung. Lassen Sie sich von 4B persönlich und kompetent beraten und fordern Sie kostenlose detaillierte Unterlagen an.

- Ich will mehr wissen. Bitte senden Sie mir weitere Informationen zum neuen Renovationsfenster RF1.
- Ich möchte eine Offerte. Bitte rufen Sie mich an für eine unverbindliche Gratisberatung.

Name/Vorname: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Einsenden an: 4B Fenster AG, an der Ron 7, 6281 Hochdorf. Oder faxen an: 0848 800 414. [www.4-b.ch](http://www.4-b.ch)

IMMOBILIEN

# Kompromisslos nachhaltig

Ende August präsentierten die SBB das Siegerprojekt für das Baufeld H im neuen Stadtteil Europaallee. An der Nahtstelle zur Langstrasse soll dieses «Leuchtturm»-Projekt für urbane Nachhaltigkeit realisiert werden.



Die Ecke Langstrasse-Lagerstrasse erhält ein komplett neues Gesicht (Visualisierung).

**HOHE ANFORDERUNGEN.** Die Europaallee Zürich, in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, ist eines der wichtigsten Entwicklungsprojekte der SBB. Die Realisierung der insgesamt acht Baufelder erfolgt etappenweise bis 2020 und in enger Abstimmung mit der Stadt Zürich. Für jedes Baufeld wird ein internationaler Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Ende August sind die Ergebnisse des Projektwettbewerbes für das Baufeld H bekannt. «Ziel ist es, ein Projekt zu verwirklichen, das in der urbanen Nachhaltigkeit neue Massstäbe setzt und einen wegweisenden Schritt in Richtung 2000-Watt-Gesellschaft bedeutet», sagte Roger Beier, Leiter Development SBB Immobilien, bei der Präsentation des Siegerprojekts.

Chance und Herausforderung zugleich ist dabei die durchmischte

Nutzung auf dem Baufeld H mit seinem Nebeneinander von Wohnungen, Detailhandel, Gastronomie, Design-Hotel (25hours Hotel Company) und Büroflächen.

**„Ich bin erfreut, dass die SBB dem Bezug zum Quartierumfeld auch auf der Ebene der Nutzungen grosse Beachtung schenken.“**

STADTPRÄSIDENTIN CORINE MAUCH

**EINBETTUNG INS QUARTIER.** Beim Gesamtkonzept geht es um energieeffizientes Bauen, nachhaltige Mobilität und enge Verzahnung mit dem bestehenden Quartier. Die Gebäude auf dem Baufeld

H werden nach dem Standard Minergie-P-Eco mit ökologischen Baustoffen errichtet. Die Fassaden, Fensterläden und Dächer verfügen über eingebaute Photovoltaik-Anlagen. Der Betrieb der Ge-

bäude erfolgt CO<sub>2</sub>-neutral. Als Energiequelle für Heizen und Kühlen reichen Sonne, Regenwasser und die Abwärme im Gebäude. Für Holger Wallbaum, Professor für nachhaltiges Bauen an der ETH Zürich, umfasst Nachhaltigkeit neben ökologischen auch wirtschaftliche und sozio-kulturelle Aspekte: «Was beim Projekt Baufeld H in der Europaallee überzeugt, ist die Kombination von verschiedenen Bausteinen – darin besteht die Innovation.»

## MEILENSTEIN AUF DEM ERSTEN BAUFELD ERREICHT



Übersicht über die Baufelder des Stadtteils Europaallee.

Zu diesen Bausteinen gehört vor allem auch die Integration ins bestehende Quartier. So sind auf dem Baufeld H eine Verpflegungsmöglichkeit zu erschwinglichen Preisen und andere Angebote fürs Quartier wie Kinderkrippe, neue Aussenräume oder Laden- und Gewerbeflächen für Betreiber aus dem Kreis 4 geplant. Dazu die Zürcher Stadtpräsidentin Corine Mauch an der Präsentation: «Ich bin sehr erfreut zu sehen, dass die SBB dem Bezug zum Quartierumfeld nicht nur stadträumlich, sondern auch auf der Ebene der Nutzungen grosse Beachtung schenken.»

Weiterer wichtiger Baustein ist die Förderung der umweltfreundlichen Mobilität. Für alle Wohnungsmieter der rund 35 Mietwohnungen auf dem Baufeld H werden attraktive Möglichkeiten zur Benutzung der SBB-Züge zur Verfügung gestellt. Hinzu kommen Gratis-Veloverleih im Haus, Mobility-Carsharing und weitere Anreize für die kombinierte Mobilität. Diese hohen Ansprüche können nur durch eine frühzeitige Zusammenarbeit bei Planung, Bau und Betrieb erreicht werden. Deshalb wurden bereits für den Projektwettbewerb Teams eingeladen, bestehend aus Architekten sowie Experten für nachhaltiges Planen und Bauen. Zur Ausführung empfiehlt die Jury das Projekt «Trilogie» von e2a Eckert Eckert Architekten AG und Basler & Hofmann, Ingenieure und Planer AG aus Zürich. Aus Sicht der Fachjury hat das Projekt das Potenzial, ein herausragendes Beispiel für den städtebaulichen und architektonischen Umgang mit der Nachhaltigkeit zu sein. Das Baufeld H ist voraussichtlich 2016 bezugsbereit. •



Visualisierung Baufeld A und Stand der Bauarbeiten im Herbst. – Neubau Pädagogische Hochschule Zürich (PHZH).



**Genau 15 Monate nach dem Spatenstich konnte in der Europaallee in Zürich Ende September 2010 die Aufrichte der ersten Etappe gefeiert werden. Bereits 2012 wird hier, direkt hinter der Sihlpost beim Hauptbahnhof Zürich, die Pädagogische Hochschule Zürich mit rund 1800 Studierenden einziehen.**

• Die Europaallee Zürich ([www.europaallee.ch](http://www.europaallee.ch)), in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs Zürich, ist eines der wichtigsten Entwicklungsprojekte der SBB und der Stadt Zürich. Zwischen Sihlpost, Gleisfeld, Langstrasse und Lagerstrasse entsteht bis 2020 in acht Etappen ein neuer Stadtteil.

Mit rund 400 am Bau beteiligten Personen und Gästen freuten sich die SBB als Bauherrin, die federführende Totalunternehmung Implenia und die künftige Hauptmieterin, die Pädagogische Hochschule Zürich (PHZH), über den Baufortschritt auf dem Bau-

feld A, das sich direkt hinter der Sihlpost befindet. Die erste Etappe markiert einen wichtigen Meilenstein bei der Realisierung des Projektes Europaallee.

Roger Beier, Leiter Development von SBB Immobilien, bedankte sich bei den Bauleuten für den bis anhin geleisteten Einsatz: «Für die SBB ist es eine einmalige Chance und verantwortungsvolle Herausforderung, mitten in Zürich in nur zehn Jahren einen ganzen Stadtteil zu bauen.»

Anton Affentranger, Verwaltungsratspräsident der Implenia, erwähnte die logistischen Anforderungen, die sich bei einer solchen Grossbaustelle im Zentrum der Stadt Zürich stellen. Architekt Max Dudler erklärte: «Unser Ziel ist es, an die Geschichte der Stadt anzuknüpfen. Wir möchten ihre lebendige Kontinuität in der Sprache unserer Zeit fortschreiben.» Walter Bircher, Rektor der Pädagogischen Hochschule Zürich

(PHZH), hob besonders den zentralen Standort hervor: «Was gibt es Besseres, als eine Ausbildungsstätte direkt beim Hauptbahnhof Zürich mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr?»

Ab Spätsommer 2012 werden im neuen Campus der Pädagogischen Hochschule Zürich (PHZH) rund 1800 Studierende ein und aus gehen. Der Campus, verteilt auf drei Gebäude, umfasst Vorlesungssäle, Gruppenräume, Lernforum sowie eine Mensa und eine moderne Dreifachturnhalle auf dem Dach.

Ebenfalls fertiggestellt ist bis dann das Dienstleistungsgebäude, das mit rund 750 Arbeitsplätzen von der Bank Clariden Leu belegt wird. Auch für die geplanten Ladengeschäfte im Erdgeschoss sind die Ankermieter bereits bekannt. Transa plant auf 3000 m<sup>2</sup> seinen Flagship-Store, das grösste Kompetenzzentrum im Schweizer Outdoor-

Markt, und der Grossverteiler Coop eröffnet auf rund 750 m<sup>2</sup> Ladenfläche einen Supermarkt. Weitere Sportgeschäfte sowie Bars/Cafés sollen dazu kommen.

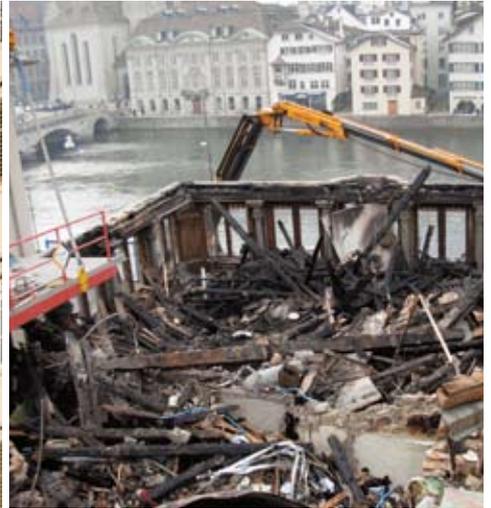
Die Sihlpost bleibt bestehen und wird später sanft renoviert. Bis die erste Etappe bezugsbereit ist, dauert es noch zwei Jahre. Die Eröffnung ist für den 22. September 2012 vorgesehen. Die sieben weiteren Etappen folgen Zug um Zug. Im Jahr 2020 wird die Europaallee, der neue Zürcher Stadtteil mit vielfältigen Nutzungen, neuen Wegen, Plätzen und Stegen, fertiggestellt sein.

Die Ausstellung «Europaallee Zürich» an der Kasernenstrasse 95 (1. Stock) der Zürcher Sihlpost ist jeweils am ersten Donnerstagnachmittag im Monat von 14 bis 19 Uhr geöffnet. Auf [webcam.phzh.ch](http://webcam.phzh.ch) kann der Baufortschritt mitverfolgt werden. •

Werner Peyer, freier Redaktor/Fachjournalist BR/SFJ, Rapperswil-Jona SG

# «Zimmerleuten» in neuem Glanz

Das Zürcher Zunfthaus zur Zimmerleuten wurde in der Nacht vom 15. November 2007 ein Opfer der Flammen. Anfang Oktober ist das historische Gebäude nach aufwändiger Rekonstruktion wiedereröffnet worden.



Seit Anfang Oktober in neuem Glanz: Zunfthaus zur Zimmerleuten. Der Dachdecker setzt den letzten Firstziegel (Fotos: www.zuegerpix.ch).

**BEAT CONRAD\*** ●.....  
**UNSCHÄTZBARER VERLUST.** Die Nacht zum 15. November 2007 schockt ganz Zürich. Durch einen technischen Defekt steht das Zunfthaus zur Zimmerleuten in Flammen, eines der ältesten und historisch wertvollsten Häuser in Zürich. Mehr als 100 Feuerwehrleute sind im Einsatz. Als der Dachstock über dem Zunftsaal unerwartet früh einstürzt, verliert ein Feuerwehrmann sein Leben, weitere Kollegen werden verletzt. Das Dachgeschoss und das zweite Stockwerk mit dem grossen Zunftsaal brennen total ab, die darunter liegenden Räume und Gaststuben werden durch Hitze, Rauch und Wasser stark beschädigt.

Das Haus zum Roten Adler, wie es offiziell heisst, ist seit 1459 im Besitz der Zunft zur Zimmerleuten. 1708 wird der hölzerne Kopfbau durch einen Steinbau ersetzt. Er ist ein Stockwerk höher und mit Zunftstuben und Restaurants

ganz auf die Zwecke der Zunft ausgerichtet. Ausbauten und Innenschmuck bleiben seit dieser Zeit weitgehend unverändert, was das Zunfthaus kulturhistorisch so besonders wertvoll macht. Nach dem Brand analysiert eine Expertenkommission mit Zünftern, Fachleuten und Denkmalpflege den Schaden und die verbliebene Bausubstanz. Unter Federführung der Denkmalpflege wird der Wiederaufbau des Zunfthauses beschlossen. Damit verbunden ist die Rekonstruktion aller historisch wertvollen Bereiche, insbesondere des total zerstörten oberen Stockwerks mit dem grossen Zunftsaal und dem Dach. Zugleich sollen die Abläufe für die gastronomische Nutzung optimiert und eine umweltgerechte Haustechnik eingebaut werden. Dazu gehören rollstuhlgerechte sanitäre Einrichtungen, ein Fahrstuhl, moderne Küche, umweltgerechte Haus- und Klimatechnik, Brandschutz mit Sprinkleranlage. Selbst-

verständlich hat alles den heutigen baupolizeilichen Standards für gastronomische Betriebe zu entsprechen.

Die Aufräumarbeiten werden zur Spurensuche nach noch erhaltenen historischen Gegenständen. Sie sollen als Referenzstücke Vorlagen für die Rekonstruktion liefern. Aus den vom Feuer unversehrten unteren Stockwerken werden die Einbauten entfernt. Täfer, Böden, Schnitzereien, Bilder, Fliesen, Ofenkacheln werden vorsichtig demontiert, um sie später gründlich gereinigt genau dort wieder einzusetzen. Beim Rückbau entdeckt man eine gut erhaltene Mauer von 1156. Auch eine in Grösse und Zustand einmalige Wandmalerei aus der Zeit um 1400 wird freigelegt. Der Wiederaufbau beginnt mit den tragenden Strukturen. Im September 2008 ist die Arbeit der Zimmerleute mit der Aufrichte für die Dachstühle der verschiedenen Dachteile und des Turm abgeschlossen.

### WIEDERAUFBAU OHNE KÜNSTLICHE ALTERUNG.

Der augenfälligste Baufortschritt, weil er über die provisorische Fassade hinausragt, ist das neue Dach, gekrönt von dem roten Turmdach des Erkers. Der Dachteil zur Römerstrasse wurde leicht angehoben, um mehr Platz für die neue Haustechnik zu gewinnen. Ende Mai 2009 ist mit dem Setzen des letzten Firstziegels die Dachrekonstruktion abgeschlossen. Die rote Blechspitze des Turms, das Gelb der Ziegel und Schindeln setzen sich hell von den Nachbarhäusern ab.

Bewusst hat sich die Baukommission dazu entschlossen, für den Aufbau keine alten Balken oder Ziegel zu verwenden, die wären ohnehin nicht authentisch. Statt dessen wird mit neuen, aber historisch korrekten Materialien eine Kopie erstellt. Die heutigen Zünfter und ihre Gäste erleben diesen Nachbau wie vor 300 Jahren ihre Vorgänger im damals neu gebauten Zunfthaus. Die natürliche Patina durchs Altern und Nachdunkeln kommt von alleine. In dreihundert Jahren wird das Zunfthaus so aussehen wie gewohnt, drinnen vielleicht noch etwas frischer, sollte das Rauchverbot ebenfalls so lange bestehen bleiben.

Wie seine Nachbarhäuser ist auch das Zunfthaus zur Zimmerleuten mit Biberschwanzziegeln gedeckt. Der gebrannte Tonziegel ist weitaus haltbarer und langlebiger als Holzschindeln und, nach den schon den Römern bekannten Mönch-und-Nonne-Ziegeln, die Innovation des 17. Jahrhunderts. Wie Holzschindeln wird der Biberschwanz in Doppeldeckung verlegt und bildet eine ebenso zuverlässige wie langlebige und natürliche Dachabdeckung. Bei der Suche nach den geeigneten Ziegeln wendet man sich an die «Tuileries et Briqueteries Bardonnex SA». Diese 1896 gegründete Ziegelei (jetzt im Besitz der Ziegelei Rapperswil Louis Gasser AG) hat sich auf die Produktion von Biberschwanzziegeln spezialisiert. In der ganzen Schweiz finden sich markante Dächer historischer, aber auch moderner Gebäude mit Ziegeln aus dem Kanton Genf.

Die Wahl fiel auf einen Tondachziegel, der in seiner Färbung den ursprünglichen gelben Zürcher Ziegeln entspricht. Der verwendete Ton bildet beim Brennen eine natürliche, ins Rötli-

che changierende Farbtonung, was eine harmonische und lebendige Dachfläche ergibt. Die Ziegel sind nicht auf historisch getrimmt oder künstlich gealtert. Sie werden im Originalzustand eingebaut, genau wie die Ziegel auf den Nachbardächern, nur haben diese mehrere hundert Jahre Witterung hinter sich. Man muss sich also noch etwas gedulden, bis sich die neuen Ziegel ihrer Umgebung angepasst haben. Die Aussenwände der Dachgauben sind mit Holzschindeln belegt. Sie stammen von Bäumen aus dem Kanton, was der Regel entspricht, Schindelholz aus der Region zu verwenden, weil es dem heimischen Klima am besten standhält. Die Schindeln sind gleichzeitig Zierde und Schutz. Ursprünglich wurden sie mit Holzdübeln oder handgeschmiedeten Nägeln befestigt, was sich damals nur wohlhabende Bauherrschaften leisten konnten.

## » Denkmalpflege ist Handwerkskunst – und immer wieder eine besondere Herausforderung.«

**KOMPLETT AB DACHSTUHL.** Nach dem Aufrichten des Dachstuhls durch die Zimmerleute übernimmt die Scherrer Metec AG die weiteren Bauarbeiten für das Dach: Isolation, Spenglerei, Turmspitze, Blitzschutz und neu auch die Latung und das Dachdecken mit Ziegeln und Schindeln. Was sich schon bisher bei Metallfassaden und -dächern als Vorteil erwiesen hat, macht auch bei konventionellen Dächern Sinn, ob neu oder historisch: die zahlreichen Übergänge zwischen Dachkanten, Gauben, Schornsteinen, Fenstern, Abzügen, Lüftungsschächten, Abflüssen ergeben derart viele Schnittstellen, dass die Expertise, die Konstruktion, Koordination und Ausführung aller Arbeiten aus einer Hand zu einem Vorteil wird.

**NACH FOTOS REKONSTRUIERT.** Originalzeichnungen sind für den jahrhundertealten Bau natürlich nicht mehr vorhanden.

Deshalb orientiert sich Scherrer an Fotos. Nach deren Vorlage wurden die Bauteile neu gezeichnet. Dazu werden die Masse am von den Zimmerleuten erstellten Dachstuhl abgenommen. Charakteristische Merkmale sind der Übergang zur Turmspitze und die von gerundeten Hutleisten überdeckten Falze. In der Werkstatt werden dann die Bleche zugeschnitten, die Formteile angepasst und verschweisst oder gelötet. Während die nicht sichtbaren Metallteile blank bleiben, erhalten alle anderen Teile eine Lackierung in der historischen Farbe des Roten Adlers. Danach werden die Teile am Erkerturm montiert.

Ebenfalls nach Fotos rekonstruiert entstehen in der Spenglerei-Werkstatt das beim Feuer zerstörte Wappentier der Zunft, der Adler, sowie vier wasserspeiende Drachenköpfe. Sie waren keine Brandopfer, sondern fehlten

schon seit längerer Zeit. Jetzt schmücken sie wieder die Abflüsse der Regentinnen.

Parallel zum Turmdach werden die anderen Metallarbeiten ausgeführt, Wasserrinnen und Abdichtungen der Dachanschlüsse erstellt, Fensterrahmen eingefasst, Halterungen für Schneebremsen und die Blitzschutzanlage montiert. Abschliessend folgt das Eindecken mit Ziegeln und Schindeln. Es dauerte noch eineinhalb Jahre, bis auch der Innenausbau abgeschlossen war und im Oktober 2010 die Zunft zur Zimmerleuten ihr Zunfthaus wieder in Betrieb nehmen konnte. ●



**\*BEAT CONRAD**

Der Autor ist Mitglied der Geschäftsleitung und Mitinhaber der Scherrer Metec, Zürich. Das Unternehmen war für die Metallarbeiten und die Dachdeckerei an der Rekonstruktion des Zunfthauses zuständig.

# Prüfungsfeiern in drei Regionen

Zeitgleich am 28. Oktober fanden die Prüfungsfeiern 2010 der Vertiefungsrichtung Immobilien-Bewirtschafter mit eidg. Fachausweis statt, entsprechend den Prüfungsorten dezentral in Bern, im Tessin und in Zürich. An allen Standorten wurde der Erfolg bei bester Stimmung zelebriert.



Nella foto, da sinistra a destra i neodiplomati Massimiliano Paganini, Oliver Gepp, Samuele Comandini, Daniele Bisang, Nicola Daldini, Andrea Lovaldi, Barbara Angelucci Bazzana, Moreno Meni, Dragica Pavlovic, Paola Curti, Nadia Rossi, Silvia Trivellin.

SFPKIW •

**DREIERLEI.** Die Abschlussfeiern der erfolgreichen Absolventen der Berufsprüfung Vertiefungsrichtung Immobilien-Bewirtschafter mit eidg. Fachausweis fanden dezentral je nach Prüfungsort in Bern, im Tessin und in Zürich statt. Nachfolgend die zeitgleichen Berichte aus den drei Regionen.

**PRÜFUNGSORT BERN.** Gegen 100 Personen haben sich am Donnerstag 28. Oktober 2010 ab 17.30 Uhr im Haus des Sportes in Ittigen zur Abschlussfeier getroffen. Punkt 18.00 Uhr hat Hanspeter Burkhalter, Präsident der Prüfungskommission Bewirtschafter, die Anwesenden begrüsst und den erfolgreichen Prüfungsabsolventinnen und Absolventen gratuliert. In seinen anschliessenden Worten hat er alle darauf aufmerksam gemacht, dass nun das Erlernete in die Praxis umgesetzt werden sollte. Auf dem Erreichten dürfe nicht verharret werden sondern man solle sich auf weitere SRES Schulungen vorzubereiten. In der Immobilienwirtschaft werde gut ausgebildetes Personal gesucht und die Unternehmer würden sich auf den Nachwuchs freuen. Nach den Ausführungen konnte Burkhalter folgende Damen und einen Herrn mit einem Gutschein auszeichnen:

Im 1. Rang mit Durchschnittsnote 5.2: Michèle Krüttli und Franziska Kunz.

Im 3. Rang mit 5.0: Melina Rocco, Beatrice Willinger und Peter Ulrich.

Die übrigen erfolgreichen Absolventinnen und Absolventen erhielten ebenfalls ihr Notenblatt. Nach kurzem Schlusswort durften sich alle Anwesenden am aufgetischten Apéro riche genüsslich tun und das Erreichte bei einem Glas Wein und in lockerer Atmosphäre feiern.

**PRÜFUNGSORT TESSIN.** Si e' svolta giovedì 28 ottobre alla Perla del Lago a Lugano, la cerimonia di consegna degli Attestati federali in gestione immobiliare. Lo scorso mese di agosto, al termine di un impegnativo percorso formativo iniziato due anni orsono, i 12 diplomati hanno comprovato di fronte alla commissione federale incaricata, la competenza e l'esperienza necessarie all'ottenimento del diploma.

I corsi di preparazione sono organizzati da Svit Ticino in collaborazione con SIC Bellinzona e costituiscono il presupposto principale per l'ottenimento dell'autorizzazione cantonale per l'esercizio della professione di fiduciario immobiliare.

Daniele Bisang, impiegato presso Interfida SA ha ottenuto il premio per il miglior punteggio.

**PRÜFUNGSORT ZÜRICH** Eine Prüfungsfeier in einer ehemaligen Stallung für 80 Braue-

rei-Pferde? Was sich im ersten Moment wie eine grauenhafte Panne anhört, war in Tat und Wahrheit ein äusserst gelungener Anlass am 28. Oktober auf dem Areal der ehemaligen Brauerei Hürlimann in Zürich. Insgesamt 180 Personen meldeten sich für die offizielle Übergabe der Zeugnisse und zur Feier im Möbelhaus Colombo an. Der Rahmen in den beeindruckenden Räumen mit den vielen aussergewöhnlichen Möbeln und Einrichtungsgegenständen war der grossen Feier mehr als würdig! Die Lokalität ist ein Paradebeispiel einer gelungenen Umnutzung einer traditionsreichen, aber nicht mehr benötigten alten Liegenschaft.

Das ausgezeichnete Catering vom nachbarlichen spanischen Restaurant Juan Costa und die bekannte Band Sugarfive («Best of Zuccherò») trugen ihren Teil zum gelungenen Abend bei. In edler, aber gemütlicher Stimmung wurde beim Apéro riche viel geschwätzt, gelacht, gegessen und getrunken. Die Freude und Ausgelassenheit über die verdiente Belohnung nach dem monatelangen Lernen, lag in der Luft: Endlich geschafft!

Die harte Zeit lohnte sich für die insgesamt 127 erfolgreichen Absolventen aber schliesslich sehr. Unter grossem Applaus wurde die Elite der anwesenden Prüflinge gewürdigt, insbesondere jene fünf Teilnehmer, welche einen Notenschnitt von über Fünf erreichten. Die Besten der Besten waren: Corinne Kurath und Jill Schlageter (je 5.1), Andrea Weber und Judith Fischer (je 5.2). Bogdan Todici (leider nicht anwesend) erreichte das Spitzenresultat von 5.3. Herzliche Gratulation! Die hohe Erfolgsquote von 87% aller Prüfungsteilnehmer am Prüfungsort Zürich lässt auf einen bemerkenswerten Jahrgang an dieser anspruchsvollen Prüfung schliessen.

Marcel Hug, Geschäftsleitungsmitglied SVIT Schweiz, Ressort Aus- und Weiterbildung, begrüsst die Gäste, hielt die Festrede und händigte den besten Kandidatinnen je einen Gutschein als Anerkennung ihrer Leistungen aus.

**HERZLICHE GRATULATION.** Die Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft (SFPKIW) und ihre Mitarbeitenden gratulieren Allen herzlich und wünschen viel Erfolg mit ihrer neuen Auszeichnung!

# Bewirtschafterfeier – Impressionen

Das Erlernete ist nun in die Praxis umzusetzen  
und durch Weiterbildung zu vertiefen.

HANSPETER BURKHALTER – PRÄSIDENT PRÜFUNGSKOMMISSION



Adrian Wipf www.toptograf.ch

# Erfolgreicher Abschluss

Ende Oktober fand die Diplomfeier des Lehrganges Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate Management an der HWZ Zürich statt. 17 Teilnehmende haben das Studium erfolgreich abgeschlossen.

FREDY SWOBODA\* •

**FEIERLICHER STUDIENABSCHLUSS.** Am 29. Oktober 2010 haben 17 Teilnehmende des Lehrganges Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate Management an der HWZ Zürich ihre Ausbildung mit der Diplomierung abgeschlossen. Das imposante Zunfthaus zur Waag hat der Abschlussveranstaltung des Lehrganges einen feierlichen Rahmen gesetzt. Bernhard Lanzendörfer, CEO und Delegierter des Verwaltungsrates der Firma ZZ Wancor und Präsident des neu gegründeten Verbandes Greenbuilding.ch, sprach als Gastredner auf persönliche Art und Weise zu den rund 60 Anwesenden.

**AUSZEICHNUNGEN.** Prof. Dr. Jacques Bischoff, Rektor der HWZ, überreichte die Diplome. Als beste Master-Thesis (Diplomarbeit) ist «Risikomanagement für börsenkotierte Schweizer Immobiliengesellschaften» von Christian Eberle, Sven Schatt und Patrick Schmid ausgezeichnet worden. Ulrich Prien, KPMG, hat die Studierenden als Referent betreut. Die als vertraulich deklarierte Arbeit vergleicht Theorie und gelebte Praxis. Sven Schatt hat zudem mit der besten Gesamtnote – in veritablem Foto- respektive Rundungsfinish ermittelt – den Lehrgang abgeschlossen.

Mit Blumen und einem speziellen Applaus wurde Monika Wipf, Assistentin des Masterlehrganges, für ihre professionelle und angenehme Unterstützung der Studierenden und Dozierenden gedankt. Bei Apéro riche und angeregten Diskussionen klang der Abend aus.

## MEHR INFORMATIONEN

Interessierte zukünftige Teilnehmende können sehr gerne an den Informationsveranstaltungen teilnehmen oder ein Beratungsgespräch vereinbaren.

[www.fh-hwz.ch/masrem](http://www.fh-hwz.ch/masrem)  
[www.swissrei.ch](http://www.swissrei.ch)



## \*FREDY SWOBODA

Leiter Swiss Real Estate Institute, Studienleiter MAS in Real Estate Management an der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich



Diplomierter Jahrgang 2010 (oben), Bernhard Lanzendörfer, CEO ZZ Wancor.

# Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



## INTENSIV SEMINARE 2010 UND NEU 2011

### WOHNBAUSANIERUNGEN KOMPETENT BEGLEITEN

Sie sind in Ihrem aktuellen Tätigkeitsfeld mit Baufragen konfrontiert und möchten die Kompetenz erwerben, die Sanierung einer Wohnliegenschaft selbständig 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 Wohnbausanierung bestens aus.

Das Ausbildungszentrum des Schweizerischen Baumeisterverbandes (AZ SBV) hat bei der Erarbeitung des Seminarconzeptes 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 Teil-sanierung?

- 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 / D. 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 & Aufgabenverteilung
- Projektplanung

##### Gebäudetechnik

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

#### 4. Tag (B. Zurfluh / D. 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

### NEU: 2 WEITERE DURCHFÜHRUNGEN

28./29.1. und 11./12.2.2011  
1./2.4. und 15./16.4.2011

### ORT

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

## SEMINAR AM 17. NOVEMBER 2010

### NEUE TRENDS IN DER IMMOBILIENBEWERTUNG

Das unter dem Patronat der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer stehende Seminar befasst sich mit zwei wichtigen Trends in der Immobilienbewertung: Dem weiterentwickelten ökonomischen Bewertungsmodell von Dr. Kaspar Fierz, mit dem immer mehr Bewertungsexperten arbeiten und welches den aktuellen Stand der Bewertungslehre widerspiegelt, und der Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien mit dem Economic Sustainability Indicator ESI und anderen Instrumenten.

### ZIELPUBLIKUM

Fachleute, welche sich mit der Immobilienbewertung auseinandersetzen so-

wie weitere interessierte Personen.

### REFERENTEN

- Dr. sc. techn. Kaspar Fierz, lic. oec. publ., Bewertungsexperte, Fierz & Partner AG, Esslingen
- Beat Ochsner, MRICS, Bewertungsexperte, KPMG AG, Zürich

### PROGRAMM

#### Das ökonomische Modell

- die theoretische Basis
- Aufbau und Funktionsweise des Modells
- Anwendung an Beispielen
- die Datenlage
- zu Grunde liegende Formeln und Annahmen
- Stärken und Schwächen des Modells
- Wofür ist das Modell am besten geeignet?

#### Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien

- Was bedeutet Nachhaltigkeit
- internationale Instrumente zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien
- nationale Instrumente zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien
- Economic Sustainability Indicator ESI
- Alternative Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien
- Nachhaltiges Investieren zahlt sich aus
- Fallbeispiele

### ORT

Hotel Arte, Olten  
**TEILNEHMERGEBÜHR (EXKL. MWST.)**  
CHF 720.– (SVIT-Mitglieder),  
CHF 890.– (übrige Teilnehmende)  
exkl. MWSt.

Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

### AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Siehe Box S. 56: «AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE SEMINARE (ohne Intensivseminare).

## WIEDERHOLUNGSSEMINAR AM 7. DEZEMBER 2010

### TRENDS IM MIETRECHT

Die aktuelle Situation auf dem Mieter- und Vermietermarkt prägt auch die Fälle und Entscheide im Mietrecht, die wir mit Ihnen an diesem Seminar behandeln. Die drei erfahrenen Topreferenten führen Sie dabei durch Gerichtsentscheide und Gerichtspraktiken und geben Ihnen wertvolle Tipps und Tricks.

### ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte aus dem Bereich Immobilienmanagement, Immobilien-Bewirtschafter, Immobilien-Treuhänder, Immobilien-Berater, Treuhänder, Geschäftsführer und Inhaber von KMU sowie weitere interessierte

# Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



Kreise.  
**PROGRAMM**  
**Vermietung von Neubauten**  
 – Verspäteter Bezug  
 – Bauschäden/Baumängel  
 – Minder- und Mehrflächen  
 – Mietermix  
 – Vertragliche Absicherungen des Vermieters  
**Mieter auf Schleuderkurs**  
 – Phänomen Mietnomaden  
 – Sicherungsmassnahmen des Vermieters  
 – Durchgriff auf den Verwaltungsrat bei Konkurs des Geschäftmieters  
**Kündigung zur Ertragsoptimierung / Leerkündigung zur Sanierung**  
 – Verhandeln oder kündigen?  
 – Begründung der Kündigung  
 – Wann u. auf welches Datum künden?  
 – Einwendungen des Mieters; wer muss was beweisen?  
**Vertragsklauseln im Grenzbereich von zwingendem und dispositivem Mietrecht**  
 – Duldung von Immissionen  
 – Nebenkosten  
 – Mietzinsgestaltung  
 – Überwälzung des Unterhaltes und kleiner Unterhalt  
 – Verzicht auf Erstreckung  
**Neuste Rechtsprechung zur Mietzins-Herabsetzung**  
 – Herabsetzungsansprüche des Mieters wegen Immissionen  
 – Vorausgesetzter Gebrauch  
 – Zugesicherter Gebrauch (wann liegt eine Zusicherung vor?)  
 – Anspruchsgrundlage (Vertragsrecht/Nachbarrecht)  
 – Berechnung des Anspruchs  
**REFERENTEN**  
 – Hans Bättig, Fürsprecher,

advokatur56, Bern.  
 – Dr. Beat Rohrer, Rechtsanwalt, Rohrer Müller Partner Rechtsanwälte, Zürich  
 – Dr. Armin Zucker, Rechtsanwalt, meyerlustenberger Rechtsanwälte, Präsident des Verbands der Geschäftsmieter, Zürich  
**DATUM**  
 Dienstag, 7. Dezember 2010, 08:30 - 16:30 Uhr  
**ORT**  
 Hotel Arte, Olten  
**TEILNEHMERGEBÜHR (EXKL. MWST.)**  
 CHF 720.- (SVIT-Mitglieder), CHF 890.- (übrige Teilnehmende) exkl. MWSt.  
 Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.  
**AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN**  
 Siehe Box auf S. 56: «AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE SEMINARE (ohne Intensivseminare).»  
**NEUES SEMINAR AM 11. JANUAR 2011**  
**MIETSTREITIGKEITEN: EINFLUSS DER NEUEN ZIVILPROZESSORDNUNG (ZPO)**  
 Am 1. Januar 2011 tritt die Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft. Sie ersetzt alle bisherigen 26 kantonalen Prozessordnungen. Damit kommt es – zumindest auf dem Papier – zu einer landesweiten Vereinheitlichung der Verfahren vor Schlichtungsbehörden und Gerichten.  
 Die ZPO sieht verschiedene Verfahrensarten vor, die auf die Art der jeweiligen

Streitigkeit abgestimmt sind. Der aussergerichtlichen Streitbeilegung wird dabei ein sehr hoher Stellenwert beigegeben. Dies hat auch – und vor allem – Einfluss auf das Mietrecht und die Verfahren und Abläufe bei den Schlichtungsbehörden und Gerichten.  
**ZIELPUBLIKUM**  
 Fachleute in Immobilienbewirtschaftung, -treuhand und -beratung, Eigentümer und Eigentümervertreter. Weitere interessierte Personen sind auch herzlich willkommen.  
**PROGRAMM**  
**Einführung**  
 – Aufbau der ZPO  
 – Die neuen Verfahren im Überblick  
 – Was ändert sich nicht?  
 – Übergangsrecht  
 – Erfahrungen aus Bern («Vorläufer» der neuen ZPO)  
**Neuerungen im Schlichtungsverfahren**  
 – Der Ablauf der Schlichtungsverhandlung  
 – Der «Urteilsvorschlag», der keiner ist  
 – Der Entscheid, der jetzt einer ist  
**Die Ausweisung des Mieters**  
 – Ade Kompetenzattraktion  
 – Das Verfahren zur Durchsetzung «klaren» Rechts  
**Neuerungen im gerichtlichen Verfahren**  
 – Auch Mieter machen Ferien  
 – Wann ist ein Schlichtungsverfahren entbehrlich?  
 – Aufatmen der Friedensrichter?  
 – Die Tücken der Widerklage  
**Fallstricke, Tipps und Tricks**  
 – Optimale Vorbereitung auf die Schlichtungsverhandlung  
 – Kampf den Verzögerungen!

**REFERENTEN**  
 – Hans Bättig, Fürsprecher, advokatur56, Bern.  
 – Dr. Beat Rohrer, Rechtsanwalt, Rohrer Müller Partner Rechtsanwälte, Zürich  
 – Patrick Winter, Hauptverantwortlicher Schlichtungsbehörde Meilen  
**DATUM**  
 Dienstag, 11. Januar 2011, 08:30-17:00 Uhr  
**ORT**  
 Hotel Arte, Olten  
**TEILNEHMERGEBÜHR (EXKL. MWST.)**  
 CHF 720.- (SVIT-Mitglieder), CHF 890.- (übrige Teilnehmende) exkl. MWSt.  
 Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.  
**AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN**  
 Siehe anschliessende Box auf S. 56: «AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE SEMINARE (ohne Intensivseminare).»  
**AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE SEMINARE (OHNE INTENSIVSEMINARE)**  
 – Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden in chronologischer Reihenfolge berücksichtigt.  
 – Kostenfolge bei Abmeldung: Eine Annullierung (nur schriftlich) ist bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenlos möglich, bis 7 Tage vorher wird die Hälfte der Teilnehmergebühr erhoben. Bei Absagen danach wird die volle Gebühr fällig. Ersatz-Teilnehmende werden ohne zusätzliche Kosten akzeptiert.  
 – Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

## ANMELDEKARTEN FÜR SEMINARE UND TAGUNGEN

<b>Wohnbauseminare kompetent begleiten</b> <input type="checkbox"/> 19./20.11. und 3./4.12.2010 (Intensivseminar, 4 Tage) <input type="checkbox"/> neu: 28./29.1. und 11./12.2.2011 (Intensivseminar, 4 Tage) <input type="checkbox"/> neu: 1./2.4. und 15./16.4.2011 (Intensivseminar, 4 Tage)	<input type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Herr
<input type="checkbox"/> <b>Neue Trends in der Immobilienbewertung</b> 17. November 2010 (Tagesseminar)	Name
<input type="checkbox"/> <b>Trends im Mietrecht</b> 7. Dezember 2010 (Tagesseminar)	Vorname
<input type="checkbox"/> <b>Mietstreitigkeiten – Einfluss der neuen ZPO</b> 11. Januar 2011 (Tagesseminar)	SVIT-Mitglied <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
 SWISS REAL ESTATE SCHOOL	Firma
	Strasse/Nr.
	PLZ/Ort
	Telefon
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	
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 beider Basel

04.05.2011 bis 14.09.2011  
Jeweils Mittwochmorgen,  
08.15 – 11.45 Uhr,  
Ausbildungszentrum UBS,  
Viaduktstrasse 33, Basel  
Prüfung: 21.09.2011

##### SVIT Bern

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

##### SVIT Graubünden

Februar bis Mai 2011  
7x freitags 18.00 – 21.30 Uhr sowie  
7x samstags 08.30 – 12.00 Uhr

##### SVIT Ostschweiz

04.01.2011 bis 24.03.2011  
Dienstag- und Donnerstagabend  
(Kursdauer 60 Lektionen), St.Gallen

##### SVIT Zürich

10.01.2011 bis 28.03.2011  
(10 Nachmittage/Abende),  
Zürich-Oerlikon

#### 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

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

##### SVIT beider Basel

19.10.2011 bis 23.11.2011  
Jeweils Mittwochmorgen,  
08.15 – 11.45 Uhr,  
Ausbildungszentrum UBS,  
Viaduktstrasse 33, Basel  
Prüfung: 30.11.2011

##### SVIT Ostschweiz

09.06.2011 bis 07.07.2011  
Dienstag- und Donnerstagabend  
(Kursdauer 24 Lektionen)  
St.Gallen

##### SVIT Zentralschweiz

15.11.2010 bis 15.12.2010  
Montag- und Mittwochabend  
HMZ-academy, Baar  
SVIT Zürich  
30.03.2011 bis 18.05.2011  
(8 Abende), 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 Ostschweiz

20.08.2011 bis 17.12.2011  
Jeweils Samstagvormittag  
(Kursdauer 60 Lektionen)  
St.Gallen

##### SVIT Zürich

22.01.2011 bis 05.04.2011  
Dienstagabend 18.00 – 21.00 Uhr und  
Samstag 08.00 – 15.30 Uhr,  
Zürich-Oerlikon

##### SB4

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

##### SVIT beider Basel

Modul 1: Vorkurs Finanz- & Rechnungswesen (ohne Prüfung)  
07.12.2011 bis 18.01.2012  
Modul 2: Liegenschaftenbuchhaltung  
25.01.2012 bis 07.03.2012  
Prüfung: 14.03.2012

Modul 1 & 2: Jeweils Mittwochmorgen,  
08.15 – 11.45 Uhr,  
Ausbildungszentrum UBS,  
Viaduktstrasse 33, Basel

##### SVIT Bern

Modul 2: 02.11. bis 14.12.2010,  
Dienstag 18.00 – 20.40 Uhr

##### SVIT Ostschweiz

29.03.2011 bis 07.06.2011  
Dienstag- und Donnerstagabend  
(Kursdauer 45 Lektionen), St.Gallen

##### SVIT Zürich

Modul 1: 19.05.2011 bis 14.07.2011  
Donnerstagabend 18.00 – 21.00 Uhr,  
Zürich-Oerlikon  
Modul 2: 13.01.2012 bis 10.03.2012  
Donnerstagabend 18.00 – 21.00 Uhr,  
Zürich-Oerlikon

##### SB5

#### IMMOBILIENBEWERTUNGS- ASSISTENT/IN SVIT

##### SVIT Ostschweiz

08.01.2011 bis 28.05.2011  
Jeweils Samstagvormittag  
(2 Module, Kursdauer  
total 60 Lektionen)  
St.Gallen

##### SVIT Zürich

Modul 1: 26.04. bis 07.06.2011  
Dienstagabend 18.00 – 21.00 Uhr  
und Samstag 08.00 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon.  
Modul 2: 05.11.2011. bis 08.12.2011  
5 Samstage, Zürich-Oerlikon.

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

##### SVIT Romandie

11.03.2011 - 15.04.2011  
Vendredi 8h30 - 17h15  
Examen: samedi 07.05.2011, 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  
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 ab Februar 2011

##### Lehrgänge Fachausweise 2011

- 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 Joye  
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  
Corso San Gottardo 35  
6830 Chiasso  
Tel. 091 695 03 33  
Fax 091 695 03 34  
[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 Immobilien-Treuhand wenden Sie sich an SVIT Swiss Real Estate School.

**REGION AARGAU**

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

**REGION BASEL**

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

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

dynamisch



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

flexibel

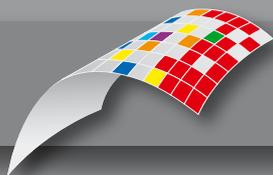


Hohe Flexibilität schafft Zufriedenheit beim Kunden.

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



Gemeinsam zum Erfolg.



Die Allianz Gruppe gehört zu den größten und renommiertesten Finanzdienstleistern der Welt und bietet ein internationales Netzwerk bekannter Marken mit erstklassigen Produkten. Wir bündeln die Expertise von Spezialisten der Bereiche Sach- und Unfallversicherung, Lebens- und Krankenversicherung, Vermögensverwaltung und Banking.

Vor allem streben wir nach Spitzenleistungen in unserem Alltag – das heißt, in den Beziehungen zu unseren Kunden, unseren Aktionären, unseren Mitarbeitern und zur Gesellschaft. Die Allianz Gruppe ist für über 75 Millionen Kunden in rund 70 Ländern tätig.

Die Allianz Suisse Immobilien AG hat sich als kompetenter Partner in Fragen rund um Immobilien etabliert. Dies verdanken wir zu einem grossen Teil unseren engagierten Mitarbeitenden.

Deshalb suchen wir Sie am Standort Volketswil als

## ImmobilienSchätzer/in

### Ihre Aufgaben

- Erstellen von Verkehrswertexpertisen für Wohn- und Kommerzliegenschaften mittels DCF- oder Ertragswertmethoden
- Durchführung der jährlichen DCF-Bewertungen für die eigenen Anlageobjekte
- Durchführung der detaillierten Expertisen vor Ort im 10-Jahresintervall
- Mitarbeit bei der Weiterentwicklung der internen DCF-Methode
- Erstellen von Expertisen für Einfamilienhäuser und StWE mit hedonischen Methoden
- Plausibilisierungen und Controlling-Aufgaben im Bereich der Immobilienschätzung

### Ihr Profil

- Höherer kaufmännischer oder technischer Abschluss (FH/TH, ETH-Abschluss)
- Abgeschlossene Weiterbildung im Immobilienbereich, z.B. Immobilienschätzer SVIT mit eidg. Fachausweis
- Vertiefte betriebs- und volkswirtschaftliche Kenntnisse
- Finanzmathematische Kenntnisse und sehr gute Excel-Kenntnisse erwünscht
- Einwandfreies Deutsch, mündliche Französisch- und Englischkenntnisse von Vorteil
- Gewinnende, teamfähige Persönlichkeit mit hoher Kundenorientierung und Leistungsbereitschaft

### Zusätzliche Informationen

Haben Sie Fragen? Herr Th. Kaeser, Telefon 058 358 83 31, gibt Ihnen gerne weitere Auskünfte über die Stelle. Ihre Unterlagen nehmen wir gerne online unter [www.allianz-suisse.ch/karriere](http://www.allianz-suisse.ch/karriere) entgegen.

Referenzcode AZCH-533574-2

Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung.

Allianz Suisse, Ihr zuverlässiger Partner in Karrierefragen.

**Allianz Suisse Immobilien AG**  
Volketswil



## 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**

Talacker 42 8001 Zürich

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

Telefon 044 211 50 56

### Immobilienamt Kanton Zürich

Für die Abteilung Landerwerb des Immobilienamts suchen wir per sofort oder nach Vereinbarung eine/-n

### Fachspezialist/-in Landerwerb

Ihre Aufgabe besteht darin, das Land für grosse Infrastrukturprojekte zu sichern. Als Ansprechperson und Verhandlungspartner für die Eigentümer arbeiten Sie im vorgegebenen Rahmen kompetent und beharrlich auf einvernehmliche Lösungen hin und unterzeichnen schliesslich die Abtretungsverträge und Grundbuchanmeldungen. Dabei arbeiten Sie eng mit den projektleitenden Ingenieuren und Fachstellen des Kantons zusammen.

Sie verfügen über mehrere Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbranche (z.B. Notariat oder Immobilienverwaltung) und haben sich fachlich weitergebildet. Der Umgang mit Menschen und das Verfassen von anspruchsvollen Texten bereitet Ihnen Freude. Sie interessieren sich für rechtliche Fragen und wirtschaftliche Zusammenhänge. In persönlicher Hinsicht erwarten wir Verhandlungsgeschick und Durchsetzungsvermögen, eine rasche Auffassungsgabe und genaues Arbeiten.

Ihr zukünftiger Arbeitsplatz befindet sich nur wenige Gehminuten vom Zürcher Hauptbahnhof entfernt. Für Fragen steht Ihnen Abteilungsleiter Gerhard Schmid, Tel. 043 259 31 70, gerne zur Verfügung. Weitere Informationen finden Sie unter: [www.immobilienamts.zh.ch](http://www.immobilienamts.zh.ch).

Sind Sie interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre vollständige Bewerbung:  
Baudirektion Kanton Zürich, Human Resources, Jacqueline Müller,  
Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich.  
E-Mail: [hr4@bd.zh.ch](mailto:hr4@bd.zh.ch).



Weitere Stellen beim Kanton auf [www.publicjobs.ch](http://www.publicjobs.ch)

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

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

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

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

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



### Der nächste Schritt in Ihre berufliche Zukunft

Für unseren Auftraggeber, ein bedeutender Immobilieninvestor mit Sitz in Zürich, suchen wir eine gewandte Persönlichkeit für die Position

## Junior Portfoliomanager m/w

In der Funktion als Eigentümervertreter bewirtschaften Sie selbständig ein Portfolio von Geschäftsliegenschaften. Sie übernehmen die Gesamtverantwortung eines Teilportfolios in der Mieterbetreuung, Vertragswesen, Vermarktung, Leerstandmanagement und von Umbauprojekten. Als Eigentümervertreter sind Sie zudem verantwortlich für die Liegenschaftsbuchhaltung, das Controlling der Investitionsbudgets sowie das Reporting. In der Wiedervermietung bringen Sie innovative Vorschläge und erarbeiten die entsprechenden Marketingkonzepte. Zu einem späteren Zeitpunkt bietet Ihnen Ihr zukünftiger Vorgesetzter die Möglichkeit, ihn bei der Abwicklung von Immobilientransaktionen zu unterstützen.

Für diese vielseitige Aufgabe benötigen Sie eine kaufmännische Grundausbildung sowie eine immobilienpezifische Weiterbildung. Erfahrung in der Bewirtschaftung von Geschäftsliegenschaften wäre ein grosser Vorteil.

Wir suchen eine engagierte, jüngere Persönlichkeit mit gepflegtem Auftreten und guten Umgangsformen, welche den nächsten Schritt auf die Eigentümerseite machen möchte.

Nebst einer entwicklungsfähigen Position erwartet Sie ein innovatives, jüngeres und kollegiales Team, eine flache Hierarchie, ein elegantes Umfeld an sehr zentraler Lage sowie attraktive Anstellungsbedingungen.

Wir freuen uns auf Ihre kompletten Bewerbungsunterlagen oder auf Ihren Anruf für weitere Fragen. Wir sichern Ihnen absolute Diskretion zu.



Kohlberg & Partner GmbH, Bahnhofstrasse 71, 8001 Zürich  
Phone 043 888 70 88, Fax 043 888 70 89,  
E-Mail [chkohlberg@kohlberg.ch](mailto:chkohlberg@kohlberg.ch), [www.kohlberg.ch](http://www.kohlberg.ch)



W&W IMMO INFORMATIK AG ist die führende Entwicklerin und Anbieterin von innovativen Softwareapplikationen für die Immobilienbranche.  
Wir suchen

## Softwaresupporter/in für Rimo R4

Als Mitglied des Teams Kundensupport Rimo R4 sind Sie mitverantwortlich für die softwarespezifische Betreuung unserer Kunden (Schulungen, Hotline, Kursleitungen) und Programmtests.

Ihre Voraussetzungen sind idealerweise

- KV-Abschluss mögl. mit BMS oder gleichwertige Ausbildung
- sehr gute Buchhaltungs- und MS Office-Kenntnisse
- Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung, vorzugsweise mit Rimo R4

Wir bieten Ihnen

- garantierte 40 Stunden-Woche
- einen interessanten, verantwortungsvollen Job
- Förderung Ihrer Weiterbildung

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen, die Sie bitte per Mail an [susanne.wolfensberger@wwimmo.ch](mailto:susanne.wolfensberger@wwimmo.ch) richten.

**W&W IMMO INFORMATIK AG**

Obfelderstrasse 39, 8910 Affoltern a. A.  
Tel. 044 / 762 23 23 Fax 044 / 762 23 99  
[www.wwimmo.ch](http://www.wwimmo.ch)

# «Noch nie so begehrt»

Vom 20. bis 22. Januar 2011 findet das SVIT-Immobilien Forum zum sechsten Mal im Oberengadin statt. In keinem bisherigen Jahr waren die Karten so begehrt wie für die Ausgabe 2011, sagt Martina Rutschmann vom SVIT.



Das SVIT-Forum übt eine wachsende Faszination aus (Foto: Urs Bigler, Forum 2010).

IVO CATHOMEN ●

**NEUE GESICHTER.** Gemäss Martina Rutschmann, Direktionsassistentin des SVIT Schweiz, sind Mitte November bereits praktisch alle Gästearrangements gebucht und das SVIT-Immobilien Forum 2011 damit ausverkauft. «Wir hatten noch nie einen solch schnellen Verkauf der Tickets wie in diesem Winter.»

Der Mix aus spannenden Referenten, Unterhaltung, Workshops und entspannter Atmosphäre stösst auf Anklang; Die Qualität des Anlasses spricht sich hinaus über die Branchengrenzen herum und nicht zuletzt dürfte die aktuelle Wirtschaftslage den Entscheid leicht machen. Gemäss Martina Rutschmann fallen zwei Aspekte besonders auf: «Es kommen auffallend viele neue Gäste nach Pontresina. Dies hat dazu geführt, dass zahlreiche Stammgäste nach dem Buchungsprinzip «first come, first serve» leer ausgingen. Wir bedauern dies sehr.» Als zweites fällt auf, dass «neben den traditionell

gefragten Vier- und Fünfstern-Arrangements auch die Dreistern-Tickets sehr schnell ausgebucht waren.» In diesem Segment fand seitens des Organisationskomitees eine deutliche Verbesserung statt: Alle Hotelzimmer befinden sich 2011 in Pontresina und sind vom Rondo aus gut erreichbar. Damit ist Pontresina Mitte Januar fast vollständig in SVIT-Händen.

## » Am Forum 2011 werden auffallend viele neue Gesichter sein.»

MARTINA RUTSCHMANN, SVIT SCHWEIZ

**TRULLI UND RHETORIK.** Im Wahlprogramm am Donnerstag Abend stehen die Beach Club Partynight sowie Jarno Trulli und seine Weine ganz weit oben in der Teilnehmergeunst. «Das Programm mit Jarno Trulli hätten wir doppelt führen können», erklärt Martina Rutschmann. Am Freitag Vormittag in

den Workshops erweist sich Michael Rossié als grösstes Zugpferd. Sein Rhetorik-Workshop zieht am meisten Besucher an.

Ende November und Anfang Dezember werden nun die Buchungsbestätigungen mit den Hotelzuteilungen verschickt.

**MEHR WORKSHOPS.** Im Programm wurde das Angebot an Workshops deutlich ausge-

deutscher Finanzminister, Bob Geldof, Musiker und Aktivist, sowie Rachida Dati, ehemalige französische Justizministerin, heraus. Aber auch in diesem Jahr könnte sich die eine oder der andere unter den weniger bekannten Namen als «Abräumer» erweisen. Es lohnt sich auf jeden Fall, keinen Auftritt zu verpassen.

Organisatorisch findet das SVIT-Forum diesmal erstmalig unter dem Dach der SVIT-Immobilien Forum AG statt.

**TIPP FÜR GENIESSER.** Weil das Forum in Pontresina von Donnerstag bis Samstag praktisch die ganze Hotelinfrastruktur beansprucht, stehen Anfang der Woche viele Zimmer leer. Bei guten Wetteraussichten und Schneeverhältnissen lohnt es sich unter Umständen, spontan oder auch geplant ein paar Tage früher anzureisen. Erfahrungsgemäss sind die Pisten und Loipen im Oberengadin in diesen Tagen sehr spärlich frequentiert. ●

baut. Erstmals werden Workshops in Kooperation durchgeführt, in diesem Jahr mit dem Beratungsunternehmen Wüest & Partner sowie der Kanzlei Staiger, Schwald & Partner.

Unter den Referenten auf der Hauptbühne im Rondo stechen Hans Eichel, «Bankenschreck» und ehemaliger

## «WIR HABEN ZUM GLÜCK EINE SEHR GESUNDE HOTELLERIE.»



Pontresina: Mix aus Konferenztourismus und hochstehender Hotellerie (Fotos: swiss-image.ch/ Ralph Feiner (links), Gian Marco Castelberg / Maurice Haas (rechts)).

● **Mitte Januar ist das SVIT Forum wieder im Oberengadin zu Gast. ImmoBilia befragte den Geschäftsführer von Pontresina Tourismus, Jan Steiner, nach den Rezepten für die Entwicklung des Tourismus.**

—Seit 2006 hat die Tourismusorganisation Engadin St. Moritz die bestehenden kommunalen Verkehrsvereine sukzessive abgelöst. Welche Vorteile hat der Zusammenschluss regional, aber auch dem Tourismusort Pontresina gebracht?

—Die Vorteile der Destinationsbildung sind sehr vielfältig. Durch den Zusammenschluss zu einer Destination konnten die finanziellen Mittel gebündelt werden. Wurden zu Zeiten der Kur- und Verkehrsvereine rund 60% der Mittel für Administration und ca. 40% für Marketing benötigt, konnte dieses Verhältnis dank der Destinationsbildung umgedreht werden. Engadin St. Moritz kann rund 60% in direkte Marketingaktivitäten einfließen lassen. Durch die Destinationsbildung konnten weiter die Aufgaben zwischen lokaler und regionaler Organisation klar aufgeteilt werden.

—Ist das Marketing von gemeindeübergreifenden Destinationen ein Zeichen der Zeit? Meiner Meinung nach war es an der Zeit, die Strukturen zu reformieren. Die Destinationsbildung, welche vom Kanton Graubünden lanciert wurde, war der einzig richtige Weg, um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu bleiben. Das Engadin mit seiner geografischen Lage war für eine Destinationsbildung prädestiniert. —«Kalte Betten\*» sind in der Schweiz ein heiss

diskutiertes Thema. Welche Lösungsansätze gibt es in dieser Hinsicht hier in Pontresina?

—Die «kalten Betten» sind tatsächlich ein sehr komplexes Thema, worüber sich Touristiker und Politiker gleichermaßen und bereits seit langer Zeit Gedanken machen. Leider habe aber auch ich zu diesem Thema noch kein Patentrezept gefunden. Pontresina als vorausschauende Tourismusgemeinde hat bereits vor Jahrzehnten eine Hotelzone eingeführt. Dies bedeutet, dass Hotels nicht zu Zweitwohnungen umgebaut werden dürfen. Somit kann das Phänomen «kalte Betten» etwas abgefedert werden. Als schönes Beispiel kommt mir hier das Hotel Langgaurd bzw. heutige Hotel Allegra in den Sinn. Wäre dieses Hotel, welches über einen wunderschönen Weitblick verfügt nicht in der Hotelzone gestanden, bin ich der festen Überzeugung, dass an diesem Standort heute Zweitwohnungen stehen würden.

—Die Hotellerie kämpft überall mit der Rentabilität und gegen tiefe Return on Investments. Wie sieht es diesbezüg-

lich hier am Ort aus? Was muss sich noch verändern?

—Pontresina hat das grosse Glück, über eine sehr gesunde Hotellerie zu verfügen. Was auf die lange Tradition zurückzuführen ist. So sind viele Hotels in Familienbesitz und werden seit Generationen auch von diesen geführt. Als Tourismusverantwortlicher bin ich auch besonders stolz auf den sehr guten Zusammenhalt unter den Hoteliers. Sie haben erkannt, dass man gemeinsam viel mehr erreichen kann.

—Nun steht die Wintersaison vor der Tür. Was erwartet die Gäste in Pontresina? Auch diesen Winter bietet Pontresina ein Natur- und Bergerlebnis vereint mit einer Mischung aus Kultur, Sport, Ruhe und alpinem Lifestyle. Einfach der feine Genuss der Hochalpen. Sei dies auf den 210 km Langlaufloipen durchs Engadin, beim Skivergnügen auf einer unserer insgesamt 350 km präparierten Pisten oder einer Kutschenfahrt ins frisch verschnittene Rosegtal. Ich bin überzeugt, dass wir für alle etwas bieten. —Das SVIT-Immobilien Forum ist für die SVIT-Mitglieder ein Highlight

im Verbandsjahr. Welche Bedeutung hat es für Pontresina und das Rondo?

—Es freut uns natürlich sehr, dass sich die SVIT-Mitglieder bei uns in Pontresina und im Kongress- und Kulturzentrum Rondo wohlfühlen! Der SVIT-Anlass hat sich als grosser und wichtiger Kongress in Pontresina etabliert. Wir sind sehr stolz, dass wir mit dem SVIT Immobilien Forum eine weitere Vereinbarung für die kommenden fünf Jahre unterzeichnen durften.

—Ist der Konferenztourismus ein Standbein für Pontresina?

—Der Kongress-tourismus ist ein wichtiges komplementäres Produkt für Pontresina. So können wir die Nebensaison-Monate mit interessanten Meetings beleben. Die Entscheidung vor rund 15 Jahren des Souveräns Pontresina, ein Kongresszentrum zu bauen, war sehr weitsichtig. Wir dürfen nun die Früchte dieses visionären Ansatzes ernten.

●  
\*nicht vermietete Zweitwohnungen



# Gut gerüstet für die Zukunft

Das Timing stimmt: Der SVIT Schweiz optimiert anlässlich des SVIT-Plenums 2010 in Solothurn seine Strukturen, erweitert seine Geschäftsleitung und verbreitert das Aktionariat der SVIT Swiss Real Estate School AG. SVIT-Präsident Urs Gribi bleibt bis Oktober 2014 im Amt.



Grosser Anlass zur Freude: Das SVIT-Plenum 2010 in Solothurn ist ein wegweisender Erfolg auf der ganzen Linie.

THOMAS KASAHARA •

**GROSSAUFMARSCH.** Am 22. Oktober ist Solothurn im Zentrum der Immobilienwirtschaft. Über 230 Gäste - davon 127 Delegierte, 14 Exekutivratsmitglieder und ein Ehrenmitglied - erscheinen in der schönsten Barockstadt der Schweiz. Nichts wird dem Zufall überlassen: Das generalstabsmässig mit OK-Präsident Jürg Kocher vom SVIT Solothurn und dem SVIT Schweiz organisierte SVIT-Plenum 2010 wird finanziell massgeblich unterstützt durch die treuen Sponsoren Schindler, Service 7000, Homegate und Cablecom, und durch weitere lokale Sponsoren.

**ANLASS DER KURZEN WEGE.** Die vom SVIT Solothurn gewählte Kulisse am Fusse des Weissensteins ist bestechend. Einzigartig sind auch die kurzen Wege. Sämtliche Aktivitäten finden im zentralen geschichtsträchtigen Landhaus Solothurn statt, das - umsäumt von der pittoresken Altstadt - an der Aare liegt und früher als Warenumschlagsplatz diente und nun Tagungsstätte des Gemeinderates ist.

Stehlunch, Delegiertenversammlung (DV) und Schindler Gala-Diner finden im gleichen Gebäude statt. Selbst die Hotels sind innert 11 Gehminuten vom Tagungsort entfernt, konform zur magischen Zahl 11 («Öufi») von Solothurn.

**STEHEN UND GEGESSEN WERDEN.** OK-Präsident Jürg Kocher heisst im Namen auch des SVIT Solothurn die Teilnehmenden beim reichhaltigen Stehlunch im Säulensaal herzlich willkommen: «Beim Plenum können Sie als Delegierte verbandspolitische Entwicklungen mitbestimmen und als Gast, Freund und/oder Sponsor die vielfältigen Rahmen- und Begleitprogramme nach dem Motto «Jedes Fest ist nur so gut, wie seine Gäste» nutzen».

**SATIRISCHER EINSTIEG.** Wenn der gebürtige Solothurner Andreas Thiel, Satiriker und Kolumnist, die Bühne betritt und seine Zunge wetzt, ist für sprachlichen Hochgenuss gesorgt. Seine Sprache ist scharf und poetisch zugleich, einfach «sub-thiel». Der Inhaber zahlreicher Prei-

se begeistert sein Publikum mit bissiger Polit-Satire und sorgt noch vor DV-Beginn für gute Stimmung (S. 65).

**BEGLEITERSCHENUNG.** Die Gäste können parallel zur DV von einem breiten Begleitprogramm profitieren: Zur Auswahl stehen eine kulturhistorische Führung «Heilige Damen, Weiber und Hexen» durch die Altstadt von Solothurn-Guids in authentischen Kostümen und Instrumenten. Alternativ werden

**» Thiel zu engagieren, was für ein Quantensprung. Gestern noch bei Aeschbacher, heute live bei SVIT Schweiz!«**

JÜRIG KOCHER, OK-PRÄSIDENT SVIT-PLENUM 2010

unter «Glanz und Seide - Hautnah, zum Anfassen und Anprobieren» bei den ersten Adressen Cristinas und Goldschmied Hofer neuste Kollektionen und Eigenkreationen präsentiert.

**ZUPACKENDER TATENDRANG.** Urs Gribi, Präsident SVIT Schweiz,

eröffnet - nach gehaltvoller Grussbotschaft von Stadtpräsident Nationalrat Kurt Fluri - die DV im prächtigen Landhaus und freut sich über die Rekordteilnehmerzahl. Der SVIT Solothurn ist mitgliedermässig die kleinste Mitgliederorganisation, nicht aber gemessen am enormen Tatendrang. Das beste Beispiel ist, wie dieses Plenum hervorragend organisiert wurde: Hier wird nicht lange geredet, sondern zugapackt und zwar mit beiden Händen.

Gribi wünscht sich viele solche Mitgliederorganisationen, die aus wenig viel machen, die sich aus unterschiedlichen Generationen zusammenfinden und die sich ohne Wenn und Aber für die gemeinsame Sache einsetzen, und dies mit ihrer ganzen Kraft.

Für Gribi ist unbestritten, dass die Wahrnehmung der gesamten Immobilienwirtschaft sich in den vergangenen Jahren entscheidend verbessert hat. Er ist überzeugt, dass der SVIT einen markanten Anteil an diesem Erfolg für sich beanspruchen darf. Es wäre jedoch fatal anzunehmen, dass sich das früher angeschlagene Image unseres Berufsverbandes einfach so im Zeitverlauf zum Besseren gewandelt hat,

und alles im Lot ist, weil nicht mehr so viele negative Artikel über «böse Spekulanten» und «Immobilienhaie» in den Zeitungen stehen. Wohnthemen bergen in sich immer noch die selbe Sprengkraft, wenn sie politisch missbraucht werden. Mit Geschichten über den bö-

## DRINK POSITIVE: ÜBER FLÜSSIGE GESCHICHTEN

sen Vermieter lassen sich auch heute noch Schlagzeilen machen, wenn die Medien es wollen. Es sind andere Gründe, welche unsere Wahrnehmung zum Guten verändert haben, wie wachsender Wohneigentumsanteil dank tiefer Zinsen, qualitative Zuwanderung aus dem EU-Raum, Aufstieg des Internets in der Immobilienvermarktung und Abschaffung fiskalischer Hürden. Der SVIT konnte einige wichtige politische Veränderungen als Teil des Räderwerkes aktiv mitgestalten. Einen noch grösseren Einfluss üben wir als Verband allerdings in der Arbeit gegen innen aus. Beim hohen Professionalisierungs- und Segmentierungsgrad, den unserer Branche heute auszeichnet, haben wir frühzeitig reagiert und Anpassungen vorgenommen und als Verband die Vernetzung aktiv gefördert. Die Immobilienwirtschaft ist stärker denn je und wird zunehmend als autarker Wirtschaftszweig von hoher volkswirtschaftlicher Bedeutung wahrgenommen. Eine Branche, in der sich vom Vermarkter bis zum FM-Spezialisten alles um Gebäude dreht, mit dem Ziel der Werterhaltung und Wertsteigerung. Der SVIT hat auf die Veränderungen des Umfelds und der Rahmenbedingungen rechtzeitig reagiert. Er hat die Tendenzen zumeist richtig interpretiert und Trends antizipiert.

Zupacken ist keine leere Worthülse. Wer eine praxistaugliche Strategie entwickelt, diese konsequent umsetzt, auf laufende Veränderungen richtig reagiert und nie nachlässt, kommt vorwärts. Der SVIT hat bewiesen, dass dieses Rezept funktioniert, sowohl auf regionaler wie auf nationaler Ebene. Gribi wünscht sich, dass diese Erkenntnis auch jene überzeugen wird, endlich Vollgas zu geben und sich ohne Wenn



Andreas Thiel im Fluss - mit scharfzüngig bitterer Polit-Satire.

**Sturm und Drang.** Mit Blick auf die malerische Altstadt lassen die Teilnehmenden nach der DV auf dem «Öufi»-Boot die Seele baumeln und bei «Öufi»-Bier die Kehle taumeln und geniessen von der Aare aus die Schönheiten der Ambassadenstadt. Die Nachfrage ist riesig: Das «Öufi»-Boot wird beinahe geentert. Als Beute winken «Öufi»-Bier mit «Brez'n». Dank 20 Minuten Aare-Rundfahrt wird man ausgeladen bevor man verladen ist. Das «Öufi» ist für Solothurn «the Power of Positive Drinking» ([www.oeufi-bier.ch](http://www.oeufi-bier.ch)).

**Mass voll.** Auch beim Rebensaft ist Solothurn liquid. Die Spitalstiftung der Bürgergemeinde der Stadt Solothurn ist bereits 1350 eine urkundlich erwähnte Krankenanstalt mit Rebbesitz. Das Rebut wird dank Schultheiss Niklaus von Wengi, der Solothurn im 15. Jahrhundert entscheidend zu Herrschaftsgebieten und politischer Bedeutung verhilft, entscheidend vergrössert: Wengi setzt 1466 das Bürgerspital als Haupterbin ein und schreibt im Testament vor, dass den Hospitalisierten nebst Brot, Fleisch und Gemüse jeden Tag auch ein Mass Wein – immerhin satte 1.5 Liter – zu verabreichen sei. Dieser Brauch hat sich in moderaterer Form bis heute erhalten: Blutspender im

Spital erhalten noch heute – nach erfolgter Blutabgabe – einen halben Liter Weisswein zum Mitnehmen.

**Il est sur Soleure.** Eine weitere Geschichte zur «Liquiditätsplanung» besagt, dass der Bischof von Solothurn vor langer Zeit Reben an den Ufern des Neuenburgersees besass. Jedes Jahr führten die Schiffsleute die Ernte nach Solothurn. Der Traubenmost wurde in Fässern auf Flossen und mit Nauen über den Bielersee und die Aare nach Solothurn transportiert und erst in Solothurn vinifiziert. Der Most begann auf der langen Reise natürlich zu gären. Während der Fahrt bestand trotz verbotenen Genuss die Tendenz, aus den Fässern zu probieren, was bei der Ankunft in Solothurn oft in Trunkenheit gipfelte. Bis heute hat sich daher in der welschen Schweiz das geflügelte Wort «Il à chargè pour Soleure!» (Er hat für Solothurn «geladen»!) oder die verkürzte Form: «Il est sur Soleure!» (Er ist «auf» Solothurn!) erhalten können.

**Sub-Thieles Feuerwerk.** Thiel startet – unter Bezugnahme auf Plenumsponsor Electrolux – dezent mit der Geschichte eines Waschmaschinenkaufs eines anderen Herstellers. Die selbst montierte Waschmaschine funktioniert nicht, son-

dern steht nach dem Waschgang ausgesteckt verschoben in der Mitte des Raumes. Täter ist nicht der verdächtige nachbarliche Mieter, sondern die Waschmaschine selbst, welche sich beim Waschgang selbstständig macht und sich selber den Stecker auszieht. Grund ist, dass Thiel vergass, die Transportsicherungen herauszuschrauben. Thiel erläutert, dass Satire im Gegensatz zu Comedy nicht lustig, dafür wahr ist, und dass man zum «Ertragen» Humor braucht. Satire ist auf Mundart nicht wirksam, sondern muss hochdeutsch sein: «Die deutsche Sprache ist direkt und brutal». Thiel bittet sein Publikum: «Sie müssen nicht verstehen, was ich sage, nur glauben». In kurzweiligem anspruchsvollem Polit-Tours d'horizon streift er die Nachwuchssorgen von Bundesbern: «Die Dummen sind bereits alle in der Politik» und beleuchtet das Konkordanzsystem. Er betont: «Der Freisinn ist nicht frei von Sinnen», erzählt die Geschichte von Barbie und dem Krümmelmonster, und dass «Bundesrätin Simonetta Somaruga keine Nachfolge regeln muss, da sie dort gar nicht vermisst wird». Thiel klärt auf, dass Frankreich stets mit dem Auslaufen des «Charles de Gaulle» droht, obwohl dieser marode Flugzeugträger stets

im Trockendock liegt. Das Finale ist ein Blick auf den aktuellen Büchermarkt. So etwa der Rückblick von Präsident Obama: «I thought we can do it, but I changed my mind». Couchepin ist daran, 38 Bände herauszugeben, und im 1. Band «was ich noch vergessen habe». «Clown Dimitri gibt zu, dass Michelin Calmy Rey nur eine Erfindung ist, nichts stimmt. Moritz Leuenberger bringt es auf den Punkt: Er macht sämtliche Sätze fertig, die er erst angefangen hat. In Doris Leuthards Buch steht nichts drin, aber sie lächelt». Und bei Ueli Maurer gibt es ein Malbuch: «Sicherheitspolitik zum selber ausmalen». Ende Feuer - 14 Uhr.

**Attraktives Solothurn.** Gemäss Stadtpräsident Kurt Fluri ist Solothurn – wie Chur – eine der ältesten Städte. Die Siedlung mit der ersten Aarebrücke trägt den Namen Castrum Salodurum («Wassertor»). Den von 1530 bis 1792 residierenden französischen Ambassadoren verdankt Solothurn seinen Charme. Aus dieser Zeit stammt der Söldneradel, welcher das Von-Roll-Haus oder das Besenval hinterlässt. Solothurn mit heute rund 15 800 Einwohnern ist ein auch für Unternehmen attraktives Arbeitszentrum mit 17 500 Beschäftigten, einer Arbeitsdichte von 1086 pro 1000 Einwohner, und mit Zupendlersaldo von rund 10 000 Personen. Solothurn legt Wert auf Kultur, z.B. die Film- und Literaturtage, zweisprachig zusammen mit Biel. Seit 2000 werden ca. 100 Wohnungen pro Jahr erstellt (v.a. 3-4 Zimmer). Heute beträgt die Belegung 1.7 Personen pro Wohnung. 17.5 Hektaren sind in städtisches Eigentum erworben: Geplant sind Wohn- und Geschäftshäuser.

» Meine Worte sind nicht so geschliffen wie die meiner Vorredner, dafür sind sie nicht frisiert.«

PETER KRUMMENACHER, FINANZCHEF SVIT SCHWEIZ

und Aber hinter die Ziele unseres Verbandes zu stellen, die immer noch mit angezogener Handbremse unterwegs sind.

«Zauderer und Zögerer bringen uns nicht weiter. Sie vergessen, dass der SVIT heute eine viel höhere Verantwortung tragen muss. Der SVIT ist zur Unternehmung gewachsen, mit zehnfach höherem Umsatz als früher, mit mehr Personal und sehr unterschiedlichen Aufgabengebieten. Diese Verantwortung müssen wir wahrnehmen und ihr mit der nötigen Professionalität begegnen».

Gribi betont: «Im statistischen Teil wird über die Reform 2011 gesprochen. Wichtige Weichenstellungen für die Zukunft des SVIT sind vorzunehmen. Exekutivrat und GL haben mit den Strukturanpassungen auf die Veränderungen im Markt und beim Verband reagiert. Einmal mehr handeln wir, bevor es zu spät ist. Die neuen Strukturen sind die logische Fortsetzung des eingeschlagenen Erfolgswegs. Sie stärken die Position der Mitgliederorganisationen, aber auch des SVIT Schweiz, dessen wichtige Klammerfunktion verfestigt werden soll. Mehr Mitsprache, z.B. durch höheren Aktienanteil der Mitgliederorganisationen an der SVIT-School bedeutet auch mehr Verantwortung. Das eine funktioniert ohne das andere nicht».

**ALLE TRAKTANDEN GENEHMIGT.** Diskussionslos genehmigen die Delegierten alle Traktanden ohne Gegenstimme. Einzig unter «Verschiedenes» stellt Guido Ackermann (SVIT Aargau) eine Frage zur Weiterbildung, welche Bildungsspezialist Marcel Hug klar beantwortet.

**FINANZEN AUF KURS.** Finanzchef Peter Krummenacher äussert sich offen: «Die Jahresrechnung 2009/10 verursacht

bei mir ein leichtes Schmunzeln, aber noch kein breites Lächeln». Die Verbandsrechnung schliesst erfreulich mit positivem Resultat. Beim Betriebsergebnis sieht es anders aus: Keine der Prüfungen konnte finanziell erfolgreich abgeschlossen werden. Die Durchführung der Prüfungen ist eine der wichtigsten Aufgaben des Verbandes, welche die Zukunft der Immobilienbranche sichert. Eine gesunde finanzielle Basis ist jedoch ebenfalls unabdingbar. Bereits eingeleitete und umgesetzte Massnahmen im Prüfungswesen sollen die finanzielle Tragbarkeit sicherstellen und so im nächsten Jahr auch in den Prüfungen erfolgreich abschliessen. Aufgrund der Abschreibungen und eines positiven ausserordentlichen Erfolgs schliesst die Jahresrechnung letztlich mit positivem Unternehmenserfolg.

Gesamthaft gesehen ist das vergangene Geschäftsjahr ein erfolgreiches Jahr mit verschiedenen erfolgreichen Projekten, z.B. der Auslagerung der SVIT Immobilien Forum AG bei verbleibender Aktienmehrheitsbeteiligung des SVIT Schweiz. Jahresrechnung und Budget werden einstimmig verabschiedet und verdankt.

» Dieser Anlass verdient die Bestnote in «Pflicht und Kür». Er ist beste Werbung für die Leistungsfähigkeit und Kreativität des SVIT Solothurn und seine attraktive Barockstadt.»

URS GRIBI, PRÄSIDENT SVIT SCHWEIZ

**REFORM 2011 VERABSCHIEDET.** Mit der diskussionslosen einstimmigen Annahme des Traktandums «Umsetzung der Strukturreform 2011» optimiert der SVIT Schweiz seine Strukturen, verbreitert das Aktionariat der SVIT Swiss Real Estate School AG (SRES), und



GL-Erweiterung mit SVIT-Direktor Tayfun Celiker und SRES-Leiter Marcel Hug.

erweitert seine Geschäftsleitung des SVIT Schweiz (GL). SVIT-Präsident Urs Gribi bleibt bis Oktober 2014 im Amt.

Das Mandat im Exekutivrat ist neu ad personam; Stellvertretungen sind nicht erlaubt. Die Geschäftsleitung als operatives Führungsgremium des SVIT Schweiz wird kostenneutral von 5 auf 7 Mitglieder vergrössert, und hat – mit Ausnahme des Präsidenten – künftig kein Stimmrecht mehr im Exekutivrat. Die beiden neuen GL-Mitglieder sind die Professionals Marcel Hug, Leiter der SRES, sowie Tayfun Celiker, Direktor SVIT Schweiz.

bisher GL-Mitglieder. Das Ressort Recht/Politik ist nach dem Rücktritt von Dr. Peter Burkhalter derzeit vakant. Die Amtszeit des jetzigen SVIT-Präsidenten Urs Gribi wird ohne Gegenstimme im Sinne einer Ausnahmeregelung einmalig bis zur Delegiertenversammlung im Oktober 2014 verlängert.

Die Mitgliederorganisationen werden neu auch Aktionäre der SVIT Swiss Real Estate School AG. 38 Prozent des Aktienkapitals sollen an die Mitgliederorganisationen abgetreten werden. 62 Prozent verbleiben beim SVIT Schweiz. Neu zusammengesetzt wird auch der SRES-Verwaltungsrat mit dem neuen Verwaltungsratspräsidenten Andreas Ingold (Vizepräsident SVIT Schweiz), anstelle des zurückgetretenen Dr. Peter Burkhalter (Würdigung auf S. 67). Die restlichen acht Sitze werden wie folgt verteilt: Zwei weitere an SVIT Schweiz, vier an dessen Mitgliederorganisationen, sowie zwei an Externe.

**HEITER UND WEITER.** Als Tagespräsident Walter Hochreutener «Urs Gribi für 2010 bis 2040 ääh... 2014» zur Wahl stellt, kommt Heiterkeit auf. Hochreutener nimmt es mit Humor:

## DANK UND RÜCKBLICKENDE WÜRDIGUNG

«Ich weiss, welche grosse Bühne wir brauchen würden, wenn Urs Gribi 2040 noch Präsident wäre». Urs Gribi dankt nach der Wahl herzlich: «Es wird sicher 2014 und nicht 2040 sein. Ich bin voller Tatendrang für die Umsetzung. Ich weiss die Ausnahmeregelung zu schätzen und werde sie umso mehr mit Taten zurückgeben».

Die DV 2010 ist wegweisend: «Wir sind erfreut darüber und werden mit grossem Enthusiasmus die Strukturreform und die Statutenrevision durchführen und uns auf die Socken machen». Gribi ist überzeugt: «Im Sinne der Kontinuität wurde ein gutes Package zusammengestellt», und freut sich auf ein Wiedersehen beim SVIT-Plenum 2011 in Genf.

### GALAABEND MIT DAMPF & MUSIK.

Das Abendprogramm – nach Referat von Benedikt Weibel (S. 67) – findet im perfekt arrangierten Landhaussaal statt. Die dialogartige Vorstellungseinlage von SVIT Solothurn Präsidentin Myriam Huber mit OK-Präsident Jürg Kocher ist erfrischend. Das Schindler Gala-Diner wird bereichert mit zwei dynamischen Einlagen der DMC Damian's Music Company ([www.dmc-show.ch](http://www.dmc-show.ch)). Die Küche samt obligatem Solothurner Wysüpli aus dem Palais Besenval ist exquisit. Um «Dampf» abzulassen, «verduften» einige in die gediegene Smoker-Lounge. Die Heimkehrer erhalten als Notfall-Kit von Homegate ein «Öufi»-Bier mit Glas, und von Cablecom einen dank Petrus sofort nutzbaren Schirm. Ein süsses Solothurerli und eine Plenumsuhr ergänzen das Ganze. Beim finalen «Absackerli» in der Ramada-Lounge im 7. Stock klingt der Anlass aus, bei wunderbarem Ausblick auf die beleuchtete Altstadt und umrahmt von versierten Piano-Klängen des OK-Präsidenten.



Dr. Peter Burkhalter bedankt sich bei seinem Rücktritt aus der GL unter Applaus für das gewährte Vertrauen.

### Grosse Verdienste.

Vor der Wahl der Ressortleiter ist der Rücktritt von Rechtsanwalt Dr. Peter Burkhalter zu verzeichnen. Urs Gribi dankt ihm herzlich für die geleistete Arbeit. «Peter Burkhalter tritt zurück und stellt sich nicht zur Wiederwahl. Peter Burkhalter gehörte der Geschäftsleitung des SVIT Schweiz seit 2002 an. Zu seinen wichtigsten Zielsetzungen gehörten der Ausbau unserer Marktstellung im Bildungswesen, die Förderung von Fachpublikationen, sowie die Projekte Schiedsgericht und SVIT Swiss Real Estate Institute (SREI). Peter Burkhalter konnte in allen genannten Zielbereichen wichtige Erfolge verzeichnen. Insbesondere war er beim Master of Real Estate Studium (MREM) bei der Gründung der geistige Vater, der eine entscheidende Rolle einnahm. Beim SVIT-Schiedsgericht stand Burkhalter ebenfalls Pate. Überdies war er massgebend beteiligt bei der Mitverfassung der Rahmenvereinbarung mit dem Schulthess-Verlag, bei der Gründung des SREI, bei der Gründung des SVIT Romandie, und bezüglich der OKGT engagiert. Zudem verfasste Burkhalter zahlreiche politische Vernehmlassungsantworten für den SVIT. Urs Gribi dankt Peter Burkhalter auch per-

sönlich und würdigt dessen Arbeit und Person. Peter Burkhalter dankt Urs Gribi und den Mitgliedern für das gewährte Vertrauen. Er richtet einige Worte an die Delegierten und Gäste, und bedankt sich: «Ich habe auch viel erhalten. So habe ich sämtliche Ausbildungen des SVIT durchlaufen und viel gelernt». Burkhalter schliesst schalkhaft: «Ich werde bis 2040 als Berater erhalten bleiben», wünscht dem SVIT weiterhin viel Erfolg und verabschiedet sich unter Applaus aus der Geschäftsleitung. Das GL-Ressort Recht/Politik bleibt vakant. Die Vakanz wird in den nächsten Monaten diskutiert. Auch dies ist ein Zeichen der sukzessiven Rotation.

### Stimmen zum Plenum.

— **Myriam Huber, Präsidentin SVIT Solothurn:** — «Es war ein vollkommen gelungener Event mit zahlreichen unvergesslichen Höhepunkten. Im Namen des Vorstandes und der Mitglieder des SVIT Solothurn danken wir unserem Organisationskomitee und den vielen Helfern unter der Führung von Jürg Kocher für den tollen Einsatz. Im Organisationskomitee wirkten mit: Jürg Kocher (OK-Präsident), Petra Marti (Finanzen/Sekretariat), Josef Weibel (Medien/Presse/Magazin),

Urs Grütter (Sponsoring), Urs Leimer (Sponsoring), Gerhard Roth (Unterhaltungsprogramm/Events), Hans Peter Merz (Technik/Unterkunft/Begleitprogramm). Das SVIT-Plenum 2010 wird den Gästen und Delegierten in ausgezeichnete Erinnerung bleiben».

### — Jürg Kocher, OK-Präsident:

«Eine schweizerische Jahresversammlung ist unter anderem dazu da, die Arbeit und Zielsetzung des Verbandes der Schweizerischen Immobilienwirtschaft zu überprüfen und das weitere prospektive Wachstum festzulegen. Wir vom OK haben für diesen Tag die notwendigen Rahmenbedingungen geboten».

### — Urs Gribi, Präsident SVIT Schweiz:

— «Solothurn verfügt über eine äusserst aktive und innovative SVIT-Mitgliederorganisation. Das Plenum 2010 in Solothurn war ein erfrischendes SVIT-Plenum der Extraklasse. Dank grossartiger Organisation, exzellentem Zeitmanagement und Rahmenprogramm ist der Anlass zu einem bleibenden Erlebnis für alle Teilnehmenden geworden. Mit der genehmigten Reform 2011 wird Solothurns Liste zur magischen Zahl 11 bedeutsam erweitert».

### Weibel mit Hirn.

Ausgangspunkt des Praxis-Referates von Benedikt Weibel – einst CEO SBB/Delegierter Euro08 – sind Situationen in der SBB, als sich die Führungsfehler häufen. Die Führungsrichtlinien der SBB sind umfassende langwierig erarbeitete Werke, die in Schubladen verstauben. Weibels Ansatz ist: Abkehr vom Anspruch auf vollumfängliche Umsetzung und Konzentration auf die wesentlichen Aspekte. Reduce to the max: Lieber 20% im Hirn und 80% Wirkung als 100% wirkungslos in Schubladen. Die SBB-Führungsrichtlinien werden auf 5 Punkte reduziert, die wesentlichen Grundsätze in einem «Kompass» auf eine Seite konzentriert und in allen Büros prominent an die Wand genagelt. Auch in seiner Tätigkeit als Professor für «Praktisches Management» an der Uni Bern bleibt der Anspruch, Denkstrukturen für verschiedene Situationen zu vermitteln, vereinfacht darzustellen ohne zu simplifizieren. Das Bedürfnis seiner Studenten nach Praxisbezug und «Hands-on-Management» motiviert Weibel, den Lehrstoff zugänglich zu machen: Buch «Von der Schublade ins Hirn. Checklisten für wirkungsvolles Management» (Verlag NZZ).

# SVIT-Plenum 2010 – Impressionen

Augen-Blicke, Begegnungen,  
Kontakte, Gespräche. Geschäftliches,  
Kulturelles und Kulinarisches.



Wiedersehen macht Freude:  
Genussvoller Einstieg bei Apéro und Stehlunch.





Benedikt Weibel referiert fürs Wesentliche: «Von der Schublade ins Hirn».



Urs Gribi, Präsident SVIT Schweiz, eröffnet die DV mit reichhaltigem Begleitprogramm.



Fotos: Erik Vogelsang, Brandl & Schärer, Olten



Variation mit Pfiff dank «Öufi»-Boot & Gala-Abend: Myriam Huber & Jürg Kocher in Aktion.





Andreas Thiel – satirisch subtil:  
einer der vielen Genussmomente.



Fotos: Erik Vogelsang, Brandl & Schärer, Olten

# Erfolgreich auch im zweiten Jahr

SVIT FM Schweiz präsentiert sich auch an der 2. Generalversammlung in Olten erfrischend anders. Die Fachkammer steht auf finanziell soliden Füßen und ist im In- und Ausland bereits gut vernetzt. Ein gemeinsames Projekt der Certified Object Manager befindet sich auf gutem Weg.



Würdiger Rahmen: die Generalversammlung 2010 des SVIT FM Schweiz findet im Verwaltungsratsaal der Alpiq Holding AG in Olten statt.

**THOMAS KASAHARA\*** •.....  
**KOMFORTABLE SITUATION.** Dank Vorstandsmitglied Christian Hofmann findet die zweite Generalversammlung des SVIT FM Schweiz vom 26. Oktober 2010 in den komfortablen Räumlichkeiten der Alpiq Holding AG in Olten statt. Präsident Dr. Andreas Meister begrüsst als besonderen Gast Thomas Knöpfle, seit 17. September Präsident von Real FM Deutschland und Nachfolger von Geza Horn. Seitens SVIT Schweiz anwesend sind Präsident Urs Gribi, Vizepräsident Andreas Ingold und Geschäftsleitungsmitglied Stephan Wegelin. Stimmzähler wird als amtsjüngstes Mitglied Daniel Zbinden. «Man muss sich bei SVIT FM Schweiz erst bestätigen, bevor man aufgenommen wird», so Meister schalkhaft.

**AUF KURS.** Meister hält im Jahresbericht fest: «Im zweiten Geschäftsjahr wurden gute Resultate und Erfolge erzielt. Zur Zeit befindet sich SVIT FM Schweiz aber noch in der Aufbauphase und ist «noch weit entfernt, Cruising Speed zu erreichen».

**POSITIONIERT UND INTERAKTIV.** Als Familienmitglied unter dem Dach von SVIT Schweiz und den darin zusammengefassten Schwesterverbänden ist es für SVIT FM Schweiz prioritär, die zentrale Kompetenz und Wertschöpfung Facility Management umfassend und führend in den Verband einzubringen. In Interaktion zwischen SVIT Schweiz und FM Kammer wird von beiden Seiten Mehrwert geschaffen.

Zentral ist auch die Positionierung von SVIT FM Schweiz innerhalb der nationalen und internationalen FM-Landschaft. Seit SVIT FM Schweiz vor zwei Jahren in einer Zeit mit wirtschaftlich getrübtetem Umfeld in eine bestehende Verbandslandschaft hineingeboren wurde, gibt es auf nationaler Ebene bereits zwei FM-Verbände weniger. So wurde der patronale Verband CHFMS nach kurzer Zeit wieder aufgelöst und durch die Fusionierung der Verbände FM Schweiz und MFS neu zu FMPRO ist die FM-Landschaft bereits etwas übersichtlicher geworden.

Wichtig für SVIT FM Schweiz sind Mitglieder- und

Brancheninteressen, Aus- und Weiterbildung, internationale Zusammenarbeit und die Rolle in der Verbandslandschaft inner- und ausserhalb des SVIT. Höhepunkt des vergangenen Geschäftsjahrs war die partnerschaftliche Dreiländer-Zusammenarbeitvereinbarung zwischen SVIT FM Schweiz, Real FM Deutschland und IFMA Austria. Erste Konkretisierung ist die Kooperation im gemeinsamen Projekt Zertifizierung «Objektmanager». Seit dem Kick off im

waren die internationale Partnertagung und der zweite FM Day mit 170 Teilnehmenden in Horgen, die Frühstücksveranstaltungen «Good Morning FM» und das mit den anderen drei SVIT-Fachkammern durchgeführte erste schweizerische Immobilien Symposium mit rund 150 Teilnehmenden in Basel.

**POTENTIAL VORHANDEN.** Potential besteht bei der Wahrnehmung und einem klaren Profil nach aussen. Das bereits 2009 lan-

**„ Die finanzielle Handlungsfähigkeit ist da. Wir können Mehrwert generieren im Sinne unseres Verbandes und unsere Ziele erreichen. „**

DR. ANDREAS MEISTER, PRÄSIDENT SVIT FM SCHWEIZ

Frühjahr 2010 arbeiten seitens SVIT FM Schweiz Stefan Dürig und Hans-Georg Romano erfolgreich mit den deutschen und österreichischen Kollegen zusammen. Meister ist überzeugt, dass diese Kooperation eine Erfolgsstory wird. Weitere Höhepunkte

cierte Strategie-Projekt dient auch der Entwicklung und Positionierung des Verbandes und der Planung von Aktivitäten in den Bereichen Standards und Harmonisierung im FM, Branchenentwicklung, aus- und Weiterbildung, sowie in nationaler und internationa-



Vom Offiziellen zum Informellen: nach GV und Apéro folgt Crash-Kurs in die Theaterwelt.

ler Vernetzung führender Köpfe im Facility Management. Insbesondere soll der direkte und regelmässige Austausch zwischen den Mitgliedern für alle Beteiligten und den Verband und die Branche einen eindeutigen Mehrwert darstellen.

SVIT FM Schweiz will in den Bereichen Immobilien Management, Facility Management und Objekt Management zukünftig die Akzente setzen. Meister zählt auf Feedbacks und aktive Mitglieder. Finanziell sollte dem Erfolg nichts im Wege: «Unsere wirtschaftliche Situation kann als sehr gesund bezeichnet werden».

**POSITIV LIQUID.** Finanzchef Rico Domenig bestätigt: Die ausserordentlich hohe Liquidität ermöglichte die zielgerichtete

Nutzung des «added volume». Die Gönner- und Sponsorbeiträge werden neu direkt in den Anlässen realisiert, z.B. im Symposium und FM Day, den Einnahmequellen des Verbandes. «Rein vom Umsatzwachstum ein schöner Erfolg», konstatiert Domenig. Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt, ebenso das mit Blick auf eine stabile Entwicklung konservative Budget. Meister ist zuversichtlich: «Mit dem Rückenwind des zweiten FM Day wird erkannt, welche Aufgaben wir erfüllen». Der frühzeitig geplante dritte Tag wird auch dank Sponsoring gut werden. «Die finanzielle Handlungsfähigkeit ist da, und wir können Mehrwert generieren im Sinne unseres Verbandes und unsere Ziele erreichen».

**ANLASS ZUR FREUDE.** Am 17. November 2010 heisst es «Good Morning FM» im KKL Luzern: Gemäss Christian Hofmann ist man dank grosser Nachfrage nun von der Lounge in den Saal mit 200 Plätzen ausgewichen. Am 1. Februar 2011 findet das Symposium in der Trafo-Halle in Baden statt. Weiteres Highlight ist der beliebte FM-Day am 12. April 2011 in Horgen.

**AUS- UND WEITERBILDUNG.** Meister betont, dass in der Aus- und Weiterbildung noch weisse Flecken vorhanden sind. Zurzeit ist man in Diskussion mit der SVIT Swiss Real Estate School AG. Auf der Ebene Objektmanager zeichnet sich ein Qualifizierungs- und Ausbildungsbedarf ab und hier kann SVIT FM Schweiz einen Beitrag leisten.

**PROJEKT ZERTIFIZIERUNG OBJEKT-MANAGER.** Vorstandsmitglied Andreas Brönnimann ist zuversichtlich: «Die Zertifizierung wird Freude machen». Seit Januar 2010 arbeiten die Verbände SVIT FM Schweiz und IFMA Austria unter Leitung der Real FM e.V. mit Hochdruck an der Ausarbeitung des Kompetenzchecks und der Zertifizierung. Ziel ist es, die Qualität im Objektmanagement deutlich zu verbessern. Gleichzeitig soll das neue Berufsbild eine klare Abgrenzung in Richtung des bereits von GEFMA und RealFM entwickelten Berufsbildes des Facility Managers sein. Im Mittelpunkt der Aktivitäten der Arbeitsgruppen und des Steering Committees steht die Entwicklung einer vollständigen, DIN-konformen Zertifizierung



Lebe den Moment – Dank «Freezing» zu neuen Ansichten und Erkenntnissen.

von Einzelpersonen mit Berufserfahrung, die Objektmanager werden wollen oder die es bereits sind.

Stefan Dürig präsentiert den aktuellen Projektstand und verdankt die professionelle Zusammenarbeit zwischen den Verbänden unter der sehr guten Leitung von Thomas Knoepfle, Head of Real Estate Management, EADS CASSIDIAN. Die Zertifizierung Objektmanager wird auf drei Leveln – basic, advanced und professional – und in drei Stufen – Kompetenzcheck, Qualifizierung, Zertifizierung – stattfinden. Der 60-Punkte-Kompetenzcheck, an dem sich Objektmanager aus dem Arbeitskreis Zertifizierung beteiligen, wird am 26. Oktober 2010 als Pilot in Bonn durchgeführt. Eine Kommission wird die erarbeiteten Zertifizierungsprozesse prüfen. Der Kompetenzcheck des ersten Levels findet am 10. Dezember 2010 in Frankfurt statt, und im Frühling/Sommer 2011 erfolgt die erste Zertifizierungsprüfung in Deutschland. Nach Aufarbei-

tung der deutschen Zertifizierung sollen die entwickelten Fragen helvetisiert und an die schweizerischen Normen und Kompetenzen angepasst werden. Dürig sieht grossen Bedarf für die Praxis. Abgefragt werden die Kompetenzen, was der Mitarbeiter kann und nicht was er einmal (in einer Schule) gelernt hat. Man sieht bei Auswertung, wo der Mitarbeiterschwarze oder weisse Flecken hat. Es geht um eine Einschätzung der Defizite des Objektmanagers, um das sich fit machen und das Zertifizieren.

#### ENTLASTUNG UND VERSTÄRKUNG.

Der Vorstand wird einstimmig entlastet. Zudem wird er durch die Zuwahl von Peter Gallmann für das laufende Geschäftsjahr 2010/2011 zum neuen Vorstandsmitglied verstärkt. Gallmann – heute leider terminbedingt abwesend – arbeitet bereits seit mehreren Monaten im Vorstand aktiv mit und ist für strategische Planung und Massnahmen zuständig. Auch das Projekt Meet FM Lunch hat

Gallmann lanciert. Gallmann hat einen beachtlichen beruflichen Werdegang und wird am Meet FM-Lunch Talk am 8. November 2010 anwesend sein.

**NICHT MEHR AUFZUHALTEN.** Urs Gribi freut sich, an der zeitlich letzten GV 2010 einer Mitgliederorganisation des SVIT Schweiz teilnehmen zu dürfen. Urs Gribi bedankt sich herzlich: «Ich habe eine hohe Meinung von Ihrer Organisation» und «das nächste Mal wird mich kein Vulkanausbruch mehr stoppen können, höchstens ein Baby». Gribi wünscht allen einen vergnüglichen Abend.

**ERFISCHEND ANDERS.** Auf den Apéro folgt eine lustige Episode mit Improvisationen. Mit den Theaterpädagoginnen Odin Anderegg ([www.playback-theater.ch](http://www.playback-theater.ch)) und Sonja Rösli ([www.isipisi.ch](http://www.isipisi.ch)) erarbeiten die Teilnehmenden miteinander theatralische Elemente, quasi in einem Crash-Kurs mit Einblick in die Theaterwelt. Die Regeln sind rasch kommuni-

ziert: Man dutzt sich und Fotos anlässlich des Anlasses dürfen gemacht werden. «Wichtig ist es, wieder in Kontakt mit dem inneren Kind zu gelangen», so Anderegg. Nach Auflockerungsrunde und Bildung von Teams werden vier kurz einstudierte Sequenzen gespielt, welche von den anderenà la crier spontan betitelt werden: a) «Babylon, Luftige Stämme, Liebesleben des Primetowers, die bestellte Liftpanne» b) «Mord in den Bergen, Tells Geschoss, Der Walkman», c) «Zwiespalt, Die Unvollendete, das Baumhaus, Wie das wahre Leben baut, und der saubere Boden», sowie d) «Manddeckung, wie geschmiert, nachhaltig geschmiert». Beim gemeinsamen Nachtessen im Rathauskeller werden die Erlebnisse und Erkenntnisse noch vertieft. ●



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

# Erfahrungsaustausch am Bodenseeforum

Bei der Bewertung von Immobilien bestehen trotz verfahrenstechnischer Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz viele Gemeinsamkeiten. Dies zeigt der Bericht von David Hersberger, SEK/SVIT.

DAVID HERSBERGER\*

**ZU GAST AM FORUM.** Als Vertreter der schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT habe ich in diesem Jahr als Gast am Bodenseeforum 2010 vom 1. und 2. Oktober teilgenommen. Das Bodenseeforum findet seit 1998 jährlich in Friedrichshafen am Bodensee statt und wird durch Hans Netscher und das Institut für Sachverständigenwesen (IFS) organisiert. Das Bodenseeforum ist ein Jahreskongress für Immobilienbewertung und wird hauptsächlich von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (ö.b.u.v. SV) aus ganz Deutschland besucht.

In diesem Jahr wurden am ersten Tag der Veranstaltung teilweise spezifische deutsche Besonderheiten behandelt, wie z.B. Neuerungen der ImmoWertV (mit einem geänderten Verfahrensaufbau), zonalen Bodenrichtwerten und wann Sachverständige auch eine Gewerbesteuer entrichten müssen. Als weitere und eher allgemeine Themen wurden die neuen Informationspflichten für Sachverständige und die Honorierung behandelt.

Wolfgang Jacobs (Rechtsanwalt) hat die neuen Informationspflichten durch die Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung (DL-Info) aufgezeigt. Welche Leistungen durch den Sachverständigen erbracht werden müssen, werden durch die vereinbarten Leistungsinhalte definiert. Der sorgfältigen und ausführlichen Leistungsvereinbarung kommt deshalb auch eine grosse Bedeutung zu. Viele Rechtsauseinandersetzungen erfolgen nicht zwischen dem direkten Auftraggeber eines SV, sondern von indirekten Beteiligten (wie z.B. Käufer einer Immobilie). Es wurde deshalb die Empfehlung ausgesprochen, in Gutachten immer ei-

nen Haftungsausschluss für Dritte zu erwähnen.

Brigitte Adam behandelte das Thema Honorierung von Immobilienbewertungen aus der Sicht einer mittelgrossen Bewertungsgesellschaft aus Frankfurt. Die deutsche Honorarverordnung (HOAI) hat heute keine Gültigkeit mehr und war in den letzten Jahren zunehmend nicht mehr durch-



richtet mit Anhang und Exposé unterscheiden.

Ein besonders spannender und unterhaltsamer Beitrag wurde durch Rainer Gisder, ein Rechtspfleger aus Leverkusen vermittelt. Er ist im Detail auf die Auswahl von Sachverständigen bei seiner Amtsstelle eingegangen und hat dabei die wichtigsten Bewerbungsfehler dargestellt.

## » Die Verantwortung des Bewertungs-experten nimmt zu.«

setzbar. Sie offerieren ihre Leistungen nach geschätztem Aufwand (z.B. Tagesansätze 800 bis 1300 EUR), nach eigenen Honorartabellen, nach Rahmenvereinbarungen mit Auftraggebern oder bei Gerichten nach den jeweils gültigen Honoraransätzen.

**BEWERTUNG BEI ZWANGSVERWERTUNGEN.** Am zweiten Tag der Veranstaltung wurde das Hauptthema Immobilienbewertung bei Zwangsversteigerungen behandelt. In Deutschland werden derzeit rund 26 000 Zwangsversteigerung von Immobilien durchgeführt. Viele Sachverständige sind deshalb mit Bewertungen bei Zwangsversteigerungen beauftragt, deren Anforderungen sich beim Verfahrensablauf, bei der Besichtigung (oftmals keine Innenbesichtigung möglich oder nur unter erschwerten und riskanten Bedingungen) und bei der Berichtsform (aus Datenschutzgründen unterteilter Be-

Zwischen den Fachvorträgen bestand genügend Zeit zum Fachaustausch. Diese Gespräche haben ein sehr heterogenes Bild von der gegenwärtigen Auftragssituation unserer Kollegen in Deutschland vermittelt. In den letzten Jahren hat sich bei vielen Sachverständigen die Auftragssituation verschlechtert.

Die öffentliche Bestellung spielt in Deutschland für einen Sachverständigen nach wie vor eine wichtige Rolle (die Zertifizierung hat sich nicht gleichermassen durchgesetzt). Ö.b.u.v. SV müssen bereit sein, auch Gerichtsaufträge zu übernehmen. Diese werden derzeit mit 75 EUR pro Stunde entschädigt. Auch viele Banken sind mittlerweile durch die geringe Honorierung für viele Sachverständige nur noch bedingt interessant. Manche Bewertungsdienstleistungen werden unter mehreren Bewertern ausgeschrieben, oftmals auch überregional (z.B. aus struk-

turschwachen Gebieten), so dass sich keine vernünftigen und kostendeckende Honorare mehr ergeben. Ein Kollege aus Köln hat ein Mail von einem interessierten Auftraggeber erhalten, das an alle ö.b.u.v. Sachverständige in seiner Region verschickt wurde. Er hat die Bewertung für ein Einfamilienhaus mit 200 EUR angeboten, aber den Zuschlag nicht erhalten, weil er nicht bereit war, in einer Abgebotsrunde auch noch zusätzlich die Mehrwertsteuer zu übernehmen.

**EINE REISE WERT.** Die Veranstaltung wurde im Graf-Zeppelin-Haus in Friedrichshafen an einer wunderschönen Lage in einem grossen Park am Bodensee mit Blick auf die schneebedeckten Schweizer Alpen durchgeführt. Diese Veranstaltung hat sich für mich durch viele spannende Beiträge von hervorragenden Referenten, einem grenzüberschreitenden Erfahrungsaustausch mit Berufskollegen aus Deutschland, geprägt durch Hans Netscher und durch eine ausgezeichnete Organisation durch den Veranstalter IFS. Obwohl bei dieser Veranstaltung auch deutschlandspezifische Themen behandelt wurden, haben sich bei den meisten Beiträgen grosse Gemeinsamkeiten zwischen der Berufstätigkeit von deutschen Sachverständigen und den Schweizer Bewertungsexperten gezeigt.

Es war für mich eine ausserordentlich interessante und spannende Veranstaltung, deren Besuch ich jedem SEK/SVIT-Mitglied sehr empfehlen kann. ●

### \*DR. DAVID HERSBERGER

Der Autor ist Vizepräsident der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT sowie VR-Präsident der Swiss Valuation Group AG, die gesamtschweizerisch tätige Bewertungsgesellschaft für Immobilien.

Heizungsfüllwasser muss Richtlinie erfüllen

## Drohender Garantieverlust für Heizkessel

► **Trinkwasser ist das am besten kontrollierte Lebensmittel und erfüllt die höchsten Hygienebestimmungen. Doch damit ist es nicht automatisch auch als Heizungsfüllwasser geeignet. Hier gelten besondere Bestimmungen, um einen dauerhaft störungs- und schadensfreien Betrieb zu gewährleisten. Wer sichergehen möchte, dass der neue Heizkessel keinen Schaden durch falsche Füllwasserqualität nimmt und damit etwaige Garantieansprüche verfallen, sollte sich an seinen Heizungsfachmann wenden.**

Wer denkt, dass Wasser gleich Wasser ist, der irrt. Natürliches Leitungswasser enthält Kalk sowie die korrosiven Salze Chlorid und Sulfat. Was als Trinkwasser für den menschlichen Körper gut ist, kann für die Heizung schädliche Auswirkungen haben, zum Beispiel Kalkablagerungen welche den Wärmeübertrag deutlich mindern und Korrosion. Die Ursache liegt in den chemischen Wechselwirkungen des Wassers mit den Werkstoffen moderner Heizsysteme.

Für einen optimalen Betrieb müssen sowohl die Wasserhärte wie auch weitere korrosive Inhaltsstoffe als auch der pH-

Wert des Füllwassers berücksichtigt werden. Je mehr Kalk im Wasser vorhanden ist, desto mehr Kalkstein bildet sich beim Erhitzen am Wärmetauscher des Kessels. Dies schädigt den Kessel und verhindert eine effiziente Übertragung der Wärme – Energieverluste sind die unausweichliche Folge. Chlorid und Sulfat im Wasser sowie ein zu niedriger pH-Wert hingegen begünstigen Korrosion und können somit den neuen Kessel schädigen.

Um diesen Risiken vorzubeugen gibt es die SIA 384/1, die die Anforderungen an die Qualität des Füll- und Ergänzungswassers genau definiert. Sie dient der Erhaltung der Energieeffizienz ebenso wie der Vorbeugung von Korrosionsschäden in Warmwasserheizungsanlagen. Es gilt: Wird die Heizung mit Wasser befüllt, dessen Qualität nicht den Vorgaben entspricht, so erlöschen im Schadensfall die Garantieansprüche gegenüber dem Heizkesselhersteller. Der oftmals ahnungslose Betreiber bleibt im schlimmsten Fall auf dem Schaden sitzen. Und selbst wenn es nicht zum Schlimmsten kommt: Die unerwünschten Energieverluste durch eine eingeschränkte Wärmeübertragung belasten die Umwelt und den Geldbeutel des Verbrauchers.

Auf dem Markt gibt es verschiedene Produkte, mit denen der Heizungsfachbetrieb das Wasser vor der Befüllung des Heizkessels behandeln kann. Die perma-trade Wassertechnik AG beispielsweise bietet je nach Kesselgröße die Patronen permasoft 5000 bzw. 20 000 an.

Permasoft ist derzeit das einzige erhältliche System, das alle Anforderungen der geltenden Richtlinien in nur einem Arbeitsschritt erfüllt: Entfernung der Härtebildner und korrosiven Neutralsalze, Alkalisierung des Füllwassers und Stabilisierung des pH-Werts.

Diese Dreifach-Wirkung garantiert einen umfassenden Schutz der gesamten Heizungsanlage und sichert langfristige Funktionstüchtigkeit. Die Befüllung mit permasoft erfolgt schnell und einfach und der Betreiber ist in Sachen Garantie auf der sicheren Seite. Er muss nur seinen Sanitär- und Heizungsfachmann um die Ecke fragen.

Weitere Informationen zum Thema finden sich unter [www.heizung-mit-garantie.de](http://www.heizung-mit-garantie.de)

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
perma-trade Wassertechnik AG  
Techcenterstrasse 2  
8608 Bubikon  
Telefon: 055 253 31 71  
Fax: 055 253 31 77  
E-Mail: [info@perma-trade.ch](mailto:info@perma-trade.ch)  
Internet: [www.perma-trade.ch](http://www.perma-trade.ch)



Wird die Heizung mit Wasser befüllt, dessen Qualität nicht der Richtlinie entspricht, so erlöschen im Schadensfall die Garantieansprüche gegenüber dem Heizkesselhersteller. Eine Heizungsbeefüllung mit der Entmineralisierungspatrone permasoft von perma-trade erfüllt alle Vorgaben der geltenden Richtlinie (z.B. SIA 384/1) in nur einem Arbeitsschritt.

ANZEIGE

# 75

JAHRE - ANS - ANNI

## ATA

WÄRMEMESSUNG  
MESURE DE CHALEUR  
MISURAZIONE DEL CALORE

## Innovationen für kostbare Energie – damals wie heute

1934 wurde in der Schweiz die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung geboren, mit der Einführung des ATA-Zählers. Die NeoVac ATA AG feiert somit 75 Jahre Pioniergeist in der Wärmessung! Wir bedanken uns bei allen Wegbegleitern und freuen uns, Sie weiterhin mit innovativer Messtechnik begeistern zu dürfen.

[www.neovac.ch](http://www.neovac.ch) • Oberriet • Pratteln • Worb • Bulle • Inwil • Porza • Dübendorf • Ruggell FL



## Vielseitiges und ergonomisches Blasergerät

► **Ein Blasergerät ist ideal für Reinigungsarbeiten, das Blasen sowie Einsammeln von Blättern oder Abfall. Jonsered lanciert nun ein komfortables, rückertragbares Modell mit hoher Blaskapazität. Eine runde sowie eine flache Düse sind im Lieferumfang inbegriffen.**

Das neue BB 2250 Blasergerät von Jonsered ist ein Arbeitsgerät, welches das ganze Jahr hindurch eingesetzt werden kann. Dank der hohen Leistung und der guten Ergonomie eignet sich das Modell für lange und anspruchsvolle Arbeitseinsätze.

«Dieses Blasergerät ist gleichermaßen ideal für Reinigungsarbeiten draussen wie auch im Innenbereich. So eignet es sich beispielsweise zum Stroh oder Heu wegblasen in der Scheune sowie für das Wegblasen von Blättern oder Abfall rund um Ihr Haus. Zur primären Zielgruppe zählen Anwender, die ein effizientes und komfortables Reinigungsgerät benötigen», sagt Hugo Helbling, Verkaufsleiter der Husqvarna Schweiz AG.

**ERGONOMIE FÜR LANGE ARBEITSEINSÄTZE.** Anders als Jonsered's Handblasgeräte sind die rückertragbaren Blasergeräte ideal für herausfordernde und variierende Einsätze das ganze Jahr hindurch. Sie sind ausgerüstet mit einem starken Motor, verfügt gleichzeitig über eine hohe Blaskapazität und sind dennoch komfortabel und einfach zu tragen. Die breiten, gepolsterten Schulterriemen sind einfach verstellbar, damit nur minimales Gewicht auf Ihren Armen und Schultern lastet. Der Gurt ist im Rücken reichlich ausgepolstert und

verfügt über eine gute Stütze im unteren Bereich, was den Rücken exzellent entlastet. Diese Eigenheiten bieten dem Anwender maximalen Komfort und ermöglichen, sich ohne Beeinträchtigung des Gewichtes, auf die auszuführende Arbeit zu konzentrieren.

**EIN BLASGERÄT FÜR VIELE AUFGABEN.** Wenn Sie ein BB 2250 von Jonsered kaufen, erhalten Sie auch eine flache Düse. Die runde Düse ist die beste Wahl, wenn Sie viel Material auf einmal bewegen möchten wie zum Beispiel einen grossen Blätterhaufen. Die flache Düse eignet sich mehr für Arbeiten, die eine hohe Luftgeschwindigkeit mit Präzision erfordern, wie beispielsweise nasse Blätter wegblasen oder das Zugänglich machen von engen Zwischenräumen.

«Unser neues Blasergerät ist ein robustes Gerät, das für die Ausführung einer Vielzahl unterschiedlicher Aufgaben entwickelt wurde. Es bläst problemlos Schmutz und Blätter fort von Ihren Geräten, von Gehwegen, Treppen oder anderen Oberflächen», sagt Hugo Helbling.

**TECHNISCHE INFORMATIONEN.**

Hubraum, cm <sup>3</sup>	50.2
Leistung, kW/PS	1.6/2.15
Gewicht, kg	10.1
Luftgeschwindigkeit	
Gebälsegehäuse, m <sup>3</sup> /min	18.89
Luftgeschwindigkeit Rohr, m <sup>3</sup> /min	11.5
Luftgeschwindigkeit	
Runddüse, m <sup>3</sup> /s	85.38
Schalldruckpegel am Ohr, dB(A)	89
Garantierter Schalleistungspegel	
LWA, dB(A)	104
Schalldruck, dB(A)	71
Preis, SFr.	890.-

**HOHE BLASLEISTUNG UND UMWELTFREUNDLICHER MOTOR.** Das Blasergerät ist mit einem Clean Power Motor ausgerüstet – einer umweltfreundlichen Motortechnologie von Jonsered – welche alle Emissionsanforderungen erfüllt und zugleich effizient ist hinsichtlich Benzinverbrauch. Ein kraftvoller und zuverlässiger Motor mit 50 cm<sup>3</sup> und 2.15 PS Leistung. Mit einem vollen Tank können Sie das Gerät während ca. 2 Stunden ununterbrochen betreiben.

«Die Kombination eines leistungsstarken Motors und einer effizienten Lüftung bedeutet, dass unser neues Modell erstklassige Blasergebnisse gewährleistet», sagt Hugo Helbling abschliessend.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Husqvarna Schweiz AG  
 Industriestrasse 10, 5506 Mägenwil  
 Tel. +41 (0) 62 887 37 00  
 Fax +41 (0) 62 887 37 11  
 info@husqvarna.ch  
 www.jonsered.ch



Vielseitiges und ergonomisches Blasergerät

## Brandenberger+Ruosch AG ergänzt die Dienstleistungen

► **B+R ergänzt die Kerndienstleistungen um das Immobilienmanagement. Bisher hat B+R in der Bauherrenberatung Projekte von der ersten Idee bis zu deren Inbetriebnahme, geführt oder unterstützt. Fortan werden zusätzlich Dienstleistungen rund um die fertige Immobilie angeboten.**

Der Aufbau des entsprechenden Bereichs am Hauptsitz in Dietlikon (Zürich) wurde per 1. Oktober 2010 Herrn Thomas Häberli übertragen.

Herr Häberli war bereits vor Jahren Kadermitarbeiter bei B+R. Er hat in seiner beruflichen Laufbahn umfassende Kenntnisse und Fähigkeiten im Bereich

Immobilienmanagement bei der öffentlichen Hand und in der Privatwirtschaft erworben, u.a. bei der UBS und zuletzt als stellvertretender Direktor der Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich (IMMO).

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
[www.brandenbergerruosch.ch](http://www.brandenbergerruosch.ch)



Thomas Häberli verstärkt Brandenberger+Ruosch AG

## Bis zu 50% Kosteneinsparung beim Licht!

Die einfachste Methode, ohne aufwändige Installationen Ihre Kosten für Licht massiv zu senken. Einfach die bestehenden Röhren durch T5-Adapter ersetzen, und schon haben Sie energiesparende T5-Leuchten der neusten Generation.

- Weniger Stromverbrauch
- Klein Flackern beim Start
- Kein Flimmern
- Kein Stroboeffekt
- Längere Lebensdauer der Röhren
- Kein Starter mehr

**WEITERE INFORMATIONEN:**  
 DIETRICH  
 Feldeggstrasse 12  
 3322 Schönbühl  
 031 859 43 82  
 michael.dietrich@vtxmail.ch  
 www.leuchtensanierung.ch



ANZEIGE

**ASA-Service AG**

## Ihr Partner für...

- **Rohrreinigung**  
 Führender Anbieter für Inspektionen und Wartung aller Leitungen der Liegenschaftsentwässerung
- **Mobiltoiletten-Service**  
 Moderner Mobiltoiletten-Service für Baufirmen, private Festanlässe bis zum Gross-Event
- **Containerreinigung**  
 Marktleader für die Reinigung und Wartung von Kehricht- und Grüncontainern



Einer kam durch

### ASA-Service AG

Industriestrasse 15  
 9015 St. Gallen  
 info@asa-service.ch

**24 Stunden-Service**  
**0848 310 200**



[www.asa-service.ch](http://www.asa-service.ch)

## Neu: Solarkollektor WTS-F2

► **Die neue Kollektorgeneration WTS-F2 ergänzt das Weishaupt Systemangebot. Die Kollektoren sind speziell konzipiert für Objekte mit grossem Warmwasserbedarf, für ebene Flächen oder Schrägdächer.**

**MONTAGEVORTEILE.** Die integrierten Hydraulik-Sammelleitungen ermöglichen die hydraulische Zusammenfassung von bis zu zehn Kollektoren in einer Reihe: Daraus resultieren kürzere Montagezeiten und geringerer Materialeinsatz. Zur Befestigung der Kollektoren wird nur ein einziges Werkzeug benötigt.

**HOHER SOLARERTRAG.** Um während des gesamten Jahres höchstmögliche

Erträge zu erzielen, wird das Innenleben des Kollektors wirksam vor Nässeintrag und vor lang andauerndem Beschlag der Solarglasscheiben geschützt:

- Die Verbindung der Solarglasscheibe mit dem Alu-Rahmen wird durch einen dauerelastischen, hochwertigen Zweikomponentenkleber hergestellt.
- Für höchsten Energiegewinn wurde ein besonders effizienter Absorber mit Mirotherm Mehrfachbeschichtung entwickelt, welcher auch die diffuse Strahlung zur Wärmeabgewinnung nutzt.
- Das Mäanderprinzip ist gleichermassen gut für High Flow- und Low

Flow-Betrieb geeignet. Darüber hinaus bietet diese Technik grosse Vorteile bei der Entlüftung und im Stagnationsverhalten (Schutz vor Überhitzung in den Sommermonaten).

**SYSTEMTECHNIK.** Weishaupt bietet, neben den Kollektoren, eine umfassende Systemtechnik an. Dazu zählen u. a.:

- Hocheffizient gedämmte Hydraulikgruppen für die unterschiedlichsten Anforderungen.
- Doppelrohrsystemleitungen mit vielseitig einsetzbaren Form- und Verbindungsteilen, Sicherheitseinrichtungen etc.



- Bivalente Solarspeicher und Energiespeicher in vielen Leistungsgrössen.
- Leistungsstarke Frischwassersysteme für hohen Trinkwasserkomfort.
- Innovative Solarregler für nahezu alle Anwendungsgebiete.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

[www.weishaupt-ag.ch](http://www.weishaupt-ag.ch)  
[www.meteocentrale.ch](http://www.meteocentrale.ch)

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. 061 466 40 40  
[www.filados.ch](http://www.filados.ch)

**Filtration   Entkeimung   Dosierung   Enthärtung**

Seit 1974, also seit der Einführung der FILADOS-Wasseraufbereitungs-Produktlinie zeigt der Weg konstant nach oben.

## Für optimale Wasseraufbereitung

► **FILADOS gibt es eigentlich schon seit 1955. Doch so richtig in Fahrt gekommen ist die Firma erst 1974 mit dem Engagement in der Wasseraufbereitung. Wie sieht das Angebot aus?**

Unser Angebot ist einerseits auf den Haustechnik-Sektor ausgerichtet und bietet nachhaltige Lösungen für Einfamilienhaus- wie auch für Mehrfamilienhausbesitzer. Zudem sind in öffentlichen Bauten und in Verwaltungs- und Bürogebäuden die entsprechenden Wasserqualitäten für die verschiedensten Anwendungen sicherzustellen. Ein weiterer Bereich, in welchem Wasser gemäss den verschiedensten Ansprüchen aufbereitet werden muss, stellt die Industrie sowie das Gewerbe dar. Auch dafür sind wir mit optimalen und pragmatischen Lösungen präsent. Die FILADOS AG bietet in den genannten und weiteren Spezialbereichen, von der Beratung über die Planung bis hin zur Ausführung, zusammen mit ihrem konzessionierten Sanitär-Installateur, Gesamtlösungen in der Wasseraufbereitung an. Unabhängig davon, ob es sich um einen Feinfilter und eine Compact-Wasserenthärtungsanlage für ein Einfamilienhaus oder um ein komplexes System für einen Produktionsprozess in industriellen Betrieben handelt.

**ÜBER 30 JAHRE ERFAHRUNG IM BEREICH WASSERAUFBEREITUNG. VON DIESEM KNOWHOW KÖNNEN DOCH SICHER AUCH DIE KUNDEN PROFITIEREN?** Unsere Erfahrung erlaubt uns eine ganzheitliche Betrachtung der jeweiligen Aufgabenstellung von Beginn eines Projektes an. Wir können dadurch sicherstellen, dass die Lösungen, welche mit unseren Produkten und Dienstleistungen erarbeitet werden, üblicherweise ein sehr hohes Mass an Nachhaltigkeit aufweisen. Unsere Kunden wissen, dass die Investitionskosten dafür auf den ersten Blick eventuell etwas höher sein können. Genauer und auf längere Frist betrachtet, weisen unsere Gesamtlösungen jedoch meist ein für den Kunden deutlich optimiertes Kosten-/Nutzen-Verhältnis auf. Wir streben im Sinne unserer Kunden langfristige Lösungen an.

**NACHHALTIGKEIT IST EIN BELIEBTES SCHLAGWORT IN DER HEUTIGEN ZEIT. INWIEFERN KANN FILADOS DAZU BEITRAGEN?** Der nachhaltige Umgang mit den uns zur Verfügung stehenden Ressourcen hat eine zentrale Rolle in unserem Unternehmen. Wir sehen es als eine der wichtigsten Aufgaben an, den verantwortungsvollen Umgang mit dem wertvollen Gut Trinkwasser durch unsere Produkte und Dienstleistungen zu optimieren. Wir streben im Sinne unserer Kunden lang-

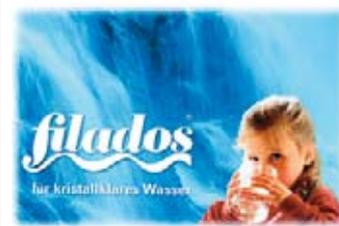
fristige Lösungen an, so dass sie möglichst lange einen Nutzen aus der einst getätigten Investition erfahren. Mit einer üblicherweise zu erwartenden Produktlebenszeit zwischen 15 und 25 Jahren, in Verbindung mit der entsprechenden Pflege und Wartung der Geräte und Systeme, erreichen wir einen sehr guten Wert. Die ältesten Anlagen, welche seit deren Inbetriebsetzung immer noch absolut intakt und in Betrieb sind, weisen bereits ein Alter von 35 Jahren auf. So kann es durchaus sein, dass mehrere Generationen von einer FILADOS-Wasseraufbereitungsanlage profitieren können. Das ist gelebte Nachhaltigkeit.

**DAS WASSER IN UNSEREN LEITUNGEN BIRGT AUCH GEFAHREN, STICHWORT LEGIONELLEN. WAS SAGEN SIE DAZU?** Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass das Trinkwasser in der Schweiz immer noch eine gute bis sehr gute Qualität aufweist, auch wenn die Negativschlagzeilen darüber in letzter Zeit zunehmen. Andererseits ist es schon so, dass aufgrund verschiedenster Faktoren eine Häufung der durch Mikroorganismen verursachten Vorfälle, bzw. deren Meldungen festzustellen sind. Vielfach sind die Problemzonen in den hausinternen Installationen zu suchen. So genannte Toträume in Armaturen, überdimensionierte Leitungssysteme oder spezielle

unvorteilhafte Betriebsbedingungen können Gründe für Verkeimungen sein. Wichtig ist dabei auch, die Betriebstemperatur des Wassererwärmers zu beachten. Von Legionellen befallene Systeme behandeln wir spezifisch, auch hier ist die eingangs erwähnte gesamtheitliche Betrachtung der Sachlage wichtig, was uns und somit unseren Kunden sicherlich einen zusätzlichen Vorteil verschafft.

Interview mit Christoph Ammann  
Von Christoph Steinmann

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
FILADOS AG  
Wasseraufbereitung  
Netzbodenstrasse 23 C/D  
CH-4133 Pratteln  
Telefon +41 (0)61 466 40 40  
Telefax +41 (0)61 466 40 41  
info@filados.ch  
www.filados.ch



ANZEIGE

**DAS ZUNFTDACH.**

Nach dem verheerenden Feuer wurde das komplette Dach nach alten Plänen und Fotos rekonstruiert: ein Turmdach aus Blech, ein Dach mit authentischen Biberschwanzziegeln, rekonstruierte Wasserspeier, Entwässerung, Blitzschutzanlage, Lukarnen mit Holzschindeln. Nach historischem Vorbild geplant und realisiert von der Scherrer Metec AG. **SCHERRER. EINFACH MEHR WERT.**

Scherrer Metec AG | Allmendstrasse 5 | Telefon 044 208 90 60 | www.scherrer.biz  
8027 Zürich 2 | Telefax 044 208 90 61 | info@scherrer.biz



## 4. MÖKAH-Fachtagung

► **Über 380 Teilnehmer an der 4. MÖKAH-Fachtagung zum Thema «Verkanntes Kapital: die Liegenschaftsentwässerung»**  
**Rund zwei Drittel der privaten Liegenschaftsentwässerungen in der Schweiz befinden sich in einem schlechten Zustand. Das Informationsbedürfnis von Behörden, Baulösungen, Liegenschaftenverwaltungen, privaten Eigentümern und weiteren Stellen ist deshalb sehr gross. Die MÖKAH AG mit ihren Kernkompetenzen im betrieblichen Unterhalt von Kanalisationen, der Kanal- und Rohrreinigung sowie der Kanalspektion hat anlässlich der Fachtagung vom 28. September 2010 aufgezeigt, wie dank bedarfsgerechtem Kanalunterhalt die Liegenschaftsentwässerung zur nachhaltigen Kapitalanlage wird. Höhepunkt war die Live-Vorführung einer Schlauchliner-Kanalsanierung, dem jüngsten Tätigkeitsgebiet des über 50-jährigen Familienunternehmens.**

Die beiden Geschäftsinhaber Werner und Jürg Möckli waren erfreut, in der Chlirihalle in Oberglatt über 380 Kunden zu ihrer vierten Fachtagung begrüßen zu dürfen. Als erster Gastreferent zeigte Ueli Sieber, Leiter der Stadtentwässerung Winterthur, den Zustand der privaten Liegenschaftsentwässerung in der Schweiz am Beispiel der Stadt Winterthur auf. Die von ihm präsentierten Zahlen bestätigten die allgemein bekannte Aussage, dass sich rund zwei Drittel der privaten Liegenschaftsentwässerungen in einem schlechten Zustand befinden.

Weiter ist gemäss seinen Aussagen davon auszugehen, dass Leitungen nicht mehr dicht sind, die vor mehr als dreissig Jahren erstellt wurden. Im Schadensfall verfügt die Stadt Winterthur die notwendigen Massnahmen mit Fristansetzung. Dabei sollen aber die verlangten Massnahmen nach den Worten von Ueli Sieber «vernünftig» sein. Gelebt wird dabei auch nach dem Verhältnismässigkeitsprinzip, das heisst die zu erwartenden Sanierungskosten werden in Relation zum Liegenschaftswert gesetzt.

Jürg Möckli stellte sein Referat unter den Titel «Die Liegenschaftsentwässerung als nachhaltige Kapitalanlage dank bedarfsgerechtem Kanalwerterhalt». Leitfadens seiner Ausführungen war die VSA-Richtlinie «Baulicher Unterhalt von Entwässerungsanlagen». Mit dem bedarfsgerechten Kanalwerterhalt sollen die Lebensdauer der Liegenschaftsentwässerung verlängert und die Unterhaltskosten minimiert werden und zwar nach dem Grundsatz «so viel wie nötig, so wenig wie möglich».

Mit regelmässigem betrieblichem und baulichem Unterhalt der Entwässerung

wird der Wert der Liegenschaft gesichert, die Funktionstüchtigkeit erhalten, der Gefahr von Verstopfungen begegnet und einen wichtigen Beitrag zu einer intakten Umwelt geleistet.

Als weiterer Gastreferent konnte Dipl. Ing. Dieter Homann begrüsst werden, Leiter der IKT-Prüfstelle in Gelsenkirchen/Deutschland. Dieses unabhängige und gemeinnützige Prüfinstitut hat einen Warentest mit verschiedenen Hausanschlusslinern durchgeführt. Sieben gleichartige System unterschiedlicher Anbieter wurde in einer umfangreichen Versuchsreihe getestet. Fazit der Auswertungen: Im Gegensatz zum gleichen Test vor fünf Jahren liegen die Gesamtergebnisse sehr nahe beieinander.

Dipl. Ing. Dieter Hofmann wies aber ausdrücklich darauf hin, dass an die fachgerechte Ausführung sehr hohe Anforderungen gestellt werden und deshalb die fachliche Kompetenz der ausführenden Arbeitsgruppe entscheidend ist für eine erfolgreiche Anwendung. Diesen Hinweis nahm Marco Weingarten, Geschäftsführer der im Januar 2010 gegründeten MÖKAH Kanalsanierungen AG, gerne auf und konnte den Teilnehmern anlässlich der Live-Vorführung einer Schlauchliner-Sanierung die Fachkompetenz seiner Mitarbeiter unter Beweis stellen.

Die Tagungsgäste verfolgten gespannt Arbeitsschritt um Arbeitsschritt. Nach der Tränkung des nahtlosen Textilschlauches Brawoliner® mit Epoxidharz wurde dieser unter konstantem Druck in das vorbereitete Kunststoffrohr eingestülpt (inversiert). An den transparenten Rohrteilen konnte der Arbeitsfortschritt mitverfolgt werden, bis am Schluss an der aufsteigenden Leitung die Schweizer Fahne im Wind wehte!

Zum Abschluss des gelungenen Anlasses waren alle Gäste zum Mittagessen eingeladen, das Gelegenheit bot für weitere Gespräche und geselliges Zusammensein.

Den erstmals an der Fachtagung gezeigten 3D Animationsfilm Kanalwerterhalt von Liegenschaften können Sie kostenlos bei MÖKAH bestellen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
 Erika Läderach, Marketing  
 Telefon +41(0)52 305 11 22  
 erika.laederach@moekah.ch

MÖKAH AG  
 Oberwilerstrasse 14  
 CH-8444 Henggart  
 Telefon: +41 (0)52 305 11 11  
 Fax: +41 (0)52 305 11 10  
 info@moekah.ch  
 www.moekah.ch



Die beiden Geschäftsinhaber Werner und Jürg Möckli waren erfreut, über 380 Kunden zu ihrer vierten Fachtagung begrüßen zu dürfen.



An den transparenten Rohrteilen konnte der Arbeitsfortschritt der Inversierung des Schlauchliners mitverfolgt werden...



...bis am Schluss an der aufsteigenden Leitung die Schweizer Fahne in die Höhe hob!



Höhepunkt war die Live-Vorführung einer Schlauchliner-Kanalsanierung, dem jüngsten Tätigkeitsgebiet des über 50-jährigen Familienunternehmens. Im Bild wird der nahtlose Textilschlauch Brawoliner® mit Epoxidharz getränkt.

# Eine Energieetikette für Aufzüge – für den richtigen Entscheid

► **Schindler setzt bei der Energiebewertung von Aufzügen auf die vom Verband Deutscher Ingenieure (VDI) ausgearbeitete Richtlinie VDI 4707. Ergebnis ist ein Energieetikette, die in Klassen von A bis G die Energieeffizienz eines Aufzuges darstellt. Kunden erhalten so ein Instrument, das ihnen klar aufzeigt, wie viel Strom ein Aufzug verbraucht – einfach, verständlich und transparent.**

Welche Aufzüge bezüglich Energieeffizienz am besten abschneiden, war bisher nicht klar. Mit der Energieetikette setzt nun Schindler auf ein Instrument, das transparente Informationen und klare Entscheidungsgrundlagen liefert. Die Energieetikette basiert auf der Richtlinie VDI 4707, die der Verein Deutscher Ingenieure (VDI) ausgearbeitet hat. Sie bildet eine unabhängige und neutrale Methode, mit der die Energieeffizienz von Aufzügen gemessen und glaubwürdig bewertet werden kann.

**KOMPAKT, ÜBERSICHTLICH UND TRANSPARENT.** Die Energieetikette liefert in kompakter Form die wichtigsten Daten und teilt die Aufzüge nach ihrem Energiebedarf in sieben Klassen ein - von A bis G. Aufzüge der Klassen A – C sind besonders sparsam, während Aufzüge der Klasse G viel Strom verbrauchen. Die Bewertung wird auf der Etikette mit farbigen Pfeilen dargestellt. Ohne dass man sich in technische Details einarbeiten muss, ist auf den ersten Blick ersichtlich, wie energieeffizient ein Aufzug wirklich ist, aufgeschlüsselt nach Fahrt- und Stillstandsverbrauch.

Zudem ist der Energiejahresverbrauch in Kilowattstunden aufgelistet. So lässt sich sofort ausrechnen, wie hoch die Stromrechnung durch den Betrieb belastet wird. Ein Standardaufzug in

einem Wohnhaus zum Beispiel, für den ein Bedarf von 1800 kWh pro Jahr veranschlagt ist, wird sich bei einem Tarif von durchschnittlich 18 Rappen mit 324 Franken pro Jahr niederschlagen.

**NUTZUNGSBEISPIEL FÜR EINE A-BEWERTUNG.** Die neue Energieetikette benotet den Energieverbrauch eines Aufzuges nach verschiedenen Faktoren, wovon der eigentliche Stromverbrauch nur ein Element ist. Die Benotung erfolgt schliesslich nach fünf VDI-Nutzungskategorien: 1 = Nutzungsintensität/–häufigkeit sehr gering bis 5 = sehr häufig. Ein Benotungsbeispiel für die Nutzungskategorie 1 «Wohnhausaufzug 630 kg/5 Etagen» mit wenig Betrieb: Im Stillstand darf hier ein Aufzug nicht mehr als 50 Watt Leistung ausweisen, und beim Fahren darf der spezielle Energieverbrauch 0,56 mWh/kg m nicht übersteigen, um die Energieetikette A zu erhalten.

**KLASSIERUNG NACH NUTZUNGSKATEGORIEN.** Nebst dem Energieverbrauch spielen für die Berechnung der Energieeffizienz auch Nutzungshäufigkeit, Geschwindigkeit, Fördergewicht und Hubhöhe des Aufzuges eine Rolle. Die Benotung erfolgt schliesslich nach fünf Nutzungskategorien.

Diese berücksichtigen, dass Aufzüge je nach Nutzung eines Hauses unterschiedlich ausgelastet werden, von kleineren Mehrfamilienhäusern mit maximal sechs Wohnungen bis zu stark frequentierten Büro- oder Verwaltungsgebäuden von mehr als 100 Metern Höhe.

**EIN BEKANNTES SIGNAL.** Man trifft mit der Energieetikette auf ein vertrautes Signal, wie es von den Haushaltgeräten her schon länger bekannt ist. Immer mehr Branchen und Hersteller setzen bekanntlich auf die Energieetikette. Als weiterer logischer Schritt in der langjährigen Umweltpolitik deklariert Schindler nun seine Aufzüge ebenfalls mit einem Energielabel. Schon vor zehn Jahren hat sich der Konzern eine nachhaltige Strategie mit den Umweltmanagementsystemen ISO 14001 und Eco-Design verpasst.

Die Lebenszyklen der verschiedenen Aufzugstypen wurden genau analysiert, und auf Faktenblättern sind alle umweltrelevanten Daten aufgelistet. Die Entwicklung von ökologisch verbesserten Mobilitätslösungen hat

bewirkt, dass der Umwelteinfluss von Standardaufzügen heute um 35 Prozent geringer ist als noch vor zehn Jahren.

**ENERGIEEFFIZIENZ WIRD ZUM KRITERIUM.** Aufzüge benötigen zwar wenig Energie, wenn man sie mit anderen Gebäudediensten wie Heizung, Klimaanlage und Beleuchtung vergleicht. In einem mehrgeschossigen Wohnhaus in der Schweiz sind sie lediglich für 1 bis 5 Prozent des Energieverbrauchs verantwortlich. In einem Wolkenkratzer aber kann der für die Hochleistungsaufzüge benötigte Strom mehr als 10 Prozent des gesamten Energieverbrauchs des Gebäudes ausmachen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:** [www.schindler.ch/energieeffizienz](http://www.schindler.ch/energieeffizienz)



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)

Keramik Laufen verstärkt die Badserie living/living city

## Reduziertes Design

► **living city steht für eine geometrisch-reduzierte Linienführung und hohen Gebrauchsnutzen im Bad. Jetzt verstärken neue Waschtische und Waschtischschalen, WCs und Bidets das beliebte Programm living/living city.**

Besonders eindrucksvoll ist der 60-Zentimeter-Waschtisch mit zusätzlich 90 Zentimeter pflegeleichter keramischer Ablagefläche, auf der Flakons, Cremes und Seifen in Griffweite arrangiert werden können. Die keramische Ablage kann links oder rechts gewählt und ab Werk zugeschnitten werden – ideal für anspruchsvolle Grundrisse und Nischen. Als Einzelwaschtisch oder in Kombination mit dem passenden Möbel der Serie case plus von Keramik Laufen macht der Waschtisch immer eine gute Figur.

Unternehmen und Hotels, können die Ablagefläche nutzen, um ihre Corporate Identity sichtbar zu machen – bei einer Mindestabnahme von 10 Stück kann die Ablage mit einem individuellen Dekor, zum Beispiel einem Firmenlogo, einem Motiv oder einer Farbfläche versehen werden. Passend zum neuen Waschtisch sind auch 60 und 100 Zentimeter breite Handtuchhalter erhältlich.

Ebenfalls neu bei living city sind zwei Waschtischschalen in den Breiten 50 und 60 Zentimeter mit glasierter Rückseite mit denen sich geometrisch spannende Bad-Inszenierungen verwirklichen lassen. Die neuen Waschtischschalen machen, auf allen vier Seiten glasiert, rundum einen glänzenden Eindruck.

Erstmals sind bei Keramik Laufen auch ein WC und Bidet im quadratischen Design erhältlich, mit denen living city kombiniert werden kann. Liebhaber der geometrisch-rechtwinkligen Formensprache können beide natürlich auch mit anderen designverwandten Serien von Keramik Laufen kombinieren. WC und Bidet sind als wandhängende Versionen erhältlich.

### LIVING/LIVING CITY BY LAUFEN:

**WASCHTISCHE.** Ausführungen (B x T):

- Waschtisch-Schale, 500 x 425 mm
- Waschtisch-Schale, 600 x 425 mm,
- Waschtisch, 1500 x 460 mm, unterbaufähig, schneidbar, mit keramischer Ablage links oder rechts

**WCS UND BIDETS.** Ausführungen (B x T):

- Wand-WC, 360 x 560 mm, Tiefspüler
- Wandbidet, 360 x 560 mm, mit 1 Hahnloch mittig, ohne seitliche Löcher für Wasseranschluss
- WC-Sitz mit Deckel, abnehmbar, mit hydraulischer Absenkautomatik und antibakterieller Wirkung

**KERAMIKFARBEN:** Weiss, optional mit Laufen Clean Coat (LCC) veredelt; Ablagefläche kann bei Kleinserien ab 10 Stück mit einem selbst gewählten Logo, Dekor, Motiv oder einer Farbfläche versehen werden.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
KERAMIK LAUFEN AG  
Wahlenstr. 46, CH-4242 Laufen  
Tel. 061 765 75 75  
forum@laufen.ch, www.laufen.ch



Ein neues wandhängendes WC und Bidet im rechtwinklig-geometrischen Design sind mit der Badserie living city kombinierbar – und mit allen anderen designverwandten Badserien von Keramik Laufen.

Immer eine gute Figur macht der Waschtisch der Serie living city von Keramik Laufen in Kombination mit dem passenden Möbel der Serie case plus.

### ANZEIGEN

# Trockag

*Wann's uns Trockne fahrt!*

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

www.trockag.ch

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

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**

HGC Wand- und Bodenbeläge präsentiert die neue Serie Slimmker

## Dünn, leicht, vielseitig, hochwertig: Alle Vorteile von Keramik auf nur 4mm

► Slimmker ist in erster Linie ein ungemein attraktiver Keramik-Belag. Eine neue Digitaltechnologie ermöglicht edle und lebendige Oberflächen mit überraschenden Dekors. Dabei verfügt Slimmker über die Härte und Beständigkeit, welche an Feinsteinzeug so geschätzt wird.

Slimmker drängt sich förmlich auf bei Renovationsarbeiten. Die Platten sind leicht zu bearbeiten und können direkt auf alte Beläge verlegt werden, somit entfallen Schutt und Staub weitgehend.

Slimmker eröffnet zudem völlig neue Anwendungsmöglichkeiten. Dank seiner schlanken Statur und des geringen Gewichts kann dieses hochwertige Material zum Beispiel auch für Fassaden, leichte Trennwände, abgehängte Decken oder gar Möbel verwendet werden.

Entdecken Sie jetzt Slimmker bei HGC Wand- und Bodenbeläge, 17 x in der ganzen Schweiz.

► WEITERE INFORMATIONEN:

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

**HGC**  
COMMERCIALE



ANZEIGE

Über 12'000 Unternehmen in der Schweiz zahlen im Jahr CHF 480.00 für eine Mitgliedschaft bei Creditreform.

# Warum?



# Darum!

Weil sich mit Bonitätsauskünften Mietzinsausfälle vermeiden lassen. Weil sie so ihre Liquidität markant verbessern und ihre Verluste verringern können. Weil sie fünf kostenlose Auskünfte pro Monat einholen können und freien Online-Zugriff auf allgemeine Wirtschafts- und Konkursinformationen haben. Viele weitere Vorteile erfahren Sie direkt.

+ Basel	<a href="mailto:info@basel.creditreform.ch">info@basel.creditreform.ch</a>	061 337 90 40
+ Bern	<a href="mailto:info@bern.creditreform.ch">info@bern.creditreform.ch</a>	031 330 49 44
+ Lausanne	<a href="mailto:info@lausanne.creditreform.ch">info@lausanne.creditreform.ch</a>	021 349 26 26
+ Lugano	<a href="mailto:info@lugano.creditreform.ch">info@lugano.creditreform.ch</a>	091 973 14 72
+ Luzern	<a href="mailto:info@luzern.creditreform.ch">info@luzern.creditreform.ch</a>	041 370 19 44
+ St.Gallen	<a href="mailto:info@st.gallen.creditreform.ch">info@st.gallen.creditreform.ch</a>	071 221 11 21
+ Zürich	<a href="mailto:info@zuerich.creditreform.ch">info@zuerich.creditreform.ch</a>	044 307 80 80

  
**Creditreform**  
Wirtschaftsauskünfte Inkasso Marketing

# Schindler Award: Schweizer Team in der Endausmarchung

► **Am vierten Schindler Award hat eine Rekordzahl von 1369 Studenten aus ganz Europa teilgenommen. In Berlin werden am 14. Januar 2011 die Preisträger bekannt gegeben: Erstmals hat es auch ein Schweizer Team von Architekturstudenten unter die ersten zehn geschafft. Mehr «Accessibility» – und zwar für alle Menschen – das ist das erklärte Ziel des Schindler Awards, der mittlerweile einen vorderen Platz innerhalb der europäischen Architekturwettbewerbe einnimmt.**

«Wir waren positiv überrascht von der grossen Zahl von teilnehmenden Studierenden und Architekturschulen, gerade angesichts der durch die Bologna-Reform doch weitherum stark verschuldeten und ausgelasteten Studiengänge,» sagt Cathérine Voltz, die für die Durchführung des vierten Schindler Awards zuständig ist. Es scheint, dass immer mehr europäische Architekturhochschulen den Wettbewerb in ihre Studiengänge, z.B. als Möglichkeit für Bachelor- und Masterarbeiten, integrieren.

Der Schindler Award wird bereits zum vierten Mal ausgetragen. Dieses Mal wurde die Rekordzahl von 174 Projekten eingereicht, 49 mehr als noch vor zwei Jahren. Ende September 2010 hat eine fachlich breit abgestützte und unabhängige Jury unter dem Vorsitz der Wiener Architekturprofessorin Françoise-Hélène Jourda aus den eingereichten Arbeiten zehn ausgewählt, die in die engere Auswahl kommen.

Sie alle dürfen am 14. Januar 2011 nach Berlin zur Preisverleihung fahren. Darunter befindet sich erstmals auch ein Schweizer Team, drei Studenten der Berner Fachhochschule für Architektur, Holz + Bau in Burgdorf.

Das Besondere am Schindler Architekturwettbewerb ist seine weite Fragestellung: «Barrierefreie Mobilität» und «Inclusiveness», was so viel wie Einbezug aller vorhandenen Anspruchsgruppen bedeutet, sind die Kernbegriffe des Schindler Awards.

Gesucht sind in der Städteplanung und der Architektur umfassende Lösungen, wie städtische Räume, Verkehrswege und Gebäude für alle Menschen zugänglich gemacht werden können.

«Sichere und zielgerichtete Mobilität ist eine der grössten Herausforderungen für moderne Städte,» sagt dazu Cathérine Voltz. «In diesen Städten leben viele ältere Menschen, die aufgrund von physischen Hindernissen, unzulänglichen Beschilderungen und der fehlenden Sensibilität der Planer und Behörden für die Belange der Accessibility Mühe haben, sich fortzubewegen und zurechtzufinden.»

In den letzten sieben Jahren hat der Schindler Award das Bewusstsein zahl-

reicher Architekturstudierenden und Architekturschulen für die Belange der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit geschärft, er hat seine Design-Philosophie aber auch weiter entwickelt und verändert. Die wichtigsten Erkenntnisse der ersten drei Wettbewerbe:

- Der entscheidende Grundsatz in der Architektur, dass die «Form der Funktion folgt», ist so gültig wie nie zuvor.
- «Access for all» muss zum integralen Teil jedes Architektur-Projektes werden.
- Nach wie vor konzentriert sich der Schindler Award auf die besonderen Bedürfnisse von Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Denn eine städtische und bauliche Umwelt, die Antworten gibt auf die Bedürfnisse von Behinderten, beantwortet auch optimal die Bedürfnisse all ihrer Bewohner.
- Es ist heute selbstverständlich, dass jeder, unabhängig von seinen Fähigkeiten, das gleiche Recht hat, öffentliche Orte aufzusuchen oder an kulturellen Veranstaltungen teilzunehmen. Architekten müssen darum die städtischen Räume so gestalten, dass sie all unsere Sinne ansprechen.
- Die Projekteingaben der bisherigen vier Wettbewerbe zeigten zwischen den europäischen Ländern eine grosse Breite von Normen und Regulierungen für behindertengerechtes Bauen.

Nach wie vor bleibt noch ein weiter Weg hin zu einer städtischen Umwelt, wo «Access for all» eine Selbstverständlichkeit ist, sagt Cathérine Voltz: «Die bisherigen Wettbewerbe haben gezeigt, dass in der Ausbildung junger Architekten immer noch zu wenig in dieser Richtung getan wird.»



Wir glauben, dass der Schindler Award darum ein ideales Vehikel der Bewusstseinsarbeit für eine bessere Accessibility von öffentlichen Räumen und Gebäuden ist.»

► **WEITERE INFORMATIONEN:** Schindler Management Ltd. Corporate Communication Schindler Award 6030 Ebikon

## DAS OLYMPIAGELÄNDE VON BERLIN ALS AUSTRAGUNGSORT

Als Austragungsort des vierten Schindler Awards wurde das geschichtsträchtige Gelände der olympischen Spiele von 1936 in Berlin ausgewählt. Die Wettbewerbsteilnehmenden hatten die anspruchsvolle Aufgabe, ein Gebiet im westlichen Teil des Olympischen Parks von Berlin in einen attraktiven, offenen und barrierefreien Sport- und Freizeitpark zu verwandeln. Die 174 eingereichten Projekte stammen aus 34 europäischen Ländern. Unter den zehn nominierten Projekten, die an der Preisverleihung in Berlin teilnehmen, befinden sich drei aus Deutschland und je eines aus Serbien, Schweden, Polen, Russland, Italien, Tschechien, und der Schweiz. [www.schindleraward.com](http://www.schindleraward.com)

## «SEHR KONKRETE UND ERNSTHAFTE VORSCHLÄGE»

**PROFESSORIN FRANÇOISE-HÉLÈNE JOURDA, ARCHITEKTIN UND VORSITZENDE DER SCHINDLER AWARD JURY ZUR FRAGE, WARUM DAS ZUNEHMENDE INTERESSE UNTER ARCHITEKTURSTUDIENDEN AM WETTBEWERBS-THEMA «ZUGÄNGLICHKEIT FÜR ALLE»?** Dafür

gibt es pragmatische Gründe. Die Zahl der Wettbewerbe für Studenten steigt stetig und an den Architekturfakultäten gibt es immer mehr Impulse der Lehrenden, an solchen Wettbewerben teilzunehmen. Ausserdem glaube ich, dass die Studierenden stärker auf das Thema der sozialen Nachhaltigkeit vorbereitet werden, und sie somit auch den Aspekt der Zugänglichkeit besser in ihre Entwürfe integrieren können.



**WIE ORDNET SIE DIE ENTWÜRFE DER STUDENTEN EIN?** Ich habe mit grosser Freude festgestellt, dass es bei den eingereichten Projekten kaum utopische Vorschläge gab. Das Thema der architektonischen Utopie scheint in Zeiten einer weltweiten Finanzkrise bei den Studenten nicht aktuell zu sein. Die Entwürfe zeigen sehr konkrete und ernsthafte Vorschläge. Aus technischen Gesichtspunkten sind alle Projekte sofort realisierbar.

## WARUM HAT DAS THEMA «ZUGÄNGLICHKEIT FÜR ALLE» GERADE IN DER HEUTIGEN ZEIT EINE SO GROSSE BEDEUTUNG?

Die Krise hat den Geist unserer Gesellschaft verändert. Ideelle Werte, wie der Mensch, rücken wieder näher in den Mittelpunkt. Auch unter den Studierenden wächst das Bewusstsein für soziale Verantwortung. Aber auch in Europa gibt es Defizite. 15 Prozent unserer Mitmenschen leben nicht integriert, alleine dadurch, dass sie bestimmte Bereiche unseres Stadtraumes nicht erreichen können. Je höher diese Zahl vor allem durch den demographischen Wandel steigt, desto weniger können und wollen wir uns das leisten. Der Schindler Award bietet durch seiner Leitidee, Zugänglichkeit für jeden Menschen zu erzielen, hier eine Möglichkeit, auch Defizite unserer Gesellschaft zu verringern.

A-G

▶ **ABLAUFENTSTOPFUNG**



Verstopfte Abläufe  
Überschwemmungen...

**RohrMax kommt immer!**

- Ablauf- und Rohrreinigung
- 24-h-Ablaufnotdienst
- Wartungsverträge
- Kanal-TV-Untersuchung
- Lüftungsreinigung

**ROHRMAX AG – schweizweit**  
24-h-Service 0848 852 856

Fax 0848 460 460  
www.rohrmax.ch  
info@rohrmax.ch

▶ **ABRECHNUNGSSYSTEME IN DER WASCHKÜCHE**



Münz- und Gebührenautomaten BICONT

**ELEKTRON AG**

Riedhofstrasse 11  
8804 Au ZH  
Telefon 044 781 04 64  
Telefax 044 781 02 02  
www.elektron.ch, bicont@elektron.ch

▶ **ALARMEMPfangSZENTRALE**



**CERTAS AG**

Schweiz. Alarm- und Einsatzzentrale  
Kalkbreitestrasse 51  
Postfach  
8021 Zürich

www.certas.ch  
service-d@certas.ch  
Tel. 044 637 37 37  
Fax 044 450 36 37

▶ **ANTI-GRAFFITI**

**PSS INTERSERVICE AG**

Poststr. 1, Postfach  
8954 Geroldswil  
www.pss-interservice.eu  
info@pss-technology.com  
Tel. (044) 749 24 24  
Fax (044) 749 24 25

▶ **BAUBIOLOGISCHE MESSUNGEN, ANALYSEN ELEKTROSMOG, ETC.**

**BAUBIOANALYSEN**  
Baubiologische Messungen,  
Analysen und Beratungen

Schimmelpilze  
Schadenfälle  
Elektrosmog  
Chem. tox. Faktoren  
Gesundes Bauen  
Gutachten

**BAUBIOANALYSEN GMBH**

Guido Huwiler  
Eidg. Dipl. Baubiologe/Bauökologe  
Dorfstrasse 55  
8933 Maschwanden  
Tel. 044 767 11 61  
info@baubioanalysen.ch  
www.baubioanalysen.ch  
www.schimmelpilze.ch

▶ **BAUMPFLEGE**



**BAUMART AG**

Schlossmühle 1 Demutstrasse 1  
8500 Frauenfeld 9000 St.Gallen  
052 722 31 07 071 222 80 15

**BAUMART LUZERN GMBH**

Museggstrasse 25  
6004 Luzern  
041 410 83 63

info@baumart.ch  
www.baumart.ch

▶ **BETONGARAGEN/FERTIGGARAGEN**

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



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

▶ **BEWEISSICHERUNG**



Rissaufnahmen  
Nivellements  
Schadenexpertisen  
Erschütterungsmessungen  
Pfahlprüfungen

**STEIGER BAUCONTROL AG**

Bauimmissionsüberwachung  
St. Karlstrasse 12  
6000 Luzern 7  
Tel. 041 249 93 93  
Fax. 041 249 93 94  
mail@baucontrol.ch  
www.baucontrol.ch

▶ **BODENBELÄGE**



**KUBNY AG**

Dorfstrasse 27  
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](http://www.reichmuth-hauswartungen.ch)  
[rh@reichmuth-hauswartungen.ch](mailto:rh@reichmuth-hauswartungen.ch)

▶ IMMOBILIENSOFTWARE



**MOR! LIVIS**  
 Das Immobilien- und  
 Liegenschaftsverwaltungssystem

**MOR INFORMATIK AG**  
 Rotbuchstrasse 44  
 8037 Zürich  
 Tel.: 044 360 85 85  
 Fax: 044 360 85 84  
[www.mor.ch](http://www.mor.ch), [systeme@mor.ch](mailto:systeme@mor.ch)



Herzogstrasse 10  
 5000 Aarau  
 Tel.: 058 218 00 52  
 Fax: 058 218 00 59  
[www.quorumsoftware.ch](http://www.quorumsoftware.ch)  
[info-aarau@quorumsoftware.ch](mailto:info-aarau@quorumsoftware.ch)



ImmoTop® + Rimo R4®  
 Software für die  
 Immobilienbewirtschaftung

**W&W IMMO INFORMATIK AG**  
 Obfelderstrasse 39  
 CH-8910 Affoltern a.A.  
 Tel. 044 762 23 23  
 Fax 044 792 23 99  
[info@wimo.ch](mailto:info@wimo.ch)  
[www.wimmo.ch](http://www.wimmo.ch)



Erweitert Ihre Leistung.  
**EXTENSO IT-SERVICES AG**  
 Schaffhauserstrasse 110  
 Postfach  
 CH-8152 Glattbrugg  
 Telefon 044 808 71 11  
 Telefax 044 808 71 10  
[Info@extenso.ch](mailto:Info@extenso.ch)  
[www.extenso.ch](http://www.extenso.ch)



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

Höschgasse 28  
 8008 Zürich  
 Tel. +41 044 383 97 83  
 Email: [info@interdialog.ch](mailto:info@interdialog.ch)  
[www.interdialog.ch](http://www.interdialog.ch)



**TSAB Thurnherr SA**  
 Morgenstrasse 121  
 3018 Bern  
 Tel. 031 990 55 55  
 Fax 031 990 55 59  
[www.thurnherr.ch](http://www.thurnherr.ch)  
[info@thurnherr.ch](mailto:info@thurnherr.ch)



▶ LEITUNGSSANIERUNG



**KNECHT ROHRSANIERUNGEN AG**  
 Suhlerstrasse 24  
 5036 Oberentfelden  
 Tel. 062 865 66 77  
 Fax 062 865 66 75  
[info@knecht-rohrsanierung.ch](mailto:info@knecht-rohrsanierung.ch)  
[www.knecht-rohrsanierung.ch](http://www.knecht-rohrsanierung.ch)



**LINING-TECH AG**  
 Seestrasse 205  
 8807 Freienbach  
 Tel. 044 787 51 51  
 Fax 044 787 51 50  
[info@liningtech.ch](mailto:info@liningtech.ch)  
[www.liningtech.ch](http://www.liningtech.ch)



**PROMOTEC AG**  
 Sonnenweg 14, Postfach  
 4153 Reinach  
 Tel. 061 711 32 53  
 Fax 061 711 31 91  
[promotec@promotec.ch](mailto:promotec@promotec.ch)  
[www.promotec.ch](http://www.promotec.ch)

▶ LICHT-, SONNEN- UND WETTERSCHUTZ AM GEBÄUDE



**RENOVA ROLL**  
 es klappt rafft rollt  
**RENOVA ROLL**  
 Stationsstrasse 48d  
 8833 Samstagern  
 Tel. 044 787 30 50  
 Fax 044 787 30 59  
[info@renova-roll.ch](mailto:info@renova-roll.ch)  
[www.renova-roll.ch](http://www.renova-roll.ch)

▶ LÜFTUNGSGERÄTE



**ANSON AG ZÜRICH**  
 Ventilatoren (mit WRG), Abzughauben,  
 Klimageräte, Luftvorhänge, Luftreiniger,  
 Heizlüfter, Be-/Entfeuchter für EFH, MFH,  
 Büros, Grossbauten, Bau und Industrie

Friesenbergstr. 108  
 8055 Zürich  
 Tel. 044 461 11 11  
 Fax 044 461 11 30  
[info@anson.ch](mailto:info@anson.ch)  
[www.anson.ch](http://www.anson.ch)

▶ LÜFTUNGSHYGIENE



**REBY AG**  
 LÜFTUNGSHYGIENE  
**056 442 10 11**  
 Lüftungsreinigung + Lüftungshygiene  
 Minergie-Fachpartner  
 Wildschachenstrasse 14, 5200 Brugg  
 Tel. 056 442 10 11, Fax 056 442 57 70  
[www.reby.ch](http://www.reby.ch)  
[info@reby.ch](mailto:info@reby.ch)

▶ OELTANKANZEIGE

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

[www.oeltankanzeige.ch](http://www.oeltankanzeige.ch), [info@marag.ch](mailto:info@marag.ch)

▶ RENOVATIONSFENSTER



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

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

Firstline 0848 800 404  
[www.4b-gruppe.ch](http://www.4b-gruppe.ch)  
[info@4b-gruppe.ch](mailto:info@4b-gruppe.ch)

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

▶ SANIERUNG

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

▶ SICHERHEITSTECHNIK



SICHERHEITSTECHNIK

DOM AG Sicherheitstechnik  
 Breitenstrasse 11  
 CH-8852 Altendorf

Tel. +41 (0)55-4 51 07 07  
 Fax +41 (0)55-4 51 07 01  
[dom.schweiz](http://dom.schweiz)  
[@dom-sicherheitstechnik.ch](mailto:@dom-sicherheitstechnik.ch)  
[www.dom-sicherheitstechnik.ch](http://www.dom-sicherheitstechnik.ch)

**SPIELPLATZGERÄTE**



**BÜRLI, SPIEL- UND SPORTGERÄTE AG**  
Kantonsstrasse  
6212 St. Erhard / Sursee  
Tel. 041 925 14 00  
Fax 041 925 14 10

**GTSM\_Magglingen**

**GTSM MAGGLINGEN**  
Freizeit- und Spielplatzgeräte -  
Bänke - Abfallbehälter -  
Veloständer - Material für  
rund ums Haus

Aegertenstr. 56  
8003 Zürich  
Tel. 044 461 11 30  
Fax 044 461 12 48  
info@gtsm.ch  
www.gtsm.ch



**HINNEN Spielplatzgeräte AG**  
Spielgeräte & Parkmobiliar  
Industriestr. 8, PF 45  
6055 Alpnach Dorf

Tel. 041 672 91 11  
Fax 041 672 91 10  
www.bimbo.ch

**Oeko-Handels AG**  
Spiel- & Sportgeräte



**Stadt- & Parkmobiliar**  
Riedmühlestr. 23  
8545 Rickenbach Sulz ZH  
Tel: 052 337 08 55  
Fax: 052 337 08 65

info@oeko-handels.ch, www.oeko-handels.ch

**UNTERHALTSREINIGUNG**



**Wir schaffen Ordnung und Sauberkeit.  
In jeder Liegenschaft.**

Wo Ordnung und Sauberkeit herrschen soll, sind wir  
zur Stelle. In Bern, Bülach, Winterthur, Zug und Zürich.  
POLY-RAPID AG, 058 330 02 02, www.poly-rapid.ch

**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

**TROCKKAG AG**

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

**kuingsauna**  
SWISS MADE

# 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



Hecht & Meili Treuhand AG



Elektroinstallationen  
Service am gleichen Tag  
24-Stunden Pikettendienst



**Der Elektro-Unterhalter für Immobilienbewirtschafter**

**Service am gleichen Tag**

**24 Std. am Tag 365 Tage im Jahr Pikett 079 380 33 87**

**Brem + Schwarz Elektroinstallationen AG**

**Baslerstrasse 125, 8048 Zürich**

**☎ 044 438 62 32 www.brem-schwarz.ch**

# Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



## ADRESSEN

### GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

**Präsident:** Urs Gribi, eidg. dipl. IT, gribi theurillat, 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:** Bettina Huber,  
CP 1221, 6830 Chiasso  
T 091 695 03 33, svit-ticino@svit.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, Stadt-  
turmstrasse 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

16.12.10 Four Points, Sihlcity, Zürich  
23.02.11 Four Points, Sihlcity, Zürich  
12.04.11 Four Points, Sihlcity, Zürich  
23./24.6.11 Bellevue, Gstaad  
25.08.11 Four Points, Sihlcity, Zürich  
14.10.11 Four Points, Sihlcity, Zürich  
09.12.11 Four Points, Sihlcity, Zürich  
07.03.12 Four Points, Sihlcity, Zürich

### SVIT-Plenum 2011

14.10. Genf

### SVIT-Forum 2011

20.-22.01. Pontresina

## SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

### Aargau

21.09.11 Generalversammlung

### Basel

17.11.10 Anlass SVIT:  
Thema «Sicherheitnormen  
bei Aufzugsanlagen»  
07.12.10 SVIT Niggi-Näggi, Acqua,  
Basel, Baracca Zermatt  
17.01.11 Neujahrsapéro

### Bern

--

### Graubünden

10.01.11 Neujahrsapéro

### Ostschweiz

10.01.11 Neujahrsapéro  
11.04.11 Generalversammlung

### Romandie

02.12.10 5<sup>e</sup> Journée romande des  
courtiers: «Droit à la com-  
mission, acte de vente et  
autres principes juridiques  
de base», Musée Olympique  
Lausanne

### Solothurn

25.11.10 Bänzenjass mit Fondue-  
plausch

### Ticino

--

### Zentralschweiz

06.01.11 Neujahrsapéro  
20.05.11 Generalversammlung

### Zürich

19.11.10 Jahresschluss  
19.05.11 Generalversammlung

### Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

11.01.11 Lunchgespräch,  
Au Premier, Zürich  
08.03.11 Lunchgespräch,  
Au Premier, Zürich  
10.05.11 Lunchgespräch,  
Au Premier, Zürich  
12.07.11 Lunchgespräch,  
Au Premier, Zürich  
08.11.11 Lunchgespräch,  
Au Premier, Zürich

### Schweizerische Schätzungs- experten-Kammer SEK

25.11.10 SEK-Seminarworkshop  
«neuer Baukostenplan  
Hochbau eBKP-H»,  
Technopark, Zürich  
19.04.11 1. Assessment,  
Puls 5, Zürich  
18.10.11 2. Assessment,  
Puls 5, Zürich

### Schweizerische Maklerkammer SMK

--

### SVIT FM Schweiz

17.11.10 Good Morning FM,  
KKL Luzern



# 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 Sirmach  
Telefon 071 969 60 30  
Telefax 071 969 60 31  
info@wincons.ch

Nachdruck nur mit Quellenangabe gestattet. Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden. Inserate, PR und Produkt-News dienen lediglich der Information unserer Mitglieder und Leser über Produkte und Dienstleistungen.



**\*BIRGIT TANCK**  
Die Zeichnerin und Illustratorin lebt und arbeitet in Hamburg.



Armatur Programm arwa-Lb, Waschtisch Programm Lb3

# Lb3 Faszination Bad ohne Stildiktat

*Jetzt haben Einrichtungsprofis Waschtisch, Armatur und Möbel als Einheit konzipiert*

**arwa**  
of Switzerland  
[www.arwa.ch](http://www.arwa.ch)

**LAUFEN**

Bathroom Culture since 1892  [www.laufen.ch](http://www.laufen.ch)



**Projektmanagement**



**Bauherrenberatung**



**Unternehmensberatung**

**NEU: Immobilienmanagement**

**Wir bewegen**

Seit 1965 unterstützen wir private Unternehmen und Organisationen der öffentlichen Hand. Wir agieren völlig unabhängig und sehr konsequent auf Seite der Verantwortungs-träger.

Es ist unsere Kernkompetenz, in der Projektentwicklung, in der Projektsteuerung und während des gesamten Lebenszyklus von Einzelimmobilien und Portfolios den Lead oder die Beratung im Hinblick auf die optimale Erreichung der Zielsetzungen zu übernehmen. Unter Immobilien ver-

stehen wir Hochbauten und Infrastrukturanlagen jeglicher Art.

Unsere Erfahrung stellen wir zudem bei Führungs- und Organisationsfragen zur Verfügung.

Unsere Stärke ist die praxisorientierte, effiziente Umsetzung. Wir schreiben nicht nur Konzepte, sondern wir sind es gewohnt, Projekte termin- und kostengerecht ins Ziel zu bringen.



**BRANDENBERGER+RUOSCH AG**  
**MANAGEMENT-BERATER**

**Hauptsitz und Niederlassungen:** Brandenberger+Ruosch AG

CH-8305 Dietlikon (Zürich) Industriestrasse 24 Tel. 044 805 47 77 Fax 044 805 47 78 E-Mail: zh@brandenbergerruosch.ch

CH-3000 Bern 6 Kirchenfeldstrasse 68 Telefon 031 351 49 05 Fax 031 351 26 69 E-Mail: be@brandenbergerruosch.ch

CH-6003 Luzern Habsburgerstrasse 31 Telefon 041 227 31 31 Fax 041 227 31 30 E-Mail: lu@brandenbergerruosch.ch

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